

Sygn. akt I Ns 654/17

POSTANOWIENIE

Dnia 23 lutego 2018r.

Sąd Rejonowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR Rafał Chrzczonowski

Protokolant : st. sekr. sąd. Agnieszka Radecka

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2018r. w Ostrołęce na rozprawie

sprawy z wniosku **K. S.**

z udziałem **R. G. (1) i T. G.**

o zniesienie współwłasności

I. znosi współwłasność nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0572 ha i wartości (...) (sto trzydzieści pięć tysięcy) złotych, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w ten sposób, że nieruchomość tę przyznaje na wyłączną własność T. G.;

II. tytułem spłaty zasądza od T. G. na rzecz K. S. kwotę (...) (czterdzieści pięć tysięcy) złotych, płatną w terminie 7 (siedmiu) dni od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek uchybienia tego terminu;

III. oddala wniosek T. G. o zasądzenie od K. S. kwoty 946,77 (dziewięćset czterdzieści sześć złotych i siedemdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu wydatków na nieruchomość wspólną;

IV. stwierdza, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania w zakresie związanym z ich udziałem w sprawie.

/-/ R. C.

Sygn. akt I Ns 654/17

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28.07.2017 r. K. S. domagał się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0572 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) i przyznanie własności na swoją rzecz oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania R. G. (1) i T. G. tytułem spłaty kwoty po 45.000,00 zł na rzecz każdego z nich, płatnych w terminie do 2 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości. Wnioskodawca wywodził w uzasadnieniu, że strony są współwłaścicielami w/w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wybudowanym w 1960 r. w udziałach po 1/3 każdy z nich. Budynek jest niezamieszkały, jego stan techniczny jest zły, wymaga remontu, przede wszystkim wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenia ścian i nowej elewacji, wymiany sieci wewnętrznych i innych koniecznych robót. Wnioskodawca K. S. pozostaje w faktycznym związku z P. B., z którą ma wspólne plany na przyszłość. Aktualnie wraz z partnerką i dzieckiem mieszka w domu jej rodziców. Wnioskodawca z uwagi na brak własnego mieszkania chciałby uzyskać na wyłączną własność przedmiotową nieruchomość, by następnie po wykonaniu przebudowy, rozbudowy i remontu zamieszkać w budynku mieszkalnym znajdującym się na tej działce. Wnioskodawca wniosek swój uzasadniał również okolicznością, iż jest on właścicielem sąsiedniej działki nr (...) o powierzchni 0,0224 ha, która nie posiada

