

Sygn. akt I Ns 277/11

POSTANOWIENIE

Dnia 26.02. 2013 roku.

Sąd Rejonowy w Lubaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący - SSR Jerzy Chruściak

Protokolant: Anna Mroczkowska – Jełowicka

po rozpoznaniu w dniu : 26.02. 2013r. w L.

z wniosku A. P.,

z udziałem W. B., P. P.,

o zniesienie współwłasności

postanawia :

I. ustalić, że przedmiotem zniesienia współwłasności między wnioskodawcą A. P., a uczestnikami postępowania W. B. i P. P. jest lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...) o powierzchni 67, 86 m², dla którego w Sadzie Rejonowym w Lubaniu prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 50/100 w częściach wspólnych budynku oraz w prawie własności działki za numerem (...), o pow. 0, 0514 ha, dla której w Sadzie rejonowym w Lubaniu prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...) wartości 156. 798, 00 zł,-,

II. ustalić udziały wnioskodawcy A. P. i uczestnika postępowania P. P. po 1/8 części tj. po 19. 599, 75, natomiast uczestniczki postępowania W. borowiec na 6/8 tj. 117. 598, 50 zł,- ,

III. dokonać zniesienia współwłasności lokalu mieszkalnego opisanego w pkt. I postanowienia i przyznać go na wyłączną własność uczestniczki postępowania W. B. w całości,

IV. zasądzić od uczestniczki postępowania W. B. na rzecz wnioskodawcy A. przybyła i uczestnika postępowania P. P. kwotę po 19. 599, 75 zł,-, płatne w 2 ratach:

- pierwsze raty po 9. 599, 75 zł,- w terminie do 30.06.2013r.,

- drugie raty po 10. 000 zł,- w terminie do 31.12.2013r. z ustawowymi odsetkami liczonymi od daty wymagalności do dnia zapłaty,

V. zasądza od uczestniczki postępowania W. B. i uczestnika postępowania P. P. na rzecz wnioskodawcy A. P. kwoty po 220, 66 zł,- tytułem rozliczenia kosztów biegłego,

VI. pozostałe koszty postępowania wzajemnie znieść.

Sygn. akt INs 277/11

UZASADNIENIE

Wnioskodawca A. P. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej, położonej w L. przy ul. (...), dla której Sad Rejonowy w Lubaniu prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) – tj. lokalu mieszkalnego, stanowiącego

odrębną nieruchomość o powierzchni 67, 86 m², wartości 300 tys. zł. wraz z udziałem wynoszącym 1/2 w działce o powierzchni 514 m².

W zgłoszonym wniosku wniósł o przyznanie całego udziału uczestniczce postępowania W. B. i spłaty na rzecz jego oraz uczestnika postępowania P. P. w kwotach po 38 tys. zł.

Jako alternatywny wniosek wnioskodawca wniósł o sprzedaż nieruchomości w trybie postępowania komorniczego.

Uczestniczka postępowania W. B. nie sprzeciwiła się wnioskowi o przyznanie lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w działce na jej rzecz. Zakwestionowała wartość wskazaną we wniosku (k 20 akt sprawy).

Ostatecznie uczestniczka postępowania wniosła o przyznanie współwłasności na jej wyłączną rzecz i spłaty wnioskodawcy i uczestnika postępowania przez okres 10 lat (101 akt sprawy).

Uczestnik postępowania P. P. opowiedział się również za zniesieniem współwłasności i zasądzeniem na jego rzecz spłaty równowartej udziałowi , który posiadał w spornej nieruchomości.

Sąd ustalił:

Przedmiotem zniesienia współwłasności między wnioskodawcą, a uczestnikami postępowania był lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...), o pow. 67,86 m², dla którego w Sądzie Rejonowym w Lubaniu prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 50/100 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności działki , za nr 34, o pow. 0, 0514 ha, dla której w Sądzie rejonowym w Lubaniu prowadzona jest księga wieczysta (...). W opisaney współwłasności wnioskodawca A. P. i uczestnik postępowania P. P. posiadali po 1/8 części udziału, natomiast uczestniczka postępowania W. B. 6/8 .

dowód:

- odpis z księgi wieczystej k 4 akt sprawy,
- postanowienie Burmistrza Miasta L. k 12 akt sprawy,
- zeznania uczestniczki k 203 verte akt sprawy,

