

Sygnatura akt: I Ns 319/15

POSTANOWIENIE

Dnia 30 września 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Trytek Błaszak

Protokolant: Marta Korzeniewska

po rozpoznaniu w 30 września 2016 roku w Świnoujściu

na rozprawie

sprawy z wniosku **A. K.**

z udziałem **D. K. (1), M. R.**

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. Ustalić, że nieruchomości rolne położone w Ś., w obrębie (...), stanowiąca zabudowaną działkę numer (...), o powierzchni (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś.prowadzi księgę wieczysta numer (...), o wartości 305.200 zł (trzystu pięciu tysięcy dwustu złotych), stanowi współwłasność:

- D. K. (1) w udziale do 3/8 części,
- M. R. w udziale do 3/8 części,
- A. K. w udziale do 2/8 części.

II. Znieść współwłasność nieruchomości opisanej w punkcie I. w ten sposób, że nieruchomość tą przyznać na współwłasność uczestnikom postępowania:

- D. K. (1) (PESEL (...)) w udziale do 1/2 części,
- M. R. (PESEL (...)) w udziale do 1/2 części.

III. Tytułem spłaty udziału we współwłasności nieruchomości zasądzić od uczestników postępowania:

1. D. K. (1) na rzecz wnioskodawczyni A. K. kwotę 38.150 zł (trzydziestu ośmiu tysięcy stu pięćdziesięciu złotych) płatną w następujących ratach:
 - a) pierwsza rata w kwocie 20.000 zł (dwudziestu tysięcy złotych) płatna w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,
 - b) druga rata w kwocie 5.000 zł (pięciu tysięcy złotych) płatna w terminie jednego roku od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,
 - c) trzecia rata w kwocie 5.000 zł (pięciu tysięcy złotych) płatna w terminie dwóch lat od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,

d) czwarta rata w kwocie 8.150 zł (ośmiu tysięcy stu pięćdziesięciu złotych) płatna w terminie trzech lat od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,

wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat;

2. M. R. na rzecz wnioskodawczynie A. K. kwotę 38.150 zł (trzydziestu ośmiu tysięcy stu pięćdziesięciu złotych) płatną w następujących ratach:

a) pierwsza rata w kwocie 20.000 zł (dwudziestu tysięcy złotych) płatna w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,

b) druga rata w kwocie 5.000 zł (pięciu tysięcy złotych) płatna w terminie jednego roku od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,

c) trzecia rata w kwocie 5.000 zł (pięciu tysięcy złotych) płatna w terminie dwóch lat od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,

d) czwarta rata w kwocie 8.150 zł (ośmiu tysięcy stu pięćdziesięciu złotych) płatna w terminie trzech lat od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,

wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat;

IV. Ustalić, że wnioskodawczynie i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane z ich udziałem w sprawie.

V. Nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Świnoujściu tytułem kosztów sądowych:

a) od wnioskodawczynie A. K. kwotę 428,23 zł (czterystu dwudziestu ośmiu złotych dwudziestu trzech groszy),

b) od uczestnika postępowania D. K. (1) kwotę 642,34 zł (sześciuset czterdziestu dwóch złotych trzydziestu czterech groszy),

c) od uczestniczki postępowania M. R. kwotę 642,34 zł (sześciuset czterdziestu dwóch złotych trzydziestu czterech groszy).

Sygn. akt I Ns 319/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie A. K. przy udziale uczestników postępowania D. K. (1) i M. R. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej (...)⁽¹⁾, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez podział działki nr (...) na dwie działki i przyznanie każdej z nich na wyłączną własność każdemu z uczestników, o przyznanie na wyłączną własność każdego uczestnika budynku mieszkalnego i zobowiązanie każdego z uczestników do spłaty wnioskodawczynie w kwocie po 70.000 zł z tytułu nabycia przez nich budynku mieszkalnego oraz udziału w nieruchomości wspólnej należącego do wnioskodawczynie, a wynoszącego 2/8 części oraz domu jednorodzinnego położonego na tej działce – w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia sądu w niniejszej sprawie.

