

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 października 2012 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu w Wydziale I Cywilnym w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Rejonowego Łukasz Zawadzki;

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 września 2012 roku w Kędzierzynie – Koźlu;

w sprawie z wniosku: J. C. (1);

z udziałem: K. F.;

o zniesienie współwłasności;

I. znosi współwłasność nieruchomości, stanowiącej lokal, położony w K. przy ul. (...) o wartości 83.166,00 zł (osiemdziesiąt trzy tysiące sto sześćdziesiąt sześć złotych), dla której Sąd Rejonowy w Kędzierzynie – Koźlu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) i zapisaną w tejże księdze wieczystej na rzecz J. C. (1) w 4/5 częściach i na rzecz K. F. w 1/5 części w ten sposób, że nieruchomość tę przyznaje na wyłączną własność wnioskodawczyni J. C. (1);

II. zasądza od wnioskodawczyni J. C. (1) na rzecz uczestniczki postępowania K. F. kwotę 16.633,20 zł (szesnaście tysięcy sześćset trzydzieści trzy złote) tytułem spłaty wartości udziału K. F. w prawie własności w/w nieruchomości, płatną jednorazowo w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami od chwili wymagalności w/w kwoty do dnia zapłaty;

III. nie obciąża wnioskodawczyni J. C. (1) i uczestniczki postępowania K. F. kosztami procesu, które ponosi Skarb Państwa;

IV. przyznaje adwokatowi L. R. z Kancelarii Adwokackiej w K. ul. (...), kwotę 2.400,00 zł (dwa tysiące czterysta złotych) powiększoną o stawkę podatku od towarów i usług w kwocie 552,00 zł (pięćset pięćdziesiąt dwa złote) – łącznie: 2.952,00 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej z urzędu uczestniczce postępowania K. F.;

V. poleca Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu w Kędzierzynie – Koźlu, aby wypłacił na rzecz L. R. z Kancelarii Adwokackiej w K. ul. (...), kwotę 2.400,00 zł (dwa tysiące czterysta złotych) powiększoną o stawkę podatku od towarów i usług w kwocie 552,00 zł (pięćset pięćdziesiąt dwa złote) – łącznie: 2.952,00 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej z urzędu uczestniczce postępowania K. F..

**Sygn. akt I Ns 143/11**

## UZASADNIENIE

J. C. (1) wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości lokalowej położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez przyznanie jej na własność wnioskodawcy bez obowiązku spłat na rzecz uczestnika postępowania-K. F., ewentualnie poprzez przyznanie nieruchomości na własność wnioskodawcy za spłatą w wysokości 18.000,00 zł, płatnych w 90. miesięcznych ratach, po 200,00 złotych każda, do ostatniego dnia każdego miesiąca, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpi uprawomocnienie się postanowienia kończącego postępowanie.

Wnioskodawczyni wskazała, iż współwłaścicielami w/w lokalu byli jej dziadkowie J. C. (2) i S. C.. Po ich śmierci – wywodziła J. C. (1) - prawo własności nieruchomości nabyli ich spadkobiercy: E. N., K. C. (1), J. N., H. M. (1) oraz K.

F., zaś po zgonie H. M. (1) spadek po niej nabyli H. M. (2), M. W., M. M. (1) i M. M. (2). Finalnie na skutek umowy darowizny z dnia 22 listopada 2010 roku wnioskodawczyni nabyła w udział w wysokości 4/5 części w prawie własności rzeczony nieruchomości, zaś jej matka K. F. utrzymała się z udziałem w wysokości 1/5 części. J. C. (1) wskazała, iż za zniesieniem współwłasności zgodnie z jej żądaniem przemawia fakt, iż zamieszkuje w nim samodzielnie oraz ponosi w całości wszystkie koszty związane z jego eksploatacją; K. F. opuściła ten lokal przed wiele lat temu, obowiązki rodzicielskie względem wnioskodawczyni wypełniali jej dziadkowie, z którymi zamieszkiwała aż do ich śmierci.