uregulowanego dostępu do drogi publicznej, uczestnicy postępowania mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a on sam jest młodym człowiekiem, aktywnym zawodowo, zatrudnionym na podstawie umowy o pracę na czas nieoznaczony. Wskazał nadto, iż posiada zdolność kredytową i mógłby spłacić pozostałych uczestników po upływie 2 miesięcy, z uwagi na procedury bankowe.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania T. G. wniósł o zniesienie współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości jemu na wyłączną własność z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy kwoty 1/3 wartości nieruchomości. Przyznał wartość nieruchomości wskazaną we wniosku oraz wniósł o rozliczenie pomiędzy stronami kosztów związanych z utrzymaniem domu poprzez zasądzenie od wnioskodawcy 1/3 poniesionych wydatków na gaz do ogrzewania domu, tj. kwoty 946,77 zł. Uczestnik postępowania podniósł, iż umową darowizny otrzymał od brata R. G. (1) jego udział w nieruchomości, zatem obecnie jego udział wynosi 2/3. Uczestnik wywodził, że dom na nieruchomości był własnością jego rodziców i dziadków wnioskodawcy. Matka uczestników zmarła w 2013 r. natomiast ojciec zmarł przed nią. Przed śmiercią matką zajmowali się jej synowie R. G. (1) i T. G. i to oni również doglądali tej nieruchomości. Po śmierci rodziców nieruchomością zajmował się T. G., mimo, iż klucze posiadali wszyscy współwłaściciele. To on doglądał domu, ponosił opłaty. Poza tym w chwili obecnej zamieszkuje on razem z żoną w domu sąsiadującym z działką i posiada tam własne grunty tj. własny dom, który zamierza przekazać synowi. Uczestnik postępowania T. G. wraz z żoną planowali wyremontować dom po rodzicach i tam zamieszkać. Wolą rodziców uczestników było, aby przedmiotową nieruchomość przyznać na wyłączną własność jednemu z synów. Rodzice uczestników pierwotnie posiadali jedną działkę, jednakże podzielili ją na mniejsze, sami pozostając w domu, a dzieciom przekazując wydzielone części. Na jednej dom postawił T. G. a druga działka przypadła siostrze uczestnika postępowania, a matce wnioskodawcy. Przekazała ona swoją działkę o nr (...) synowi, czyli wnioskodawcy. Podał też, że jego działka nie ma dostępu do drogi publicznej, zaś przejęcie nieruchomości rodziców na własność rozwiązałoby problem z dojazdem. Natomiast przyznanie w/w nieruchomości wnioskodawcy pozostawiłoby uczestnika w trudnej sytuacji dojazdowej, a nadto mogłoby być zarzewiem konfliktów. T. G. stwierdził, że posiada możliwości finansowe umożliwiające spłatę wnioskodawcy, natomiast wnioskodawca musiałby zaciągnąć kredyt w banku, a przyznaną nieruchomość mógłby przeznaczyć na szybką sprzedaż po wyższej cenie. Według uczestnika strony prowadziły rozmowy ugodowe, które nie przyniosły rezultatu. Wnioskodawca reagował stwierdzeniem, że on niewielkim kosztem uzyska kawałek gruntu w dobrej lokalizacji.

Również drugi z uczestników postępowania R. G. (1) w odpowiedzi na wniosek wniósł o zniesienie współwłasności w/w nieruchomości i przyznanie jej na własność na rzecz brata T. G. z obowiązkiem spłaty kwoty 45.000,00 zł na rzecz wnioskodawcy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. S. i T. G. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0572 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Poprzednio nieruchomość ta stanowiła przedmiot wspólności majątkowej małżeńskiej A. G. i E. G.. Spadki po nich odziedziczyły ich dzieci: córka E. S. i synowie R. G. (1) oraz T. G. po 1/3 części każde z nich.

(dowód: odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrołęce Wydział I Cywilny z dnia 08 stycznia 2016 r. w sprawie I Ns 1289/15- k. 24 akt sprawy I Ns 1289/15, odpis zwykły księgi wieczystej (...) - k. 6)

Swój udział wynoszący 1/3 w przedmiotowej nieruchomości E. S. darowała swojemu synowi K. S. umową z 3 lipca 2017 r. Umowa obejmowała także nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) o obszarze 0,0224 ha, stanowiącą wyłączną własność E. S..

(dowód: wypis Aktu Notarialnego Rep. A. Nr (...) - k. 11-17, akt, odpis zwykły księgi wieczystej (...) - k. 6)

Z kolei R. G. (1) swój udział w tej nieruchomości darował bratu T. G. umową z 6 października 2017 r.

(dowód: wypis Aktu Notarialnego Rep. A. Nr (...) - k.57-58)

T. G. był właścicielem leżącej po sąsiedzku zabudowanej działki o numerze (...). Nieruchomość tę darował synowi R. G. (2) umową darowizny z 18 października 2017r. Obok znajduje się też działka (...), stanowiąca własność K. S..

(dowód: wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 20, umowa z 18.10.2017r. – k. 71-73)

E. G. przed śmiercią chorowała i wymagała stałej opieki. Opiekę tę sprawował głównie T. G. z żoną, rzadziej matkę odwiedzali E. S. i R. G. (1). Po śmierci matki T. G. zajmował się też jej domem, dokonywał bieżących opłat za energię elektryczną oraz gaz, dbał o porządek. Budynek na nieruchomości stanowi dom rodzinny T. G. i jego rodzeństwa. K. S. nigdy tam nie mieszkał. Nie zajmował się też nieruchomością po śmierci babci.