W uzasadnieniu wskazał, że powyższa nieruchomość ma charakter rolny, a jej wartość szacunkowa wynosi 485.547 zł. Współwłaściciele posiadają w niej udziały w następującej wysokości: D. K. (1) – 3/8, M. R. - 3/8, A. K. – 2/8. Wnioskodawczynie nie ma żadnych planów dotyczących zagospodarowania swojego udziału w przedmiotowej nieruchomości, którą odziedziczyła w wyniku postępowania spadkowego. Wyceniła wartość swojego udziału w gruncie

na kwotę 120.000 zł oraz w budynku mieszkalnym na kwotę 20.000 zł. Zażądała spłaty od każdego z uczestników w kwocie po 70.000 zł.

Uczestnicy postępowania D. K. (2) i M. R. w odpowiedzi na wniosek nie zgodzili się ze sposobem zniesienia współwłasności i wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości przez przyznanie nieruchomości na współwłasność uczestników, bez wydzielania dwóch osobnych działek, bowiem uczestnicy pozostają w związku partnerskim i tworzą wspólne gospodarstwo, z obowiązkiem spłaty udziału wnioskodawczynie przez każdego uczestnika w kwocie po 7.500 zł.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazali, że nie zgadzają się z wartością nieruchomości określoną przez wnioskodawczynię, która to wartość odbiega od wartości umownej przyjętej przed rozpoczęciem w 2012r. postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, a wynosiła za 2/8 udziałów kwotę 25.000 zł, która miała być płatna w czterech ratach. Wnioskodawczynie wycofała się z proponowanej wcześniej ceny, a podwyższona cena do 35.000 zł bez możliwości rozłożenia na raty, była nie do sprostania przez uczestników ze względów finansowych i wynikających zobowiązań wobec innych spadkobierców. Wartość całego spadku uczestnicy określili na kwotę 150.000 zł, która została podana w zeznaniu podatkowym do Urzędu Skarbowego. Zarzucili wnioskodawczynie, że nie wywiązała się z umowy sprzedaży swojego udziału w spadku, zaś pozostali spadkobiercy zbyli swoje udziały na rzecz uczestników w dniu 29 sierpnia 2013r., czym wywiązali się z umowy. Ponadto nieruchomość położona jest na terenie, na którym jest zakaz zabudowy korytarza technicznego istniejącego gazociągu wysokich ciśnień, co znacznie zmniejsza wartość nieruchomości. Średnie ceny gruntów rolnych według GUS w(...) wynoszą od 21.000 zł do 27.000 zł. Istniejąca zabudowa nie posiada mediów, jest zdewastowana przez czynniki atmosferyczne, osoby trzecie, brak tam okien, część dachu jest zawalona, zalane są pomieszczenia, co doprowadziło do utraty wartości zabudowy, a koszt remontu przewyższy budowę nowego obiektu tej samej powierzchni. Według uczestników, jedynym racjonalnym sposobem zniesienia współwłasności jest przyznanie jej w całości na własność uczestników, z obowiązkiem spłaty wnioskodawczynie z wartości przypadających jej udziałów. Wyjaśnili, że ze względów sentymentalnych chcą, aby ta nieruchomość pozostała w rodzinie.

Na rozprawie w dniu 09 października 2015r. uczestnicy postępowania wnieśli o przyznanie im nieruchomości w całości, bez dzielenia na dwie działki, w udziałach po 1/2 części. Nie zgodzili się jedynie z wartością nieruchomości określoną przez wnioskodawczynię, bowiem nieruchomość ma charakter rolny, od 40 lat nie było na nią żadnych nakładów, wszystkie kable i instalacje zostały skradzione i nie można już jej bardziej zniszczyć. Wartość nieruchomości nie przekracza kwoty 150.000 zł, a zatem spłata wnioskodawczynie wynosiłaby po 7.500 zł od każdego uczestnika. Wartość nieruchomości na kwotę 150.000 zł była aktualna w 2013r., ale teraz uczestnicy podeszli do tej wartości realnie i ustalili, że nie wynosi ona więcej niż 60.000 zł, dlatego udział należny wnioskodawczynie wynosi 15.000 zł.

