

Sygn. akt I Ns 591/12

# POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Prudniku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Chrobak

Protokolant: starszy protokolant Joanna Serafin

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2013 r. w Prudniku

na rozprawie

sprawy z wniosku **D. S.**

**z udziałem M. G. (1), K. S.**

## **o zniesienie współwłasności nieruchomości**

postanawia:

I. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0388ha, położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Prudniku prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej współwłasność M. G. (1) w 4/6 części, K. S. w 1/6 części i D. S. w 1/6 części, o wartości 288.000,00zł. (dwieście osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych 00/100) w ten sposób, że prawo własności nieruchomości przyznać uczestnikowi M. G. (1);

II. zasądzić od uczestnika M. G. (1) na rzecz wnioskodawcy D. S. kwotę 48.000,00zł. (czterdzieści osiem tysięcy złotych 00/100) tytułem spłaty udziału;

III. zasądzić od uczestnika M. G. (1) na rzecz uczestnika K. S. kwotę 48.000,00zł. (czterdzieści osiem tysięcy złotych 00/100) tytułem spłaty udziału;

IV. świadczenie pieniężne opisane w punkcie II postanowienia rozłożyć na 4 raty po 12.000,00zł. (dwanaście tysięcy złotych 00/100) płatne odpowiednio:

- kwota 12.000,00zł. do dnia 31.12.2013r.;

- kwota 12.000,00zł. do dnia 31.12.2014r.;

- kwota 12.000,00zł. do dnia 31.12.2015r.;

- kwota 12.000,00zł. do dnia 31.12.2016r.

z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności którejkolwiek z rat;

V. świadczenie pieniężne opisane w punkcie III postanowienia rozłożyć na 4 raty po 12.000,00zł. (dwanaście tysięcy złotych 00/100) płatne odpowiednio:

- kwota 12.000,00zł. do dnia 31.12.2013r.;

- kwota 12.000,00zł. do dnia 31.12.2014r.;

- kwota 12.000,00zł. do dnia 31.12.2015r.;

- kwota 12.000,00zł. do dnia 31.12.2016r.

z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności którejkolwiek z rat;

VI. zarządzić zwrot od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Prudniku na rzecz wnioskodawcy D. S. kwoty 198,35zł. (sto dziewięćdziesiąt osiem złotych 35/100) oraz na rzecz uczestnika M. G. (1) kwoty 198,35zł. (sto dziewięćdziesiąt osiem złotych 35/100) tytułem różnicy pomiędzy kosztami pobranymi a kosztami należnymi;

VII. obciążyć wnioskodawcę i uczestników kosztami postępowania w zakresie przez nich poniesionym.

Sygnatura akt: I Ns 591/12

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 6.9.2012 r. wnioskodawca D. S., wskazując jako uczestników M. G. (1) i K. S., domagał się dokonania działu spadku, poprzez nakazanie pozostałym spadkobiercom (...) spłaty z przysługującej mu części majątku spadkowego w wysokości 59.000 zł. Wnioskodawca domagał się również ustalenia, że w skład majątku spadkowego wchodzi nieruchomość położona w G. przy ul. (...), składająca się z budynku mieszkalnego, wolnostojącego i zabudowań gospodarczych wraz z gruntem.

Wnioskodawca podniósł, że został obdarowany udziałem 1/3 części w spadku przez swego ojca W. G.. W związku z tym, że wartość nieruchomości wynosi 360.000 zł. wnioskodawca domagał się spłaty swego udziału w wysokości 59.000 zł.

W dniu 22.5.2013 r. wnioskodawca zmodyfikował żądanie w ten sposób, że domagał się zniesienia współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) poprzez przyznanie jej własności uczestnikowi M. G. (1) oraz zasądzenia na jego rzecz od tego uczestnika kwoty 48.000 zł.

(wniosek – k. 2 – 3; protokół rozprawy – k. 102).

Postanowieniem z dnia 22.5.2013 r. (k. 102) oznaczono przedmiot sprawy jako zniesienie współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

Uczestnik M. G. (1), reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, domagał się zniesienia współwłasności powyższej nieruchomości przez przyznanie jej własności na jego rzecz oraz zasądzenia spłat udziałów na rzecz wnioskodawcy i uczestnika K. S. w kwotach po 48.000 zł. oraz rozłożenia spłaty udziałów na raty w okresie czteroletnim.

Uczestnik podniósł, że na stałe zamieszkuje i pracuje za granicą, zaś wniosek o rozłożenie spłat udziałów na raty opiera na trudnej sytuacji dochodowej i zdrowotnej (swego syna M.).

(protokół rozprawy – k. 102; pismo pełnomocnika – k. 110).

Uczestnik postępowania K. S. oświadczył, że nie może brać udziału na rozprawach, gdyż stale przebywa za granicą w Anglii, gdzie wskazał swój adres dla doręczeń.