K. F. nie zgodziła się z żądaniem wniosku domagając się, aby wnioskodawca przeniosła na nią prawo własności innego lokalu mieszkalnego w miejsce spłaty. Uczestniczka postępowania nie zgodziła się również ze wskazaną przez wnioskodawcę wartością lokalu, twierdząc, iż jest warte co najmniej 100.000,00 zł.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2011r. K. F. zgodziła się z żądaniem wniosku, domagając się wyższej spłaty, gdy oceniła wartość mieszkania na kwotę 120.000,00 złotych. Ostatecznie uczestniczka postępowania domagała się od wnioskodawczyni dostarczenia mieszkania w miejsce spłat związanych ze zniesieniem współwłasności nieruchomości lokalowej, której dotyczył wniosek.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny;**

Postanowieniem z dnia 4 września 2003r., sygn. akt I Ns 345/03, Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu stwierdził, iż spadek po J. C. (2) z mocy ustawy nabyli: S. C., H. M. (1), E. N., K. C. (1), K. F. i J. N..

**Dowód:** postanowienie Sądu Rejonowego w Kędzierzynie – Koźlu z dnia 4 września 2003r.- k.17 akt I Ns 345/03 Sądu Rejonowego w Kędzierzynie – Koźlu;

Postanowieniem z dnia 5 września 2006r., sygn. akt I Ns 173,06, Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu stwierdził, iż spadek po S. C. z mocy ustawy nabyli: E. N., K. C. (1), H. M. (1), J. N. i K. F..

**Dowód:** odpis aktu notarialnego rep. A: (...) notariusza M. P. z Kancelarii Notarialnej w K. (k. 11 – 14);

Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2009r., sygn. akt I Ns 766/09, Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu stwierdził, iż spadek po H. M. (1) z mocy ustawy nabyli: H. M. (2), M. W., M. M. (1), M. M. (2).

**Dowód:** postanowienie Sądu Rejonowego w Kędzierzynie -Koźlu z dnia 15 grudnia 2009r.-k.16 akt I Ns 766/09;

Umową darowizny z dnia 22 listopada 2010r. E. N., K. C. (1), J. N., H. M. (2), M. W., M. M. (1) i M. M. (2) darowali J. C. (1) przysługujące im udziały w prawie własności nieruchomości lokalowej, objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Kędzierzynie – Koźlu, położonej przy ul. (...). J. C. (1) ujawniła w księdze wieczystej swój udział w wysokości 4/5 części w prawie własności w/w nieruchomości; w 1/5 części w księdze wieczystej wpisana została K. F.. Wartość w/w lokalu mieszkalnego wynosi 83.166,00 zł.

**Dowód:** odpis aktu notarialnego rep. A: (...) notariusza M. P. z Kancelarii Notarialnej w K. (k. 11 – 14); odpis księgi wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Kędzierzynie – Koźlu (k. 91 – 92); opinia biegłej sądowej U. K. (k. 104 – 138 i k. 154 – 166);

J. C. (1) ma 29 lat mieszka w lokalu przy ul. (...)w K.od urodzenia. Początkowo zamieszkiwała w nim wraz z dziadkami: J. C. (2) i S. C., zaś obecnie zamieszkuje w nim sama. W wieku niemowlęcym jej matka K. F.pozostawiła ją w nim ze swoimi rodzicami. W tym czasie mieszkała w K.przy ul. (...)wraz ze swoim mężem oraz ich wspólnymi dziećmi. Ich kontakty były od tego czasu sporadyczne. K. F.nie interesowała się losem córki, nie pamiętała o jej urodzinach, nie czyniła na jej rzecz żadnych osobistych starań. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu z dnia 28 października 1983r., sygn. akt R III Opm 92/83 ograniczono K. C. (2)władzę rodzicielską nad małoletnią wówczas J. C. (1). Do spotkań pomiędzy J. C. (1), a K. F.dochodziło najczęściej w trakcie odwiedzin braci i siostry przez J. C. (1), którzy mieszkali w dalszych latach wraz z matką w K.przy ul. (...). Od dnia 2 stycznia 2012r. J. C. (1)świadczy pracę jako oczyszczacz odlewów za wynagrodzeniem w wysokości 1.500 zł netto miesięcznie. Ponadto pracuje dorywczo

na podstawie umowy zlecenie jako kasjer uzyskując wynagrodzenie w wysokości 600 zł netto miesięcznie. Koszt miesięcznego utrzymania mieszkania wynosi 500 zł miesięcznie. Wcześniej pozostawała osobą bezrobotną. J. C. (1) czyniła – bezskutecznie -starania polubownego załatwienia sprawy. W tym celu zleciła sporządzenie prywatnej wyceny lokalu mieszkalnego przy ul. (...)w K.. K. F.ma 54 lata. Mieszka aktualnie w lokalu socjalnym przy ul. (...)w K.. Utrzymuje się renty w wysokości 400 zł miesięcznie.