Na rozprawie w dniu 30 września 2016r. wnioskodawczynie oświadczyła, że nie sprzeciwia się proponowanemu przez uczestników sposobowi zniesienia współwłasności, aby nieruchomość stanowiła współwłasność uczestników.

Na tej samej rozprawie uczestnicy zaproponowali spłatę w ratach rocznych po 10.000 zł, czyli po 5.000 zł od każdego uczestnika, poczynając od grudnia 2016r.

Wnioskodawczynie nie zgodziła się na powyższe terminy spłaty, a w wyniku ustępstwa zgodziłaby się na spłatę w trzech miesięcznych ratach.

Uczestnicy oświadczyli, że byliby w stanie spłacić wnioskodawczynię jednorazowo w kwocie 40.000 zł do końca lutego 2017r., o ile ta spłata zakończyłaby tą sprawę. Uznali, że nieruchomość i udział wnioskodawczynie nie są więcej warte tym bardziej, że w przeszłości, kiedy były prowadzone rozmowy w przedmiocie zniesienia współwłasności, wnioskodawczynie zadawała się kwotą 35.000 zł. Wyjaśnili, że uczestniczka nie pracuje, dlatego na spłatę udziału wnioskodawczynie kredyt zaciągnąć musiałby uczestnik.

Wnioskodawczynie nie zgodziła się na spłatę jej udziału w kwocie 40.000 zł i zażądała spłaty zgodnie z opinią biegłego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość rolna z zabudowaniami położona w Ś. w dzielnicy P., stanowiąca działkę numer (...), o powierzchni (...), stanowiła własność L. P. na podstawie orzeczenia o wykonaniu aktu nadania z dnia (...)

(dowód: odpis zupełny księgi wieczystej (...) – k. 8-10)

L. P. zmarła dnia (...), a spadek po niej nabyli:

- córka A. M. w udziale do 1/5 części,
- córka A. K. w udziale do 1/5 części,
- córka W. P. w udziale do 1/5 części,
- syn H. P. w udziale do 1/5 części,
- syn A. P. w udziale do 1/5 części, który zmarł dnia(...), a spadek po nim nabyli:
- siostra A. M. w udziale do 1/4 części,
- siostra A. K. w udziale do 1/4 części,
- siostra W. P. w udziale do 1/4 części,
- brat H. P. w udziale do 1/4 części.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Świnoujściu z (...). – k. 38-39 w aktach (...))

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego dnia (...) W. P., A. M., H. P. sprzedali D. K. (1) i M. R. – po połowie – swoje udziały w spadkach po L. P. i A. P., w skład których wchodzi powyższa zabudowana nieruchomość rolna, wynoszące łącznie po 1/4 części tej nieruchomości, za ceny:

- od W. P. – 35.000 zł, tj. po 17.500 zł każdy z nabywców,
- od A. M. – 20.000 zł, tj. po 10.000 zł każdy z nabywców,
- od H. P. – 26.000 zł, tj. po 13.000 zł każdy z nabywców.

W dacie zawarcia umowy D. K. (1) i M. R. zapłacili całą cenę A. M. (20.000 zł), kwotę 3.500 zł W. P., kwotę 4.000 zł H. P.. Pozostałą kwotę zobowiązali się zapłacić W. P. w czterech ratach do dnia 31 lipca 2015 roku, H. P. w dwóch ratach do dnia 08 marca 2014 roku.

