

UZASADNIENIE do punktu II i III

postanowienia z dnia 14 listopada 2021 roku

Pismem z dnia 7 lutego 2020 roku (data prezentaty tut. Sądu) M. N. złożył wniosek o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...), (...)-(...) W., o powierzchni całkowitej (...) stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), dla którego Sąd Rejonowy dla W. M.w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w której udziały we współwłasności przysługują: M. N. w 1/6, R. K. w 1/6, A. K. (1) w 4/6 **w ten sposób, aby przyznać własność udziału w tej nieruchomości, który należy do wnioskodawcy na rzecz A. K. (1) z obowiązkiem spłaty** na rzecz wnioskodawcy kwoty stanowiącej 1/6 wartości całości nieruchomości, która według wnioskodawcy wynosi ok. 900 000zł, więc spłata na jego rzecz wynosiłaby ok. 150 000 zł. Ponadto wniósł o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że zabudowana nieruchomość gruntowa położona przy ul. (...) w W. początkowo stanowiła własność W. i A. K. (2). Po śmierci A. K. (2) udziały kształtowały się następująco : W. K. w 4/6 całości nieruchomości oraz D. i R. K. po 1/6 całości nieruchomości. W. K. darowała swojej wnuczce A. K. (1) cały swój udział w tej nieruchomości. D. K. zmarł, a spadek po nim odziedziczył wnioskodawca. Ponadto nadmienił, że na co dzień mieszka w Szwecji i w związku z tym chciałby dokonać zniesienia współwłasności ww. nieruchomości przez przekazanie udziału uczestnicze za odpowiednią spłatą. (wniosek – k. 1-3)

W odpowiedzi na wniosek o zniesienie współwłasności z dnia 9 maja 2020 roku (data nadania w placówce pocztowej) uczestnicy A. K. (1) oraz R. K. **wnieśli o zniesienie współwłasności ww. nieruchomości w ten sposób, że nieruchomość tę przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy M. N. z obowiązkiem spłaty** na rzecz A. K. (1) kwoty stanowiącej 4/6 wartości nieruchomości oraz R. K. kwoty stanowiącej 1/6 wartości nieruchomości. **Ewentualnie** na wypadek nieuwzględnienia przez Sąd powyższego wniosku uczestnicy **wnieśli o zniesienie współwłasności ww. nieruchomości w ten sposób, że przedmiotową nieruchomość sprzedać, a kwotę uzyskaną ze sprzedaży podzielić pomiędzy wnioskodawcę i uczestników przy czym rozstrzygnięcie o wysokości kwot należnych każdej ze stron i o podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży odłożyć do czasu przeprowadzenia sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, z uwzględnieniem kosztów sprzedaży publicznej przez komornika sądowego oraz po potrąceniu kosztów egzekucji zgodnie z posiadanymi przez strony udziałami we współwłasności.**

W uzasadnieniu wskazali, że z uwagi na powierzchnię przedmiotowej nieruchomości oraz powierzchnię i stan techniczny budynku nie jest możliwy podział fizyczny pomiędzy współwłaścicieli. Uczestnicy podkreślili, że nie widzą również możliwości zniesienia współwłasności poprzez przyznanie przedmiotowej nieruchomości na rzecz A. K. (1) lub R. K. z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli. Wynika to z faktu, iż sposób zniesienia współwłasności zaproponowany przez wnioskodawcę spowodowałby poniesienie przez uczestników kosztów, których ani A. K. (1) ani R. K. nie byliby w stanie sfinansować. Uczestnicy nie posiadają również zdolności kredytowej umożliwiającej ewentualną spłatę pozostałych współwłaścicieli. Ponadto nadmienili, że udział R. K. jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego. Zakwestionowali także wskazaną przez wnioskodawcę wartość nieruchomości. (odpowiedź na wniosek – k. 23-28)

W piśmie z dnia 23 września 2020 roku (data nadania przesyłki poleconej) **wnioskodawca złożył pismo procesowe, w którym nie wyraził zgody na przyznanie mu wyłącznej własności przedmiotowej nieruchomości.** Wskazał, że nie posiada wystarczających środków na spłatę pozostałych uczestników. Ponadto podkreślił, że od lat mieszka poza granicami kraju, nie ma w planach powrotu do Polski i nie ma potrzeby ani żadnego interesu aby nabyć nieruchomość na terenie Polski. Podkreślił także, że w przypadku, jeśli stanowisko uczestniczki A. K. (1) w zakresie sprzedaży nieruchomości po jej wycenie nadal będzie podtrzymywane to **również wnosi o sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji publicznej.** (pismo – k.39-40)

