

POSTANOWIENIE

Dnia 22 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Leszek Bil
-----------------	----------------

Protokolant:	p.o. sekretarz sądowy Patrycja Zygmuntowicz
--------------	---

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2018 r. w Szczytnie na rozprawie

sprawy z wniosku M. D.

z udziałem L. J.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. znieść współwłasność nieruchomości składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,0645 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, położonej w S. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Szczytnie prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), o wartości 163.000,- złotych w ten sposób, że przyznać opisaną wyżej nieruchomość na wyłączną własność uczestniczce L. J..

II. ustalić, że uczestniczka L. J. poniosła nakłady na nieruchomość o wartości 4.500,- zł

III. zasądzić tytułem spłaty od uczestniczki L. J. na rzecz wnioskodawcy M. D. kwotę 79.500,- zł (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych) płatną w 8 ratach, przy czym pierwsza rata w kwocie 50.000,- zł (pięćdziesiąt tysięcy) płatna w terminie 2 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia a kolejne 8 rat po 3.687,50 zł płatnych co pół roku do końca marca i do końca września, rozpoczynając od marca 2019 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat,

IV. koszty postępowania wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą we własnym zakresie,

V. nie obciążać wnioskodawcy kosztami sądowymi, od uiszczenia których uczestniczka była zwolniona,

VI. przyznać r. pr. N. W. wynagrodzenie w kwocie 3600,- zł oraz kwotę 828,- zł podatku VAT, z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestniczce z urzędu, które to sumy wypłacić ze środków Skarbu Państwa Sadu Rejonowego w Szczytnie.

Wnioskodawca M. D. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o pow. 0,0645 ha, objętej księgą wieczystą Nr (...), poprzez przyznanie jej na wyłączną własność uczestnicze postępowania L. J., ze spłatą w kwocie 98.650 zł na rzecz wnioskodawcy.

W uzasadnieniu podał, że wnioskodawca i uczestniczka są współwłaścicielami nieruchomości wymienionej we wniosku po 1/2 części. Wnioskodawca proponował uczestnicze zniesienie współwłasności jednak nie osiągnęli oni porozumienia z uwagi na odmienną ocenę wartości nieruchomości.

Uczestniczka L. J. w odpowiedzi również wniosła o zmienienie współwłasności, poprzez przyznanie nieruchomości na jej rzecz ze spłatą w kwocie 50.000,- rozłożoną na 12 miesięcy. Podniosła, że wniosek o zniesienie współwłasności w sposób wskazany we wniosku jest zasadny, jednak w jej ocenie wartość nieruchomości jest niższa. Podniosła też, że do powstania obecnej współwłasności doszło w wyniku spadkobrania oraz darowizny ale w przeszłości nieruchomość stanowiła majątek poprzedników obecnych współwłaścicieli, którzy byli spadkobiercami od 1976r. i dokonali nakładów, dlatego należałoby brać pod uwagę stan i wartość nieruchomości z roku 1976. W toku postępowania wniosła o zwrot nakładów dokonanych na nieruchomość w kwocie 9.000,- zł

W toku rozprawy (k.281 v.) wnioskodawca i uczestniczka zgodnie ustalili wartość nakładów uczestniczki podlegających rozliczeniu na kwotę 4.500,- zł.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Wnioskodawca M. D. i uczestniczka postępowania L. J. są współwłaścicielami po 1/2 części zabudowanej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) o pow. 0,0645 ha oznaczonej jako działka gruntu nr (...) objętej księgą wieczystą Nr (...). Wnioskodawca nabył udział we współwłasności w drodze dziedziczenia po matce A. D. - na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Wałbrzychu z dnia 16.12.2015r. I Ns 1594/15. Uczestniczka L. J. nabyła udział 1/2 we współwłasności nieruchomości od konkubenta P. M. na podstawie umowy o dożywocie z dnia 27.07.2012 r.

(jawna treść księgi wieczystej – wydruk k.8-12)

W nieruchomości zamieszkuje i korzysta z niej uczestniczka L. J. wraz z P. M.. Wnioskodawca mieszka od urodzenia W.. L. J. prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z P. M. . Utrzymują się z emerytury L. J. w kwocie 1300 zł i P. M. w kwocie 2001 zł miesięcznie. Nikogo nie mają na utrzymaniu.