**Dowód:** zaświadczenie Powiatowego Urzędu Pracy w K. z dnia 18 lutego 2011r.(k.8); decyzja Powiatowego Urzędu Pracy w K. z dnia 16 lutego 2011r.(k.9); odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Kędzierzynie -Kozłu z dnia 28 października 1983r.-(k.10); operat szacunkowy (k. 16-44); wyjaśnienia wnioskodawczyni J. C. (1) (k.185-186); wyjaśnienia uczestniczki postępowania K. F. (k.186).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozostawał w zasadzie niesprzeczny i zupełny. Przeprowadzone w toku postępowania dowody, zarówno te rzeczowe, jak osobowe, noszą zdaniem Sądu znamiona wiarygodnych i nie budzą zastrzeżeń co do faktów, których istnienie potwierdzają. Stanowisko to dotyczy przede wszystkim dokumentów urzędowych, a to odpisu z księgi wieczystej, aktu notarialnego, decyzji administracyjnej i zaświadczenia Powiatowego Urzędu Pracy w K.. W zakresie odnoszącym się do dokumentów prywatnych, Sąd również nie znalazł powodów, aby odmówić im przymiotu prawdziwości. Korespondują one z pozostałym materiałem dowodowym tworząc jednolity i spójny obraz ustalonego przez Sąd stanu faktycznego. Podobnie jak dowody rzeczowe, Sąd ocenił dowody z zeznań uczestników postępowania. Najistotniejszym dowodem przeprowadzony w trakcie postępowania dowodowego okazała się być ekspertyza w przedmiocie wyceny wartości lokalu mieszkalnego, który stanowił przedmiot współwłasności uczestników postępowania. Opinia została sporządzona przez biegłego sądowego mającego umiejętności praktyczne oraz teoretyczne w zakresie budownictwa oraz rzeczoznawstwa majątkowe. Sformułowania opinii są zrozumiałe i pozwalają prześledzić tok rozumowania biegłego, poddając go ocenie kątem ewentualnych uchybień. Język ekspertyzy jest staranny, zaś jej zakres wyczerpujący. Objętość jej odpowiada potrzebom, dla której została sporządzona.

Wnioskodawca nie wniosła zastrzeżeń do opinii biegłego, przyjmując zarówno przyjętą przez niego metodę wyliczenia wartości lokalu, jak również wynikającą z niej wartość. Uczestnik postępowania poddał w wątpliwość rzetelność sporządzonej opinii z dnia 13 lutego 2012 roku (k. 104 – 138). Po sporządzeniu opinii uzupełniającej z dnia 6 czerwca 2012 roku (k. 151 – 163), szacującej wartość lokalu na kwotę 83.166,00 zł, ani wnioskodawczyni, ani uczestniczka postępowania nie negowały jej konkluzji por. wezwania z dnia 21 czerwca 2012 roku – k. 168 – 169, k. 174 i k. 176). Z tych względów Sąd meriti – ustalając wartość udziałów w prawie własności w/w nieruchomości – bazował na jej wartości, zdefiniowanej przez biegłą.

W myśl art. 195 k.c. własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić (art. 210 kc). Po myśli art. 212 § 1 i § 2 kc jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi; 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.

Aczkolwiek Ustawodawca preferuje zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, to sposób nie mógł znaleźć zastosowania w niniejszym postępowaniu. Za poszukiwaniem rozwiązania w tej mierze przemawiał przede wszystkim odmienny charakter żądania strony, jak również wskazania orzecznictwa sądowego, ażeby zmierzać do uchylenia niebezpieczeństwa dalszego konfliktu pomiędzy uczestnikami postępowania wobec konieczności dalszego współposiadania, współkorzystania oraz wspólnego zarządzania przez nich tzw. nieruchomością wspólną.

