

Sygn. akt I Ns 879/11

POSTANOWIENIE

Dnia 14 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Wydziale I Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Ogińska-Łągiewka

Protokolant: Marta Kobylińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2014 roku sprawy

z wniosku P. M.

z udziałem K. S.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

postanawia:

I. znieść współwłasność nieruchomości stanowiącej odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni 35 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...) przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M. X Wydział Ksiąg Wieczystych w ten sposób, że powyżej opisany lokal mieszkalny przyznać na wyłączną własność P. M.;

II. zasądzić od P. M. na rzecz K. S. kwotę 108.645,00 (sto osiem tysięcy sześćset czterdzieści pięć) złotych płatną w 5 równych ratach w wysokości 21.729,00 (dwadzieścia jeden tysięcy siedemset dwadzieścia dziewięć) złotych, pierwsza w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, a następne co dwa miesiące do dnia 10-ego dnia miesiąca z góry z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat;

III. zasądzić od K. S. na rzecz P. M. kwotę 500,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, znosząc wzajemnie koszty zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje pobrać od K. S. i od P. M. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia po 628,04 złotych tytułem zwrotu wydatków związanych z opinią biegłego.

Sygn. akt I Ns 879/11

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 9 listopada 2011 roku wnioskodawca P. M. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni 35 m² o wartości 300.000 zł., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez sprzedaż wyżej opisanej nieruchomości, podział środków ze sprzedaży w równych częściach dla wnioskodawcy i uczestnika, umożliwienie wnioskodawcy skorzystania z prawa pierwokupu oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania / k. 1-3/.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka K. S. stwierdziła, iż przyłącza się do meritum wniosku, jednakże kwestionuje sposób wyjścia ze współwłasności zaproponowany przez wnioskodawcę. Wniosła o ustalenie, że uczestniczka tytułem

wyjścia ze współwłasności zobowiązana jest dokonać wpłaty na rzecz wnioskodawcy kwoty 63.791,92 zł. oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania / k. 29-31/.

Na rozprawie w dniu 13 czerwca 2012 roku pełnomocnik uczestniczki przyłączył się do wniosku o zniesienie współwłasności pod warunkiem, że uczestniczka dokona spłaty wnioskodawcy w wysokości jego faktycznego udziału kwotowego w kupnie tej nieruchomości, tj. kwoty 40.000 zł. Z kolei wnioskodawca wyraził zgodę na przyznanie uczestniczce całego mieszkania z obowiązkiem spłaty wg wartości rynkowej / k. 28/.

W piśmie z dnia 5 września 2012 roku pełnomocnik wnioskodawcy zmodyfikował dotychczasowe stanowisko i na podstawie art. 212 § 2 k.c. wniósł o przyznanie w/w nieruchomości na wyłączną własność P. M. / k. 59-61/.

Na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2014 roku pełnomocnik wnioskodawcy wyraził zgodę na przyznanie nieruchomości na rzecz wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestniczki według wartości jak w opinii biegłego, jednakże rozciągniętej na okres 1 roku. Z kolei pełnomocnik uczestniczki wyraził zgodę na spłatę wartości udziału w ratach w ciągu roku, pierwsza w przeciągu miesiąca. Nadto oświadczył on, że nie kwestionuje wartości nieruchomości określonej przez biegłego. Poza tym strony zgodnie ustaliły, że wartość udziału do spłaty wynosi 119.150 zł. minus zadłużenie – 10.505 zł., co daje kwotę 108.645 zł., kwota ta rozłożona na pięć rat, daje ratę 21.729 zł. i pierwsza rata będzie płatna miesiąc od uprawomocnienia się orzeczenia, a następne raty płatne co dwa miesiące do 10-ego dnia każdego miesiąca z góry, zaś uczestniczka wyda mieszkanie w terminie pierwszej raty. Pełnomocnicy stron wnieśli o wzajemne zniesienie kosztów zastępstwa procesowego / k. 162/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 września 2008 roku w W. przed R. G. asesorem notarialnym zastępcą R. B. notariusza w W., prowadzącego Kancelarię notarialną przy ul. (...) w W. została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy A. S. a P. M. na jego rzecz, udziału wynoszącego 1/2 części w opisanym w § 1 ust. 1 lokalu mieszkalnym nr (...), położonym przy ul. (...) w W., stanowiącym odrębną nieruchomość wraz z prawami związanymi, za cenę w kwocie 63.791,92 zł. (§ 2 aktu notarialnego). W zapisie zawartym w § 3 umowy przewidziano, iż A. S. oświadcza, iż upoważnia P. M. do zapłaty całej opisanej w § 2 ceny w kwocie 63.791,92 zł. tytułem spłaty zadłużenia wynikającego z kartotek konta wydanych przez Zakład (...) w D. Ś., na rachunki bankowe Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., upoważniając tym samym Wspólnotę, jako odbiorcę przekazu, do jego przyjęcia / k. 9-13/.

