

UZASADNIENIE

A. M. reprezentowany przez r.pr. Z. M. złożył wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej, położonej w M., przy ul. (...), o pow. 0,2183 ha poprzez przyznanie jej na wyłączną własność wnioskodawcy ze spłatą udziałów pozostałych współwłaścicieli. Wnioskodawca wniósł również o rozliczenie wydatków na nieruchomość w kwocie 21199,10 zł związanych

z podatkiem od nieruchomości, który uiszczał w całości za lata 1997 -2015, nakładów na nieruchomość w postaci zakupu i montażu pieca grzewczego w kwocie 3889 zł oraz

o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Wnioskodawca wniósł o odroczenie spłaty wartości udziału uczestniczki A. B. na okres roku, z uwagi na okoliczność, iż uczestniczka cierpi na alkoholizm i wypłata środków pieniężnych przed otrzymaniem przez nią innego lokalu spowodowałaby roztrwonienie tych środków.

Na rozprawie w dniu 23.03.2016 r. wnioskodawca cofnął wniosek o rozliczenie wydatków i nakładów na nieruchomość oraz żądanie zwrotu kosztów postępowania w stosunku do uczestniczki E. T., zaś uczestniczka wyraziła na to zgodę.

Uczestniczka E. T. w odpowiedzi na wniosek wyraziła zgodę na przeniesienie własności nieruchomości na rzecz wnioskodawcy, jednakże podważyła wartość oszacowanej przez wnioskodawcę wartości nieruchomości.

Uczestnicy J. K. (1) i A. B. nie zajęli swojego stanowiska

w sprawie pomimo, wyznaczenia przez Sąd terminu w tej kwestii pod rygorem przyjęcia, że uczestnicy zgadzają się z wnioskiem A. M..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Zabudowana nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym (...) o pow. 02183 ha, położona w M., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamieniu pomorskim prowadzi Kw nr (...) o wartości 304 000,000 zł stanowi współwłasność A. M. w udziale do (...) części, J. K. (1) w udziale do (...) części, E. T. w udziale do (...) części i A. B. w udziale do (...) części.

Dowód: odpis z KW (...) (k-14—15),

Postanowienie I Ns 152/89 z dnia 14.09.1989 r. (k-16),

Postanowienie z dnia 27.03.2001 r. I Ns 342/00 (k-17),

Postanowienie z dnia 31.08.2000 I Ns 235/00 (k-18),

Postanowienie z dnia 28.01.2004 r. I Ns 440/03 (k-19),

Postanowienie z dnia 21.06.2007 r. I Ns 279/06 (k-20),

Akt notarialny z dnia 29.06.2015 r. Rep. A nr 1004/2015 (k-22-26),

Wypis z rejestru gruntów (k-27),

Wypis z kartoteki budynków (k-28).

Od szeregu lat A. M. użytkuje przedmiotową nieruchomość opłacając należności z tytułu podatku od nieruchomości. Za okres od 1997 r. do 2015 r. łączna kwota obciążenia z tego tytułu wyniosła 21199,10 zł. W dniu 25.03.2015 r. A. M. zakupił i zamontował za koszt 3889 zł piec grzewczy w przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawca nie otrzymał

od pozostałych współwłaścicieli zwrotu części wydatków na te cele, odpowiadającej wielkości udziałów uczestników postępowania.

Dowód: decyzja Wójta Gminy D. (k-34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 53, 55, 56, 60, , 62,),

Faktura VAT z 21.12.2014 r. (k-64).

W nieruchomości tej do niedawna zamieszkiwała również A. B. wraz z konkubentem M. G.. Uczestniczka, która cierpi na chorobę alkoholową, dewastowała nieruchomość i nie partycypowała w kosztach utrzymania nieruchomości. Pomiędzy wnioskodawcą i jego rodziną a uczestniczką A. B. i jej konkubentem dochodziło do sporów. Obecnie uczestniczka wraz z konkubentem wyprowadziła się z przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: wyrok II K 9/07 z dnia 05.04.2007 r. (k-32)

Okoliczności bezsporne.

Sąd zważył co następuje.

W myśl przepisu art. 210 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, a także 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 (art. 211 kc).

