

sygn. akt VIII Ns 521/21

POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2023 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2023 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku O. S. (1) i I. O.

z udziałem R. B., M. B. i T. B.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

postanawia:

1. znieść częściowo współwłasność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka o numerze (...) o powierzchni 200 m² (dwieście metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), której współwłaścicielami są O. S. (1), I. O., R. B., M. B. i T. B. w ten sposób, iż udział należący do uczestniczki R. B. w wysokości 4/36 (cztery trzydzieste szóste), udział należący do uczestnika M. B. w wysokości 1/36 (jedna trzydziesta szósta) i udział należący do uczestnika T. B. w wysokości 1/36 (jedna trzydziesta szósta) przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy I. O. z obowiązkiem spłaty na rzecz:

a) uczestniczki R. B. kwoty 31.222,22 zł (trzydzieści jeden tysięcy dwieście dwadzieścia dwa złote dwadzieścia dwa grosze),

b) uczestnika M. B. kwoty 7.805,55 zł (siedem tysięcy osiemset pięć złotych pięćdziesiąt pięć groszy)

c) uczestnika T. B. 7.805,55 zł (siedem tysięcy osiemset pięć złotych pięćdziesiąt pięć groszy)

w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności,

2. pobrać na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi:

a) od wnioskodawczyni O. S. (1) kwotę 1.760,12 zł (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt złotych dwanaście groszy),

b) od wnioskodawcy I. O. kwotę 2.640,18 zł (dwa tysiące sześćset czterdzieści złotych osiemnaście groszy),

c) od uczestników M. B. i T. B. kwoty po 146,67 zł (sto czterdzieści sześć złotych sześćdziesiąt siedem groszy),

tytułem tymczasowo poniesionych kosztów sądowych w postaci wynagrodzenia biegłej rzeczoznawcy majątkowej,

3. nie obciążać uczestniczki R. B. kosztami sądowymi poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa w postaci wynagrodzenia biegłej rzeczoznawcy majątkowej,

4. ustalić, że w pozostałej części strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt VIII Ns 521/21

UZASADNIENIE

W dniu 30 lipca 2021 roku O. S. (2) i I. O., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, złożyli wniosek o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...), o powierzchni 200 m², nr działki (...), obręb (...), mającej urządzoną księgę wieczystą nr (...), której współwłaścicielami są: O. S. (2) do 4/12 udziału, I. O. do 6/12 udziału, R. B. do 4/36 udziału, M. B. do 1/36 udziału, T. B. do 1/36 udziału, poprzez przyznanie na własność wnioskodawcy udziałów przypadających uczestnikom z obowiązkiem spłaty do wysokości wartości poszczególnych udziałów. Ponadto wnieśli o zasądzenie od uczestników R. B., M. B. i T. B. zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że uczestnicy nabyli udziały w przedmiotowej nieruchomości na mocy postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 7 grudnia 2009 roku wydanego w sprawie II Ns 1455/09. Wskazał, że wnioskodawcy od wielu lat pozostają w nieformalnym związku, posiadają dwoje małoletnich dzieci oraz prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Nieruchomość, o którą chodzi w sprawie, jest zbudowana budynkiem mieszkalnym, jej stan był katastrofalny i wyłącznie poprzez nakłady finansowe poczynione przez wnioskodawców, nieruchomość ta nie została rozebrana. W ramach tych nakładów m.in. wymieniono instalację elektryczną, zamontowano instalację

wodnokanalizacyjną, otynkowano budynek, wykonano niezbędne wylewki, wymieniono okna, położono nowe pokrycie z papy na dachu, ocieplono budynek styropianem. Pozostali współwłaściciele wiedzieli o pracach remontowych, nie oponowali przeciwko ich prowadzeniu, jednocześnie jednak nie wsparli w jakikolwiek sposób wnioskodawców w ich przeprowadzaniu. Dodatkowo uczestnicy nie interesują się nieruchomością, na której przebywają wyłącznie wnioskodawcy i to oni dbają o czystość i stan całej nieruchomości. Pełnomocnik zwrócił ponadto uwagę, że obecny stan prawny nieruchomości jest bardzo kłopotliwy i uniemożliwia zarządzanie nieruchomością, dodatkowym utrudnieniem jest fakt zamieszkiwania T. B. zagranicą. Na koniec pełnomocnik podniósł, że wartość nieruchomości wynosi 150.000 zł.

(wniosek k. 5-8)

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy M. B. i T. B., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wyrazili zgodę na zniesienie współwłasności, zakwestionowali natomiast wartość nieruchomości oznaczoną we wniosku.

(odpowiedź na wniosek k. 30-32, k. 41-41v.)

W toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie, przy czym uczestniczka R. B. wniosła o oddalenie wniosku.

