

Sygn. akt: I Ns 505/14

POSTANOWIENIE

Dnia 26 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Tomasz Cichocki
-----------------	---------------------

Protokolant:	p.o. sekr. sąd. Żaneta Kowalska
--------------	---------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2018 r. w Kętrzynie na rozprawie

sprawy z wniosku J. F.

z udziałem J. P. (1), J. P. (2), M. P., H. P., J. S., D. S. i Z. R. (1)

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. znieść współwłasność nieruchomości gruntowej zabudowanej, działka nr (...) o powierzchni 0,4444 ha położonej w R. przy ul. (...), opisaney w księdze wieczystej (...) o wartości 159 940,00 (sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset czterdzieści) złotych w ten sposób, że przyznać ją w całości na własność uczestnika J. P. (1);

II. tytułem spłaty wartości udziałów zasądzić od uczestnika J. P. (1) na rzecz:

- wnioskodawczyni J. F. kwotę 25 228,63 (dwadzieścia pięć tysięcy dwieście dwadzieścia osiem i 63/100) złotych,
- uczestniczki H. P. kwotę 25 228,63 (dwadzieścia pięć tysięcy dwieście dwadzieścia osiem i 63/100) złotych,
- uczestnika J. P. (2) kwotę 25 228,63 (dwadzieścia pięć tysięcy dwieście dwadzieścia osiem i 63/100) złotych,
- uczestnika M. P. kwotę 25 228,63 (dwadzieścia pięć tysięcy dwieście dwadzieścia osiem i 63/100) złotych,
- uczestnika J. S. kwotę 15 619,14 (piętnaście tysięcy sześćset dziewiętnaście i 14/100),
- uczestnika D. S. kwotę 9 609,40 (dziewięć tysięcy sześćset dziewięć tysięcy i 40/100) złotych,
- uczestnika Z. R. (1) kwotę 8 568,21 (osiem tysięcy pięćset sześćdziesiąt osiem i 21/100) złotych,

płatne w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia;

III. znieść współwłasność nieruchomości niezabudowanej położonej w R. przy ul. (...), działka nr (...), objętej księgą wieczystą (...), zarządzając sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji publicznej oraz przyznając J. F., J. P. (1), J. P. (2), M. P., H. P. po 1/6, a J. S. i D. S. po 1/12 części kwoty uzyskanej ze sprzedaży;

IV. zasądzić od uczestników postępowania J. P. (1), J. P. (2), M. P., H. P., J. S., D. S. i Z. R. (1) na rzecz wnioskodawczyni J. F. kwoty po 125,00 (sto dwadzieścia pięć) złotych tytułem zwrotu uiszczonych opłat od wniosku;

V. w pozostałej części wnioskodawczyni i uczestnicy we własnym zakresie ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie;

VI. nakazać pobranie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w K. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od:

- J. F., J. P. (1), J. P. (2), M. P. i H. P. kwot po 1 865,41 (jeden tysiąc osiemset sześćdziesiąt pięć i 41/100) złotych,

- J. S. kwoty 1 444,63 (jeden tysiąc czterysta czterdzieści cztery i 63/100) złote,

- D. S. kwoty 420,85 (czterysta dwadzieścia i 85/100) złotych,

- Z. R. (1) kwoty 246,75 (dwieście czterdzieści sześć i 75/100) złotych.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. F. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą (...) położonej w R., składającej się z działki (...), o pow. 0,2994 ha oraz zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej, objętej księgą (...), składającej się z działki nr (...), położonej w R., o powierzchni 0,4444 ha. Co do nieruchomości objętej księgą (...) wniosła o dokonanie jej podziału na dwie działki, z czego jedna zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz przyznanie jej na własność M. P. i J. P. (2) w równych udziałach z jednoczesnym wyłączeniem udziałów J. P. (2) i M. P. z drugiej nowoutworzonej działki. Następnie sprzedaż drugiej nowoutworzonej działki i dokonanie podziału uzyskanych środków pomiędzy J. F., J. P. (1) i H. P. po 848/3680 części oraz J. S. w 525/3680, D. S. w 323/3680 i Z. R. (1) w 288/3680 części. Natomiast, gdyby przyznanie działki obejmującej budynek mieszkalny J. P. (2) i M. P. nie było możliwe, wniosła o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, stanowiących odrębne nieruchomości z udziałem w nieruchomości wspólnej, tj. gruncie i częściach wspólnych budynku i urządzeń.