Założeniem przepisów o zniesieniu współwłasności jest w pierwszej kolejności uwzględnienie woli uczestników w zakresie sposobu jej zniesienia. Gdy wszyscy uczestnicy złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wydaje postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli projekt podziału nie sprzeciwia się prawu, zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych (art. 622 § 2 kpc). Przy braku porozumienia uczestników postępowania, jeżeli jest taka możliwość Sąd dokonuje zniesienia współwłasności przez fizyczny podział rzeczy (teza niepublikowanego postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1978 r., III CRN 214/78). Na pierwszym miejscu ustawodawca wymienia podział nieruchomości na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli. Jednakże Sąd jest obowiązany wziąć pod uwagę wszystkie okoliczności sprawy, tak aby podział nie naruszał ustawy, był zgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, nie naruszał w sposób rażący interesów stron, nie pociągał za sobą istotnej zmiany rzeczy oraz nie zmniejszał w sposób znaczny wartości rzeczy (art. 623 kpc).

W przedmiotowej sprawie wnioskodawca A. M. wniósł o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez przeniesienie całego prawa na jego rzecz ze spłatą udziałów pozostałych współwłaścicieli. Na taki sposób zniesienia współwłasności wyraziła zgodę uczestniczka E. T. oraz w sposób dorozumiany, przez niewypowiedzenie się co do wniosku A. M. w wyznaczonym przez Sąd terminie – pozostali współwłaściciele A. B. i J. K. (1).

W pkt I postanowienia Sąd orzekł zgodnie z wnioskiem stron przyznając na wyłączną własność A. M. całą nieruchomość dla której prowadzona jest Kw (...).

Z uwagi na okoliczność, iż A. M. był w posiadaniu zarówno gruntu, jak i budynków, znajdującego się na działce (...), Sąd nie orzekł o wzajemnym wydaniu części nieruchomości.

Z uwagi na zarzut zgłoszony przez uczestniczkę postępowania E. T. co do zaniżenia przez wnioskodawcę wartości nieruchomości, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu (...), który w opinii z dnia 22.01.2016 r. oszacował jej wartość na kwotę 304000 zł.

Do opinii zarzuty zgłosiła jedynie uczestniczka E. T., jednakże na rozprawie w dniu 23.03.2016 r. zarzuty te cofnęła.

Sąd uznając opinię za wykonaną w sposób prawidłowy, oparł na niej swoje rozstrzygnięcie w zakresie ustalenia wysokości spłat udziałów uczestników postępowania, o których orzekł w pkt II, III, i IV postanowienia na podstawie przepisu art. 212§2 kc. Proporcjonalnie do wielkości posiadanych udziałów spłata J. K. (1) wyniosła 17219 zł, A. B. i E. T. 11479 zł.

Sąd uwzględnił również wniosek wnioskodawcy A. M. o zasądzenie od J. K. (1) i A. B. wydatków na podatek od nieruchomości, który wnioskodawca opłacał w całości w latach 1997 -2015 w łącznej kwocie 21199,10 zł. Proporcjonalnie do posiadanych udziałów J. K. (1) powinien zwrócić wnioskodawcy 1200 zł, zaś A. B. 800 zł. Należności te Sąd różnicował z należnością uczestników z tytułu spłaty udziałów. Orzeczenie w tym zakresie zostało oparte na dyspozycji art. 207 kc.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520§2 kpc uznając, że interesy uczestników były odmienne. Sąd rozdzielił koszty postępowania stosownie do udziału każdego z uczestników, przy czym stosownie do wniosku A. M. Sąd nie obciążył kosztami postępowania uczestniczki E. T.. Na koszty wnioskodawcy zostały się opłata od wniosku 1000,00 zł, zaliczka na biegłego 1000,00 zł , kwota 3600,00 zł za zastępstwo procesowe stosownie do §6 pkt 6) i §8 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 02, 163, 1348) i w kwocie 17 zł opłaty od pełnomocnictwa.

Na podstawie art. 113 ust 1 i 83 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd w pkt VII nakazał pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa kwotę 926,25 zł w pkt VIII nakazał pobrać od J. K. (2) na rzecz Skarbu Państwa kwotę 58 zł i w pkt IX nakazał pobrać od A. B. kwotę 39 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych – proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Kwota 1023,25 zł stanowiła część nie pokrytego zaliczką wynagrodzenia biegłego W. N..

SSR Romualda Bożek – Makówka

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować,
2. Odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawcy.
3. Z apelacją lub za 21 dni,

Kamień P.. 01.04.10.2016 r. SSR Romualda Bożek - Makówka