

Sygn. akt II Ca 999/12

POSTANOWIENIE

Dnia 21 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Małgorzata Mróz

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **Gminy K.**

przy udziale **L. G.**

o **zniesienie współwłasności**

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 22 października 2012 r., sygn. akt I Ns 133/12

p o s t a n o w i a:

oddalić apelację.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 22 października 2012r. Sąd Rejonowy w Kłodzku ustalił, że przedmiotem współwłasności wnioskodawcy Gminy K. i uczestniczki postępowania L. G. jest nieruchomość położona w K. przy ul. (...) zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej o wartości 451.000 zł. Dokonał zniesienia współwłasności tej nieruchomości poprzez zarządzenie jej sprzedaży w drodze sprzedaży publicznej przez komornika sądowego i dokonanie podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, po potrąceniu kosztów egzekucji, po połowie na rzecz wnioskodawcy i uczestniczki postępowania.

Nadto zasądził od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawcy 1250 zł tytułem kosztów postępowania oraz nakazał uiścić wnioskodawcy i uczestniczce postępowania na rzecz Skarbu Państwa po 112,13 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że uczestnicy postępowania są współwłaścicielami nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) składającej się z działki nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym po 1/2 części. Gmina K. została współwłaścicielem nieruchomości w wyniku nabycia spadku po M. G. z dobrodziejstwem inwentarza. Stan czynny majątku spadkowego po M. G. określono na 196.100 zł a bierny na 8.284,62 zł.

Wnioskodawca zwrócił się do uczestniczki z propozycją nabycia przez nią udziału w nieruchomości od wnioskodawcy za cenę 196.000 zł, a w razie braku akceptacji tej propozycji wskazał na zniesienie współwłasności przez sprzedaż nieruchomości i podział po połowie kwoty uzyskanej ze sprzedaży. Uczestniczka postępowania zaproponowała wnioskodawcy przejęcie jej udziału za cenę 196.000 zł.

Wnioskodawca nie był zainteresowany takim rozwiązaniem z uwagi na konieczność zaspokojenia roszczeń licznych wierzycieli M. G.. Gmina zaproponowała uczestniczkę zamianę jej udziału w nieruchomości przy ul. (...) na lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...). Uczestniczka podała, że mimo prób nie udało się jej skontaktować z pracownikiem Urzędu Miasta w K. celem obejrzenia tego mieszkania.

Obecnie wartość nieruchomości wynosi 451.000 zł.

Przy takich ustaleniach Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek na podstawie przepisu art. 212 § 2 k.c. wskazując, że z przeprowadzonych dowodów i stanowisk uczestników wynika, iż nie są oni zainteresowani przyznaniem nieruchomości w całości, żadna ze stron nie wnosiła o zniesienie współwłasności przez podział fizyczny. Ponadto w związku z tym, że budynek jest w zabudowie szeregowej wyodrębnienie dwóch lokali byłoby niecelowe.

Z operatu szacunkowego wynika, że z uwagi na otwarte schody pomiędzy parterem a I piętrem i dalej poddaszem budynek bez przebudowy nie może być podzielony w celu uzyskania dwóch lokali mieszkalnych.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła L. G. zaskarżając go w pkt II, III, i IV i zarzucając mu:

- 1) naruszenie prawa materialnego – art. 212 § 2 k.c. polegające na błędnej wykładni tego przepisu poprzez dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości przez zarządzenie jej sprzedaży w drodze sprzedaży publicznej przez komornika sądowego i dokonanie podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży, po potrąceniu kosztów egzekucji, po połowie za rzecz współwłaścicieli mimo, że ona nie wyrażała zgody na ten sposób zniesienia współwłasności, zaś okoliczności sprawy nakazywały przyznać ją na wyłączną własność wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty na jej rzecz kwoty 225.500 zł, odpowiadającej wartości jej udziału;
- 2) obrazę przepisu prawa procesowego, w szczególności art. 520 § 2 kpc przez nieuprawnione dokonanie z pominięciem jej sytuacji materialnej rozdzielenie kosztów procesu po połowie, zamiast obciążenia całością kosztów wnioskodawcy, jako głównie zainteresowanego zniesieniem współwłasności.

Wskazując na te zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt II, III i IV poprzez zniesienie współwłasności nieruchomości przez przyznanie jej na wyłączną własność wnioskodawcy ze spłatą uczestniczki kwotą 225.500 zł z tytułu jej udziału we współwłasności oraz obciążenie wnioskodawcy w całości kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego, które podzielił i przyjął za własne oraz podzielił rozważania prawne tego Sądu i zważył co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się obrazy przepisu art. 212 § 2 kc dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości uczestników postępowania przez zarządzenie jej sprzedaży licytacyjnej przez komornika sądowego w okolicznościach rozpoznawanej sprawy.