Sprzedający zobowiązali się wydać nieruchomość we współposiadanie nabywców w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku.

(dowód: umowa sprzedaży z 29.08.2013r. – k. 100-105)

Aktualnie powyższa nieruchomość stanowi współwłasność:

- D. K. (1) w udziale do 3/8 części,
- M. R. w udziale do 3/8 części,
- A. K. w udziale do 2/8 części.

(dowód: odpis zupełny księgi wieczystej (...) – k. 8-10)

Obecnie działka nr (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym oraz pozostałościami po budynku gospodarczym. Znajduje się przy ul. (...).

Teren, na którym znajduje się ta nieruchomość oznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ś. symbolem (...), a na terenie wydzielenia wewnętrznego (...), na którym się znajduje, obowiązuje zakaz zabudowy ze względu na korytarz techniczny istniejącego gazociągu wysokich ciśnień (...). Linia gazowa biegnie w działce. Przez działkę przechodzi również napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Teren działki jest porośnięty roślinnością trawiastą, krzewiastą i drzewiastą. Dojazd do działki prowadzi drogą utwardzoną asfaltem. Znajdujący się na działce budynek mieszkalny jest niezamieszkały, a ogrodzenie posiada widoczne ubytki. Działka jest słabo zagospodarowana. Działka uzbrojona jest w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową. W budynku mieszkalnym brak jest ciepłej wody, a centralne ogrzewanie jest z pieców kaflowych. Zimna woda jest z sieci miejskiej.

Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej (...) jest jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, parterowy z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej w latach przedwojennych. Budynek posiada stolarkę drzwiową i okienną drewnianą z widocznymi ubytkami. W budynku występują widoczne liczne odpadania tynków z sufitów i ze ścian. Ściany zewnętrzne z widocznymi ubytkami tynku. Stan techniczny budynku jest zły, a standard wykończenia i jakości użytych materiałów jest niski. Również stan techniczny budynku gospodarczego, jak i pozostałości po drugim budynku gospodarczym jest zły.

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym oraz pozostałościami po budynku gospodarczym – według stanu na dzień 24 maja 2016 roku i cen z dnia 22 czerwca 2016 roku – wynosi 305.200 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego K. B. z czerwca 2016r. – k. 38-86)

Nieruchomość jest w posiadaniu D. K. (1) i M. R., którzy pozostają w konkubinacie, mieszkają od 2004r. w L. w Wielkiej Brytanii, posiadają jedno dziecko w wieku (...), które urodziło się już za granicą. Uczestnik prowadzi za granicą własną działalność gospodarczą w zakresie naprawy kotłów c.o., nikogo nie zatrudnia. Zarabia miesięcznie 2.200 funtów, z czego opłaca wynajem domu 1.350 funtów, dokonuje opłaty miejskiej, ponosi koszty dojazdów. Uczestniczka nie pracuje od czasu urodzenia dziecka w (...), zajmuje się dzieckiem, domem, babcią uczestnika, zaprowadza i odbiera córkę ze szkoły. Wcześniej pracowała przed urodzeniem przez dwa miesiące jako sprzątaczką. Córka uczestników uczęszcza do szkoły w Wielkiej Brytanii, tam też się urodziła. Uczestnicy wynajmują dom za granicą, a z nimi i ich córką mieszka jeszcze babcia uczestnika.

Uczestnik jest jedynym właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), które obciążone jest osobistą służebnością na rzecz babci, która czasami przyjeżdża z L. do S., gdzie spędza 2-3 miesiące. Kiedy wszyscy są w L., w lokalu w S. nikt nie mieszka. Czasami tylko zatrzymują się tam bracia, mama uczestnika. Mieszkanie w S. utrzymuje babcia uczestnika.