(pismo uczestnika – k. 49).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca D. S. oraz uczestnik K. S. są – na zasadzie współwłasności w częściach ułamkowych – współwłaścicielami nieruchomości położonej w G., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Prudniku prowadzi księgę wieczystą nr (...); przysługuje im udział po 1/6 części.

Udział wynoszący 4/6 części należy do uczestnika postępowania – M. G. (1).

Nieruchomość ta składa się z działki nr (...), stanowiącej tereny mieszkaniowe, o powierzchni 0,038 ha. Na działce znajduje się budynek mieszkalny, wolnostojący, dwukondygnacyjny, w całości podpiwniczony o powierzchni użytkowej 110 m<sup>2</sup> (powierzchnia zabudowy 80 m<sup>2</sup>, kubatura 520 m<sup>3</sup>). Budynek ten został wzniesiony w roku 1977 jako murowany, w technologii tradycyjnej dla okresu, wg typowego projektu. W budynku znajduje się garaż. Na działce znajduje się budynek gospodarczy. Budynek mieszkalny wyposażony jest w instalacje wodociągową, elektryczną, gazową, telefoniczną, kanalizację sanitarną i C.O. (lokalne).

W budynku wykonano – niedokończony – remont pokrycia dachu i łazienki. Ściany piwnic są zawilgocone z uwagi na nieszczelną lub brak izolacji pionowej. Pomieszczenia w budynku wymagają odnowienia powłok malarskich. Instalacje są sprawne. Orynnowanie i obróbki blacharskie wymagają przeglądu i konserwacji. Wymagane są drobne prace naprawcze i konserwacja elementów. Stan budynku jest średni (por. k. 79 pkt 20 stopień zużycia 26 – 50 %).

Budynek gospodarczy wybudowano jako murowany dwukondygnacyjny. Dach budynku jest płaski i kryty papą. Okna są drewniane, drzwi z desek. Budynek był wykorzystywany jako chlewik i gołębnik. Obecnie służy do przechowywania sprzętów. Stan budynku jest dobry.

Nieruchomość ta położona w środku osiedla; usytuowana jest jako działka narożna i ma kształt zbliżony do kwadratu. Działka jest ogrodzona od ulicy plotem z elementów w ramach stalowych na słupkach z rur stalowych na podmurówce, a od sąsiadów siatką. Przy narożu budynku rośnie ok. 40 letni świerk. Przy wejściu jest brama i furta. Dalej jest wjazd do garażu (podjazd o znacznym nachyleniu od bramy). Od bramy do budynku gospodarczego są nasadzenia drzew i krzewów. Za budynkiem jest ogródek. Działka jest uporządkowana. Dojazd jest dobry ulicami o nawierzchni asfaltowej. W bezpośrednim sąsiedztwie są podobne budynki mieszkalne jednorodzinne.

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta G., uchwalonego przez Radę Miejską uchwałą z dnia 8.11.2004 r. nr (...) – działka nr (...), k.m. (...) położona przy ul. (...), znajduje się na obszarze oznaczonym w planie symbolem (...) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością zabudowy gospodarczej i nieuciążliwych usług.

Wartość rynkowa powyższej nieruchomości wynosi 288.000 zł.

(dowód: odpis księgi wieczystej – k. 8 – 10; opinia biegłego R. G. – k. 71 – 84).

Uczestnik M. G. (1) od 1987 r. przebywa w Grecji, w A.. Zamieszkuje tam wspólne ze swą żoną M. i dwojgiem dzieci, w tym 15 letnim synem M., chorym przewlekle (porusza się na wózku inwalidzkim). Małżonka uczestnika nie pracuje, opiekuje się chorym dzieckiem. Uczestnik prowadzi działalność gospodarczą, z której utrzymuje rodzinę.

W 2012 r. M. G. (1) osiągnął dochód w wysokości 24.523 €.

Wydatki obciążające uczestnika wynoszą: 4.800 €, ubezpieczenie 2.678 €, kredyt 2.567 €, koszty medyczne 739 €, podatek dochodowy 2.453 €. Koszt rehabilitacji M. G. (2) w Klinice (...) wynosi 2.500 €.

(dowód: odpis skrócony aktu urodzenia – k. 40; opinia lekarska wraz z tłumaczeniem – k. 41 – 42, k. 119 – 120; zeznanie podatkowe za 2012 r. wraz z tłumaczeniem – k. 111 – 112; zaświadczenie wraz z tłumaczeniem – k. 113 – 114; zaświadczenie lekarskie wraz z tłumaczeniem – k. 115 – 116; decyzja wraz z tłumaczeniem – k. 117 – 118).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Żądanie zniesienia współwłasności należy uznać za zasadne.

W rozpoznanej sprawie między wnioskodawcą a uczestnikami dopuszczalność zniesienia współwłasności nie była przedmiotem sporu; w toku postępowania nieprocesowego współwłaściciele ostatecznie jako zgodne przyjęli zniesienie współwłasności rzeczy przez przyznanie własności M. G. (1) z obowiązkiem spłaty udziałów na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Sąd miał w tym miejscu na uwadze, że uczestnik K. S. nie zajął merytorycznego stanowiska, ograniczając się do podania przyczyn niemożności stawienia się na rozprawie (k. 49).

Jeśli idzie o kwestię sporną, tj. spłatę udziałów, uczestnik M. G. (1) domagał się rozłożenia tych na należności na raty płatne corocznie w okresie czteroletnim, czemu sprzeciwiał się wnioskodawca D. S. (protokół rozprawy – k. 122).

W sprawie żaden ze współwłaścicieli nie zgłosił wzajemnych roszczeń z tytułu posiadania rzeczy (art. 618 § 1 k.p.c.). Wnioskodawca i uczestnicy nie kwestionowali też wartości nieruchomości, ustalonej w wysokości 288.000 zł., co znajduje oparcie w opinii biegłego R. G. (k. 71 – 84).

Zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Przepis art. 211 k.c. zastrzega dla takiego podmiotu prawo zniesienia współwłasności 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. Zgodnie z art. 212 § 2 k.c. 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.

W myśl art. 622 § 2 k.p.c. gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku.

W tej sytuacji, zdaniem Sądu Rejonowego, należało dokonać zniesienia współwłasności przez przyznanie własności nieruchomości uczestnikowi M. G. (1), ustalając wielkość spłaty udziałów na rzecz D. S. i K. S. w kwotach po 48.000 zł. ( $1/6 \times 288.000 = 48.000$ ). Sąd orzekł jak w pkt. I – III postanowienia.

Zgodnie z art. 212 § 3 k.c. jeżeli ustalone zostały spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu.

Zdaniem Sądu Rejonowego spłatę udziałów należało rozłożyć na raty w kwotach po 12.000 zł rocznie na rzecz D. S. i K. S., tj. łącznie 24.000 zł. w okresie czteroletnim ( $4 \times 12.000 = 48.000 \times 2 = 96.000$ ). W tym zakresie Sąd podziela argumentację uczestnika M. G. (1), iż jego sytuacja dochodowa i rodzinna uzasadnia takie rozstrzygnięcie. Sąd zważył, że skala dochodów uczestnika obciążonego obowiązkiem spłaty udziałów (24.523 €), aktualna sytuacja gospodarcza kraju, gdzie stale przebywa i pracując – uzyskuje dochody (Grecja), podnoszone okoliczności dotyczące sytuacji zdrowotnej jego małoletniego syna M. (porażenie mózgowe, porażenie czterokończynowe spastyczne stwarzające konieczność osobistej opieki przez M. G. (3)), nadto wykazane właściwymi dowodami (k. 111 – 120), których nie zakwestionował wnioskodawca, są miarodajnymi, na gruncie art. 212 § 3 k.c., przesłankami, stanowiącymi podstawę rozstrzygnięcia jak w pkt. IV – V postanowienia. Nie jest rzeczą sądu instruowanie wnioskodawcy o sposobie zabezpieczenia spłaty należności wynikającej z sądowego zniesienia współwłasności nieruchomości (objętej prawomocnym orzeczeniem sądu). Skoro bowiem D. S. ma właściwe rozeznanie w skutkach inicjowanych postępowań sądowych, pozostanie jego prawem podmiotowym złożenie, w odrębnym postępowaniu, właściwego wniosku, ustanawiającego zabezpieczenie rzeczowe jego wierzytelności w omawianym zakresie.

Jeśli idzie o rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania, Sąd miał na uwadze, że ani wnioskodawca, ani uczestnicy nie domagali się zasądzenia między sobą tych kosztów. Stąd stosownie do art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym – każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie – sąd orzekł jak w pkt. VII postanowienia.

Co do zwrotu nadpłaconych zaliczek, Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy z 28.7.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – sąd z urzędu zwraca stronie wszelkie należności z tytułu wydatków, stanowiące różnicę między kosztami pobranymi od strony a kosztami należnymi. Wnioskodawca D. S. i uczestnik M. G. (1) uiścili zaliczki w kwotach po 1.250,00 zł., z których wypłacono wynagrodzenie biegłemu R. G. w kwotach po 1.051,65 zł. (postanowienie o przyznaniu wynagrodzenia – k. 86). Powyższe skutkowało obowiązkiem zwrotu nadpłaty w kwotach po 198,35 zł. ( $1.250,00 - 1.051,65 \text{ zł.} = 198,35 \text{ zł.}$ ) oraz co stanowiło podstawę rozstrzygnięcia jak w pkt. VI postanowienia.

Sygn. akt I Ns 591/12

Zarządzenie:

1. odpis postanowienia z uzasadnieniem i pouczeniem o zasadach i terminie wniesienia apelacji doręczyć wnioskodawcy;
2. kal. 14 dni.

Prudnik, 26.7.2013 r.