

Sygnatura akt XI Ns 831/12

POSTANOWIENIE

W., dnia 8 sierpnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR A. M.

Protokolant Konstancja J.

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2014 we Wrocławiu

na rozprawie sprawy z wniosku R. K.

przy udziale M. S.

o zniesienie współwłasności

POSTANAWIA:

I. dokonać zniesienia współwłasności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ul. (...), dla którego sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) o wartości 202 000 zł (dwieście dwa tysiące złotych) w ten sposób, że przyznać go na własność w całości uczestniczce M. S.;

II. zasądzić od uczestniczki M. S. na rzecz wnioskodawcy R. K. kwotę 33.666,00 zł (trzydzieści trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt sześć złotych) tytułem spłaty, płatne w ciągu sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia;

III. ustalić, że strony ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie;

IV. zaliczyć na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone w sprawie koszty postępowania.

Sygn. akt XI Ns 831/12

UZASADNIENIE

We wniosku złożonym dnia 11 września 2012 r. do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieście we Wrocławiu wnioskodawca R. K. domagał się stwierdzenia nabycia spadku po E. K. (1), zmarłej dnia 5 lutego 2009 r. i dokonania działu spadku po niej, wskazując że spadkodawczyni pozostawiła jako spadkobierców ustawowych syna – wnioskodawcę i siostrę M. S. – uczestniczkę tego postępowania, zaś w skład spadku wchodzi mieszkanie położone przy ul. (...) we W..

Do wniosku R. K. dołączył odpis księgi wieczystej numer (...) dotyczącej lokalu położonego we W. przy ul. (...) oraz postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej z dnia 2 czerwca 2009 r. w sprawie prowadzonej pod sygnaturą I Ns 478/09 w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po E. K. (1), zgodnie z którym spadek po zmarłej w dniu 5 lutego 2009 r. E. K. (1) nabył R. K. w całości.

Postanowieniem z dnia 22 października 2012 r. Sąd rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia przekazał sprawę do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej jako miejscowo właściwego.

Precyzując wniosek, na wezwanie przewodniczącego wnioskodawca R. K. w piśmie z dnia 30 stycznia 2013 r. podał, iż domaga się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) poprzez spłacenie jego udziału.

W odpowiedzi na wniosek, złożonej dnia 23 lipca 2013 r. uczestniczka M. S., wnosząc o zniesienie współwłasności poprzez przyznanie jej przedmiotowego lokalu na wyłączną własność, zakwestionowała podaną przez wnioskodawcę wartość mieszkania oraz wniosowała o rozłożenie spłaty na jak okres 4 lata i 9 miesięcy po 200 zł miesięcznie. Uczestniczka wskazała, że zły stan lokalu, od dawna nie remontowanego winien zależeć odzwierciedlenie w jego wartości. Nadto podniosła, że utrzymuje się z emerytury w wysokości 800 zł miesięcznie, a jednocześnie od lat ponosi koszty utrzymania i remontów przedmiotowego lokalu.

Wnioskodawca na rozprawie w dniu 12 września 2013 r. (k. 64) domagał się zasądzenia na jego rzecz spłaty w terminie 6 miesięcy, ponieważ długi okres spłat jest dla niego niekorzystny.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny numer (...) położony we W. przy ul. (...) (obręb G.) o powierzchni 41,71 m², składa się z 2 pokoi, łazienki, kuchni, łazienki, toalety i przedpokoju oraz pomieszczenia przynależnego w piwnicy budynku o powierzchni 3,62 m². Z własnością lokalu związany jest wynoszący o, (...)części udział w nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Natomiast dla lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy u. Fiołkowej 10 we W. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w której wpisano, iż współwłaścicielami lokalu są: M. S. w udzieli wynoszącym 5/6 części i E. K. (1) w udziale wynoszącym 1/6 części.

Mieszkanie zlokalizowane jest w nieocieplonym budynku dwurodzinnym w zabudowie szeregowej, wykonanym w technologii tradycyjnej, na piętrze. Lokal jest w pełni wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej, ale cechuje się ubogim standardem wyposażenia pomieszczeń. Duży pokój jest przechodni; na ścianach i suficie mieszkania występuje silne zawilgocenie i zagrzybienie.