(pismo przygotowawcze k. 14, protokół rozprawy k. 171-173, k. 198-200, k. 217-218v.)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, o której mowa w sprawie, położona jest w Ł., przy ul. (...). Stanowi działkę nr (...) o powierzchni 200 m², zabudowaną budynkiem o powierzchni 112 nr. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W stosunku do nieruchomości nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest ona również objęta planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy o lasach.

(wypis z kartoteki budynków k. 11, wypis z rejestru gruntów k. 13-13v., wydruk księgi wieczystej k. 14-15, zaświadczenie k. 16, k. 17, postanowienie k. 35, okoliczności bezsporne)

Przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność stron w udziale: I. O. 6/12, O. S. (1) 4/12, R. B. 4/36, M. B. 1/36, T. B. 1/36. Wnioskodawca nabył udział w nieruchomości poprzez zakup w 2008 roku, z kolei wnioskodawczyni

otrzymała swój udział od ojca w drodze umowy darowizny. Pozostali współwłaściciele weszli w posiadanie swoich udziałów poprzez nabycie spadku po swoim ojcu/mężu.

Początkowo nieruchomość była zamieszkiwana przez rodziców uczestników, którzy pod koniec lat 90-ych wykonani na niej niewielkie prace remontowe. Do 2000 roku na nieruchomości mieszkał również T. B..

W momencie zakupu nieruchomości przez wnioskodawcę znajdowała się ona w złym stanie technicznym. Postanowił on wówczas wraz z wnioskodawczynią przeprowadzić gruntowny remont w ramach którego m.in. zerwano podłogi, wykonano wylewki, na parterze zamontowano ogrzewanie podłogowe, położono tynki i gładzie na ścianach, pomalowano pomieszczenia, wymieniono instalację elektryczną, nieruchomość została podłączona do miejskiego wodociągu i kanalizacji, zamontowano piec na ekogroszek i wykonano instalację c.o., położono nowe sufity, wymieniono stolarkę okienną i drzwiową, w lokalach na parterze i piętrze wykonano pomieszczenia łazienki, naprawiono dach poprzez położenie nowej warstwy papy, ocieplono budynek. Wszystkie prace były wykonane przez wnioskodawców i członków ich rodzin. Zostały one sfinansowane przez wnioskodawców z własnych środków, z których część pochodziła z zaciągniętych przez O. S. (1) kredytów. I tak, wnioskodawczyni zaciągnęła: w dniu 29 czerwca 2009 roku w (...) Bank (...) kredyt w wysokości 30.000 zł, który spłaciła w dniu 17 czerwca 2019 roku oraz w dniu 19 października 2009 roku w (...) Bank (...) kredyt w wysokości 17.952,90 zł, który spłaciła w dniu 11 kwietnia 2014 roku.

Uczestnicy byli informowani o planach remontowych, którym nie oponowali. Nie interesowali się oni pracami remontowymi, nie chcieli czynić z ich tytułu żadnych rozliczeń. Wyłącznie R. B. zwróciła wnioskodawcom koszt, który przypadł na zajmowane przez nią pomieszczenie (malowanie oraz wykonanie elewacji na jego zewnątrz), dołożyła się również do zakupu bramy.

Nieruchomość jest podzielona na 3 lokale, jeden na dole i dwa na górze. W dacie zakupu nieruchomości przez wnioskodawcę zamieszkiwał na niej J. K., ponadto w budynku mieszkała A. S. wraz z dziećmi, będąca przyjaciółką rodziny. Osoby te nie miały podpisanych umów najmu, nie płaciły czynszu, a wyłącznie opłaty według zużycia mediów. A. S. wyprowadziła się w 2018 roku, natomiast J. K. w 2019/2020 roku.

Dla uczestników na nieruchomości zostało wydzielone jedno pomieszczenie o powierzchni około 20 m², składające się z pokoju i kuchni, bez doprowadzonej kanalizacji. Było ono zajmowane do 2012 roku przez R. B..

Do 2021 roku nieruchomość była zamieszkiwana przez wnioskodawców. Następnie wyprowadzili się oni, a budynek został zajęty przez rodziny z Ukrainy, które również zamieszkują w nim nieodpłatnie.

(dowód z przesłuchania wnioskodawcy - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 6 lutego 2023 roku i z dnia 11 maja 2023 roku, dowód z przesłuchania wnioskodawczyni - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 6 lutego 2023 roku i z dnia 11 maja 2023 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 6 lutego 2023 roku i z dnia 11 maja 2023 roku, dowód z przesłuchania uczestnika T. B. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 marca 2023 roku i z dnia 11 maja 2023 roku, zeznania świadka A. S. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 marca 2023 roku, pisemna opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości k. 79-100, zaświadczenie k. 141-141v., k 142)

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości przed dokonaniem nakładów przez wnioskodawców liczona metodą podejścia wyrównawczego wynosiła 281.000 zł, a z uwzględnieniem nakładów wynosiła 576.000 zł. Wartość nakładów wnioskodawców wyraża się kwotą 295.000 zł.