Powołany przez Sąd biegły z zakresu szacowania nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy

Z. T. (1) określił wartość lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie własności działki na kwotę 156. 798 zł. Operat szacunkowy biegły sporządził na datę 14.04.2012r. Na posiedzeniu Sądu w dniu 18.09.2012r. strony nie zgłosiły zastrzeżeń do sporządzonej opinii biegłego. Zgodnie wniosły o zawieszenie postępowania na wspólny wniosek.

dowód:

- opinia biegłego Z. T. k 67 akt sprawy,
- protokół rozprawy k 99 akt sprawy,
- postanowienie o zawieszeniu k 100 akt sprawy,

Podjęcie zawieszzonego postępowania nastąpiło w styczniu bieżącego roku. Wraz z wnioskiem uczestniczki postępowania W. B. o przejęcie lokalu mieszkalnego na wyłączną własność i spłaty wnioskodawcy i uczestnika ad. 2 stosownie do ich udziałów. Wnioskodawczyni oświadczyła, iż jest w stanie spłacić wnioskodawcę i uczestnika ad. 2, albowiem podjęła pracę na terenie Niemiec. Wyraziła gotowość spłaty w 10 miesięcznych ratach. Uczestniczka postępowania jednostronnie określiła wartość lokalu na kwotę 90 tys. zł.

dowód:

- zeznania uczestniczki postępowania k 203 verte akt sprawy,

Sąd zważył:

Istota współwłasności polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli posiada prawo do wystąpienia w postępowaniu nieprocesowym o jej zniesienie. W rozpoznawanej sprawie z wnioskiem takim wystąpił A. P.. Wnioskowi nie sprzeciwiła się zarówno uczestniczka postępowania W. B., jak i uczestnik postępowania P. P.. Ostateczny sposób wyjścia ze współwłasności określiła uczestniczka postępowania W. B. wyrażając gotowość przejścia na wyłączną własność lokalu mieszkalnego wraz z udziałowym prawem własności w działce gruntu.

Zasadnicza kwestia sporna dotyczyła określenia wartości opisanego w pkt. I postanowienia lokalu mieszkalnego. Wnioskodawca i uczestnik ad. 2 stali na stanowisku przyjęcia wartości lokalu mieszkalnego za opinią biegłego rzeczoznawcy Z. T. (1), opracowaną na datę 14.04.2012r. (k 67 akt sprawy). Uczestniczka postępowania ostatecznie, jednostronnie przyjęła wartość nieruchomości na kwotę nie większą niż 90 tys. zł. zarzucając, iż sporządzona opinia biegłego jest sprzeczna z dyspozycją art. 156 w zw. z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r. DZ.U. 2010, Nr 102, poz. 651. W złożonym piśmie (k 102 akt sprawy) stwierdziła, iż nastąpiła zmiana czynników mająca wpływ na jej wartość. Podkreśliła, iż brak bieżącego remontu wpłynął na pogorszenie stanu lokalu.

Rozstrzygając kwestię wartości Sąd wbrew zarzutom uczestniczki postępowania W. B. przyjął wartość lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w działce na kwotę 156. 798 zł. jaka wynikała z opracowania biegłego Sądowego Z. T. (1).

W ocenie Sadu sporządzona opinia biegłego Z. T. (1) spełnia wymogi opisane w art. 156 ust. 3 Ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami DZ.U. 2010, Nr 102, poz. 651, nazywanej dalej ustawą o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do zapisu ustawowego operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Występujący w sprawie operat datowany był na 14.04.2012r. Orzeczenie w sprawie zapadło natomiast z datą 21.02.2013r. Oznacza to, że sporządzony operat zachował swoją ważność. Nie zachodziła nawet konieczność w dacie orzekania potwierdzenia aktualności operatu w myśl ust. 4 art. 156 cytowanej wyżej ustawy. Strony postępowania odpisy opinii biegłego otrzymały pod koniec miesiąca maja 2012r. Podczas rozprawy we wrześniu 2012r. (k 99 akt sprawy) nie zgłosiły żadnego zarzutu, co do kwestionowania wyliczonej przez biegłego wartości. Zarzut uczestniczki postępowania, co do wartości, pojawił się dopiero w piśmie z 18.12.2012r. (k 101 akt sprawy).

