

Sygn. akt: I Ns 926/14

POSTANOWIENIE

Dnia 3 sierpnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Garwolinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Basek

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Makulec

po rozpoznaniu w dniu 20 lipca 2017 r. w Garwolinie na rozprawie

sprawy z wniosku R. W. i Z. małż. B.

z udziałem uczestników M. S. (1), T. S., M. S. (2)

o zniesienie współwłasności nieruchomości

postanawia:

I. znieść współwłasność zabudowanej nieruchomości położonej w M. oznaczonej nr ewidencyjnym działki (...) o pow. 0,09 ha dla której w Sądzie Rejonowym w Garwolinie Wydział Ksiąg Wieczystych urządzona jest Księga Wieczysta Nr (...) w ten sposób, że przyznać wyżej opisaną nieruchomość na współwłasność R. B. s. W. i J. i Z. B. c. J. i K. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej,

II. zasądzić solidarnie od wnioskodawców R. W. i Z. małż. B. na rzecz uczestnika postępowania M. S. (1) kwotę 6 362, 50 zł (sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dwa złote i pięćdziesiąt groszy) płatną w terminie tygodniowym od uprawomocnienia postanowienia,

III. zasądzić solidarnie od wnioskodawców R. W. i Z. małż. B. na rzecz uczestnika postępowania T. S. kwotę 6 362, 50 zł (sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dwa złote i pięćdziesiąt groszy) płatną w terminie tygodniowym od uprawomocnienia postanowienia,

IV. zasądzić solidarnie od wnioskodawców R. W. i Z. małż. B. na rzecz uczestnika postępowania M. S. (2) kwotę 12 725 zł (dwanaście tysięcy siedemset dwadzieścia pięć złotych) płatną w terminie tygodniowym od uprawomocnienia postanowienia,

V. zasądzić solidarnie od uczestników postępowania M. S. (1), T. S. i M. S. (2) na rzecz wnioskodawców R. W. i Z. małż. B. kwoty po 192, 31 zł (sto dziewięćdziesiąt dwa złote i sześćdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w pozostałym zakresie kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego obciążyć zainteresowanych do wysokości poniesionych wydatków,

VI. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa- kasy Sądu Rejonowego w Garwolinie solidarnie od wnioskodawców R. W. i Z. małż. B. kwotę 237,25 zł (dwieście trzydzieści siedem złotych dwadzieścia pięć groszy) oraz od uczestników M. S. (1), T. S., M. S. (2) kwot po 79,09 zł (siedemdziesiąt dziewięć złotych dziewięć groszy) tytułem kosztów opinii biegłego z zakresu budownictwa pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

Sygn. akt I Ns 926/14

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 23.10.2014 r. wnioskodawcy R. W. i Z. małż. B. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę oznaczoną nr ewidencyjnym (...)położonej w m. M. dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Garwolinie urządzona jest Księga Wieczysta nr (...) której współwłaścicielami są wnioskodawcy Z. i R. W. małż. B. w udziale wynoszącym 5/6 części oraz uczestnicy postępowania M. S. (1) w udziale wynoszącym 1/24 części, T. S. w udziale wynoszącym 1/24 części, M. S. (2) w udziale wynoszącym 2/24 części poprzez przyznanie nieruchomości na własność Z. i R. W. małż. B. z zasądzeniem spłat na rzecz uczestników postępowania w terminie miesiąca od uprawomocnienia postanowienia, zobowiązanie uczestników postępowania do wydania nieruchomości wnioskodawcom w terminie miesiąca od uprawomocnienia postanowienia oraz zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy podnieśli, że udział procentowy posiadanych przez uczestników udziałów w nieruchomości nie pozwoli na wydzielenie lokali odpowiedniej wielkości. Podnieśli, iż oni dają najlepszą gwarancję utrzymania budynku w odpowiednim stanie, a także posiadają najwięcej udziałów i są w stanie spłacić pozostałych współwłaścicieli.

Uczestnicy postępowania M. S. (1), T. S. i M. S. (2) przyłączyli się do wniosku o zniesienie współwłasności i wnosili o podział nieruchomości w naturze ewentualnie przyznanie nieruchomości na rzecz uczestników ze spłatą na rzecz wnioskodawców.

W piśmie z dnia 02.04.2015 r. pełn. uczestników wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa celem wydania opinii w zakresie możliwości wydzielenia odrębnych lokali będących w posiadaniu uczestników postępowania.

W toku postępowania wnioskodawcy podtrzymywali stanowisko odnośnie zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej im na własność.