Mieszkanie położone jest w części śródmiejskiej miasta w kompleksie zabudowy mieszkalnej.

Wartość rynkowa lokalu wynosi 202.000 zł.

/dowód: 1. odpis kw (...) – k. 5-7,

2. opinia biegłego sądowego z dnia 24.03.2014 r. – k. 78-104./

W mieszkaniu przy ul. (...) we W. mieszka M. S., R. K. nigdy tam nie zamieszkiwał.

/bezsporne, a także

dowód: przesłuchanie wnioskodawcy R. K. – protokół rozprawy z dnia 12.09.2013 r. 00:18:59- (...):08, k. 65-66/

E. K. (2) zmarła w dniu 5 lutego 2009 r., a spadek po niej nabył w całości syn R. K., co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 2 czerwca 2009 r., wydanym w sprawie prowadzonej pod sygnaturą I Ns 478/09.

/dowód: postanowienie z dnia 2.06.2009 r. – k. 8/

R. K. ma 45 lat, jest z zawodu spawaczem, jest osobą bezrobotną od 2011 r., kiedy zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej, nie ma prawa do zasiłku dla osób bezrobotnych. Po zakończeniu prowadzenia własnej działalności wnioskodawca utrzymywał się z prac dorywczych oraz zasiłków z pomocy społecznej. Wnioskodawca poszukuje pracy, również za granicą.

R. K. jest rozwiedziony, ma troje dzieci – dorosłą córkę oraz dwóch synów: 14-letniego i 2-letniego. Jest zobowiązany do łożenia alimentów na utrzymanie starszego syna w kwocie 400 zł miesięcznie, lecz z powodu braku dochodów czyni

to nieregularnie i w mniejszych kwotach; w związku z zaległościami w wykonywaniu świadczeń alimentacyjnych toczy się przeciwko R. K. postępowanie egzekucyjne a wartość długu wynosi około 6.000 zł.

Wnioskodawca mieszka w lokalu komunalnym, którego najemcą jest jego konkubina. Wraz z nim i jego partnerką Z. W. mieszka jej syn z pierwszego małżeństwa (któremu nie przysługuje renta po zmarłym ojcu) oraz wspólne dziecko R. K. i Z. W. – syn B. urodzony w (...) r. Z. W. nie pracuje zarobkowo, zajmuje się dzieckiem.

R. K. jest przewlekłe chory na wirusowe zapalenie wątroby typu C (HCV), nie zażywa zaleconych lekarstw, ponieważ nie ma środków na ich wykupienie, natomiast systematycznie kontroluje stan zdrowia u lekarza.

/dowód: 1. przesłuchanie wnioskodawcy R. K. – protokół rozprawy z dnia 12.09.2013 r. 00:18:59- (...):08, k. 65-66,

2. zaświadczenie lekarskie z dnia 27.05.2013 r. – k. 30,

3. odpis skrócony aktu urodzenia B. K. – k. 37,

4. decyzja MOPS z dnia 29.04.2013 r. – k. 38-39,

5. zaświadczenie PUP z dnia 24.05.2013 r. – k. 40,

6. decyzja ZUS z dnia 13.12.2012 r. – k. 41,

7. wyrok z dnia 10.06.2010 r. – k. 42./

M. S. domagała się zachowku od syna swojego zmarłego męża. W toczącym się przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu postępowaniem prowadzonym pod sygnaturą I C 554/08 wyrokiem z dnia 18 czerwca 2012 r. na jej rzecz została od K. S. zasądzona kwota 91.222 zł, natomiast z powództwa wzajemnego K. S. przeciwko M. S. została zasądzona kwota 17.500 zł.

/fakty znane sądowi z urzędu oraz dowód:

przesłuchanie wnioskodawcy R. K. – protokół rozprawy z dnia 12.09.2013 r. 00:31:33- (...):08, k. 66/

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek wnioskodawcy R. K. zasługiwał na uwzględnienie. Zgodnie z przepisem art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. W niniejszej sprawie zaszyły przesłanki do zniesienia współwłasności: istnieje współwłasność ułamkowa i nie została dokonana czynność prawa o której mowa w art. 210 zd. 2 k.c. (wyłączenie możliwości żądania zniesienia współwłasności).

