

Sygn. akt I Ns 481/11

POSTANOWIENIE

Dnia 24.01.2013 roku.

Sąd Rejonowy w Lubaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący - SSR Jerzy Chruściak

Protokolant: Anna Mroczkowska – Jełowicka

po rozpoznaniu w dniu : 24.01. 2013r. w L.

sprawy z wniosku I. R.,

przy udziale L. G., M. Ł. (1), K. Ł. (1), T. Ł. (1),

o zniesienie współwłasności i rozliczenie nakładów

postanawia :

I. ustalić , iż przedmiotem zniesienia współwłasności między wnioskodawczynią I. R., a uczestnikami postępowania L. G., M. Ł. (1), K. Ł. (1) i T. Ł. (1) jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym położonym w L. przy ul. (...), za nr działki (...), wartości 258 000 zł,- , dla której w Sądzie Rejonowym w Lubaniu prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...),

II. ustalić udziały we współwłasności wnioskodawczynie I. R. ma 20/24, tj. na kwotę 215. 000 zł,-, natomiast uczestników postępowania L. G., M. Ł. (1), K. Ł. (1) i T. Ł. (1) po 1/ 24 tj. po 10. 750 zł,-,

III. ustalić nakłady wnioskodawczynie I. R. z majątku odrębnego na majątek wspólny w kwocie 43. 000 zł,-,

IV. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej opisanej w pkt. I postanowienia i przyznać ja na wyłączną własność wnioskodawczynie I. R. w całości,

V. zasądzić od wnioskodawczynie I. R. na rzecz każdego z uczestników tj. L. G., M. Ł. (1), K. Ł. (1) i T. Ł. (1) kwoty po 8. 958, 00 zł,- w terminie do 30 czerwca 2013r. z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki liczonymi od dnia 01 lipca 2013r. do dnia zapłaty,

VI. nakazuje wnioskodawczynie I. R. zapłacić na rzecz Skarbu Państwa kwotę 893, 32 zł,- tytułem rozliczenia kosztów opinii biegłego, natomiast uczestnikom postępowania L. G., M. Ł. (1), K. Ł. (1) i T. Ł. (1) kwoty po 83, 76 zł,- tytułem kosztów tłumacza języka migowego, tymczasowo wyłożonych ze Skarbu Państwa,

VII. zasądzić od uczestników postępowania L. G., M. Ł. (1), K. Ł. (1) i T. Ł. (1) na rzecz wnioskodawczynie I. R. kwoty po 929, 00 zł,- tytułem częściowego zwrotu kosztów opinii biegłego i opłaty wpisu Sądowego,

VIII. pozostałe koszty postępowania, w tym koszty pełnomocników wzajemnie znieść.

Sygn. akt INs 481/11

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni I. R. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w L. przy ul. (...), za nr działki (...), o pow. o, 0438 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Lubaniu prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...) przez przyznanie całej nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni i spłatami udziałów uczestników postępowania.

W złożonym wniosku wniosła również o rozliczenie nakładów na sporny budynek mieszkalny poczynionych z majątku odrębnego na majątek wspólny na łączną kwotę 44. 037 zł,-.

Uczestnicy postępowania K. Ł. (2), L. G., M. Ł. (2) oraz T. Ł. (2) zgodzili się z wnioskiem wnioskodawczyni I. R. co do zasady, kwestionując wartość spornej nieruchomości zabudowanej oraz wielkość poczynionych nakładów wnioskodawczyni z majątku odrębnego na majątek wspólny.

Sąd ustalił:

Strony postępowania są właścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w L. przy ul. (...), za nr działki (...), o pow. o, 0438 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Lubaniu prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...). Udział wnioskodawczyni wynosi 20/24, natomiast udziały uczestników postępowania wynoszą po 1/24.

dowód:

- odpis z księgi wieczystej k 5 akt sprawy,

Przed Sądem Rejonowym w Lubaniu z wniosku uczestnika postępowania T. Ł. (2) toczyło się postępowanie w przedmiocie zniesienia, a następnie w przedmiocie podziału do użytkowania budynku mieszkalnego stanowiącego własność stron. Sąd Rejonowy w Lubaniu postanowieniem z dnia 13.10.2011r. dokonał podziału do użytkowania, przyznając uczestnikowi wydzielone pomieszczenia. Mimo podziału do użytkowania jedyną zamieszkującą osobą była wnioskodawczyni. Wydzielone pomieszczenia zostały niezamieszkałe.

dowód:

- akta sprawy INs 293/10 o podział do użytkowania,

W związku z odmiennym stanowiskiem wnioskodawczyni oraz uczestników postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego Sądowego z zakresu szacowania nieruchomości Z. T.. Ze sporządzonej opinii biegłego wynikało, że wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej zamyka się kwotą 258. 000 tys. zł,-. Biegły w opinii dokonał na zlecenie Sądu wycenienia nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię I. R. na przedmiotową nieruchomość zabudowaną. Według biegłego wartość nakładów koniecznych zamknęła się kwotą 43. 000 zł,-, natomiast wartość nakładów użytecznych to kwota 12. 000 zł,-.