Uczestnicy nigdy nie mieszkali w nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Uczestnik czasem w tej nieruchomości przebywał, bo będąc dzieckiem zamieszkiwał 8 km dalej, a w tej nieruchomości zamieszkiwała jego prababcia. Uczestnicy chcą pozostać współwłaścicielami tej nieruchomości w udziałach po 1/2 i wyremontować ją. Nie wykonywali dotychczas żadnych remontów w tej nieruchomości oczekując na zakończenie zniesienia współwłasności. Odcięli od nieruchomości energię elektryczną. Gaz doprowadzony jest tylko do budynku, nie ma go wewnątrz. Celem zabezpieczenia budynku uczestnicy zabili okna od frontu i od tyłu, co nie przeszkodziło, aby do środka dostali się bezdomni. Uczestnik zapłacił w przeszłości część zaległości z tytułu podatku od nieruchomości. Nie opłaca jednak bieżących należności.

Nie posiadają oszczędności. Około 3-4 lat temu uczestnik był przygotowany na jednorazową spłatę wnioskodawczyni w kwocie 40.000 zł. Obecnie, po przekazaniu tych pieniędzy wnioskodawczyni, uczestnik musiałby spłacać tę kwotę pobraną kartą na rachunku w ciągu pół roku. Pozostał uczestnikowi do spłaty kredyt zaciągnięty w Anglii na spłatę spadkobierców, a w jego ramach jeszcze 5.000 funtów. Byłby jednak w stanie odkładać co roku kwotę 10000 funtów na spłatę wnioskodawczyni.

(dowód: przesłuchanie uczestnika postępowania D. K. (1) – k. 124-125)

A. K. nie chce dalej być współwłaścicielem powyższej nieruchomości, w której mieszkała całe swoje dzieciństwo. Przestała tam mieszkać jak miała 20 lat, a obecnie ma (...). Mieszkała tam matka wnioskodawczyni do dnia śmierci, a potem brat wnioskodawczyni. Od (...) (czyli od śmierci brata wnioskodawczyni) nikt działki nie użytkuje. Wszelkie opłaty za nieruchomość typu podatki reguluje wnioskodawczyni. W opłatach za nieruchomość powstała zaległość, która była przedmiotem egzekucji komorniczej przeciwko wnioskodawczyni. Komornik dokonał zajęcia emerytury wnioskodawczyni, z której potrącał miesięcznie 500 zł aż do lipca 2016 roku. Wnioskodawczyni na początku pozostawała na rencie po mężu, a obecnie utrzymuje się ze swojej emerytury w wysokości netto 1.780 zł. Emerytura jest jedynym źródłem dochodu wnioskodawczyni. Mieszka sama. Obecnie nie ma zajęć komorniczych, nie ma długów. Utrzymanie mieszkania kosztuje wnioskodawczynię około 700 zł miesięcznie. Na leki wydaje miesięcznie około 400 zł. We wrześniu otrzymała kolejne wezwanie do zapłaty kwoty 653 zł z tytułu podatku od nieruchomości.

(dowód: przesłuchanie wnioskodawczyni A. K. – k. 123-124)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek okazał się uzasadniony.

Poza sporem pozostawała między stronami okoliczność dotycząca tego, że nieruchomość położona w Ś. w obrębie (...), stanowiąca działkę numer (...), stanowi współwłasność stron w udziałach do $\frac{2}{8}$ – $\frac{3}{8}$ – $\frac{3}{8}$. Przedmiot niniejszej sprawy obejmował wyłącznie zniesienie współwłasności, nie zaś również dział spadku, bowiem tylko wnioskodawczyni objęła swój udział w wyniku spadkobrania, zaś uczestnicy stali się współwłaścicielami nabywając udziały w nieruchomości od pozostałych spadkobierców, sami spadkobiercami L. P. czy A. P. nie będąc.

