

Sygn. akt: XI Ns 752/17

POSTANOWIENIE

Dnia 18 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu XI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Paweł Liberadzki
-----------------	----------------------

Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Aneta Bober
--------------	--------------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2018 r. w Toruniu na rozprawie

sprawy z wniosku C. T.

S. T.

z udziałem D. K. (1)

Zniesienie współwłasności

postanawia:

I. znieść współwłasność nieruchomości położonej w T., przy ul. (...), stanowiącej lokal mieszkalny, składający się z pięciu pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju i przynależnej piwnicy, posiadający w Sądzie Rejonowym w Toruniu urzędzoną księgę wieczystą (...),

II. przyznać uczestniczce D. K. (1) własność opisaną w pkt. I nieruchomości,

III. zasądzić od uczestniczki D. K. (1) na rzecz wnioskodawców C. i S. małżonków T. solidarnie spłatę w kwocie 50.000,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) płatną w terminie pięciu lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie wraz z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności spłaty,

IV. ustanowić na opisaną w pkt. I nieruchomości hipotekę przymusową na rzecz C. i S. małżonków T.,

V. ustalić, że wnioskodawcy i uczestniczka ponoszą koszty sądowe zgodnie ze swoim udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 4 maja 2017 r. wnioskodawca C. T. i S. T. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w ten sposób, by przypadła ona na własność wnioskodawcom, zaś uczestniczka D. K. (1) otrzymałaby spłatę w wysokości 1/2 wartości nieruchomości pomniejszoną o kwotę 58.628 zł, stanowiącej nakłady poczynione przez wnioskodawców.

W odpowiedzi na wniosek D. K. (1) sprzeciwiła się wnioskowi, podnosząc, że nie zgadza się na przyznanie nieruchomości wnioskodawcom ze spłatą na jej rzecz w wysokości 58.628 zł.

Pismem z dnia 16 sierpnia 2017 r. wnioskodawcy wskazali, że chcą przysądzenia na ich rzecz nieruchomości z jednoczesną spłatą dla uczestniczki odpowiadającej jej udziałowi, pomniejszonemu o nakłady.

Na rozprawie w dniu 13 września 2017 r uczestniczka nie godziła się na przyznanie nieruchomości uczestnikom, ze spłatą na swoją rzecz, wskazując, że wnioskodawcy mogą mieć problem finansowy z jej spłatą. Zakwestionowała również wartość nieruchomości, wskazywaną przez wnioskodawców.

Wnioskodawcy na rozprawie w dniu 5 lutego 2018 r. zmodyfikowali swój wniosek w ten sposób, że wycofali żądanie o nakłady, żądając przyznania im nieruchomości na własność celem sprzedaży i spłaty uczestniczki w wysokości odpowiadającej 1/2 udziału.

Wnioskodawcy na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2018 r. ponownie zmodyfikowali swój wniosek, wnosząc o zniesienie współwłasności w ten sposób, że zostałyby ona przyznana uczestniczce, z jednoczesnym obowiązkiem spłaty na ich rzecz w wysokości 50.000 zł. Pełnomocnik uczestniczki zgodził się na proponowany plan zniesienia współwłasności. Na rozprawie strony zgodnie ustaliły termin spłaty na 5 lat z zabezpieczeniem hipotecznym na przedmiotowej nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Małżonkowie C. i S. T. oraz D. K. (1) są współwłaścicielami nieruchomości – lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Udziały w nieruchomości wspólnej kształtują się w ten sposób, że małżonkowie C. i S. T. są właścicielami 1/2 udziału we wspólności ustawowej, zaś D. K. (1) jest właścicielką 1/2 udziałów.

Dowód: odpis księgi wieczystej (...) – k. 11, akt notarialny wyodrębnienia lokalu, akt notarialny sprzedaży mieszkania – k. 41-53.

Wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 378,500 zł.

Dowód: opinia biegłego – k. 74-90.

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, w szczególności z odpisu księgi wieczystej nieruchomości, aktów notarialnych znajdujących się w aktach sprawy.

Nadto Sąd oparł się również na opinii biegłego D. A., który wycenił wartość lokalu. Opinia powyższa, zdaniem Sądu, została sporządzona w sposób rzetelny, prawidłowy, z pełną fachowością. De facto opinia nie była kwestionowana przez wnioskodawców, którzy mimo, wniosku o słuchanie biegłego na rozprawie, nie sformułowali żadnych zarzutów przeciwko sporządzonej opinii.

Sąd pominął dowód z księgi wieczystej garażu, przynależnego do nieruchomości oraz aktu notarialnego jego sprzedaży, gdyż nie było to przedmiotem niniejszego postępowania.

Wobec zgodnych ustaleń stron na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2018 r. Sąd nie przeprowadzał dalszego postępowania dowodowego.

Zgodnie z art. 211 kc **każdy** ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, 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. 212 § 2 kc stanowi natomiast, że 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.

Zgodnie z w/w przepisami podstawowym i pierwszym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy. Dopiero jeżeli podział fizyczny rzeczy nie może być dokonany, bo rzecz nie daje się podzielić, albo występują negatywne przesłanki wymienione w art. 211 kc, zniesienie współwłasności może nastąpić albo przez przyznanie całej rzeczy jednemu współwłaścicielowi z obowiązkiem spłaty pozostałych albo poprzez jej sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Wobec zgodnego stanowiska strona poczynionych na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2018 r. Sąd zniósł współwłasność nieruchomości poprzez przyznanie jej uczestniczce D. K. (2), wraz z obowiązkiem spłaty w wysokości 50.000 zł na rzecz C. i S. małżonków T. w terminie 5 lat od uprawomocnienia się postanowienia, o czym orzekł w punktach od I-III postanowienia. Nadto w punkcie IV postanowienia, również mając na uwadze zgodne stanowisko stron, Sąd ustanowił na przedmiotowej nieruchomości hipotekę przymusową na rzecz C. i S. małż. T..

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 k.p.c., ustalając, że każdy z uczestników ponosi koszty sądowe zgodnie ze swoim udziałem w sprawie.