

## POSTANOWIENIE

Dnia 12.09.2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny w następującym składzie:

**Przewodniczący: SSR Jaromir Antoszewski**

**Protokolant : Mariola Olechno**

po rozpoznaniu w dniu 12.09.2013 r. w Jeleniej Górze

z wniosku J. B. i B. B.

przy udziale A. P.

**- o zniesienie współwłasności**

**p o s t a n a w i a:**

I. znieść współwłasność nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, położony w S. przy ul. (...), wraz z udziałem (...) 000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)/70 wartości 210.000 zł (dwieście dziesięć tysięcy złotych) w ten sposób, że przyznać ją na wyłączną własność wnioskodawcom J. B. i B. B. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej;

II. zasądzić od wnioskodawców J. B. i B. B. solidarnie na rzecz uczestniczki A. P. kwotę 105.000 zł (sto pięć tysięcy złotych) płatną w terminie 30-tu dni od dnia prawomocności niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności w terminie;

III. zasądzić od uczestniczki na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 500 zł, tytułem zwrotu połowy opłaty od wniosku;

IV. w dalszej części kosztami postępowania obciążyć wnioskodawców i uczestniczkę zgodnie z ich udziałem w sprawie.

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 19.04.2012 r. J. B. i B. B., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, w sprawie z udziałem A. P. wystąpili o zniesienie współwłasności nieruchomości – lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...), z którą związany jest udział wynoszący (...) w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, o wartości 138 000 zł, gdzie jej współwłaścicielami są uczestniczka w udziale 1/2 części oraz wnioskodawcy w udziale 1/2 części, poprzez przyznanie nieruchomości wnioskodawcom na wyłączną własność do wspólności majątkowej małżeńskiej ze spłatą na rzecz uczestniczki solidarnie kwoty 69 000 zł. Nadto wnieśli o zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania w sprawie.

Uzasadniając swoje stanowisko podnieśli, iż ww. nieruchomość stanowi współwłasność wnioskodawców w 1/2 części na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej oraz uczestniczki w 1/2 części, nabyli swój udział na mocy prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 22.11.2010r. w sprawie I Co 3341/07 o przysądzeniu 3/6 udziału we własności nieruchomości, są dla siebie osobami obcymi, uczestniczka wskazywała na swoją trudną sytuację majątkową więc nie mogą liczyć na ewentualne spłaty z jej strony, stąd wnoszą o przyznanie nieruchomości na ich wyłączną własność i proponują spłatę przy przyjęciu aktualnej wartości nieruchomości w

kwocie 138 000 zł ustaloną w toku postępowania egzekucyjnego protokołem opisu i oszacowania nieruchomości z dnia 28.04.2009r. , w świetle znanego faktu zmniejszania się cen nieruchomości w ciągu ostatnich dwóch lat . Zaznaczyli, iż na dowód swojej sytuacji przedstawiają rachunek przychodów i rozchodów działalności prowadzonej przez wnioskodawcę w Niemczech i analizę ekonomiczną na rok 2011 , z których wynika zysk wnioskodawcy za 2010r. w wysokości 22641,13 euro i za 2011r. wg. stanu na dzień 05.09.2011r. wynik finansowy netto w wysokości 37 941,33 euro, co gwarantuje spłatę.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 15.10.2012 r. uczestniczka A. P. przychylając się do wniosku o zniesienie współwłasności zażądała spłaty swojego udziału w nieruchomości w wysokości 138 000 zł i obciążenia kosztami postępowania wnioskodawców. Stwierdziła , że wartość nieruchomości położonej w S. podana we wniosku jest zaniżona , budynek w 2013r. zostanie skanalizowany i przynależy do niego działka o powierzchni 574 m<sup>2</sup> , gdzie około 310 m jest przypisane do lokalu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

J. B. i B. B. są współwłaścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej 1/2 części nieruchomości – lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), o powierzchni 76,21 m<sup>2</sup> składającego się z dwóch pokoi, kuchni , łazienki, hallu , werandy i wc . Współwłaścicielką lokalu w pozostałej 1/2 części jest A. P. . Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z lokalem związany jest udział wynoszący (...) w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wartość nieruchomości wynosi 210 000 zł.

Dowód : odpis z księgi wieczystej k.9-14,

protokół opisu i oszacowania k. 18-20,

postanowienie Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 22.11.2010r. w sprawie I Co 3341/07 k. 15-16,

odpis aktu małżeństwa k. 17,

opinia biegłej z zakresu (...) k.91-

116,

okoliczności bezsporne.