W piśmie z dnia 5 stycznia 2021 roku (data nadania w placówce pocztowej) uczestnicy podtrzymali w całości swoje dotychczasowe stanowisko procesowe oraz wnioski i żądania. Wskazali, że przez wiele lat ponosili wydatki i nakłady konieczne na przedmiotową nieruchomość co nie zostało ujęte we wniosku ani wcześniej rozliczone. Wydatki dotyczyły całej nieruchomości. Ponadto wskazali, że wnioskodawca do chwili obecnej, nie uregulował jakichkolwiek należności z tytułu długów spadkowych oraz nie uregulował swojego stanu prawnego we właściwym urzędzie dzielnicy. Nie jest zainteresowany losem swojej babci W. K., która obecnie zamieszkuje przedmiotową nieruchomość oraz nie uczestniczył w opiece nad spadkodawcą. (pismo – k. 92-105)

W piśmie z dnia 12 stycznia 2021 roku oraz 21 stycznia 2021 roku (data nadania w placówce pocztowej) uczestnicy podtrzymali dotychczasowe stanowisko oraz wskazali, że udział R. K. jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego. Podnieśli, że w obwieszczeniu o licytacji komorniczej określono wartość udziału na kwotę 113 000,00 zł, a wartość całej nieruchomości rzeczoznawca wycenił na 678 000,00 zł. W związku z powyższym uczestnicy wnieśli o przyjęcie wartości wskazanej w operacie szacunkowym w postępowaniu egzekucyjnym KM 39/18 oraz odstąpienie od konieczności sporządzenia ponownej wyceny przez biegłego. (pisma – k. 506- 509 oraz k. 513-514)

W piśmie z dnia 18 lutego 2021 roku (data nadanie w placówce pocztowej) wnioskodawca podtrzymał dotychczasowe stanowisko i **z uwagi na nie wyrażenie zgody przez uczestniczkę na przyznanie jej nieruchomości wskazał, że nie będzie się sprzeciwiał sprzedaży nieruchomości.** Ponadto podniósł, że nabył udział w przedmiotowej nieruchomości z dniem otwarcia spadku tj. z dniem 4 listopada 2018 roku i od tego momentu jest zobowiązany ponosić 1/6 kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w stanie niepogorszonym np. podatek od nieruchomości, opłaty za dzierżawę. Nie ma natomiast podstaw do obciążania osoby niemieszkającej w nieruchomości kosztami eksploatacji nieruchomości takimi jak opłaty za media, których wysokość zależy od faktycznego zużycia. Podkreślił także, że z załączonych pisma z 5 stycznia 2021 roku dokumentów nie wynika, iż przedstawione opłaty ponosiła z własnych środków A. K. (1). Zakwestionował twierdzenia uczestniczki, iż poniosła ona również te wydatki. Odniósł się także do przedstawionego przez uczestników operatu szacunkowego wskazując, iż wycena jest nieaktualna z uwagi na to, iż została sporządzona w 2018 roku. (pismo – k. 566-568)

W piśmie z dnia 2 marca 2021 roku (data nadania w placówce pocztowej) uczestnicy podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wnieśli również o rozliczenie zaprezentowanych w uprzednich pismach procesowych nakładów na rzeczoną nieruchomość. (pismo – k. 570-574)

W piśmie z dnia 4 sierpnia 2021 roku (data prezentaty tut. Sadu) uczestnicy wnieśli o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia toczącego się przed Sadem Rejonowym dla W. M.w W., II Wydział Cywilny powództwa W. K. przeciwko M. N. o uznanie M. N. za niegodnego dziedziczenia. (pismo – k. 588-589)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie jest zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (Kw nr (...)), której współwłaścicielami są : M. N. w udziale 1/6, R. K. w udziale 1/6 oraz A. K. (1) w udziale 4/6. (odpis z księgi wieczystej k. 11-13 oraz k. 74).

Zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności należy do podstawowych uprawnień współwłaścicieli. Z uwagi na tymczasowy charakter tego prawa każdemu współwłaścicielowi przyznano prawo do usunięcia współwłasności rzeczy lub praw. Może to nastąpić w zakresie całości lub części prawa i co do zasady w każdym czasie. Jako prawo niezbywalne zażądanie zniesienia współwłasności jest uprawnieniem, którego współwłaściciel nie może się zrzec. Stosunek prawny istniejący pomiędzy współwłaścicielami zostaje zniwelowany przez zniesienie współwłasności. Podstawę likwidacji tego stosunku mogą stanowić zarówno czynność prawna (umowa), jak i orzeczenie sądu. (J. Ciszewski, J. Bocianowska [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. P. Nazaruk, LEX/el. 2021, art. 210.)