Należy bowiem mieć na uwadze, iż współwłasność w częściach ułamkowych traktowana jest przez ustawodawcę jako stan tymczasowy, a każdy ze współwłaścicieli - bez względu na wolę pozostałych współwłaścicieli - może w każdym czasie żądać zniesienia współwłasności, to jest likwidacji łączącego współwłaścicieli stosunku prawnego.

Przepis art. 211 k.c. stanowi iż 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. Z przytoczonego unormowania wynika, iż zasadą jest, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej, który jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Jednakże uprawnienie żądania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej może być wyłączone (choć tylko wyjątkowo) w sytuacji gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Warunki takie wystąpiły w okolicznościach niniejszego postępowania. Przedmiotem współwłasności jest lokal mieszkalny położony w budynku dwurodzinnym na piętrze, o powierzchni 41,71 m², składający się z 2

pokoi, w tym jednego przechodniego. Powierzchnia lokalu, usytuowanie go na piętrze budynku (co uniemożliwia doprowadzenie np. dodatkowych wejść) oraz niekorzystny rozkład pomieszczeń uniemożliwiają taki podział w naturze rzeczy wspólnej, w wyniku którego powstałyby dwa samodzielne lokale mieszkalne o dobrych walorach użytkowych. Okoliczność ta nie była sporna między uczestnikami postępowania, którzy zgodnie domagali się zniesienia współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości uczestniczce M. S.. Uczestniczka zamieszkuje w tym lokalu od wielu lat, jest osobą w wieku emerytalnym. Sąd miał także na uwadze, że uczestniczce przysługuje większy, bo wynoszący 5/6 części udział we własności.

Realizując wolę i uwzględniając potrzeby uczestników postępowania sąd dokonał zniesienia współwłasności poprzez przyznanie uczestniczce M. S. własności lokalu w całości.

Między uczestnikami postępowania sporna była wartość przedmiotowego lokalu. Ustalenia wartości przedmiotu współwłasności w postaci własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, sąd dokonał w oparciu o opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości jako, że wymagało to wiedzy specjalnej z tej dziedziny. Biegły w swojej opinii wyczerpująco i kompleksowo, posługując się metodą porównawczą, ustalił wartość prawa do lokalu mieszkalnego, położonego we W. przy ul. (...) na kwotę 202.000 zł. Uczestnicy postępowania nie złożyli żadnych zarzutów do opinii.

Zgodnie z art. 212 § 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. W myśl przepisu art. 212 § 3 k.c. jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu.

Należna wnioskodawcy spłata odpowiada iloczynowi wysokości udziału R. K. i wartości rynkowej mieszkania, stanowiącego przedmiot współwłasności i wynosi 1/6 z kwoty 202.000 zł, to jest 33.666 zł. Sąd oznaczył termin spełnienia świadczenia na 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia w przedmiocie zniesienia współwłasności, uwzględniając tym samym stanowisko wnioskodawcy. Sąd miał na uwadze trudną sytuację życiową i finansową R. K.. Wnioskodawca jest osobą poszukującą pracy od ponad 2 lat, bez prawa do zasiłku. Mieszka i prowadzi gospodarstwo domowe z Z. W., która także nie posiada żadnych dochodów. Rodzina wnioskodawcy korzysta z zasiłków z opieki społecznej, przyznawanych osobom ubogim, w złej sytuacji życiowej. Partnerka życiowa wnioskodawcy ma na utrzymaniu syna, któremu nie została przyznana renta rodzinna po zmarłym ojcu. Brak regularnych dochodów wnioskodawcy podejmującego prace dorywcze powoduje, że nie jest on w staniełożyć na utrzymanie syna z pierwszego małżeństwa, ani realizować terapii farmakologicznej, którą powinien prowadzić w związku z faktem, że cierpi on na nieuleczalną chorobę, która nieleczona może doprowadzić do ciężkich powikłań. Wnioskodawca złożył szereg dokumentów obrazujących jego sytuację życiową, w tym liczne dokumenty urzędowe, takie jak akty stanu cywilnego (dotyczące dzieci wnioskodawcy i jego partnerki), wyrok określający zakres obowiązku alimentacyjnego R. K., decyzje MOPS-u, PUP-u i ZUS-u, wskazujące na korzystanie z pomocy społecznej oraz na brak dochodów z tytułu zasiłku czy renty rodzinnej.