Co do nieruchomości objętej księgą (...) wniosła o jej sprzedaż, a następnie dokonanie podziału uzyskanej kwoty pomiędzy współwłaścicieli stosownie do ich udziałów we współwłasności z wyłączeniem M. P. i J. P. (2) w ten sposób, że J. F., J. P. (1) i H. P. po ¼ części, natomiast D. S. i J. S. po 1/8 części. Wniosła ponadto o rozdzielenie obowiązku zwrotu kosztów postępowania na każdego z uczestników postępowania.

Uczestnik M. P. nie sprzeciwiał się wnioskowi co do zasady, z tym, iż wniósł o dokonanie podziału działki (...) w ten sposób, aby na jednej z nowopowstałych działek dla M. P. i J. P. (2) znalazł się budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy, natomiast na obszarze drugiej działki nieużytki oraz drugi budynek gospodarczy (k. 83-35).

Uczestniczka H. P. nie sprzeciwiała się wnioskowi o zniesienie współwłasności, ale nie zgodziła się z wnioskiem o wydzielenie działki współwłaścicielom M. P. i J. P. (2) bez spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Wniosła o dokonanie wyceny nieruchomości oraz zasądzenie na jej rzecz spłaty zgodnej z wysokością jej udziału w nieruchomościach (k. 42-43, k. 49).

Uczestnik J. P. (2) przyłączył się do wniosku (k. 49).

Uczestnik J. P. (1), nie sprzeciwiał się wnioskowi co do zasady, w toku postępowania wniósł o przyznanie mu na własność całej działki (...) za spłatą na rzecz pozostałych współwłaścicieli (protokół rozprawy – k. 355).

Uczestnicy J. S., D. S. i Z. R. (1) nie zajęli stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

Nieruchomość objęta księgą wieczystą (...) jest położona w R. przy ul. (...) (wg opisu w księdze wieczystej – obecnie jest to ulica (...)). Składa się z działki geodezyjnej nr (...) o powierzchni 0,4444 ha. Zabudowana jest domem jednorodzinny, budynkiem gospodarczym i stodołą. Stanowi współwłasność J. F. z udziałem (...) części, H. P. z udziałem (...) części, J. P. (1) z udziałem (...) części, J. P. (2) z udziałem (...) części, M. P. z udziałem (...) części, J. S. z udziałem (...) części, D. S. z udziałem (...) części i Z. R. (1) z udziałem (...) części.

(d.: odpis księgi wieczystej (...) – k. 22-26, wypis z rejestru gruntów – k. 7, mapa - k. 9)

Budynek mieszkalny położony na nieruchomości pochodzi sprzed I wojny światowej. W budynku pomieszczenia ogrzewane są za pomocą pieców kaflowych, brak instalacji wodno - kanalizacyjnej. Z instalacji istnieje tylko instalacja elektryczna. Większość elementów budynku wykazuje bardzo duże zużycie techniczne. To samo odnosi się do budynku gospodarczego i stodoły.

Podział fizyczny budynku mieszkalnego w pionie na dwie niezależne nieruchomości jest niemożliwy do wykonania.