Uczestniczka postępowania domagała się opinii innego biegłego, albowiem sporządzający w toczącym się postępowaniu opinia Z. T. (1), w późniejszym okresie wykonywał czynności na zlecenie uczestnika ad. 2.

W ocenie Sadu podniesiony zarzut braku obiektywności biegłego Sądowego nie zasługiwał na uwzględnienie. Po pierwsze zarzutu tego uczestniczka tego nie wykazała, powołując się jedynie na informacje powzięte z korespondencji elektronicznej. Po drugie, gdyby nawet taka sytuacja miała miejsce to opinia biegłego wydawana była już po sporządzeniu operatu szacunkowego dla niniejszego postępowania i była wynikiem zlecenia pomiędzy stroną, a biegłym. Brak jest przesłanek, które dyskwalifikowałyby opinię tylko dlatego, że w późniejszym okresie biegły wykonywałby prywatny operat, na rzecz zlecającego. Na marginesie rozważań w tym momencie stwierdzić również należy, iż strony postępowania we wrześniu 2012r. (k 100 akt sprawy) zawiesiły postępowanie na zgodny wniosek stron. Przesłaną tego zawieszenie była wola wnioskodawcy i uczestników sprzedaży lokalu mieszkalnego, bądź całej nieruchomości zabudowanej na wolnym rynku. Niezbędnym dla takiej sprzedaży była inwentaryzacja całego budynku i jego wycena dająca stronom odniesienie dla określenia wartości, dla której chcą zbyć całą nieruchomość.

Za oddaleniem wniosku uczestniczki postępowania w przedmiocie powołania nowego biegłego przemawiał również fakt, iż stan nieruchomości nie uległ pogorszeniu pomiędzy datą sporządzenia opinii, a datą orzekania. Do pisma z 21.12.2012r. (k 110-123 akt sprawy) uczestniczka postępowania dołączyła szereg zdjęć obrazujących stan lokalu mieszkalnego. Z materiału zdjęciowego nie wynika aby taki stan budynku powstał pomiędzy datą sporządzenia opinii, a datą złożenia pisma Sądowego. Za zajęciem takiego stanowiska przemawia zawarty w opinii biegłego

sporządzonej 14.04.2012r. opis lokalu. W opisie tym biegły zakwalifikował stolarkę okienną jako zniszczoną i wymagającą wymiany. Również tynki biegły określił jako zniszczone, częściowo zawilgocone i zagrzybione. Według biegłego standard wykończenia lokalu : niski, lokal nadawał się do remontu. Okoliczności wymienione przez biegłego podtrzymywała przed zleceniem czynności biegłemu również sama uczestniczka postępowania W. B. w piśmie będącym odpowiedzią na wniosek (k 20-21 akt sprawy). Przeciwno korekcie opinii biegłego, bądź dopuszczeniu nowej opinii biegłego sprzeciwia się również i ta okoliczność, że po sporządzeniu operatu szacunkowego nie zmieniły się żadne uwarunkowania prawne, wymagające korekty operatu stosownie do art. 156 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ustalając wartość lokalu mieszkalnego z udziałem w działce na kwotę 156. 798 zł. Sąd dokonał zniesienia współwłasności i przyznał ją na wyłączną własność uczestniczki postępowania W. B..

Stosownie do art. 212 §2 kc Sąd zasądził na rzecz wnioskodawcy A. P. i uczestnika postępowania P. P. kwoty po 19. 599, 75 zł. W/w dopłaty Sąd rozłożył na 2 raty płatne w terminach do 30.06.2013r. (9.599, 75 zł.) oraz w terminie do 31.12.2013r. (10.000 zł.). Odsetki za zwłokę Sąd przyjął jako wymagalne w następnym dniu po upływie terminu poszczególnych rat. Za takim rozstrzygnięciem w przedmiocie rat przemawiał art. 320 kpc. Pamiętać bowiem należy, iż uczestniczka postępowania pracuje na terenie Niemiec , ale uzyskiwane przez nią dochody nie zezwalają na jednorazową realizację dopłat.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd przyjął w oparciu o dyspozycję art. 520§1 kpc uznając, iż wnioskodawca, jak i uczestnicy postępowania powinni ponieść koszty opinii biegłego w równych częściach, natomiast pozostałe koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie.