

# POSTANOWIENIE

Dnia 17 czerwca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny w składzie :

Przewodniczący SSR Urszula Wicińska

Protokolant: Joanna Skrzeczek

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2013 r. w Środzie Śląskiej

sprawy z wniosku B. D.

przy udziale E. Ś.

o zniesienie współwłasności

postanawia :

I. dokonać zniesienia współwłasności lokalu mieszkalnego nr(...)o powierzchni użytkowej 61,06 m<sup>2</sup>, składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, położonego w Ś., Plac (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), z którego własnością związany jest udział w wysokości (...)w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz prawie własności działki nr (...), objętych księgą wieczystą nr (...), o wartości 212.826 zł, w ten sposób że przyznać tę nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczyni B. D.;

II. nakazać uczestniczce E. Ś., aby wydała, opróżniła i opuściła wraz ze wszystkimi osobami jej prawa reprezentującymi, na rzecz wnioskodawczyni B. D. lokal opisany w punkcie I postanowienia;

III. zasądzić od wnioskodawczyni B. D. na rzecz uczestniczki E. Ś. kwotę 21.282,60 zł (dwadzieścia jeden tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote sześćdziesiąt groszy) tytułem spłaty;

IV. oddalić żądanie wnioskodawczyni odszkodowania za bezumowne korzystanie;

V. ustalić, że wnioskodawczyni i uczestniczka ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie;

VI. zarządzić zwrot ze Skarbu Państwa na rzecz wnioskodawczyni B. D. kwotę 1095,10 zł tytułem zwrotu nadpłaconej zaliczki na koszty sądowe;

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 19 lipca 2012 roku B. D. wniosła o zniesienie współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ś. przy Placu (...) o powierzchni użytkowej 61,06 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...), z którego własnością łączy się udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą nr (...), przez przyznanie jej nieruchomości na wyłączną własność z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestniczki postępowania E. Ś. w kwocie odpowiadającej wartości przysługującego jej udziału wynoszącego 1/10 części we własności.

W uzasadnieniu wskazała, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność wnioskodawczyni w 9/10 części i uczestniczki w 1/10 części, a powierzchnia lokalu sprzeciwia się fizycznemu podziałowi lokalu. Wnioskodawczyni zarzuciła, że uczestniczka zajmuje cały lokal, wprowadza do niego osoby trzecie i uniemożliwia korzystanie z niego wnioskodawczyni. Podała, iż zaproponowała uczestniczce wykupienie przysługującego jej udziału za kwotę 20000 zł, jednakże nie uzyskała na to odpowiedzi.

Pismem z dnia 11 grudnia 2012 r. B. D. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od E. Ś. kwoty 8000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z jej udziału w prawie własności przedmiotowego lokalu oraz po 1000 zł takiego odszkodowania za każdy kolejny miesiąc bezumownego korzystania z tego lokalu.

W uzasadnieniu tego żądania B. D. podniosła, iż E. Ś. zajmuje cały lokal, uniemożliwia jej korzystanie z niego mimo posiadania 90% udziału w prawie własności, a ponadto zadłuża lokal, nie płaci zarządcy należnych opłat, a lokal niszczy i traci na wartości.

W piśmie z dnia 21 grudnia 2012 r. uczestniczka E. Ś. podniosła, iż wnioskodawczyni wiedziała, że F. G. ją oszukał i sprzedał wnioskodawczyni mieszkanie, która teraz chce ją wyrzucić, a więc uczestniczka nie wyraża zgody na ustąpienie i wyprowadzkę.

Odnosząc się zaś do żądania zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie w piśmie z dnia 1 lutego 2013 r. oświadczyła, iż nie zgadza się na zapłatę na rzecz B. D. żądanych kwot. Zaprzeczyła jakoby nie płaciła kosztów utrzymania mieszkania oraz że lokal niszczy.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 61,06 m<sup>2</sup> składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, położony w Ś. przy Placu (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), z którego własnością związany jest udział w wysokości (...) w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz prawie własności działki nr (...), objętych księgą wieczystą nr (...), stanowi współwłasność wnioskodawczyni B. D. w udziale 9/10 oraz uczestniczki E. Ś. w udziale 1/10 części w prawie własności. Wnioskodawczyni nabyła udział w tej nieruchomości w dniu 23 marca 2012 r.

(dowód: odpis księgi wieczystej k. 6 – 8

umowa sprzedaży k. 9 – 11)

Lokal mieszkalny położony jest na I piętrze powojennej kamienicy, która ma odświeżoną jedynie elewację frontową. Budynek nie jest ocieplony, nie ma w nim przyłączonej ciepłej wody, klatka schodowa nie remontowana, wymagająca tynkowania i malowania. Kamienica ta znajduje się w strefie centralnej Ś., w bezpośrednim sąsiedztwie (...), w otoczeniu starej zabudowy kamienicowej, w zwartej zabudowie, tworzącej główny pasaż handlowo – usługowy miasta. Lokal wyposażony jest w przyłącza: zimnej wody, prądu, kanalizacji. Jest tam centralne ogrzewanie piecowe, grzejniki są stare, żeliwne, nieszczelne. Stolarka okienna jest stara i drewniana, obłożona kocami. Jeden z pokoi nie ma okna. Drzwi wejściowe są stare, płytowe i obite boazerią. Na podłogach znajduje się wykładzina przykrywająca stare, uginające się deski. Ściany pokryte są emulsją i wymagają malowania. W łazience jest pordzewiała bateria, a ściany są brudne, z zaciekami. Mieszkanie jest w stanie wymagającym kapitalnego remontu.