(dowód: potwierdzenia przelewów – k. 42-55, faktura za gaz i wezwanie do zapłaty – k. 69-70, zeznania świadka D. M. -k.85, zeznania świadków T. R. i S. P. -k.85 verte, zeznania stron)

K. S. w razie uzyskania nieruchomości na wyłączną własność planuje tam zamieszkać ze swoją narzeczoną P. B.. Nie mają innego mieszkania, a obecnie mieszkają w wynajętym mieszkaniu. Również T. G. zamierza wyremontować dom na nieruchomości i tam zamieszkać.

(dowód: zeznania świadka E. S. i świadka P. B. -k.84 verte, zeznania stron)

K. S. nie posiada środków na spłatę udziałów, musiałby zaciągnąć w tym celu kredyt w banku. Natomiast T. G. posiada zgromadzone oszczędności, pozwalające na natychmiastową spłatę z udziału siostrzeńca.

(dowód: wyciąg z rachunku - k. 41, zeznania stron K. S. i R. G. (1)- k. 86 verte).

Sąd zważył, co następuje:

Wnioskodawca K. S. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości opisanej we wniosku. Nabycie udziału w nieruchomości wnioskodawca udokumentował umową w formie aktu notarialnego, nie budziła zatem wątpliwości jego legitymacja do wystąpienia z wnioskiem. Pomiędzy stronami nie były zresztą sporne ani tytuły własności, ani udziały poszczególnych współwłaścicieli. Udział wnioskodawcy w prawie własności nieruchomości wynosił 1/3, natomiast udział uczestnika postępowania T. G. ostatecznie 2/3. Należało przy tym uznać, że wniosek dotyczył zniesienia współwłasności. Co prawda nieruchomość początkowo stanowiła majątek wspólny dziadków wnioskodawcy a rodziców uczestników postępowania i spadki po nich, dwoje ze spadkobierców zbyło już jednak swoje udziały w nieruchomości, żaden z uczestników nie wskazywał zaś, by poza nieruchomością coś więcej wchodziło w skład spadków a wcześniej – majątku wspólnego A. i E. G.. W ten sposób doszło do powstania współwłasności pomiędzy wnioskodawcą i uczestnikiem postępowania. Do rozwiązania wspólności ich praw adekwatne więc było wyłącznie zniesienie współwłasności.

Zgodnie z art. 212 § 2 kc 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 niniejszej sprawie obaj współwłaściciele domagali się przyznania im na wyłączną własność całej nieruchomości. Biorąc zaś pod uwagę rodzaj nieruchomości, jej przeznaczenie (mieszkalne związane z jednorodzinym, parterowym domkiem) oraz powierzchnię, jej fizyczny podział praktycznie nie wchodził w grę i nikt się go nie domagała. Nie była sporna wartość nieruchomości, uczestnicy akceptowali wartość wskazaną przez wnioskodawcę we wniosku. Pozostawało zatem ocenić, komu należy przedmiotową nieruchomość przyznać. Mając na względzie okoliczności tej sprawy, stosownie do art. 212 § 2 kc, Sąd uznał za zasadne przyznanie nieruchomości uczestnikowi T. G..

Po pierwsze, uczestnik ten ma dwukrotnie większy udział w nieruchomości, niż wnioskodawca, dysponuje też środkami na natychmiastową spłatę drugiego ze współwłaścicieli. Jakkolwiek nie można wykluczyć, że wnioskodawca mógłby uzyskać kredyt na spłatę uczestnika, to jednak nie można też zaprzeczyć, że aktualnie środków niezbędnych ku temu nie ma, a biorąc pod uwagę wielkość udziału, jaki miałby spłacić, spłata przez niego uczestnika postępowania

jawi się jako zdecydowanie bardziej problematyczna, niż odwrotna sytuacja i spłata wnioskodawcy przez uczestnika postępowania. Dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym należącej w równych częściach do dwóch współwłaścicieli Sąd ocenia również możliwość dokonania spłaty przez współwłaściciela otrzymującego nieruchomość na własność (tak np. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 lipca 2000 r. w sprawie IV CKN 1202/00). Tym bardziej powinno się to brać pod uwagę w sytuacji dysproporcji udziałów współwłaścicieli.

