

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 marca 2023 roku

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Dominik Bednarski

Protokolant: stażysta Aneta Nurkowska

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2023 roku w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z wniosku: **Z. S.**

z udziałem: **I. C. (1)**

o zniesienie współwłasności

### **postanawia:**

I. ustalić, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość położona w G. przy ulicy (...) stanowiąca działkę (...), o powierzchni 0,0346 ha, zabudowana domem jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 302.000,00 zł (trzysta dwa tysiące złotych i 00/100);

II. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie I. postanowienia w ten sposób, że przyznać prawo własności powyższej nieruchomości wyłącznie I. C. (1);

III. ustalić, że Z. S. dokonała na nieruchomość opisaną w pkt I. postanowienia nakładów w wysokości 1.121,90 zł (jeden tysiąc sto dwadzieścia jeden złotych i 90/100);

IV. zasądzić od I. C. (1) tytułem spłaty udziału we współwłasności nieruchomości na rzecz Z. S. kwotę 151.000,00 zł (sto pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych i 00/100) płatną w następujący sposób:

– pierwsza rata w kwocie 37.750,00 zł (trzydzieści siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych i 00/100) w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia,

– druga rata w kwocie 37.750,00 zł (trzydzieści siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych i 00/100) w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia,

– trzecia rata w kwocie 37.750,00 zł (trzydzieści siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych i 00/100) w terminie 9 (dziewięciu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia,

– czwarta rata w kwocie 37.750,00 zł (trzydzieści siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych i 00/100) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia

- wszystkie powyższe wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności do dnia zapłaty;

V. zasądzić od I. C. (1) na rzecz Z. S. kwotę 560,95 zł tytułem zwrotu połowy nakładów na nieruchomości (punkt III. sentencji postanowienia), w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności do dnia zapłaty;

VI. oddalić wniosek I. C. (1) o zasądzenie od Z. S. zwrotu nakładów na nieruchomości opisaną w pkt I. postanowienia;

VII. ustalić, że wnioskodawczyni i uczestniczka ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;

VIII. tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa nakazać pobrać:

- od Z. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grudziądzu kwotę 483,67 zł (czterysta osiemdziesiąt trzy złote i 67/100);

- od I. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grudziądzu kwotę 483,67 zł (czterysta osiemdziesiąt trzy złote i 67/100);

IX. nakazać Z. S. wydanie I. C. (1) nieruchomości opisanej w pkt I. postanowienia w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia.

**Sygn. akt I Ns 148/21**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni **Z. S.** wniosła o zniesienie współwłasności bliżej opisanej we wniosku nieruchomości o wartości – jej zdaniem - 400.000zł, której współwłaścicielami są wnioskodawczyni i uczestniczka **I. C. (1)** w udziałach po 1/2 części – poprzez przyznanie opisanej powyżej nieruchomości na wyłączną własność uczestniczki ze spłatą na rzecz wnioskodawczyni; ewentualnie - poprzez zarządzanie sprzedażą nieruchomości stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (k. 3-5).

W odpowiedzi na wniosek (k. 23-24) uczestniczka I. C. (1) zakwestionowała wartość nieruchomości. Wedle jej oceny dom z działką warty jest 200.000 zł. Poparła wniosek o przyznanie jej nieruchomości na wyłączną własność – z propozycją zasądzenia od niej spłaty na rzecz wnioskodawczyni kwoty 100.000 zł w 8 równych ratach.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2022r. (k. 94 – 95) uczestniczka zgłosiła do rozliczenia kwotę 25.000 zł, poniesioną - jej zdaniem - tytułem niezbędnych nakładów na wspólną nieruchomość. Domagała się zasądzenia na swoją rzecz od wnioskodawczyni połowy ww. kwoty, to jest 12.500 zł.

Pismem z dnia 14 listopada 2022r. (k. 110-110v.) wnioskodawczyni zgłosiła do rozliczenia w ramach przedmiotowego postępowania kwotę 1.121,90 zł, poniesioną - jej zdaniem - tytułem kosztów związanych ze wspólną nieruchomością.

