

Sygn. akt II Ns 3632/17

POSTANOWIENIE

Dnia 06 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy w Białymstoku Wydział II Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR Marta Radziwon

Protokolant: Elżbieta Mucharska

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2018 roku w Białymstoku

na rozprawie

z wniosku E. K.

z udziałem H. M.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. Ustalić, iż przedmiotem zniesienia współwłasności E. K. w 477/480 części i H. M. w 3/480 części jest nieruchomością zabudowana położona we wsi W. gmina W., powiat (...), województwo (...), oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0498 ha, dla której jest prowadzona w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku księga wieczysta o numerze (...) o wartości 63.575 zł.;

II. Dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości szczegółowo opisanej w pkt. I niniejszego postanowienia położonej we wsi W. oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0498 ha w ten sposób, że przyznać ją na własność E. K., syna M. i M.;

III. Zasądzić tytułem spłaty od E. K. na rzecz H. M. kwotę 397,34 zł. (trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych trzydzieści cztery grosze), płatną w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym jak za opóźnienie, na wypadek uchybienia w terminie płatności;

IV. Nakazać uczestniczce H. M. aby w terminie 1 (jednego) roku od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia opróżniła ze swoich rzeczy i wydała E. K. nieruchomością zabudowaną położoną we wsi W. oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0498 ha, szczegółowo opisaną w pkt. I niniejszego postanowienia;

V. Zasądzić od H. M. na rzecz E. K. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego, kwotę 5.400 zł. (pięć tysięcy czterysta złotych);

VI. Stwierdzić, że zainteresowani w pozostałym zakresie ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ns 3632/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawca E. K. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości w postaci działki o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0498 ha, położonej we wsi W., gmina W., powiat (...), województwo (...), dla której jest prowadzona w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku księga wieczysta o numerze (...), poprzez przyznanie tej nieruchomości na jego wyłączną własność z obowiązkiem spłaty kwoty 398 zł na rzecz uczestniczki H. M.. Ponadto

wnioskodawca zgodził się na wydanie nieruchomości przez uczestniczkę w terminie 1 roku od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

Uczestniczka H. M. konsekwentnie w toku całego postępowania domagała się oddalenia wniosku.

Sąd ustalił, co następuje:

E. K. i H. M. stali się współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, tj. działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0498 ha, położonej we wsi W. (gm. W.), na skutek postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku wydanego w dniu 27 lutego 2013 r. w sprawie II Ns 2734/10 i utrzymanego w mocy w postanowieniu Sądu Okręgowego w Białymstoku z 9 grudnia 2013 r. sygn. akt II Ca 931/13. Na mocy powołanych orzeczeń dokonano zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej, położonej w W., gm. W., o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 0,26 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Białymstoku IX Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzono księgę wieczystą Kw Nr (...), poprzez jej fizyczny podział na trzy działki, w tym m.in. na działkę (...), przyznaną na współwłasność E. K. z udziałem w wysokości 477/480 części oraz H. M. z udziałem w wysokości 3/480 części.

Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się stare zabudowania, będące w złym stanie technicznym, a mianowicie budynek gospodarczy i drewniany budynek mieszkalny, w którym od 2003 r. mieszka H. M. (zeznania wnioskodawcy i uczestniczki – k. 92 – 93, CD – k. 94). Wartość nieruchomości wyraża się kwotą 63.575 zł (e-prot. – k. 73, CD – k. 74).