(pisemna opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości k. 79-100, ustna opinia uzupełniająca opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 maja 2023 roku)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, które nie budziły wątpliwości, co do prawidłowości i rzetelności ich sporządzenia, nie były także kwestionowane przez żadną ze stron procesu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z

przesłuchania stron (za wyjątkiem uczestnika M. B.) oraz zeznania świadka A. S.. Osoby te zgodnie podały, że po nabyciu przez wnioskodawcę połowy nieruchomości rozpoczął on z wnioskodawczynią generalny remont, który został sfinansowany z ich środków. Istotne znaczenie mają w tej kwestii depozycje R. B., która w okresie remontu przebywała na nieruchomości, a więc miała bezpośrednią możliwość stwierdzenia jaki był zakres remontu, kto go wykonywał oraz pokrywał jego koszt. Jej relacja nie pozostawia żadnych wątpliwości odnośnie tego, że żaden z jej synów nie partycypował ani w pracach remontowych, ani też w ich kosztach, ona sama zaś pokryła wyłącznie koszty przypadające na zajmowane przez nią pomieszczenie (jego malowanie oraz wykonanie elewacji na jego zewnątrz) oraz dołożyła się do zakupu bramy. Z kolei wyjaśnienia T. B. pozwoliły ustalić, że wcześniej jego rodzice przeprowadzili wyłącznie niewielkie prace remontowe w obrębie parteru budynku mieszkalnego.

Za podstawę rozstrzygnięcia Sąd przyjął również opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Oceniając wydaną opinię, Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zawartych w jej treści wniosków, opinia ta była bowiem rzetelna, jasna, logiczna oraz w sposób wyczerpujący objaśniająca budzące wątpliwości kwestie. Opinia ta w pełni odnosiła się do zagadnień będących jej przedmiotem, wnioski biegłego nie budzą przy tym wątpliwości w świetle zasad wiedzy oraz doświadczenia życiowego, a jednocześnie opinia została sporządzona w sposób umożliwiający przesłedzenie - z punktu widzenia zasad wiedzy, doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania - analizy przez biegłego zagadnień będących jej przedmiotem. Wydając opinię biegły oparł się na zgromadzonym w aktach sprawy materiale dowodowym oraz przeprowadzonych przez siebie oględzinach nieruchomości. W opinii uzupełniającej biegły wyjaśnił, że nakłady na nieruchomość są szacowane nie na podstawie faktur, które mają niewielkie znaczenie, a w oparciu o różnicę pomiędzy wartością nieruchomości przed dokonaniem nakładów i po ich dokonaniu. Wartość rynkowa zaś jest kształtowana podażą na rynku. Zwrócił uwagę, że osoby obecne w czasie oględzin (w tym dwoje uczestników) zgodnie oświadczyły jakie nakłady zostały poczynione przez wnioskodawców na nieruchomość. Po wydaniu opinii uzupełniającej strony nie zgłosiły do niej żadnych zastrzeżeń.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek był zasadny i zasługiwał na uwzględnienie w całości.

W świetle art. 210 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Zgodnie z art. 211 k.c., 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. Powołany przepis reguluje podstawowy sposób zniesienia współwłasności poprzez tak zwany podział rzeczy w naturze. Gdyby jednak rzecz nie dała się podzielić, może być przyznana jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana (art. 212 k.c.).

W doktrynie i orzecznictwie panuje zgoda co do tego, że jeśli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim podział fizyczny rzeczy, chyba że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. W niniejszej sprawie strony wyraziły zgodę na częściowe zniesienie współwłasności poprzez przyznanie na własność wnioskodawcy udziałów przypadających uczestnikom z obowiązkiem spłaty do wysokości wartości poszczególnych udziałów. Przypomnienia wymaga ponadto, że przy określeniu sposobu zniesienia współwłasności należy uwzględniać całokształt okoliczności mających dla niego znaczenie, jednakże we właściwym wymiarze, uwzględniając konkretne okoliczności specyficzne dla poszczególnych spraw (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2008 roku, III CSK 10/08, L.). O wyborze konkretnego współwłaściciela, który ma uzyskać własność rzeczy, decydować musi szereg okoliczności faktycznych każdej, konkretnej sprawy, takich jak w szczególności: rodzaj i przeznaczenie rzeczy, stan rodzinny poszczególnych współwłaścicieli, przygotowanie zawodowe, rodzaj działalności zawodowej, stan majątkowy, i możliwość dokonania spłaty przez tego współwłaściciela, któremu rzecz ma być przyznana. Przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli nie może nastąpić wbrew jego woli. Ponadto, należy uwzględnić również warunki przedstawione przez tego współwłaściciela przejścia tej rzeczy, w szczególności odnoszące się do jej wartości, decydujące zarazem o wysokości spłat (por. postanowienie Sądu

Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2013 roku, II CSK 459/12, L.). Natomiast bez znaczenia jest ewentualny sprzeciw pozostałych współwłaścicieli. Sąd związany byłby jedynie wolą współwłaścicieli, gdyby wszyscy oni zgodnie wskazali konkretną osobę, z grona współwłaścicieli, której ma być przyznana własność rzeczy przez sąd.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy Sąd uznał, że wskazany we wniosku sposób częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości w zakresie udziałów przysługującym uczestnikom zasługuje na uwzględnienie. Wnioskodawca jest współwłaścicielem połowy nieruchomości (a zarazem największego w niej udziału), którą zarządza wspólnie z wnioskodawczynią. Osoby te nakładami własnej pracy i finansowymi przeprowadzili na nieruchomości generalny remont doprowadzając ją do stanu pełnej używalności. Z drugiej strony żaden z uczestników nie interesował się nieruchomością, nie wyrażał woli w niej zamieszkania, nie zamierzał przenieść tam swojego centrum życiowego, nie pomagał w pracach remontowych oraz - poza uczestniczką - nie partycypował w ich finansowaniu. Powtórzenia wymaga, że wkład finansowy R. B. nie był jednak istotny i ograniczał się w zasadzie do zwrotu kosztów remontu jej pomieszczenia (malowanie) oraz elewacji na jego zewnątrz. Dodatkowo dołożyła się ona do zakupu bramy wjazdowej. Zaznaczyć jednocześnie trzeba, że na potrzeby rozliczenia między wnioskodawcą a uczestnikami winna być przyjęta wartość nieruchomości przed poniesieniem na nią nakładów przez wnioskodawców, skoro nakłady te w istotny sposób podniosły tę wartość i przewyższyły wartość samej nieruchomości sprzed ich dokonania. Nie powielając poczynionych w sprawie ustaleń przypomnieć należy, że w toku oględzin nieruchomości przez biegłego osoby w nich uczestniczące (w tym R. B. i M. B.) zgodnie podały zakres nakładów poczynionych przez wnioskodawców, co pozwoliło na ich wycenę. Jak wyjaśnił biegły w opinii uzupełniającej bez znaczenia jest przy tym okoliczność, że w odniesieniu do tych nakładów nie zostały przedstawione stosowne dokumenty księgowe, ponieważ faktury nie mają z punktu widzenia wyceny relewantnego znaczenia. Ta bowiem jest dokonywana w oparciu o różnicę pomiędzy wartością nieruchomości przed dokonaniem nakładów i po ich dokonaniu. Skoro więc wartość nieruchomości bez uwzględnienia nakładów wynosi 281.000 zł, a udziały we współwłasności uczestników wyrażają się ułamkami: R. B. $\frac{4}{36}$, T. B. $\frac{1}{36}$, M. B. $\frac{1}{36}$, to należna im spłata winna wyrażać się kwotami odpowiednio: uczestniczka — 31.222,22 zł, pozostali uczestnicy - po 7.805,55 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd zniósł częściowo współwłasność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka o numerze (...) o powierzchni 200 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), której współwłaścicielami są O. S. (1), I. O., R. B., M. B. i T. B. w ten sposób, iż udział należący do uczestniczki R. B. w wysokości $\frac{4}{36}$, udział należący do uczestnika M. B. w wysokości $\frac{1}{36}$ i udział należący do uczestnika T. B. w wysokości $\frac{1}{36}$ przyznał na wyłączną własność wnioskodawcy I. O. z obowiązkiem spłaty na rzecz: uczestniczki R. B. kwoty 31.222,22 zł, uczestnika M. B. kwoty 7.805,55 zł, uczestnika T. B. kwoty 7.805,55 zł.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., ustalając, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, co stanowi zasadę w postępowaniu nieprocesowym.

Jednocześnie Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi: od wnioskodawczym O. S. (1) kwotę 1.760,12 zł, od wnioskodawcy I. O. kwotę 2.640,18 zł, od uczestników M. B. i T. B. kwoty po 146,67 zł, tytułem tymczasowo poniesionych kosztów sądowych w postaci wynagrodzenia biegłego, stosownie do ich udziałów ułamkowych we współwłasności nieruchomości. W odniesieniu do R. B. o nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. odstępując od obciążenia nimi uczestniczki.