(d.: opinia biegłego D. K. – k. 73-97)

Nieruchomość jest położona na obrzeżach R., z dala od zwartej zabudowy miejskiej, w zasadzie na koloniach miejscowości. W pobliżu znajduje się tylko kilka nowopowstałych budynków mieszkalnych, dalej rozciągają się pola uprawne. Aktualnie na nieruchomości zamieszkuje tylko J. P. (2), który zajmuje pomieszczenia po zachodniej stronie budynku – dwa mieszkalne oraz dwa używane jako składziki. Trzy pomieszczenia po wschodniej stronie budynku zajmowane są przez M. P., który jednak nie mieszka na nieruchomości.

(d.: bezsporne, oględziny nieruchomości – k. 215-216)

Pozostali uczestnicy nie korzystają z nieruchomości. Wnioskodawczyni J. F. mieszka w R.. Ma własne mieszkanie. Jest na emeryturze. Obecnie nie ma nikogo na utrzymaniu, utrzymuje się wraz z mężem z emerytur w wysokości ok. 1400 i 1600 zł.

Uczestniczka H. P. nie korzysta z nieruchomości. Mieszkała tam do 1991r., potem przeprowadziła się do R. do własnego mieszkania (kawalerki). Jest stanu wolnego. Utrzymuje się z renty inwalidzkiej. Posiada obciążenia związane ze spłatą mieszkania.

Uczestnik J. P. (2) zamieszkuje na spornej nieruchomości. Nie korzysta z niej w inny sposób. Około trzech lat przed wniesieniem wniosku o zniesienie współwłasności uprawiała jeszcze działkę, obecnie nie uprawia. Jest stanu wolnego. Nie ma nikogo na utrzymaniu. Utrzymuje się z zasiłku z opieki społecznej (w wysokości 604 zł miesięcznie w 2015r.).

Uczestnik M. P. w dacie złożenia wniosku zamieszkiwał na nieruchomości wraz żoną, aktualnie już tam nie mieszka. Oprócz domu korzystał z części budynku gospodarczego i stodoły. Nie ma nikogo na utrzymaniu. Wraz z żoną utrzymują się z rent w wysokości 1100 zł i 1200 zł.

Uczestnik J. P. (1) nie korzystał z nieruchomości. Zamieszkuje w miejscowości K. (około 8 km od R.).

Uczestnik J. S. zamieszkuje w W.. Nie korzysta z nieruchomości. Uczestnik D. S. zamieszkuje w R.. Nie korzysta z nieruchomości. Uczestnik Z. R. (1) zamieszkuje w S.. Nie korzysta z nieruchomości.

Obciążenia podatkowe związane z nieruchomością są ponoszone przez wszystkich współwłaścicieli stosownie do udziałów.

(d.: bezsporne, wyjaśnienia informacyjne wnioskodawczyni i uczestników – k. 49v, decyzja MOPS – k. 150, 201)

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości to 159 940,00 zł.

(d.: opinia biegłego M. D. – k. 295)

Nieruchomość opisana w księdze wieczystej (...) jest niezabudowana, składa się z działki geodezyjnej 159/3 o powierzchni 0,2994 ha. Jest położona, zgodnie z opisem w księdze wieczystej, przy ul (...) (aktualnie przy ul. (...)). Od nieruchomości zabudowanej stron oddzielona jest jedną działką. Była wykorzystywana rolniczo, obecnie nie korzysta z niej żaden ze współwłaścicieli. Stanowi współwłasność J. F. w 1/6 części, J. P. (1) w 1/6 części, J. P. (2) w 1/6 części, M. P. w 1/6 części, H. P. w 1/6 części, J. S. w 1/12 części, D. S. w 1/12 części.

(d.: bezsporne, odpis księgi wieczystej (...) – k. 16 – 19)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny. Strony pozostawały w sporze, co do sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) Wnioskodawczyni proponowała pierwotnie przyznanie części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym na współwłasność J. P. (2) ewentualnie ustanowienie odrębnej własności lokali na ich rzecz oraz sprzedaż pozostałej części nieruchomości i dokonanie podziału uzyskanych środków pomiędzy pozostałych współwłaścicieli z wyłączeniem J. P. (2) i M. P.. Wskazanemu sposobowi sprzeciwiała się H. P., która nie zgadzała się ze zwolnieniem M. P. i J. P. (2) z obowiązku spłat. Takiemu sposobowi zniesienia współwłasności sprzeciwiał się także J. P. (1), który ostatecznie wniósł o przyznanie całości nieruchomości na jego rzecz za spłatą pozostałych współwłaścicieli. Zadeklarował także ustanowienie na rzecz J. P. (2) służebności mieszkania po uprawomocnieniu się postanowienia w wypadku przyznania nieruchomości na jego rzecz.