Stosownie do treści art. 210 kpc, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, a zniesienie współwłasności, powinno nastąpić przede wszystkim w drodze podziału fizycznego, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 kc). Wnioskodawczyni nie była zainteresowana fizycznym podziałem nieruchomości, nie chciała części działki dla siebie. Chciała spłaty swojego udziału. Ostatecznie, strony zgodnie zażądały zniesienia współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości na współwłasność uczestnikom postępowania w udziałach po $\frac{1}{2}$. Uczestnicy pozostają w konkubinacie, dlatego ich udziały we współwłasności muszą być wydzielone w częściach ułamkowych (w przeciwieństwie do osób pozostających w związkach małżeńskich, które pozostają we współwłasności łącznej). Stosownie do treści art. 622 kpc sposób zniesienia współwłasności zależy przede wszystkim od zgodnej woli wszystkich współwłaścicieli. Zniesienie współwłasności nieruchomości w niniejszej sprawie poprzez przyznanie nieruchomości na współwłasność uczestnikom postępowania w udziałach po $\frac{1}{2}$ nie jest sprzeczne z prawem, z zasadami współżycia społecznego, ani też nie narusza interesu wnioskodawczyni i uczestników (art. 622 § 2 kpc).

Z tej przyczyny, o sposobie zniesienia współwłasności Sąd orzekł w punkcie I. i II. sentencji postanowienia.

Z treści art. 212 § 2 i 3 kc wynika obowiązek spłaty tego współwłaściciela, który nie otrzymał dla siebie wydzielonej części przedmiotu współwłasności. Wobec tego, że wnioskodawczyni w wyniku zniesienia współwłasności zostanie pozbawiona prawa własności do nieruchomości, wartość jej udziału powinna być spłacona przez uczestników.

Z opinii biegłego sądowego wynika, że wartość rynkowa nieruchomości oszacowana została z uwzględnieniem cechy przedmiotu takiej, jak – między innymi – silne ograniczenia w budowie na części działki i bardzo ograniczony sposób użytkowania. W tabeli nr 6 na stronie 33 opinii cechy – zagospodarowanie nieruchomości, ograniczenia – ocenione są najniżej. Również standard wyposażenia, wykończenia i funkcjonalność oceniony został jako niski, a stan techniczny budynku jako zły. Oznacza to, że biegły sądowy uwzględnił w swojej opinii, iż budynki są w bardzo złym stanie i wymagają remontu, co podnosił uczestnik postępowania. Uwzględnił również i ograniczenia wynikające z zakazu zabudowy części działki ze względu na przebiegającą w gruncie linię gazową wysokiego napięcia. Wszystkie te cechy wpłynęły na obniżenie wartości nieruchomości, co przełożyło się na przyjęcie współczynnika korygującego 0,788 i ustytuowanie wartości na poziomie 305.200 zł zamiast w wysokości 387.292,63 zł.

Wnioskodawczyni i uczestnicy nie zgłosili w zakreślonym terminie zarzutów do opinii. Uczestnicy otrzymali odpis opinii w dniu – 15 lipca 2016r. M. R., zaś od uczestnika nastąpił zwrot przesyłki z adnotacją „nie podjęto w terminie” i na skutek jej awizowania została złożona do akt sprawy ze skutkiem doręczenia. Ostatnia rozprawa miała miejsce w dniu 30 września 2016r. i uczestnicy dysponowali wystarczającym czasem na prawidłowe (czyli w terminie) wniesienie zarzutów do opinii, czego jednak nie uczynili. Podnoszenie uwag do opinii dopiero podczas ostatniej rozprawy jest spóźnione i nie podlega uwzględnieniu. Ponadto, uwagi uczestnika zgłoszone na ostatniej rozprawie zostały uwzględnione w opinii biegłego, czyli kwestia konieczności przeprowadzenia remontu na nieruchomości i ograniczenia w korzystaniu z działki poprzez przebiegającą linię wysokiego napięcia gazowego. Nie są to zatem nowe okoliczności, albo takie, które nie zostałyby przez biegłego zauważone i uwzględnione w opinii.