W myśl art. 211 k.c. zasadniczym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny. Podział ten nie jest możliwy jeżeli 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. 212 § 2 k.c. przewiduje, że rzecz, która nie daje się podzielić może być przyznana stosowanie do okoliczności jednemu z współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosowanie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Jak wynika z przytoczonych przepisów prawnych zasadą jest, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Jednak gdy ten sposób nie jest możliwy to zniesienie współwłasności może nastąpić przez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo rzecz może zostać sprzedana stosowanie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd, dokonując wyboru sposobu zniesienia współwłasności biorąc pod uwagę twierdzenia wnioskodawcy oraz uczestników postępowania, okoliczności niniejszej sprawy, powierzchnię nieruchomości, powierzchnię budynku i stan techniczny budynku, przyjął, że fizyczny podział nieruchomości jest niemożliwy, a przy tym sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy i zasadami współzycia społecznego. W realiach niniejszej sprawy również przyznanie na wyłączność jednemu ze współwłaścicieli całej nieruchomości nie jest możliwe. Strony postępowania w pierwszej kolejności wskazały, że ich intencją jest zniesienie współwłasności przez przyznanie prawa do nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem zasądzenia spłaty na rzecz drugiego. Jednakże wnioskodawca wniósł o przyznanie jego udziału na rzecz uczestniczki A. K. (1) z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy kwoty stanowiącej 1/6 wartości całości nieruchomości. Z kolei uczestnicy postępowania wnieśli o przyznanie nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy M. N. z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestników A. K. (1) kwoty stanowiącej 4/6 wartości nieruchomości oraz R. K. kwoty stanowiącej 1/6 wartości nieruchomości. Ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia przez Sąd powyższych wniosków uczestnicy postępowania wnieśli o zniesienie współwłasności w ten sposób, że przedmiotową nieruchomość sprzedać, a kwotę uzyskaną ze sprzedaży podzielić pomiędzy współwłaścicieli. W toku postępowania wnioskodawca wyraził zgodę na sprzedaż nieruchomości w przypadku niewyrażenia zgody przez A. K. (1) na przyznanie jej całości nieruchomości.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego rzecz będąca przedmiotem postępowania podziałowego może zostać przyznana na własność jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli zgodnie z art. 212 § 2 k.c. jedynie wówczas, gdy chociażby jeden z nich wyrazi wolę na taki sposób zniesienia współwłasności. **Jeżeli przy zniesieniu współwłasności żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy, sąd zarządza jej sprzedaż.** (Postanowienie SN z 26.04.2013 r., II CSK 459/12, LEX nr 1347837.) Współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości nie wyrazili zgody na przyznanie jednemu z nich całej nieruchomości na własność. Wnioskodawca M. N. brak swojej zgody uzasadniał tym, iż od lat mieszka poza granicami kraju, nie ma w planach powrotu do Polski, nie ma potrzeby ani żadnego interesu aby nabyć nieruchomość na terenie Polski oraz nie posiada wystarczających środków na spłatę pozostałych współwłaścicieli. Uczestnicy A. K. (1) jak i R. K. również wskazali, że nie posiadają środków na spłatę pozostałych współwłaścicieli.

Reasumując powyższe, Sąd zdecydował, iż najbardziej celowym i słusznym będzie zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...), (...)-(...) W. o pow. 0,0312 ha, stanowiącej działkę oznaczoną nr (...), z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M.VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) poprzez zarządzenie jej sprzedaży w drodze licytacji publicznej, o czym orzekł w punkcie II postanowienia.

Zgodnie z treścią art. 625 k.p.c w postanowieniu zarządzającym sprzedaż rzeczy należących do współwłaścicieli sąd bądź rozstrzygnie o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli, bądź też tylko zarządzi sprzedaż, odkładając rozstrzygnięcie o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli oraz o podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży do czasu jej przeprowadzenia. W związku z przywołaną regulacją postanowienie sądu może przyjąć jedną z dwóch form,

postanowienia rozstrzygającego jedynie o sprzedaży rzeczy albo postanowienia rozstrzygającego o sprzedaży rzeczy i wszystkich wzajemnych żądaniach współwłaścicieli. (P. Prus [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 478-1217, wyd. IV, red. M. Manowska, Warszawa 2021, art. 625.)

W niniejszej sprawie Sąd uznał za konieczne wydanie postanowienia odnośnie zarządzenia sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) natomiast rozstrzygnięcie o wzajemnych roszczeniach stron oraz podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży odroczył na późniejszy etap, po jej przeprowadzeniu. Materiał dowodowy dotyczący wzajemnych rozliczeń współwłaścicieli nie został jeszcze w całości zgromadzony aby można było już na obecnym etapie dokonać rozliczeń natomiast z uwagi na wysokie ceny na rynku nieruchomości dla wszystkich współwłaścicieli korzystnym jest jak najszybsze przeprowadzenie sprzedaży.

Z tych względów Sąd orzekł jak w pkt. II i III postanowienia.