Co do zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) wnioskodawczyni wносиła o jej podział cywilny, tj. sprzedaż nieruchomości i podział uzyskanej kwoty pomiędzy współwłaścicieli. Nikt z uczestników postępowania nie sprzeciwiał się temu sposobowi zniesienia współwłasności.

Do zniesienia współwłasności mają zastosowanie przepisy art. 210-221 K.C. oraz art. 617 – 625 K.P.C. Zgodnie ze wskazanymi przepisami zniesienie może nastąpić przez podział fizyczny, przyznanie na wyłączną własność jednego ze współwłaścicieli bądź sprzedaż rzeczy. Co do zasady wskazane sposoby zniesienia współwłasności powinny być stosowane w kolejności w jakiej zostały wskazane w Kodeksie cywilnym. Oznacza to, iż w pierwszej kolejności należy zbadać czy istnieje możliwość fizycznego podziału rzeczy wspólnej, chyba że taki sposób 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 k.c.). Z kolei 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. Ostatni sposób, tj. sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego czyli tzw. podział cywilny, stosowny jest najrzadziej z uwagi na to, iż jest najmniej korzystny dla współwłaścicieli. Celem jego dokonania konieczne jest bowiem przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego przed komornikiem, co wiąże się z dodatkowymi kosztami.

Mając na uwadze powyższe oraz sposób zniesienia współwłasności wskazany we wniosku, Sąd w pierwszej kolejności zbadał możliwości podziału fizycznego nieruchomości opisanej w (...). Na tę okoliczność Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego D. K. (opinia biegłego – k. 73-97). Opinia ta nie była kwestionowana przez strony. Z wniosków opinii wynika natomiast, że nie jest możliwy podział fizyczny tej nieruchomości płaszczyzną pionową na dwie odrębne nieruchomości, a jedynym możliwym sposobem zniesienia współwłasności przez jej podział fizyczny jest ustanowienie odrębnej własności lokali. Z opinii wynika przy tym, iż wartość prac adaptacyjnych koniecznych do wydzielenia lokali to kwota 21 629,65 zł (k. 80v).

Mając na uwadze konieczność dokonania podziału nieruchomości w wypadku ustanowienia odrębnej własności lokali, Sąd dopuścił dowód opinii biegłego geodety (opinia biegłego z zakresu geodezji L.J. M. – k. 234-255).

Celem ustalenia wartości nieruchomości, wartości ewentualnie wydzielonych lokali i działek, Sąd dopuścił również dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości (opinia biegłego M. D. – k. 294 – 335).

Żadna z opinii nie była kwestionowana przez strony. Wnioskodawczyni i uczestnicy J. P. (2) i M. P. wnosili jedynie o dokonanie podziału nieruchomości zgodnie z wariantem I opinii biegłego z zakresu geodezji.

Mając na uwadze wszystkie powyżej wskazane okoliczności, Sąd ostatecznie dokonał zniesienia współwłasności poprzez przyznanie jej na własność uczestnikowi J. P. (1), stosownie do jego wniosku. Dokonanie zniesienia współwłasności przez przyznanie nieruchomości w całości na własność uczestnika pozostaje w zgodzie z przepisami prawa, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy i nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenie jej wartości. Wręcz przeciwnie, pozwoli na zachowanie substancji tego budynku i nieruchomości oraz racjonalne nimi gospodarowanie.