Zgodnie z zawiadomieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. X Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 9 marca 2009 roku w księdze wieczystej KW nr (...) ujawniona została współwłasność w udziałach wynoszących po 1/2 na rzecz P. M. i K. S. / k. 8-8v./

W dniu 4 września 2009 roku w W. pomiędzy P. M. a K. S. zawarta została umowa, na mocy której strony rozliczyły środki finansowe uzyskane z tytułu wynajęcia lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 38 m², położonego w W. przy ul. (...). Zgodnie z § 3 pkt 2 każdego miesiąca, w ciągu trzech dni roboczych od chwili uzyskania czynszu najmu P. M. zobowiązał się przelać K. S. kwotę równą 1/2 uzyskanego dochodu na wskazany rachunek bankowy. Z zastrzeżeniem uwag określonych w § 4. W zapisie zawartym w § 4 przewidziano, iż każdego miesiąca do marca 2010 roku włącznie K. S. oddaje P. M. pożyczoną sumę 161,95 zł. miesięcznie, o którą do tego czasu pomniejszona będzie kwota określona w § 3 ust. 2 (pkt 1). K. S. winna jest P. M. na dzień 4 września 2009 roku kwotę stanowiącą 1/2 czynszu, która to kwota zostanie jednorazowo odliczona od kwoty przelewu określonej w § 3 ust. 2 (pkt 2) / k. 7/.

Po nabyciu udziału w prawie własności nieruchomości P. M. stał się z jednej strony współwłaścicielem, z drugiej zaś dłużnikiem Wspólnoty Mieszkaniowej, której początkowo przelał 20.000 zł. gotówką, następnie napisał pismo o ułatwienie mu spłaty. Wspólnota zgodziła się przyjąć dług w ratach bez odsetek. Dodatkowo anulowała odsetki, które były już naliczone. Od momentu nabycia przez niego udziału były zawierane umowy najmu tej nieruchomości, z których strony się wzajemnie rozliczyły.

Wnioskodawca P. M. jest nauczycielem akademickim, na stanowisko asystenta dydaktyczno-naukowego na Politechnice (...). Na jesieni 2014 roku powinien złożyć rozprawę doktorską, natomiast do końca września 2016 roku ma podpisaną umowę o pracę z wynagrodzeniem w kwocie 2.200 zł. / k. 78/. Nadto pobiera stypendium naukowe w wysokości 1.500 zł. miesięcznie. Ponadto otrzymał on ofertę pracy od zewnętrznych instytucji.

Wartość rynkowa własnościowego prawa do lokalu wraz z udziałem (...) w prawie własności wspólnej budynku i tym samym ułamku w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o pow. 1142 m.kw. według stanu na dzień 18 listopada 2013 roku i cenach na ten sam dzień wyniosła 238.300 zł. Wartość jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wyniosła 6.697,49 zł./m.kw. / operat szacunkowy sporządzony przez biegłego sądowego, rzeczoznawcę majątkowego w zakresie szacowania nieruchomości S. J. – k. 114-138/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, a nadto zeznania wnioskodawcy P. M. / k. 93/ oraz uczestniczki K. S. / k. 94/. Ponadto Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego S. J., której wnioski końcowe uznały także strony. Opinia została sporządzona w sposób rzetelny, wnikliwy, dokładny przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje, a nadto bezstronną. Zebrane dowody, w świetle zgodnych stanowisk stron niniejszego postępowania, zasługiwały a danie im wiary i stanowiły wystarczającą podstawę do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 210 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Z kolei w myśl przepisu art. 212 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi (§ 1). Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (§ 2). Jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych (§ 3).

Zniesienie współwłasności może polegać również na tym, że rzecz zostanie przyznana na własność jednemu ze współwłaścicieli bądź też kilku z nich, jeżeli ci współwłaściciele wyrażą na takie niepełne zniesienie zgodę (por. postanowienie SN z dnia 4 czerwca 2003 r., I CKN 447/01, Lex nr 83839). Ten sposób zniesienia współwłasności dotyczy zazwyczaj rzeczy ruchomych, których nie da się podzielić, ale też nieruchomości, których fizyczny podział byłby niemożliwy. Przyznanie rzeczy wspólnej jednemu bądź kilku współwłaścicielom powoduje, że pozostali współwłaściciele otrzymują spłaty stanowiące równowartość ich udziału we współwłasności.

Zasądzając w postępowaniu o zniesieniu współwłasności spłaty, sąd - biorąc pod uwagę usprawiedliwione interesy zarówno zobowiązanego, jak i uprawnionego do tych świadczeń - określa termin i sposób ich uiszczenia, wysokość odsetek, a także sposób ich zabezpieczenia.