P.. uczestników przyłączył się do wniosku , wniósł o zniesienie współwłasności na podstawie art. 211 kc poprzez podział w naturze zgodnie z pismem z dnia 01.06.2017 r. w wersji I , alternatywnie w wersji II.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Zabudowana nieruchomość położona w M. oznaczona nr ewidencyjnym działki (...) o pow. 0,09 ha stanowi współwłasność wnioskodawców R. W. i Z. małż. B. w udziale wynoszącym 5/6 części oraz M. S. (1) i T. S. w udziałach wynoszących po 1/24 części oraz M. S. (2) w udziale wynoszącym 1/12 część i- odpis zwykły Księgi Wieczystej nr (...) k. 12-14, wypis z rejestru gruntów k. 15, umowa darowizn akt notarialny Rep. A nr (...) k. 1719, akt notarialny Rep. A nr (...) k. 20-22, akt notarialny Rep. A nr (...) k. 23-25, postanowienie z dnia 23.08.1998 r. w sprawie I Ns 742/90- Ns 601/96 k. 26-27. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym piętrowym, drewnianym pobudowanym w 1938 r. oraz budynkami gospodarczymi - komórkami pobudowanymi w 1987 r. Budynek mieszkalny na nieruchomości wpisany jest do Gminnej Ewidencji (...) jest objęty opieką konserwatorską Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w S. - zaświadczenie Wójta Gminy M. k. 28.

Do budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości doprowadzone jest przyłącze wodociągowe do części zajmowanej przez wnioskodawców.

Uczestnicy postępowania T. , M. i M. S. (2) nie ubiegali się o możliwość wykonania przyłącza wodociągowego do działki nr (...). W 2008 r. została zawarta umowa z R. S. w sprawie wykonania przyłącza wodociągowego do działki nr (...) w miejscowości M.. W dniu 27.06.2008 r. wpłynął wniosek o rozwiązanie umowy z uwagi na „ brak możliwości wykonania przyłącza”. W związku z brakiem wpłat i złożonym pismem Wójt Gminy M. odstąpił od wykonania postanowień umowy – pismo Urzędu Gminy w M. k. 110, scan umowy w sprawie współfinansowania budowy sieci wodociągowej wraz z przyłączami nr (...) k. 122-122v.

Na nieruchomości znajduje się szambo z którego korzystają wnioskodawcy – okoliczność bezsporna.

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny konstrukcji drewnianej i budynek gospodarczy murowany – dokumentacja zdjęciowa do opinii biegłego z zakresu budownictwa k. 236.

Uczestnicy postępowania korzystają z jednego pokoju na parterze budynku mieszkalnego, jednego pokoju na piętrze i toalety. Wspólnie z wnioskodawcami korzystają z werandy, hollu, przedpokoju i przybudówki. Nie korzystają z pomieszczeń w budynku gospodarczym - wyjaśnienia wnioskodawcy k. 71v., zeznania świadka K. S. k. 117 v.- 118. wyjaśnienia uczestnika postępowania T. S. k. 72.

Do pomieszczeń będących w posiadaniu uczestników nie jest doprowadzona woda, nie mają oni szamba, korzystają z toalet będących na zewnątrz budynku mieszkalnego. Korzystają z wody ze studni znajdującej się na działce. Do pomieszczeń będących w posiadaniu uczestników jest tylko doprowadzona energia elektryczna- okoliczność bezsporna.

Wnioskodawcy i uczestnicy postępowania nie zamieszkują na stałe na przedmiotowej nieruchomości. Uczestnicy wykorzystują nieruchomość rekreacyjnie przyjeżdżając na nią w weekendy. Wnioskodawcy spędzają na nieruchomości całe urlopy. Wnioskodawcy zamierzają zamieszkać na nieruchomości na stałe za trzy lata po przejściu na emeryturę wnioskodawcy R. B.. Pomieszczenia z których korzystają wnioskodawcy są dostosowane do pobytu całorocznego , są wyposażone w centralne ogrzewanie.

Wnioskodawcy dbają o stan budynku mieszkalnego. Chcą wymienić dach na budynku mieszkalnym , który był odnawiany z ich inicjatywy w 2011 r. Nie mogą dojść do porozumienia w tym zakresie ze współwłaścicielami-uczestnikami. Uczestnicy jako mniejszościowi współwłaściciele nie wyrażają woli partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości w należytym stanie i przeprowadzania niezbędnych remontów. Spór pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości istnieje od 3 pokoleń. Uczestnicy nabyli udziały w przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy darowizny - aktu notarialnego z dnia 02.04.2008 r. Rep. A nr (...) od K. S..