Sąd miał także na uwadze, iż żaden z pozostałych uczestników postępowania nie dysponował środkami finansowymi na dokonanie spłaty pozostałych współwłaścicieli, w szczególności takimi środkami nie dysponowali M. P. i J. P. (2). Wskazani uczestnicy nie wykazali także posiadania środków na dokonanie wydzielenia odrębnych lokali na nieruchomości. Z kolei uczestnik J. P. (1) oprócz wystąpienia z wnioskiem o przyznanie nieruchomości na jego rzecz, wykazał również posiadanie środków na dokonanie niezwłocznej spłaty na rzecz uczestników (protokół rozprawy – k. 355).

W tych okolicznościach Sąd dokonał zniesienia współwłasności przez przyznanie jej na własność uczestnika J. P. (1) z obowiązkiem dokonania spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli stosownie do art. 212§2 k.c. O spłatach należnych wnioskodawczyni i pozostałym uczestnikom Sąd orzekł stosownie do wysokości ich udziałów w nieruchomości oraz ustalonej przez biegłego M. D. wartości nieruchomości (art. 212§2 KC).

Zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) Sąd dokonał poprzez zarządzenie sprzedaży tej nieruchomości w drodze licytacji publicznej, przyznając dotychczasowym współwłaścicielom (tj. wnioskodawczyni i uczestnikom za wyjątkiem Z. R.) udziały w kwocie uzyskanej ze sprzedaży stosownie do ich udziałów w tej nieruchomości. Sąd miał przy tym na uwadze, iż żaden z uczestników nie sprzeciwiał się wnioskowi wnioskodawczyni tym zakresie. Wobec czego stanowisko to można uznać za zgodne w rozumieniu 622§2 k.p.c. Wskazany sposób zniesienia współwłasności nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażąco interesu osób uprawnionych. Żaden ze współwłaścicieli nie wnioskował o jej przyznanie na jego rzecz. Co do możliwości podziału fizycznego tej nieruchomości pomiędzy jej współwłaścicieli, należy wskazać na brak takiego wniosku i zainteresowania takim sposobem podziału. Ponadto jest ona zbyt mała (0,2994 ha) by wydzielić działki wszystkim współwłaścicielom w taki sposób by podział był zgodny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa.

Zważywszy, iż sprzedaż nieruchomości wspólnej następuje w postępowaniu egzekucyjnym, przy odpowiednim stosowaniu art. 1066–1071 k.p.c., Sąd nie ustalał jej wartości w toku tego postępowania. Mając na uwadze, iż wykonanie postanowienia w tym zakresie może nastąpić dopiero po uprawomocnieniu się postanowienia, ewentualna opinia biegłego, co do jej wartości mogłaby się zdezaktualizować. Poza tym w toku postępowania egzekucyjnego dokonuje się odpowiednio opisu i oszacowania, byłaby to zatem czynność zbędna i w sposób nieuzasadniony podnosząca koszty postępowania przed sądem.

Mając na uwadze, iż wszyscy uczestnicy byli w równym stopniu zainteresowani przedmiotem postępowania, Sąd uznał także, iż w równym stopniu winni oni ponosić koszty sądowe związane z postępowaniem. Wobec czego nałożył na uczestników obowiązek zwrotu części opłaty uiszczonej przez wnioskodawczynię, stosownie do art. 520§2 k.p.c. O pozostałej części kosztów związanych z udziałem każdego uczestnika w sprawie orzeczono na podstawie art. 520§1 k.p.c.

Natomiast nieuiszczone koszty sądowe, wynikające z przeprowadzonych dowodów z opinii biegłych, Sąd rozdzielił pomiędzy wnioskodawczynię i uczestników, stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej ((...)) z uwzględnieniem zaliczek uiszczonych przez każdego z uczestników, zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t.: Dz. U. z 2018r. poz. 300) w zw. z art. 520§2 k.p.c. Miał przy tym na uwadze, iż uczestnik J. S. nie uiścił zaliczki pomimo wezwania.