Splata wnioskodawczyni wynosi zatem kwotę 76.300 zł (2/8 z 305.200 zł). Sąd uwzględnił deklarację uczestników o możliwości spłaty wnioskodawczyni w kwocie 40.000 zł do końca lutego 2017r. Wobec tego, że kwotę w tej wysokości uczestnicy mogą zapłacić jednorazowo w krótkim czasie, gdyż możliwość spłaty tej kwoty uczestnicy posiadają niejako „od ręki”, w związku z otwartym kredytem na rachunku, Sąd nakazał zapłatę tej kwoty w terminie miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia. Sąd nie uwzględnił wniosku uczestników do umożliwienia spłaty kwoty 40.000 zł do końca 2017r. ze względu na wskazywane przez uczestnika planowane wyjście Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej i różnice w kursie funta brytyjskiego w tym okresie. O tym, że uczestnicy chcieli nabyć od wnioskodawczyni jej udział w nieruchomości i związanej z tym konieczności zapłaty na rzecz wnioskodawczyni, obie strony zdawały sobie sprawę od 2013r., czyli od trzech lat uczestnicy muszą być przygotowani na spłatę udziału wnioskodawczyni, chociażby w tej części obejmującej kwotę 40.000 zł. Dalsze odwlekanie terminu spłaty kwoty 40.000 zł jest niczym nie uzasadnione i powoduje jedynie pokrzywdzenie wnioskodawczyni. W pozostałym zakresie również ze strony uczestników padła propozycja spłaty w ratach po 10.000 zł miesięcznie, na co z kolei zgody nie wyraziła wnioskodawczyni. Sąd uwzględnił jednak stanowisko uczestników w tym zakresie co do możliwości dalszej spłaty wnioskodawczyni zasądzając spłatę w dalszych ratach po 10.000 zł rocznie, przy czym ostatnia czwarta rata byłaby płatna w kwocie 16.300 zł. Sąd uznał, że wnioskodawczyni nie posiada zobowiązań, długów, a zatem jednorazowa spłata całego udziału nie jest tak bardzo konieczna wnioskodawczyni. Pierwsza rata w wysokości 40.000 zł pozwoli wnioskodawczyni na zaspokojenie podstawowych jej potrzeb związanych z leczeniem, zakupem leków, które to potrzeby miała przez ostatni okres ograniczone ze względu na zajęcie emerytury przez komornika w związku z zadłużeniem w opłatach za nieruchomość będącą przedmiotem tego postępowania. Dalsze raty pozwolą na zadysponowanie przez wnioskodawczynię wedle własnej woli, którą wyrażała w pomocy finansowej dzieciom i wnukom. Całą spłatą udziału wnioskodawczyni powinna się zamknąć w trzech latach. Sąd uwzględnił w tym zakresie również sytuację majątkową i rodzinną uczestników oraz ich możliwości finansowe. Podkreślenia wymaga, że nieruchomość będąca przedmiotem tego postępowania nie służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych uczestników. Uczestnicy zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe, zawodowe i rodzinne w Wielkiej Brytanii od (...)lat. Tam uczestnik pracuje, tam prowadzi działalność gospodarczą, tam też urodziła się córka uczestników i tam uczęszcza do szkoły. Nieruchomość położona w Ś. jest dodatkową nieruchomością uczestników, nabytą ze względów sentymentalnych, nie zaś koniecznych celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Uczestnicy nie wykluczają, że w przyszłości mogą wrócić do Polski i zamieszkać w Ś., lecz obecnie takich planów sprecyzowanych jeszcze nie mają. Uczestnik wskazywał też na plany postawienia na tej nieruchomości domków letniskowych, co oznaczałoby wynajmowanie domków wczasowiczom i osiągnięcie z tego tytułu dodatkowych dochodów. Ponadto, uczestnik jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w S., w którym nie mieszka, a służy