Zgodnie z opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa E. O. definicję samodzielnego lokalu mieszkalnego dla uczestników spełnia lokal na parterze składający się z przedpokoju, pokoju z odrębnym wejściem z zewnątrz oraz drugi lokal mieszkalny na I piętrze składający się z dwóch pokoi z wejściem z klatki schodowej stanowiącej część wspólna budynku. Jednakże należy wydzielić pomieszczenie przynależne o pow. 0,47 m² aby zachować ułamek pow. który jest równy udziałowi w gruncie. W wariantcie II biegły proponuje wydzielić lokal na parterze z wejściem od zewnątrz , ale należy wykonać prace adaptacyjne polegające na zdemontowaniu i zamurowaniu drzwi wejściowych i wydzieleniu z pomieszczenia przynależnego nowego pomieszczenia poprzez wygrozdzenie go ścianą działową o głębokości w świetle 0,43 m . Wydzielone w ten sposób pomieszczenie , schowek na narzędzia byłoby dla uczestników postępowania, pozostała część pomieszczenia byłaby dla wnioskodawców - opinia k. 231-252.

Nieruchomość zabudowana położona w M. oznaczona nr ewidencyjnym działki (...) ma wartość rynkową 152 701 zł. Udział wnioskodawców we współwłasności przedmiotowej nieruchomości wynoszący 20/24 części odpowiada kwocie 127 251 zł, udział uczestników postępowania wynoszący łącznie 4/24 części odpowiada kwocie 25 450 zł- opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości R. O. k. 434-462, dokumentacja fotograficzna k. 463-470.

Wnioskodawcy są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym działki (...) położonej w M.. Działka nr (...) sąsiaduje bezpośrednio z działką nr (...) i stanowi z nią całość gospodarczą. Na działce nr (...) znajduje się ogród i sad.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów wymienionych wyżej, których wiarygodności nie podważała żadna ze stron.

W zakresie zgodnym ze stanem faktycznym ustalonym na podstawie dokumentów Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie zeznań świadka K. S. oraz uznanych za częściowo wiarygodne zeznań świadka R. S.. Sąd uznał za niewiarygodne zeznania świadka R. S. w zakresie twierdzeń odnośnie przyczyn niewykonania przyłącza

wodociągowego gdyż w tym zakresie zeznania świadka stoją w sprzeczności z treścią pisma Urzędu Gminy M. z k. 110 akt.

Ustalając wartość nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości R. O..

Opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

W toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić. Gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.- art. 622 §1-2 kpc.

„Jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w myśl artykułu poprzedzającego, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne” - art. 623 kpc.

W sprawie nie istniała możliwość dokonania podziału nieruchomości w naturze na części odpowiadające wartości udziałom poszczególnych współwłaścicieli. Udziały współwłaścicieli – uczestników wynoszą odpowiednio 1/24 części, 1/24 części i 2/24 części łącznie 4/24 części czyli 1/6. Natomiast udział wnioskodawców jest większościowy i wynosi 20/24 części czyli 5/6 . Podnieść należy, że uczestnicy reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika wnosili o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego odpowiadającego im udziałom łącznie.

Podnieść należy, że zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy - Izba Cywilna w postanowieniu z dnia 20 stycznia 2000 r.

I CKN 355/98 „Dopuszczalny jest podział nieruchomości zabudowanej według płaszczyzny pionowej budynku tylko wówczas, gdy powstaną w ten sposób odrębne budynki wyraźnie od siebie oddzielone istniejącą lub możliwą do wykonania ścianą w celu rozdzielenia budynków. Niedopuszczalne zaś jest, aby linia podziału przebiegała przez pomieszczenia lub dzieliła budynek na części w sposób nieregularny” zam. Legalis nr 60280.

Z kolei w postanowieniu z dnia 07.08. 1975 r. Sąd Najwyższy wyraził pogląd „ Z treści art. 623 KPC należy wyprowadzić regułę, że w wypadku, gdy nieruchomości nie można podzielić na części fizyczne, odpowiadające wysokości udziałów poszczególnych uczestników, pierwszeństwo do przyznania na własność całej nieruchomości przysługuje tym uczestnikom, których udziały przewyższają udziały pozostałych uczestników. Reguła ta nie jest oczywiście bezwzględna, ma ona bowiem zastosowanie tylko wtedy, gdy inne okoliczności, zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym, nie przemawiają za innym rozstrzygnięciem. ” zam. Legalis nr 18920.

Sąd nie uwzględnił wniosku uczestników postępowania bowiem nie jest możliwe wydzielenie lokali odpowiadających udziałom uczestników we współwłasności nieruchomości. Możliwe jest wydzielenie jednego lokalu dla uczestników, w skład którego wchodziłyby pomieszczenia, które nie są obecnie w posiadaniu uczestników. W przypadku dokonania zniesienia współwłasności zgodnie z wnioskiem uczestników nie doszłoby do definitywnego zniesienia współwłasności, ale do częściowego zniesienia współwłasności bowiem odrębny lokal mieszkalny przyznany miałby być uczestnikom na współwłasność . Wnioskodawcy nadal pozostawaliby współwłaścicielami z uczestnikami części wspólnych budynku i gruntu nie służących do użytku właścicieli poszczególnych lokali.