Co prawda udział brata R. uczestnik nabył dopiero w toku postępowania, nie ma to jednak żadnego znaczenia. Współwłaściciel nie jest bowiem ograniczony żadnym terminem co do zbycia swojego prawa, a sąd bierze pod uwagę stan istniejący na datę zamknięcia rozprawy. W pewnym sensie również nabycie udziału w nieruchomości przez wnioskodawcę postawiło uczestników przed faktem dokonanym. Nikt z uczestnikami nabycia udziału przez wnioskodawcę nie konsultował. A zwrócić należy uwagę, że zbycie udziału na rzecz wnioskodawcy stawiało uczestników postępowania w potencjalnie niekorzystnej sytuacji na wypadek sądowego zniesienia współwłasności, skoro w przeciwnieństwie do swojej matki wnioskodawca mógł w ogóle uzasadnić wniosek o przyznanie jemu nieruchomości koniecznością zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Nie zasługują zatem na aprobatę zarzuty wnioskodawcy, że udział R. G. (1) T. G. nabył już po wszczęciu niniejszego postępowania.

Kolejnym argumentem przemawiającym za uczestnikiem jest fakt, że od wielu lat nieprzerwanie mieszka tam, na miejscu, jest związany z tą nieruchomością znacznie bardziej, niż wnioskodawca, zajmował się nią w dużo większym zakresie, poświęcał czas na opiekę nad matką, jak i nad nieruchomością. Dla uczestnika jest to dom rodzinny, wnioskodawca zaś dopiero zamierza tam zamieszkać, jednak równie dobrze mógłby szukać innego mieszkania.

W ocenie Sądu w tych wszystkich okolicznościach utrata udziału w nieruchomości przez wnioskodawcę będzie dla niego mniej odczuwalna, niż dla uczestnika postępowania. Pozostaje co prawda kwestia działki stanowiącej wyłączną własność wnioskodawcy, leżącą po sąsiedzku z przedmiotową nieruchomością, nie może mieć ona jednak większego znaczenia, niż wskazane wyżej okoliczności dotyczące bezpośrednio nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania.

Dokonując zniesienia współwłasności poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, Sąd ma obowiązek orzec o spłatach. Spłata należna z udziału wnioskodawcy, obliczona przy uwzględnieniu wartości nieruchomości, niespornej pomiędzy stronami, wyniosła 45000 złotych. Biorąc zaś pod uwagę, że uczestnik ma zgromadzone na ten cel środki, co sam deklarował, spłata ta powinna nastąpić niezwłocznie. Dlatego rozstrzygnięto, jak w punkcie II sentencji.

W punkcie III sentencji oddalono wniosek uczestnika o zasądzenie od wnioskodawcy, stosownie do jego udziału, poniesionych przez uczestnika wydatków na nieruchomość wspólną. Żądanie to było bezzasadne. W orzecznictwie dominuje stanowisko, że roszczenia tego rodzaju należy kierować wobec osób, które były współwłaścicielami nieruchomości w okresie, których wydatki dotyczą. Wnioskodawca nabył udział w nieruchomości 3 lipca 2017r. Roszczenia uczestnika dotyczą zaś kosztów utrzymania nieruchomości za okres poprzedzający tę datę. Wnioskodawca nie jest zatem właściwym adresatem przedmiotowego żądania i wobec braku legitymacji biernej wnioskodawcy żądanie przeciwko niemu należało oddalić w całości, jak w punkcie III sentencji.

W zakresie kosztów postępowania Sąd rozstrzygnął w punkcie IV na mocy art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że każda ze stron winna ponieść koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 listopada 2010 r., sygn. akt III CZ 46/10, w sprawach tzw. działowych nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie.

/-/ R. C.