J. B. prowadzi działalność gospodarczą na terenie Republiki Federalnej Niemiec . W ramach tej działalności w 2010r. osiągnął dochód w wysokości 22 641,13 euro , zaś do 05.09.2011r. wynik finansowy netto w wysokości 37 941,33 euro.

Dowód : rachunek przychodów i rozchodów wraz z tłumaczeniem na język

polski k. 21-26,

analiza ekonomiczna wraz z tłumaczeniem na język

polski k.27-30,

okoliczności bezsporne.

### **Sąd zważył co następuje:**

Wg. art. 195 kc. własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność).

Art. 196. § 1 kc : Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną.

§ 2. Współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika. Do współwłasności w częściach ułamkowych stosuje się przepisy niniejszego działu.

Stosownie do treści art. 210 zd. 1 kc. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

W myśl art. 212 § 1 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.

§ 2. 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.

§ 3. Jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych.

Poza sporem w przedmiotowym postępowaniu pozostawała współwłasność nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), wielkość udziałów wnioskodawców i uczestniczki oraz sposób zniesienia współwłasności.

Spór sprowadzał się do wartości tej nieruchomości, a co za tym idzie wielkości należnej uczestniczce spłaty z tytułu zniesienia współwłasności.

W toku postępowania dowodowego Sąd dopuścił zawnioskowane przez strony dowody z dokumentów, w tym z odpisu z księgi wieczystej, postanowienia o przysądzeniu własności i opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości. Sąd oddalił wniosek pełnomocnika wnioskodawców o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego W. P. sporządzonej dnia 28.02.2009r. i znajdującej się w aktach komornika na okoliczność wartości nieruchomości albowiem wnioskowana opinia sporządzona cztery lata temu nie mogła być miarodajna zaś okoliczność na jaką zawnioskowano dowód została już wystarczająco wyjaśniona w wyniku zleconej w niniejszej sprawie opinii biegłej I. C.. Dowody z dokumentów sąd uznał za wiarygodne. Oczywiście wycena nieruchomości stwierdzona w opisie i oszacowaniu nieruchomości i dokonana w postępowaniu egzekucyjnym w 2009r. nie odpowiadała aktualnej jej wartości. W tym zakresie sąd przyjął za wiarygodną opinię biegłej I. C. z dnia 18.05.2013r. Zgłoszonymi przez wnioskodawców zarzutami opinia biegłej nie została podważona. Była ona rzetelna, należyście uzasadniona, uwzględniająca wszystkie wymagane cechy nieruchomości, jej stan i wszystkie pomieszczenia, w tym werandę. Opierała się na analizie rynku nieruchomości w S. z uwzględnieniem transakcji dotyczących podobnych nieruchomości oraz osobistych oględzin nieruchomości w obecności stron, zaś zarzuty sprowadzały się do gołosłownej i ogólnikowej polemiki z ustaleniami biegłej co do trendów na rynku, umiejscowienia lokalu, jego stanu technicznego. Biegła w opinii nie pominęła faktu zawilgocenia ścian przyziemia budynku, w którym mieści się mieszkanie, starych instalacji, nieszczelnej stolarki okiennej, z tego powodu określając stopień zużycia technicznego budynku na 25%. Opinia sporządzona została zarazem przez bezstronny podmiot, posiadający fachową wiedzę w odpowiednim zakresie, zaś wypływające z niej wnioski układały się w logiczną całość. Wycena 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego o powierzchni 76,21 m<sup>2</sup>, jednego z dwóch znajdujących się w budynku, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej i w ustalonym stanie technicznym, położonego w atrakcyjnej turystycznie miejscowości na kwotę 2758 zł stanowiła w ocenie sądu miarodajną podstawę do realnej i aktualnej wyceny nieruchomości, dokonanej przez biegłą.

W konsekwencji sąd zgodnie ze stanowiskiem stron zniósł współwłasność nieruchomości przyznając ją na wyłączną własność wnioskodawcom na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej.

W oparciu o art. 212 § 2 i §3 kc. Sąd zasądził od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestniczki sumę 105 000 zł tytułem spłaty jej udziału w wysokości 1/2 części nieruchomości, płatną w terminie 30-u dni od daty uprawomocnienia

się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki ( art. 481 § 1 i § 2 kc.). Sąd miał tu na uwadze wysokość deklarowanych i potwierdzonych dokumentami dochodów wnioskodawcy .

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść art. 520 § 1 i §2 kpc., uznając za zasadne obciążenie w równych częściach spierających się uczestników tymi kosztami w zakresie kosztów sądowych . Stąd w pkt. III postanowienia Sąd zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 500 zł połowy poniesionych przez nich kosztów – opłaty od wniosku , w dalszej części kosztami postępowania obciążając strony zgodnie z ich udziałem w sprawie.