Sąd zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie spór dotyczył zasadności żądania zniesienia współwłasności. Uczestniczka nie zgadzała się ze zgłoszonym przez E. K. wnioskiem, powołując się na treść art. 5 k.c., tj. na zasady współżycia społecznego. Podnosiła ponadto, że żądanie wnioskodawcy rażąco narusza jej interes, a także stanowi nadużycie praw podmiotowych przysługujących wnioskodawcy. Argumentując swoje stanowisko w sprawie wskazywała, że przyznanie przedmiotowej nieruchomości na wyłączoną własność E. K. doprowadzi ją do dramatycznej sytuacji życiowej – straci dach nad głową, nie mając przy tym możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w żaden inny sposób. Podkreślała również, że jest osobą w podeszłym wieku, cierpiącą na rozmaite, uciążliwe schorzenia m.in. tętniaka aorty, chorobę niedokrwienną mięśnia sercowego, rozedmę płuc, hiperlipidemię czy też zwyrodnienie kręgosłupa, a jej jedynym źródłem utrzymania jest niewielka renta. Tymczasem wnioskodawca znajduje się w bardzo dobrej sytuacji materialnej. Jest emerytowanym wojskowym i właścicielem innych nieruchomości. Poza tym podnosiła, że 15 lat temu E. K. sprowadził ją do W., by zajmowała się schorowaną matką M. K. (1), następnie obiecując, że po zakończeniu postępowania w sprawie II Ns 2734/10 daruje jej swój udział w spornej nieruchomości jako wyraz wdzięczności za wieloletnią opiekę nad matką. Z obietnicy po dziś dzień się nie wywiązał, a wręcz przeciwnie – po śmierci matki w 2016 r. zaczął utrudniać jej korzystanie z nieruchomości (odpowiedź na wniosek – k. 13 – 15, e-prot. – k. 72 – 72, CD – k. 74; e-prot. – 92, CD – k. 94).

Uczestnik natomiast przeczył temu, by kiedykolwiek składał siostrze obietnicę darowania przysługującego mu udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Wyjaśnił, że owszem sprowadził uczestniczkę do W., ale nie po to, by zajmowała się matką, lecz w ramach pomocy siostrze w jej trudnej sytuacji życiowej. Siostra była bowiem w skonfliktowanych relacjach z mężem, który nadużywał alkoholu. Poza tym podniósł, że nieprawdą jest, że uczestniczka nie może zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób, ponieważ przysługuje jej udział w prawie współwłasności nieruchomości w K., która niegdyś należała do jej męża, a także jest współwłaścicielką z synem ziemi w O.. Wyjaśnił ponadto, że dąży do uregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, ponieważ chce przeprowadzić konieczny jej remont i przekazać ją córce, która niebawem wraca do Polski z Belgii (e-prot. – k. 71 – 72, CD – k. 74; e-prot. – 92, CD – k. 94).

Sformułowana na gruncie obowiązującego kodeksu cywilnego konstrukcja traktuje współwłasność w częściach ułamkowych jako stan **tymczasowy, przejściowy**. Oznacza to, że współwłasność nie ma charakteru trwałego i każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo do żądania jej zniesienia. To podstawowe uprawnienie współwłaścicieli statuuje przepis art. 210 § 1 zd. 1 k.c., nadając mu jednocześnie szczególny walor. Otóż prawo żądania

wyjścia z niepodzielności jest na tyle silne, że może być skutecznie realizowane przez każdego ze współwłaścicieli i to niezależnie od woli pozostałych. Likwidacja łączącego współwłaścicieli stosunku prawnego może bowiem nastąpić nie tylko w drodze umowy, ale też na skutek orzeczenia sądu, jeśli nie ma między nimi zgody co do wyjścia z niepodzielności. Każdy ze współwłaścicieli **musi więc liczyć się z tym, że zniesienie współwłasności może nastąpić w dowolnym czasie**, nawet w sposób nie odpowiadający w pełni jego woli. W razie sądowego zniesienia współwłasności Sąd może bowiem odwołać się do jednego z trzech technicznych sposobów wyjścia z niepodzielności, poczynając od preferowanego przez ustawodawcę fizycznego podziału (art. 211 k.c.), dalej poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych (art. 212 § 2 k.c.), a kończąc na sprzedaży licytacyjnej (212 § 2 k.c.). Oprócz tego o sile prawa do żądania zniesienia współwłasności stanowi fakt, iż nie można się go zrzec, gdyż jest niezbywane (art. 57 § 1 k.c.). Ponadto, co istotne, uprawnienie to doznaje tylko nielicznych, wyjątkowych ograniczeń, takich jak przewidziana w art. 210 § 1 zd. 2 k.c. możliwość wyłączenia uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż pięć lat.