Powyższy przepis wyraża ogólną zasadę, że rzecz, która nie daje się podzielić może być stosownie do okoliczności, przyznana jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Uczestnicy postępowania byli zgodni co do tego, że nieruchomości nie da się podzielić w naturze ze względu na jej zabudowę i układ pomieszczeń w budynku oraz otwarty ciąg komunikacji pomiędzy piętrami.

Jednocześnie brak było pomiędzy nimi porozumienia co do przyznania całej nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli, gdyż żaden z nich nie chciał przejąć nieruchomości i spłacić udziału drugiego współwłaściciela.

Zniesienie współwłasności nieruchomości przez przyznanie jej jednemu ze współwłaścicieli nie może nastąpić wbrew jego woli, albo gdy żaden współwłaściciel nie chce takiego sposobu wyjścia ze współwłasności.

W sytuacji gdy ani wnioskodawca, ani uczestniczka postępowania nie chcieli przejąć na własność nieruchomości Sąd Rejonowy mógł dokonać samodzielnie wyboru sposobu zniesienia współwłasności przez zarządzenie jej sprzedaży, nie przekraczając uprawnień wynikających z art. 212 § 2 kc.

Wbrew stanowisku skarżącej, Sąd nie mógł przyznać całej nieruchomości Gminie K. wbrew jej woli, tylko dlatego, że uczestniczka postępowania nie wyrażała zgody na sprzedaż nieruchomości a jednocześnie nie chciała jej przejąć w całości tłumacząc się trudną sytuacją materialną i brakiem możliwości spłaty współwłaściciela (vide: postanowienie SN z 4 listopada 1998r. II CKN 347/98, OSNC nr 6 poz. 108 z 1999 r. ; postanowienie SN z 12 kwietnia 2001r. II CKN 658/00, OSNC nr 12 poz. 179 z 2001r.).

W przypadku braku porozumienia między współwłaścicielami Sąd dokonując zniesienia współwłasności musi rozważyć interesy wszystkich współwłaścicieli.

W sprawie zniesienia współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w K. toczyło się już wcześniej postępowanie z wniosku L. G. pod sygn. akt I Ns 174/10 podczas, którego uczestnicy uzgodnili stanowiska, co do sprzedaży tej nieruchomości na wolnym rynku, co byłoby w tym konkretnym przypadku najkorzystniejszym rozwiązaniem dla obu współwłaścicieli, jednak skarżąca cofnęła swój wniosek, z sobie wiadomych przyczyn.

Wnioskodawca proponował też inne sposoby likwidacji współwłasności, zamianę udziału uczestniczki na mieszkanie położone w K., przejęcie przez uczestniczkę całej nieruchomości na własność ze spłatą rozłożoną na dogodnie dla niej raty w dłuższym czasie. Uczestniczka na żadną z tych propozycji nie przystała, wobec czego Sąd I instancji słusznie zarządził sprzedaż nieruchomości w trybie postępowania egzekucyjnego (w drodze licytacji).

Natomiast nic nie stoi na przeszkodzie by uczestnicy postępowania zgodnie postanowili o sprzedaży nieruchomości na wolnym rynku i współdziałali ze sobą w tym zakresie nawet po uprawomocnieniu się postanowienia w tej sprawie.

Nie można zmuszać wnioskodawcy jako przymusowego spadkobiercy po M. G. – poprzednim współwłaścicielu nieruchomości, który dotychczas spłacił wielu wierzycieli spadkodawcy, w tym L. G. i wydał na ten cel 197.000 zł, by przejął na własność całą nieruchomość i spłacił uczestniczkę kwotą 225.500 zł, nie mając gwarancji, iż sprzeda ją następnie za cenę określoną w operacie szacunkowym rzeczoznawcy, bądź za cenę, która pozwoliłaby Gminie odzyskać środki wydatkowane na zaspokojenie wierzycieli M. G..

Nie ma też podstaw do zmiany zaskarżonego postanowienia, w zakresie kosztów postępowania, skoro interesy uczestników w tym postępowaniu były sprzeczne, a Sąd rozdzielił koszty po połowie zgodnie z ich udziałami we współwłasności.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy oddalił apelację z mocy art. 385 kpc jako niezasadną.