(zeznania wnioskodawcy M. D. – k. 283 [00:55:00-01:01:08], zeznania uczestniczki L. J. [00:38:30 – 00:50:51])

Uczestniczka L. J. poniosła nakłady na nieruchomość w kwocie 4500,- zł

(bezsporne, zgodne oświadczenia wnioskodawcy i uczestniczki - k. 283 [00:34:12])

Nieruchomość ma powierzchnię 0,0645 ha, zabudowana jest przedwojennym budynkiem mieszkalnym, który w roku 1976 został rozbudowany a w latach 2014-2016 był remontowany. Stan budynku jest zły, budynek jest nieocieplony i wymaga on nadal remontu.

Aktualna wartość nieruchomości wynosi 163.000,- zł

(dowód: opinia biegłego sądowego B. R. z dnia 30 października 2017r. – k.191-221)

Sąd zważył, co następuje:

Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności - art. 210kc. Może przy tym żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy

lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości – art. 211 kc.

Przy wyborze odpowiedniego sposobu zniesienia współwłasności istotne są przy tym żądania współwłaścicieli, wskazujących preferowany przez nich sposób zniesienia współwłasności. Gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek, co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku (art. 622§2 kpc).

W niniejszej sprawie stanowiska współwłaścicieli co do sposobu zmieniania współwłasności były od początku postępowania zbieżne. Zarówno wnioskodawca jak i uczestniczka domagali się przyznania nieruchomości na wyłączną własność L. J. zamieszkującej nieruchomość. Współwłaściciele nie byli natomiast zgodni co do wartości nieruchomości oraz rozliczenia nakładów a w rezultacie domagali się innej wysokości spłat. Jednakże i w tym zakresie ich stanowiska uległy zbliżeniu w toku postępowania. W szczególności wnioskodawca i uczestniczka zgodnie wnieśli o rozliczenie nakładów uczestniczki na nieruchomość, określając wartość tych nakładów na kwotę 4.500,- zł.

W związku z powyższym Sąd dopuścił jedynie dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu (...), która w opinii z dnia 30 października 2017r. oszacowała wartość nieruchomości na kwotę 163.000 zł. Opinia biegłego jest rzetelna i wyczerpująca. Zawiera ona szczegółowy opis nieruchomości w tym jej części składowych, wraz z dokumentacją fotograficzną tego stanu. Biegła zastosowała podejście porównawcze – metodę korygowania ceny średniej. W sposób należyty uzasadniła zastosowaną metodykę wyceny. Część analityczna opinii w sposób przejrzysty i logiczny przedstawia tok rozumowania biegłego. Biegła poddała analizie dane z lokalnego rynku nieruchomości z lat 2014-2017. Szacunki biegłej nie nasuwają zastrzeżeń. Biegła należycie i przekonująco odniosła się przy tym do zarzutów pełnomocnika uczestniczki kwestionującego wybór metodologii szacowania. Sąd uznał zatem opinię biegłej B. R. za miarodajną podstawę ustalenia wartości nieruchomości.

W tych warunkach wartość nieruchomości wynosi 163.000,- zł zaś po odliczeniu nakładów uczestniczki (4.500,- zł) wartość ta wynosi 158.500 zł. W rezultacie wartość udziałów wnioskodawcy i uczestniczki we współwłasności wynosi po 79.250 zł. W tej zatem wysokości spłata należna jest wnioskodawcy. W tym miejscu należy wskazać że na skutek omyłki rachunkowej wartość tą w postanowieniu określono na 79.500,- zł

W zakresie warunków spłaty uwzględniono w możliwie najszerszym zakresie stanowiska stron a zwłaszcza możliwości ekonomiczne uczestniczki oraz twierdzenia co do jej zdolności kredytowej określonej na 50.000,- zł.

Na podstawie art. 210 kc i art. 212§2i §3 kc orzeczono jak w pkt I - III postanowienia.

Ponieważ nieruchomość znajduje się już w posiadaniu uczestniczki nie było konieczne orzekanie o obowiązku jej wydania.

Postępowanie toczyło się w interesie obojga współwłaścicieli, dlatego kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520§1 kpc – pkt IV orzeczenia.

Na podstawie art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzeczono o kosztach w części wyłożonej przez Skarb Państwa – pkt V.

Na podstawie §8 pkt 6 i §4 ust. 3 w zw. z §11 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 30 października 2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, przy uwzględnieniu wartości udziału uczestniczki we współwłasności, orzeczono w pkt V o wynagrodzeniu pełnomocnika z urzędu.