W doktrynie i orzecznictwie pojawiła się również dyskusja nad zagadnieniem stosowania do żądania zniesienia współwłasności art. 5 k.c. Sąd Najwyższy w swoich rozważaniach kilkakrotnie wskazywał, iż nie jest w tym wypadku wykluczone stosowanie art. 5 k.c. W szczególności w uchwale z 24 stycznia 2007 r. III CZP 11706 (OSNC 2007/11/165) argumentował, że zasadniczo nie ma podstaw do czynienia jakichkolwiek wyłączeń w zakresie stosowania art. 5 k.c. Według Sądu Najwyższego, przestrzeganie zasad współżycia społecznego powinno być immanentnym czynnikiem każdego zachowania się w każdej sytuacji. Natomiast nieliczne wypadki, w których doszło na gruncie orzecznictwa Sądu Najwyższego do wyłączenia stosowania art. 5 k.c. (np. w sprawach o ustalenie stanu księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym lub w sprawach o ustalenie nieważności czynności prawej), bądź ograniczenia stosowania tego przepisu do sytuacji wyjątkowych (np. w sprawach o prawa stanu cywilnego) nie podważają dyrektywy powszechnego respektowania zasad współżycia społecznego. Tak więc i w przypadku żądania zniesienia współwłasności współwłaściciel może powoływać się na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego, z tym że, jak wskazywał Sąd Najwyższy (zarówno w powołanej uchwale, jak też np. w postanowieniu z dnia 22 lipca 1969 r. III CRN 202/69, OSNPG 1969/12/81; postanowieniu z 19 maja 1997 r. I CKU 55/97, LEX nr 30388), do uwzględnienia tego zarzutu może dojść tylko wówczas, **gdy zajdą wyjątkowe okoliczności**. Jak wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego klasycznym przykładem oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności z uwagi na treść przepisu art. 5 k.c. jest np. żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej jedyną drogę dojazdową do innych nieruchomości. Rozumieć zatem należy, że owa wyjątkowość polega na tym, że zarzut naruszenia przepisu art. 5 k.c. nie będzie skuteczny, jeżeli współwłaściciel, który nie zgadza się na zniesienie współwłasności, może znaleźć zaspokojenie w innej formie niż trwanie we współwłasności.

Przenosząc powyższe na kanwę przedmiotowej sprawy, Sąd ocenił, iż argumentacja uczestniczki H. M., oparta na zarzucie naruszenia przepisu art. 5 k.c., nie mogła się ostać, a tym samym wniosek E. K. należało uwzględnić w całości. Uczestniczka rzeczywiście podniosła i wykazała w toku postępowania pewne okoliczności, które stawiają ją w niekorzystnym położeniu, m.in. zły stan zdrowia (zaświadczenie – k. 19) czy niskie dochody, lecz z całą pewnością nie stanowią one o wyjątkowości jej sytuacji, uprawniającej do uwzględnienia zarzutu naruszenia przepisu art. 5 k.c. Oprócz tego wskazać trzeba, że podstawy dla negatywnego rozstrzygnięcia w przedmiocie wniosku o zniesienie współwłasności nie mógł stanowić argument uczestniczki, że na skutek wyjścia ze stosunku współwłasności utraci jedyne miejsce zamieszkania. Wszak H. M. na rozprawie, wbrew stanowisku zajętemu pierwotnie w piśmie, przyznała, że posiada również inne składniki majątku nieruchomego – jest współwłaścicielką zabudowanej domem nieruchomości w K. oraz współwłaścicielką ziemi w O. (e-prot. – k. 46 – 47, CD – 48). I choć H. M. twierdziła, że jest kilku innych współwłaścicieli nieruchomości w K., między którymi toczy się obecnie postępowanie sądowe dotyczące tego składnika majątku, a ziemi w O. nie może sprzedać, bo stanowi zabezpieczenie na przyszłość dla syna (e-prot. – k. 93, CD – k. 94), to, zdaniem Sądu, nie ma żadnych obiektywnych przeszkód, by w swoim majątku poszukiwała zabezpieczenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Po pierwsze, nie można aprobować takiej sytuacji, że uczestniczka rezygnuje ze sprzedaży ziemi w O., by w rzeczywistości kosztem interesów majątkowych brata zabezpieczyć finansowo swojego dorosłego syna. Owszem, niewątpliwie H. M. może dowolnie decydować o swoim majątku, jednak powinna liczyć się z tym, że rezygnacja ze sprzedaży ziemi, wywoła ujemne skutki w jej położeniu życiowym, a nie zaś w