Wnioskodawczyni wniosła o przyznanie jej własności lokalu za spłatą na rzecz K. F.. Uczestniczka postępowania K. F. zgadzała się z żądaniem wniosku z tym zastrzeżeniem, iż domagała się spłaty, która powinna być dokonana w formie dostarczenia jej mieszkania przez wnioskodawcę. Przyznanie w/w nieruchomości lokalowej na rzecz J. C. (1) uzasadnia fakt wieloletniego jej zamieszkiwania w tym mieszkaniu, opłacaniu wszelkich należności z nim związanych, a także – większy udział w prawie własności. Wnioskodawczyni jest z lokalem mieszkalnym przy ul. (...) w K. związana emocjonalnie. Zamieszkuje w nim od urodzenia. J. C. (1), jak ponadto ustalił Sąd, pozostawała z wcześniejszymi właścicielami lokalu w bliskich relacjach osobistych.

Wartość prawa własności lokalu wynosi 83166,00 zł. Wartość ta, co warto raz jeszcze stwierdzić, nie została zanegowana przez żadnego z uczestników. Oznacza to, iż wartość udziału K. F. wynosi 16.633,20 zł. Zagadnienie innego postrzegania spłaty niż tylko jako określonej sumy pieniężnej było już rozważane w judykaturze. Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 1971r., III CZP 12/71, LEX 1281, za możliwe uznać należy uznać określenie należnych współwłaścicielowi lub współspadkobiercy, który w wyniku zniesienia współwłasności lub działu spadku nie otrzymuje nieruchomości lub jej części w naturze, spłat w formie świadczeń okresowych czy to w gotówce, czy to w naturaliach zamiast spłat. Aczkolwiek bowiem tak z art. 212 i 216 jak i z art. 1075 i 1076 k.c. wynika, że przez spłatę należy rozumieć określoną, odpowiadającą udziałowi, sumę pieniężną, która z kolei może być rozłożona na raty, to jednak brak wyraźnych przepisów, które by uniemożliwiały określenie tych spłat w inny sposób. Ponieważ jednak prawo do odpowiadającej udziałowi spłaty jest uprawnieniem współwłaściciela lub współspadkobiercy, a także ustawowo określonym obowiązkiem zobowiązanego do jej uiszczenia, przeto możliwość innego oznaczenia sposobu ich uiszczenia może wchodzić w grę tylko wówczas, gdy obie strony, tj. zobowiązany i uprawniony, wyrażą na to zgodę.

Reasumując, Sąd uznał, iż żądanie wnioskodawcy przyznania własności za spłatą zasługuje na uwzględnienie, z tym, iż spłata nie może odbyć się, jak chce tego wnioskodawca, w formie ratalnej. Jak wskazano - konflikt, który istnieje pomiędzy uczestnikami uzasadnia konieczność wyeliminowania osobistych kontaktów wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania; sposób dokonania spłaty nie może prowadzić do eskalacji konfliktu (ujawnionego m.in. podczas publikacji postanowienia w dniu 11 października 2012 roku – k. 188). Zważyć należało, że J. C. (1) jest osobą samodzielną finansowo, życiowo zaradną, posiada stałą pracę, a ponadto – podejmującą dodatkowe zatrudnienie. Tym samym wnioskodawczyni dysponuje możliwością uzyskania chociażby kredytu bankowego, aby dokonać jednorazowej spłaty udziału uczestniczki postępowania (dopełnieniu wszelkich formalności winien wystarczającym okazać się okres jednego miesiąca od chwili uprawomocnienia się postanowienia – punkt II. postanowienia). Tym bardziej, że postępowanie w bieżącej sprawie zostało zainicjowane w roku 2011, a wnioskodawczyni winna była liczyć się z koniecznością spłaty udziału K. F., albowiem sama domagała się przyznania jej nieruchomości na własność. Co więcej – gotowa była uiścić większą kwotę, skoro przedstawiony przez nią operat szacował wartość w/w nieruchomości na kwotę 90.000,00 zł. Obowiązek zapłaty odsetek w przypadku opóźnienia z zapłatą uzasadnia art. 212 § 3 k.c.

W pkt III. postanowienia, Sąd orzekł w przedmiocie kosztów postępowania na podstawie art. 102 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

W pkt IV i V postanowienia, Sąd orzekł o kosztach zastępstwa procesowego, udzielonego z urzędu na podstawie § 8 pkt 6) w zw. z § 6 pkt 5) w zw. z § 2 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz.1348 ze zm.).

Biorąc pod rozwagę poczynione ustalenia faktyczne, treść przywołanych przepisów prawa oraz przeprowadzone rozważania należało postanowić jak w tenorze sentencji.