on czasowemu przebywaniu babci uczestnika lub okazjonalnemu zatrzymywaniu się tam przez matkę i rodzeństwo uczestnika. Aby zdobyć dodatkowe środki na spłatę wnioskodawczyni, uczestnik mógłby również rozważyć sprzedaż tego lokalu, skoro babcia mieszka z uczestnikami w L. i ze względu na wiek zapewne będzie w sposób większy potrzebowała opieki, jaką do tej pory otrzymuje od uczestników, a w konsekwencji jej pobytu w S. staną się rzadsze. Mógłby też wynajmować lokal w S., skoro stoi pusty. Wreszcie, w zwiększeniu dochodów uczestników mogłaby pomóc sama uczestniczka, która pomimo posiadanych (...)lat nadal nie pracuje. Uczestnicy posiadają (...)córkę, która nie wymaga całodobowej opieki i kiedy jest w szkole, w tym czasie uczestniczka mogłaby pracować.

Spłatę Sąd zasądził oddzielnie od każdego uczestnika, bowiem uczestnicy nie pozostają się w związku małżeńskim. Kwota 76.300 zł została rozdzielona pomiędzy uczestnikami po połowie – po 38.150 zł.

Z przepisu art. 212 § 3 kc wynika, że jeżeli ustalone zostały spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. Sąd zasądził na rzecz wnioskodawczyni odsetki ustawowe za opóźnienie, ale na wypadek opóźnienia w zapłacie poszczególnych rat. Rozstrzygnięcie w tym zakresie znajduje uzasadnienie w pkt III. sentencji postanowienia.

Stan faktyczny został ustalony przez Sąd na podstawie nie kwestionowanych przez strony dokumentów, których prawdziwość nie budziła również wątpliwości Sądu, na podstawie opinii biegłego sądowego K. B., która nie była kwestionowana przez strony. Sąd dał również wiarę zeznaniom stron, które pozostawały spójne wewnętrznie, jak i uzupełniały się wzajemnie, i z pozostałym materiałem dowodowym. Sposób zniesienia współwłasności był zgodny, jak i sama zasada konieczności spłaty udziału wnioskodawczyni przez uczestników nie była kwestionowana. Rozbieżności dotyczyły oczekiwań stron co do wysokości i terminu spłaty udziału wnioskodawczyni. Różnice w zakresie wysokości spłaty udziału wynikały z tego, iż pomimo braku wniesienia zarzutów do opinii biegłego sądowego, uczestnicy nie zgadzali się z wartością nieruchomości określoną przez biegłego.

Orzeczenie o kosztach postępowania zawarte w punkcie IV. sentencji postanowienia wydane zostało na podstawie art. 520 § 1 kpc. Sąd uznał, że brak jest podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady obowiązującej w postępowaniu nieprocesowym, iż każdy uczestnik postępowania ponosi we własnym zakresie koszty związane z jego udziałem w sprawie.

Pozostały nie uiszczone koszty sądowe w kwocie 1.712,91 zł stanowiące wynagrodzenie biegłego sądowego. Sąd rozdzielił obowiązek pokrycia tych kosztów przez wnioskodawczynię i uczestników stosownie do posiadanych udziałów w nieruchomości, czyli w wysokości 428,23 zł od wnioskodawczyni (2/8 z 1.712,91 zł) i po 642,34 zł od każdego uczestnika (3/8 z 1.712,91 zł). Zgodnie z art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity – Dz.U. z 2014r., poz. 1025 ze zm.) w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113, który w ustępie 1 nakazuje obciążenie tymi wydatkami przeciwnika przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Skoro strony są współwłaścicielami nieruchomości w udziałach po 2/8, 3/8 i 3/8, i każda strona ponosi koszty postępowania we własnym zakresie, również w takich samych proporcjach strony powinny ponieść koszty sądowe, o czym Sąd orzekł w punkcie V. sentencji postanowienia Sąd.

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)

(...)