dalszym ciągu poszukiwać zaspokojenia swoich potrzeb w majątku wnioskodawcy. Po drugie, zdaniem Sądu, nic nie stoi na przeszkodzie, by w toczącym się postępowaniu sądowym dotyczącym nieruchomości w K. wystąpiła z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia poprzez uregulowanie na czas trwania tego postępowania sposobu korzystania z nieruchomości, dochodząc chociażby czasowej możliwości zamieszkiwania w domu w K.. Uczestniczka sama bowiem podała, że w domu tym nikt nie mieszka, a postępowanie w tej sprawie będzie długotrwałe (e-prot. – k. 47, CD – k. 48). Na marginesie wskazać trzeba także i to, że o przedmiotowej nieruchomości, w kontekście aktualnych standardów mieszkaniowych, trudno mówić, że w pełni zaspakają podstawowe potrzeby bytowe. Zainteresowani zgodnie bowiem podali, że stan techniczny budynku jest zły – m.in. przecieka dach i brak jest toalety – i wymaga gruntownego remontu.

Poza powyższym podstawy dla oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności nie może stanowić argumentacja, że wnioskodawca znajduje się w lepszej sytuacji materialnej niż uczestniczka. Uczestniczka powoływała się przede wszystkim na fakt, iż rodzice darowali bratu gospodarstwo rolne w W. (kserokopia aktu notarialnego – k. 16 – 17), a także wskazywała, że wnioskodawca ma stałe źródło dochodów w postaci emerytury wojskowej. Jednak, zdaniem Sądu, nawet gdyby przyjąć, że sytuacja materialna wnioskodawcy jest bardzo dobra, to nie jest to wyjątkowa okoliczność przemawiająca za odmową zniesienia współwłasności, a wręcz przeciwnie – byłoby to daleko idące naruszenie podstawowego prawa E. K. jako współwłaściciela. Okoliczność, że wnioskodawca ma inne wartościowe składniki w majątku nie może sama przez się wywoływać negatywnych skutków dla jego interesów majątkowych, a do tego w istocie sprowadza się argumentacja H. M..

W ocenie Sądu nie mógł się ostać również zarzut uczestniczki, iż brat obiecał, że podaruje jej udział w nieruchomości. Trzeba wskazać, że okoliczności tej nie potwierdzili słuchani w sprawie świadkowie M. K. (2) (prot. – k. 70) i E. R. (e-prot. – k. 80). Jedynie świadek M. K. (1) podała, że słyszała, iż E. K. obiecał H. M. przedmiotową nieruchomość; takie były ustalenia w toku sprawy II Ns 2734/10 (prot. – k. 70), ale nawet jeśli, to obietnica darowizny na gruncie obowiązujących przepisów prawa nie rodzi żadnych skutków prawnych. Do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości, czy to w drodze darowizny czy też innej czynności prawnej, wymagana jest pod rygorem bezwzględnej nieważności forma aktu notarialnego (art. 158 k.c.).

W postępowaniu dowodowym uczestniczka nie wskazywała także, aby doszło do ograniczenia uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności na podstawie art. 210 § 1 zd. 2 k.c. Nie zostały ani podniesione ani tym bardziej udowodnione żadne okoliczności wskazujące, że zainteresowani przez czynność prawną wyłączyli owo uprawnienie. Zresztą nawet gdyby przyjąć, że w sprawie II Ns 2734/10 doszło do jakichkolwiek ustaleń w tym zakresie, to i tak od zakończenia postępowania w tej sprawie upłynął już pięcioletni termin oznaczony w powołanym przepisie art. 210 § 1 zd. 2 k.c.

Biorąc zatem pod uwagę ustalone w sprawie okoliczności faktyczne, przytoczoną argumentację i powołane przepisy prawa, Sąd nie znalazł podstaw do oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności, a zwłaszcza na skutek podniesionego przez uczestniczkę zarzutu naruszenia przepisu art. 5 k.c. Zgromadzone w sprawie dowody jednoznacznie wskazują, iż uczestniczka ma realną możliwość zaspokojenia swoich potrzeb bytowych w inny sposób niż trwanie we współwłasności. W tej sytuacji Sąd obowiązany był dokonać zniesienia współwłasności.