Uczestnika M. S., reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, w żaden sposób nie wykazała swojej sytuacji majątkowej. W odpowiedzi na wniosek wskazała, że jej emerytura wynosi 800 zł miesięcznie, lecz nie uprawdopodobniła tego faktu, choć nie powinno to nastęrczać większych trudności. Jednocześnie sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawcy, który podał, że na rzecz uczestniczki została zasądzona kwota 90.000 zł z tytułu zachowku po zmarłym mężu. Wprawdzie w związku z faktem, iż w toczącym się przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu pod sygnaturą I C 554/08 postępowaniu uwzględniono było również powództwo wzajemne, świadczenie należne M. S. wynosi około 70.000 zł, lecz wciąż jest to kwota przynosząca wartość przyznanej w niniejszej sprawie spłaty. Opierając się na tak ustalonej sytuacji majątkowej uczestniczki sąd ustalił termin uiszczenia spłaty na 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie.

Sąd ustalił stan majątkowy uczestniczki M. S. w oparciu o zeznania wnioskodawcy oraz dane znane sądowi z urzędu. Uczestniczka prawidłowo wezwania na rozprawę wyznaczoną na dzień 12 września 2013 r. nie stawiła się

bez usprawiedliwienia. W związku z tym sąd w postanowieniu wydanym na rozprawie (k. 65) pominął dowód z jej przesłuchania. Zgodnie z przepisem art. 302 § 1 k.p.c. gdy z przyczyn natury faktycznej lub prawnej przesłuchać można co do okoliczności spornych jedną tylko stronę, jak i w sytuacji, gdy strona nie stawia się na przesłuchanie lub odmówi zeznań, sąd oceni, czy mimo to należy przesłuchać stronę stawającą, czy też dowód z przesłuchania stron pominąć w zupełności. Przyjął jednak należy, za zgodnym stanowiskiem judykatury, iż pominięcie przesłuchania jednej strony ze względu na odmowę złożenia zeznań przez drugą stronę stanowi pozbawienie strony jej prawa do skorzystania ze środka dowodowego. Dlatego też sąd przesłuchał wnioskodawcę na okoliczność jego sytuacji życiowej, majątkowej oraz sposobu korzystania z przedmiotu współwłasności.

Nadto wskazać trzeba, że uczestniczka reprezentowana przez fachowego pełnomocnika w dalszym toku postępowania nie wnosila o swoje przesłuchanie, ani na rozprawie, ani w miejscu zamieszkania (w przypadku złego stanu zdrowia uniemożliwiającego jej stawiennictwo w sądzie).

Na rozprawie w dniu 7 sierpnia 2014 r. pełnomocnik uczestniczki wnosil o odroczenie rozprawy w związku ze skierowaniem uczestniczki do szpitala, przedkładając skierowanie do szpitala wystawione w dniu 4 sierpnia 2014 r. (k. 126). Sąd oddalił ten wniosek (k. 127) mając na uwadze, iż stawiennictwo uczestniczki na rozprawie w dniu 7 sierpnia 2014 r. nie było konieczne – rozprawa została odroczone w związku z uprzednim nieprawidłowym doręczeniem pełnomocnikowi powódki odpisu opinii biegłego oraz umożliwienia ustosunkowania się do tej opinii. Uczestniczka była reprezentowana przez pełnomocnika, który wskazał, iż M. S. nie wnosi zastrzeżeń do opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości (a w związku z tym brak jest podstaw do przyjęcia, że przyczyną złożenia wniosku o odroczenie rozprawy była niemożność kontaktu z uczestniczką celem ustalenia jej stanowiska w przedmiocie opinii).

Orzeczenie o kosztach oparto o przepis art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować (urlop s. ref. w dniach 1-2.09.2014 r.);
2. odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi uczestniczki bez pouczenia;
3. kalendarz 14 dni.