dowód:

- opinia biegłego k 58 akt sprawy,

- zeznania wnioskodawczyni k 115 akt sprawy,

Sąd zważył:

Jednym z podstawowym uprawnień współwłaścicieli jest żądanie zniesienia współwłasności. Współwłasność jest bowiem stanem nietrwałym, tymczasowym, którego likwidacja następuje na żądanie każdego ze współwłaścicieli (art. 210 kc). Uprawnienia tego współwłaściciele nie mogą się zrzec albowiem jest ono niezbywalne. Ma ono podstawowy charakter polegający na tym, że współwłaściciel nie może być pozbawiony wyjścia ze współwłasności ze względu na sprzeciw innego współwłaściciela.

W rozpoznawanej sprawie zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnicy postępowania byli zgodni co do sposobu wyjścia ze współwłasności. Zgodnie twierdzili, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przez przyznanie całej

nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w L. przy ul. (...) wnioskodawczyni. Woli stron nie sprzeciwiało się również stanowisko Sądu. Pamiętać należy, iż wnioskodawczyni I. R. posiadała zdecydowanie największy udział we współwłasności (20/24), natomiast uczestnicy postępowania jedynie po 1/24.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom zarówno wnioskodawczyni jak uczestnikom postępowania Sąd zniósł współwłasność przyznając całą nieruchomość zabudowaną na rzecz I. R.. Stosownie do art. 212 §1 kc rozliczył również udziały uczestników postępowania przez dopłaty pieniężne. Wielkość dopłat pieniężnych Sąd oparł na opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który wartość całej nieruchomości zabudowanej określił na kwotę 258 tys. zł. Udziały każdego z uczestników postępowania wyniosły zatem po 10. 750 zł,-.

Kwestia sporna między stronami dotyczyła rozliczeń nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię I. R. z majątku odrębnego na majątek wspólny. Ostatecznie Sąd przyjął wielkość tych nakładów za opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na kwotę 43 tys. zł,-. Sąd uwzględnił jedynie wartość nakładów koniecznych. Pominął wartość nakładów użytecznych wykonanych przez wnioskodawczynię na kwotę 12 tys. zł,-. Pamiętać w tym miejscu należy, iż nakłady wnioskodawczyni na docieplanie budynku wykonywane były sukcesywnie na przestrzeni kilku lat i w zdecydowanej części dokonane zostały przed wydanym przez Sąd orzeczeniem w zakresie podziału do korzystania (vide sprawa INs 293/10). Wbrew stanowisku uczestników postępowania opinia biegłego w sposób jednoznaczny rozróżnia nakłady konieczne jak i nakłady użyteczne. Z treści tej opinii wynika, iż biegły nie zaliczył do nakładów koniecznych wykonanego przez wnioskodawczynię pomieszczenia łazienki w poziomie piwnicy (str. 32 opinii). Biegły ujął tą pozycje jako nakłady użyteczne. Rozliczając wielkość poniesionych przez wnioskodawczynię nakładów z jej majątku odrębnego na majątek wszystkich współwłaścicieli wynika , iż należna każdemu z uczestników postępowania dopłata to kwota po 8. 958, 00 zł,-. Termin płatności w/w kwoty upływa z dniem 30 czerwca 2013r. Zwłoka w terminie zapłaty wynikała z faktu, iż wnioskodawczyni I. R. zmuszona będzie zaciągnąć kredyt na spłatę pozostałych współwłaścicieli. W dacie orzekania nie dysponowała ona odpowiednią wielkością środków, dla natychmiastowej spłaty udziałów.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na dyspozycji art. 520§2 kpc. Zasadą jest, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520§1 kpc). W niniejszym postępowaniu doszło jednak do sytuacji , w której tak wnioskodawczyni jak i uczestnicy postępowania w różnym stopniu zainteresowani byli wynikami postępowania, a przede wszystkim wartością nieruchomości zabudowanej położonej w L. przy ul. (...) oraz wielkością nakładów wnioskodawczyni z majątku odrębnego na majątek wspólny. Koszty biegłego , który dał odpowiedź na w/.w wątpliwości poniosła wyłącznie wnioskodawczyni I. R.. Ona też poniosła koszty wpisu Sądowego. Kierując się zasadą art. 520§2 kpc Sąd zasądził od uczestników postępowania na jej rzecz kwoty po 929 zł,- tytułem częściowego zwrotu kosztów opinii biegłego i opłaty wpisu Sądowego. W ocenie Sądu zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnicy postępowania w wymienionych wyżej kosztach tj. opinii i wpisu Sądowego powinni partycypować w równych częściach. Pozostałe koszty postępowania, w tym koszty pełnomocników wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania Sąd wzajemnie zniósł.