Wartość rynkowa tej nieruchomości wynosi 212826 zł.

(dowód: opinia biegłej sądowej H. J. z dn. 6.03.2012 r. k. 28 – 57)

W przedmiotowym lokalu zamieszkuje wyłącznie uczestniczka E. Ś..

(bezsporne)

Wnioskodawczyni wzywała uczestniczkę do polubownego zniesienia współwłasności, proponując nabycie jej udziału za kwotę 20000 zł.

(dowód: wezwanie z dn. 13.06.2012 r. k. 12 z dowodem odbioru k. 13)

Pismem z dnia 5 listopada 2012 r. B. D. wezwała E. Ś. do zapłaty na swoją rzecz kwoty 7000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie za okres od kwietnia do listopada 2012 r. Żądanie to spotkało się z odmową ze strony E. Ś..

(dowód: wezwanie do zapłaty z dn. 5.11.2012 r. k. 77

odpowiedź uczestniczki z dn. 15.11.2012 r. k. 78)

### **Sąd zważył co następuje:**

Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Możliwe jest ograniczenie tego uprawnienia przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć, z możliwością ponowienia (art. 210 k.c.). Zgodnie z treścią 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. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych (art. 212 § 2 k.c.).

Wnioskodawczyni wniosła o przyznanie jej lokalu na wyłączną własność ze spłatą na rzecz uczestniczki. Wobec tego, iż przedmiotem współwłasności jest lokal mieszkalny położony na 1 piętrze powojennej kamienicy o powierzchni użytkowej wynoszącej jedynie 61,06m<sup>2</sup>, a wnioskodawczyni przysługuje udział w wysokości aż 9/10 części w prawie własności, jej wniosek zasługiwał na uwzględnienie. Ze względów użytkowych, przeznaczenia lokalu, a także jego wartości, podział mieszkania na części odpowiadające wielkości udziałów przysługujących współwłaścicielkom byłby nieuzasadniony.

Wartość nieruchomości określono na podstawie opinii biegłej sądowej z 10 grudnia 2012 r., której ustalenia i wnioski Sąd uznał za własne. Opinia ta została sporządzona zgodnie z przepisami, w szczególności regulacjami art. 151 - 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami, t. j. Dz.U. 2010 r. nr 102, poz. 651, zwanej dalej ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami. Biegła oparła się na danych z transakcji na rynku lokalnym Ś., gdzie ustaliła 18 transakcji podobnymi lokalami, spośród których wybrał 3 najbardziej zbliżone do wycenianej. Wszystkie te nieruchomości są położone w Ś., lokale znajdują się w starych przedwojennych budynkach, wpisanych do rejestru zabytków i zlokalizowanych w pobliskiej okolicy w stosunku do lokalu wycenianego.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie opinii biegłej ustalono, iż wartość przedmiotowego lokalu wynosi 212826 zł i ona jest podstawą ustalonej spłaty na rzecz uczestniczki w wysokości równej jej udziałowi w prawie własności.

Brak wskazania terminu zapłaty oznacza, iż kwota spłaty jest wymagalna już po uprawomocnieniu się orzeczenia w przedmiocie zniesienia współwłasności.

Wobec tego, że uczestniczka obecnie włada lokalem, a wnioskodawczyni jest tego pozbawiona, na podstawie art. 624 k.c. orzeczono o obowiązku wydania wnioskodawczyni przyznanego na wyłączną własność lokalu. Brak wskazania terminu wydania oznacza, że obowiązek wydania następuje w dniu uprawomocnienia się orzeczenia o zniesieniu współwłasności.

Zgodnie z treścią art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

Uczestniczka podniosła, iż została oszukana przez poprzedniego właściciela, sugerując spór o prawo własności, powołując się przy tym na sprawę cywilną zawisłą przed tutejszym Sądem. Okazało się jednak, że pozew wniesiony przez E. Ś. przeciwko F. G. i K. G. został prawomocnie zwrócony (sygn. akt I C 753/12). Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż wobec braku sporu co do prawa własności, nie ma przeszkód do zniesienia współwłasności.

Wnioskodawczyni z kolei wystąpiła z żądaniem odszkodowania za bezumowne korzystanie powołując się na to, iż uczestniczka w sposób wyłączny korzysta z lokalu mieszkalnego, podczas gdy ona, mimo że posiada o wiele wyższy udział, tego korzystania jest pozbawiona. Mimo, że bezspornym jest fakt, że uczestniczka zamieszkuje w lokalu mieszkalnym, roszczenie wnioskodawczyni nie może być uwzględnione, albowiem nie wykazała ona wysokości swojego żądania. Uczestniczka zaś wniosła o oddalenie tego żądania w całości, co mieści w sobie zarówno brak zgody co do zasady i co do wysokości.

Zgodnie zaś z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Wnioskodawczyni zaś, mimo że reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, nie złożyła żadnego wniosku dowodowego celem wykazania wysokości żądanego odszkodowania i dlatego jej żądanie w tym zakresie nie mogło być uwzględnione.

Zgodnie z zasadą określoną w art. 520 § 1 k.p.c. Sąd uznał, że zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczka powinna ponosić koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. W związku z tym, iż wnioskodawczyni złożyła wniosek o zniesienie współwłasności przez przyznanie jej nieruchomości na wyłączną własność, z czym związany był obowiązek uiszczenia opłaty, ale i także pokrycia kosztów opinii biegłego, o którego wnosiła.

O zwrocie nadpłaconej zaliczki uiszczonej przez wnioskodawczynię na biegłego orzeczono na podstawie art. 84 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.