

Sygnatura akt I Ns 645/17

POSTANOWIENIE

Dnia 19 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Wieluniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewelina Puchalska

Protokolant : sekr. D. S.

po rozpoznaniu w dniu 07 czerwca 2018 r. w Wieluniu

na rozprawie

sprawy z wniosku J. P.

z udziałem L. B.

o zniesienie współwłasności

p o s t a n a w i a:

- 1. oddalić wniosek,**
- 2. ustalić, iż koszty postępowania sądowego ponoszą zainteresowani w zakresie dotychczas wydatkowanym.**

Sygn. akt I Ns 645/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. P. wystąpił o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej numerem działki (...) o obszarze 0,0533 ha, objętej księgą wieczystą Kw (...) pomiędzy nim, a uczestnikiem postępowania L. B., domagając się przyznania nieruchomości na własność wnioskodawcy, ze spłatą dla uczestnika postępowania w kwocie 100 000 zł.

W toku postępowania wnioskodawca zaproponował spłatę dla uczestnika w kwocie 200 000 zł, ewentualnie przyznanie nieruchomości uczestnikowi ze spłatą na rzecz wnioskodawcy w kwocie wynikającej z opinii biegłego.

Uczestnik postępowania L. B. początkowo wyrażał wolę geodezyjnego podziału nieruchomości, ostatecznie jednak nie uznał wniosku, wniósł o jego oddalenie, argumentując, iż chce pozostać w nieruchomości, a nie posiada środków na ewentualną spłatę wnioskodawcy.

Zainteresowani wyrazili sprzeciw wobec ewentualnego ustanowienia odrębnej własności lokali, argumentując, iż taki podział faktycznie nie doprowadzi do zniesienia współwłasności.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W 2010 r. wnioskodawca J. P. nabył w drodze licytacji udział wynoszący 1/2 części zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej numerem działki (...) o obszarze 0,0533 ha, objętej księgą wieczystą Kw (...), należący do (...) Sp. z o.o. w W., a wcześniej do J. i M. małżonków D.. (bezsporne – postanowienie Sądu Rejonowego w Wieluniu z dn. 09.06.2010 r. k. 11)

Współwłaścicielem pozostałego udziału wynoszącego 1/2 części tej nieruchomości jest L. B., który mieszka w tej nieruchomości od ponad 50 lat. Jest on jednocześnie właścicielem sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością działek (...), do których jedyny dojazd zapewniony ma przez przedmiotową nieruchomość wspólną. (bezsporne)

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, trzykondygnacyjnym, użytkowanym po połowie: od wschodu przez wnioskodawcę, a od zachodu przez uczestnika. W środku budynku na parterze znajduje się klatka schodowa ze schodami prowadzącymi na poddasze, przylegającymi do części użytkowanej przez wnioskodawcę. Wejście do piwnicy znajduje się na zewnątrz budynku, od strony wspólnego wjazdu usytuowanego od wschodu. Nie ma możliwości wytyczenia wjazdu od zachodu, bo budynek praktycznie przylega do granicy zachodniej nieruchomości. (dowód: oględziny k. 40)

W budynku brak jest ściany oddzielenia przeciwpożarowego, która dzieliłaby budynek na dwie równe części. Ewentualny podział budynku wzdłuż środkowych osi wyznaczonych ścianami korytarza powodowałby, że jedna z części budynku straciłaby dostęp komunikacyjny z korytarza z uwagi na konieczność zamurowania otworów drzwiowych. Wiązałoby to się z koniecznością wybudowania dodatkowego wejścia zewnętrznego dla drugiej części budynku, zarówno do parteru, jak i piwnic. Od strony zachodniej brak jest na takie rozwiązanie miejsca, a pozostawienie jednego przejścia wewnątrz wymagałoby ustanowienia służebności. (dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa J. O. k. 45-53)

W 1984 r. poprzedni współwłaściciele nieruchomości wystąpili z wnioskiem o zniesienie współwłasności. Postanowieniem z dnia 29 września 1988 r. Sąd Rejonowy w Wieluniu w sprawie Ns 487/84 orzekł o zniesieniu współwłasności przedmiotowego budynku poprzez jego podział zgodnie z obecnym stanem użytkowania, jednakże nie dokonał zniesienia współwłasności gruntu. (dowód: postanowienie w aktach sprawy Ns 487/87 k. 43)

Obecni współwłaściciele nieruchomości we własnym zakresie ponoszą koszty związane z utrzymaniem użytkowanych przez siebie części. Wnioskodawca po nabyciu udziału wykonał prace remontowe, m.in. wymienił okna, drzwi, planuje zagospodarowanie poddasza, kupił blachę na swoją część dachu. Wnioskodawca ma plany związane z wynajmem należącej do niego części, ewentualnie jej sprzedażą.

W związku z wykonywanymi i planowanymi na nieruchomości inwestycjami przez wnioskodawcę dochodzi między nim, a uczestnikiem do sprzeczek o sposób korzystania z nieruchomości, z wjazdu, sposobu wykorzystywania nieruchomości. Wnioskodawca chciałby aby uczestnik partycypował w niektórych inwestycjach, ale ten nie posiada na nie środków. (dowód: zeznania zainteresowanych na rozprawie w dniu 06.03.2018 r. min. 00:03:24-00:41:46, płyta k. 65)

Wartość rynkowa należącego do wnioskodawcy udziału w nieruchomości wynosi 196 000 zł, a wartość udziału uczestnika wynosi 200 000 zł. (dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. M. k. 69-88)

Ustaień faktycznych w sprawie Sąd dokonał na podstawie przyznanych przez strony twierdzeń i zeznań, które uznał za wiarygodne oraz załączonych dokumentów.