Podkreślić należy że definicję samodzielnego lokalu mieszkalnego zawiera ustawa o własności lokali, która w art. 2 ust. 2 stanowi, „ Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych”.

W przypadku zniesienia współwłasności poprzez wydzielenie lokali mieszkalnych zgodnie ze stanowiskiem uczestników postępowania lokal mieszkalny który miałby być przyznany na współwłasność uczestników nie spełniałby wymogu „przeznaczenia na stały pobyt ludzi” gdyż lokal ten nie jest wyposażony w centralne ogrzewanie ani nie jest doprowadzona do niego woda i nie posiada węzła sanitarnego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 i 2 wym. ustawy „ W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Jest to tzw. współwłasność przymusowa.

Ustanowienie odrębnej własności lokali skutkowałoby powstaniem współwłasności przymusowej określonej wyżej w odniesieniu do której wnioskodawcy nadal musieli uzyskiwać akceptację uczestników jako współwłaścicieli np. w zakresie wymiany dachu budynku czy komina bo elementy te stanowiłyby części wspólne i nie zmieniłoby to nic w dotychczasowej sytuacji kiedy wnioskodawcy jako współwłaściciele większościowi są zmuszeni uzyskiwać zgodę uczestników dla czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i muszą konsultować wszystkie decyzje dotyczące remontów z uczestnikami, którzy jako współwłaściciele mniejszościowi nie są zainteresowani ponoszeniem nakładów na nieruchomość wspólną. Przykładem niechęci do ponoszenia nakładów na nieruchomość wspólną jest sytuacja kiedy uczestnicy nie sfinansowali wykonania przyłącza wodociągowego kiedy była zawarta stosowna umowa. Winni byli ponieść koszty wykonania przyłącza w kwocie 2000 zł. Ostatecznie zrezygnowali z jego wykonania i finansowania i obecnie korzystają ze studni wykopanej na działce wspólnej.

Obecnie wnioskodawcy mają utrudniony kontakt z uczestnikami, nie dysponują ich adresami i w związku z tym mają trudności z przeprowadzaniem koniecznych remontów np. wymiany dachu, remontu komina czy zawarcia umowy ubezpieczenia OC budynków na nieruchomości.

W związku tym, iż wnioskodawcy są współwłaścicielami nieruchomości w 5/6 części i tylko oni przejawiają wolę utrzymywania nieruchomości w należytym stanie , dokonywania koniecznych remontów i posiadają na to środki finansowe Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie nieruchomości na ich własność z zasądzeniem od nich na rzecz uczestników spłat odpowiadających udziałom uczestników we współwłasności.

Udziały uczestników M. S. (1) i T. S. wynoszą po 1/24 części i odpowiadają kwotom po 6 362, 50 zł (25 450 zł :4) i takie kwoty Sąd zasądził solidarnie od wnioskodawców na rzecz tychże uczestników postępowania w pkt. II i III postanowienia. Z kolei udział uczestnika M. S. (2) we współwłasności nieruchomości wynosi 1/12 części i odpowiada kwocie 12 725 zł i kwota ta została zasądzona od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania . Sąd orzekł iż kwoty zasądzone od wnioskodawców tytułem spłat na rzecz uczestników są płatne w terminie tygodniowym od uprawomocnienia postanowienia gdyż wnioskodawcy deklarowali, iż posiadają środki na spłatę uczestników.

O kosztach postępowania Sąd orzekł z mocy art. 520§2 kpc.

Na zasądzone od uczestników kwoty po 192, 31 zł składają się kwoty po 166, 67 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od wniosku oraz kwoty po 25,64 zł z tytułu zwrotu kosztów opinii biegłych . Wnioskodawcy uiścili opłatę sądową w kwocie 1000 zł i kwotę 500 zł tj. połowę winni są zwrócić wnioskodawcom uczestnicy postępowania. Wnioskodawcy ponieśli koszty opinii biegłych łącznie w kwocie 4 360, 52 zł , uczestnicy w kwocie 4 283, 60 zł . Sąd zasądził od uczestników na rzecz wnioskodawców różnicę w kwocie 76, 92 zł (76,92 zł: 3 = 25,64 zł).

W toku sprawy została wypłacona tymczasowo ze środków Skarbu Państwa- kasy Sądu Rejonowego w Garwolinie kwota 474, 50 zł tytułem wydatków na opinie biegłych, połowa tej kwoty stanowi kwotę 237,50 zł i kwoty po 237, 50 zł zostaną ściągnięte na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych od uczestników w kwotach po 79,09 zł (237,50 zł: 3=79,09 zł) i solidarnie od wnioskodawców.

Sąd przez przeoczenie nie zawarł w postanowieniu końcowym rozstrzygnięcia w przedmiocie wydania pomieszczeń zajmowanych przez uczestników.

Z podniesionych względów na podstawie art. 623 kpc Sąd orzekł jak w postanowieniu.