Sąd dokonał zniesienia współwłasności w sposób wskazany we wniosku, tj. przyznając nieruchomość na wyłączną własność wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty uczestniczki, ponieważ nie było żadnych podstaw do wydania innego rozstrzygnięcia w tym zakresie, nie było innych propozycji co do sposobu podziału. Wnioskodawca od początku postępowania konsekwentnie domagał się wyjścia z niepodzielności poprzez przyznanie nieruchomości na jego rzecz, a uczestniczka, w razie nieuwzględnienia zarzutu naruszenia przepisu art. 5 k.c., nie zgłosiła żądania ewentualnego. W szczególności nie domagała się przyznania nieruchomości na jej rzecz, ani też nie zadeklarowała, że jest w stanie spłacić wnioskodawcę w razie przejęcia nieruchomości. Jednocześnie Sąd ocenił, że taki sposób wyjścia z niepodzielności odpowiada interesom majątkowym zainteresowanych. Trzeba podkreślić, że udział wnioskodawcy w majątku wspólnym był znacząco wyższy niż udział uczestniczki, który wynosił jedynie 3/480 części, a więc już tylko to skłaniało do wydania orzeczenia o takiej treści.

Zgodnie z art. 212 § 3 k.c., 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 rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostawała wartość przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawca wskazał we wniosku na kwotę 63.575 zł (wniosek – k. 2), a uczestniczka na rozprawie przyznała tę kwotę (e-prot. – k. 73, CD – k. 74). Zatem, wobec niespornych stanowisk zainteresowanych w tym zakresie, przeprowadzone postępowanie dowodowe nie obejmowało dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

Mając na uwadze tak ustaloną wartość nieruchomości oraz udziały zainteresowanych w prawie współwłasności spornego składnika majątku, Sąd zasądził tytułem spłaty od E. K. na rzecz H. M. kwotę 397,34 złotych (3/480 x 63.575 zł), płatną w terminie siedmiu dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. Tak ustalony termin płatności niewątpliwie odpowiada możliwościom płatniczym wnioskodawcy i pozwoli niezwłocznie zorganizować przekazanie pieniędzy, a z drugiej strony uwzględni także prawo uczestniczki do otrzymania spłaty w krótkim terminie. O odsetkach Sąd orzekł natomiast na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Zgodnie z art. 624 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia przyznającego dotychczasowym współwłaścicielom części lub jednemu z nich całość rzeczy własność przechodzi na uczestników wskazanych w postanowieniu. Jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy albo jej część przypadnie współwłaścicielowi, który nie włada tą rzeczą lub jej częścią, sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności orzeknie również co do jej wydania lub opróżnienia przez pozostałych współwłaścicieli pomieszczeń znajdujących się na nieruchomości, określając stosownie do okoliczności termin wydania rzeczy lub opróżnienia pomieszczeń.

Rozstrzygając o terminie wydania spornego składnika majątku, Sąd uwzględnił propozycję wnioskodawcy, która niewątpliwie odpowiadała interesom uczestniczki, i nakazał H. M., aby opróżniła ze swoich rzeczy i wydała E. K. przedmiotową nieruchomość w terminie jednego roku od daty uprawomocnienia się postanowienia. Określony roczny termin wydania nieruchomości bez wątpienia pozwoli uczestniczce zorganizować swoje sprawy majątkowe i zapewnić odpowiednie lokum.

O kosztach zastępstwa procesowego Sąd rozstrzygnął w punkcie V orzeczenia w oparciu o przepis art. 520 § 3 k.p.c. – bowiem interesy i stanowiska zainteresowanych w toku całego postępowania były sprzeczne, zasądając od H. M. na rzecz E. K. kwotę 5.400 zł, ustaloną na podstawie § 5 pkt 5 w zw. z § 2 pkt 6 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 t.j.), tj. w brzmieniu obowiązującym na datę wniesienia wniosku.

O kosztach postępowania w pozostałym zakresie Sąd orzekł natomiast zgodnie z art. 520 § k.p.c., stwierdzając, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.