Opinie pisemne biegłych sądowych Sąd ocenił jako rzeczowe i logiczne.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Z treści art. 200 § 1 k.c. wynika prawo każdego ze współwłaścicieli do żądania zniesienia współwłasności.

Podstawowym zaś sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę jest podział fizyczny rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności (art. 211 k.c.). Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele.

Podział rzeczy wspólnej wyłączony staje się w sytuacji gdy byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

W niniejszej sprawie zainteresowani nie przedstawili zgodnego sposobu podziału nieruchomości, w tym nie wyrazili zgody na podział poprzez ustanowienie odrębnych własności lokali. Jak wynika z opinii biegłego z zakresu budownictwa podział fizyczny budynku wraz z gruntem, zgodnie ze stanem użytkowania budynku, generowałby znaczne koszty związane z zamurowaniem części otworów wewnątrz budynku, budową ściany oddzielenia przeciwpożarowego, urządzeniem oddzielnej klatki schodowej i odrębnego wejścia do piwnicy. Jednocześnie przy takim podziale budynku podział gruntu pod nim doprowadziłby do pozbawienia jednego z właścicieli wjazdu na nieruchomość, a ewentualne ustanowienie służebności przejazdu generowałoby dalsze nieporozumienia między właścicielami.

W tej sytuacji uznać należało podział nieruchomości za nieuzasadniony, jako sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości i pociągający za sobą istotną jej zmianę lub znaczne zmniejszenie wartości jednej z wydzielonych części, pozbawionej swobodnego wjazdu na posesję.

Jednocześnie wskazać należy, że orzeczenie Sądu Rejonowego w Wieluniu wydane w sprawie o sygn. akt Ns 487/84 nie wywołało skutków prawnych w postaci podziału nieruchomości. Podział budynku bez podziału gruntu pod budynkiem uznać należy za sprzeczny z art. 48 k.c. i art. 919 k.c., które wyrażają zasadę superficies solo cedit, w myśl której własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą połączoną z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

Zatem przy zniesieniu współwłasności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, budynek mieszkalny wraz z działką - może być podzielony pionowo, jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą budynek na regularne i samodzielne części. Linia podziału budynku nie może odbiegać od linii podziału działki (por. postanowienie SN z dnia 09.01.1985 r., III CRN 328/84, L.).

W zakończonej sprawie o sygn. akt Ns 487/84 dokonano jedynie podziału budynku, który z uwagi na brak podziału gruntu pod nim, uznać należy za wadliwy i sprzeczny z prawem.

Przepis art. 212 § 2 k.c. przewiduje, 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.

Z okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wynika, iż jedynie sytuacja finansowa wnioskodawcy J. P. pozwala na przejęcie przez niego

w całości nieruchomości na własność i spłatę uczestnika, jednakże wiązałoby się to z koniecznością opuszczenia nieruchomości przez uczestnika L. B., którego nie stać na to by przejąć nieruchomość na swoją rzecz i spłacić wnioskodawcę. Jednocześnie na uwadze mieć należy okoliczność, iż uczestnik sprzeciwia się przyznaniu nieruchomości wnioskodawcy, nie chce spłaty wynikającej z opinii biegłego i chce pozostać w nieruchomości, bo mieszka w niej od wielu lat. Ta okoliczność zdaniem Sądu sprzeciwia się uwzględnieniu wniosku ze względów słuszności. Uczestnik L. B. w przeciwieństwie do wnioskodawcy J. P. na co dzień zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości, nie ma innego domu, dba o część budynku z którego wyłącznie korzysta i

posesji na tyle ile pozwalają mu środki, nie zanedbuje nieruchomości. Nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, iż wspólny wjazd na nieruchomość stanowi jednocześnie jedyny przejazd do innych nieruchomości uczestnika sąsiadujących z przedmiotową. Wnioskodawca tymczasem nie realizuje w przedmiotowej nieruchomości swych potrzeb mieszkaniowych, traktuje ją jako inwestycję, a właścicielem jest od ośmiu lat. Wskazać należy też, iż ewentualne nieporozumienia współwłaścicieli w związku

z realizowanymi przez wnioskodawcę inwestycjami i remontami na wspólnej nieruchomości mogą być rozstrzygane w drodze polubownego rozstrzygnięcia sporów, ewentualnie na drodze sądowej w trybie przepisów kodeksu cywilnego dotyczących współwłasności. Tymczasem jak wynika z okoliczności sprawy przyczyną żądania zniesienia współwłasności są właśnie nieporozumienia współwłaścicieli na tle korzystania z nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe okoliczności żądanie wnioskodawcy zniesienia współwłasności poprzez przyznanie mu nieruchomości na wyłączną własność ocenić należy jako zagrożenie dla wykonywania podmiotowego prawa własności przez uczestnika w sposób niezakłócony od wielu lat (art. 5 k.c.). Z tego też powodu wniosek podlegał oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.