Przepis artykuł 196 k.c. przewiduje dwa rodzaje współwłasności: zwykłą współwłasność w częściach ułamkowych, normowaną przepisami art. 195, 197-221 k.c., oraz współwłasność łączną, normowaną przepisami szczególnymi, dotyczącymi stosunków prawnych, z których taka współwłasność wynika (por. m.in. art. 31, 47-501 k.r.o., art. 860 k.c., art. 22, 86, 102, 125 k.s.h.). Jak podnosi się w literaturze i praktyce sądowej, przepisy art. 617 i n. o zniesieniu współwłasności, łącznie z art. 210 i n. k.c., stosowane są wprost do przypadków sądowego zniesienia współwłasności w częściach ułamkowych, odpowiednio zaś także do zniesienia przysługującego kilku osobom prawa użytkowania wieczystego (por. uchwała SN z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNC 1971, nr 9, poz. 147; uchwała SN z dnia 13 kwietnia 1981 r., III CZP 16/81, OSP 1981, z. 11, poz. 208)

Celem zniesienia współwłasności jest podział rzeczy, likwidujący pomiędzy współwłaścicielami stosunki prawne wynikające ze współwłasności.

Zgodnie z przepisem art. 622 kpc w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić (§ 1). Gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych (§ 2).

Żądanie dokonania podziału przedmiotu współwłasności w sposób uzgodniony wspólnie przez współwłaścicieli może zostać zamieszczone we wniosku o wszczęcie postępowania o zniesienie współwłasności bądź w późniejszym zgodnym oświadczeniu pisemnym lub ustnym. Zgoda wszystkich współwłaścicieli na określony sposób podziału powinna być wyrażona, jak wynika z orzecznictwa, w sposób wyraźny (por. uzasadnienie orzeczenia SN z dnia 1 lutego 1961 r., II CR 936/60, OSNC 1962, nr 4, poz. 132; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 6 lutego 2002 r., V CKN 803/00, LEX nr 54351).

Kontrola pod kątem, czy zgodny wniosek nie narusza prawa lub zasad współżycia społecznego, powinna być przeprowadzona przez sąd z urzędu, gdyż chodzi tu o wzgląd na element publicznoprawny.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, iż strony porozumiały się co do sposobu zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Uwzględniając zgodny wniosek wnioskodawcy i uczestnika Sąd orzekł o zniesieniu współwłasności poprzez przyznanie na wyłączną własność P. M. lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni 35 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...) przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych.

Biegły sądowy oszacował wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 238.300 zł. stąd też udział wynoszący 1/2 w prawie własności nieruchomości odpowiada kwocie 119.150 zł. Od tej kwoty należał odjąć zadłużenie wynoszące kwotę 10.505 zł., w związku z czym należało zasądzić od P. M. na rzecz uczestniczki K. S. kwotę 108.645 zł. Powyższą kwotę Sąd rozłożył na pięć równych rat w wysokości 21.729 zł., płatnych: pierwsza w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, a następne co dwa miesiące do dnia 10-ego miesiąca z góry z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat.

Przyjęty sposób zniesienia współwłasności nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

Reasumując, Sąd w oparciu o przepisy art. 210 k.c. w zw. z art. 212 § 2 k.c. i w zw. z art. 622 § 2 kpc, orzekł jak w pkt I i II postanowienia.

Zgodnie z przepisem art. 520 kpc każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (§ 1). Jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (§ 2). Jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie (§ 3).

Zdaniem Sądu Najwyższego (postanowienie z dnia 22 marca 2012 r., V CZ 155/11, Lex nr 1164757), zasada przewidziana art. 520 § 1 k.p.c. jest nienaruszalna wtedy, gdy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub - mimo braku tej równości - ich interesy są wspólne. W pozostałych wypadkach sąd może od niej odstąpić i na żądanie uczestnika, albo z urzędu - jeżeli działa bez adwokata lub radcy prawnego (art. 109 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) - orzec według dyrektyw określonych w art. 520 § 2 lub 3 k.p.c. Podstawą rozstrzygnięcia

o kosztach postępowania w postępowaniu nieprocesowym jest zasada ich ponoszenia przez każdego uczestnika. Jeśli więc sąd w konkretnej sprawie uzna, że powinno być inaczej, musi się kierować przesłankami wskazanymi w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. i swoje rozstrzygnięcie w tym przedmiocie uzasadnić (postanowienie SN z dnia 15 lutego 2012 r., I CZ 1/12, Lex nr 1147731).

W okolicznościach niniejszej sprawy, w ocenie Sądu, zarówno wnioskodawca jak i uczestniczka powinni ponieść koszty postępowania w równych częściach, tj. związanych z udziałem w postępowaniu każdego z nich. Biorąc pod uwagę, iż P. M. uiścił opłatę od wniosku w kwocie 1.000 zł. oraz to, że ostatecznie zainteresowani doszli do porozumienia w zakresie zniesienia współwłasności nieruchomości, toteż powinni oni w równym stopniu ponieść koszty niniejszego postępowania, stąd też Sąd zasądził od K. S. na rzecz P. M. połowę opłaty od wniosku, tj. kwotę 500 zł. Mając na względzie te same okoliczności Sąd postanowił obciążyć w równym stopniu obu zainteresowanych poniesionym wydatkiem w zakresie opinii biegłego sądowego, którego wynagrodzenie wyniosło łącznie kwotę 1.256,08 zł.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł, jak w sentencji postanowienia.

z./ odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. wnioskodawcy.