Ostatecznie wnioskodawczyni oraz uczestniczka podtrzymały swe pierwotne stanowiska, z tym, że uczestniczka domagała się zasądzenia spłaty w trzech albo czterech ratach (k. 135) w ciągu dwóch lat (k 179v.), natomiast wnioskodawczyni domagała się zasądzenia spłaty w jak najkrótszym terminie, najlepiej jednorazowo (k. 135). Jednocześnie pełnomocnik wnioskodawczyni cofnął wniosek o dopuszczenie opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości (vide: protokół skrócony rozprawy w dniu 20 lutego 2023 roku – 00:57:42 – 01:00:48).

**Sąd ustalił, co następuje:**

Z. S. i I. C. (1) są współwłaścicielami w udziałach wynoszących po 1/2 części nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...) stanowiącej działkę (...), o powierzchni 0,0346 ha, zabudowanej domem jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą nr (...),

W dziale III i IV księgi przedmiotowej nieruchomości brak jest wpisów.

(okoliczności bezsporne, a ponadto dowód:

- wydruk z księgi wieczystej nr (...) - k. 7-11),

Wartość rynkowa prawa własności w/w nieruchomości wynosi 302.000,00 zł

(dowód: pisemne i ustne opinie biegłej A. G. wraz z załącznikami – k. 43-63, 83-86, protokół skrócony rozprawy w dniu 21 listopada 2022 r. k. 135- 135v.)

W latach 2019-2022 wnioskodawczyni Z. S. poniosła wydatki i ciężary związane z dzieloną nieruchomością w kwocie 1.121,90 zł.

(dowód: zestawienie wydatków, dokumentacja finansowa, dowody wpłat, korespondencja wraz z dowodami nadania, decyzje podatkowe - k. 111- 134 akt, przesłuchanie wnioskodawczyni - protokół skrócony rozprawy z 20 lutego 2023 r. k. 179 – 179v.)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przedstawiony stan faktyczny ustalony został w oparciu o dokumenty wskazane w poprzedniej części uzasadnienia, opinie biegłej A. G., a także na podstawie przesłuchania wnioskodawczyni i uczestniczki.

Wymienione powyżej dokumenty ocenić należało jako wiarygodne.

Sąd dał wiarę opiniom biegłej A. G.. Były one rzetelne i jasne. Biegła przekonująco i rzeczowo odniosła się do wątpliwości wskazanych w pismach wnioskodawczyni oraz uczestniczki (k. 71-71v., 74, 94-95). Po wydaniu przez biegłą ustnej uzupełniającej opinii (k. 135-135v.) pełnomocnik uczestniczki cofnął wniosek o powołanie innego biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości.

Sąd dał wiarę przesłuchaniu wnioskodawczyni oraz uczestniczki, aczkolwiek dowody miały charakter jedynie subsydiarny.

Zeznania świadków I. C. (2) oraz S. C. Sąd ocenia jako ogólnikowe. Świadkowie ci nie byli w stanie wskazać żadnych konkretnych kwot wydatkowanych przez uczestniczkę na wspólną nieruchomość.

Dokumenty przedłożone przez uczestniczkę wraz z pismem z dnia 8 marca 2023 r. (k. 184-225) Sąd pominął, albowiem złożono je już po zamknięciu rozprawy (art. 205(12) § 2 zd. I k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Sąd nie znalazł podstaw, aby z urzędu zakwestionować stan oraz rynkową wartość nieruchomości ustaloną przez biegłego.

Sąd co do zasady jest związany zgodnym wnioskiem **co do sposobu** zniesienia współwłasności (art. 622 § 2 k.p.c.).

Zniesienie współwłasności może nastąpić bądź poprzez **podział fizyczny** rzeczy, jeżeli nie jest on sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 k.c.), bądź poprzez **przyznanie rzeczy na wyłączną własność jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych** albo **sądową sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego** (art. 212 § 2 k.c.). Spłaty mogą być rozłożone **na raty** (art. 212 § 3 k.c.).

Zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczka zgodnie wnosiły o przyznanie nieruchomości na wyłączną własność uczestniczki.

Wnioskodawczyni domagała się ewentualnie wydania postanowienia o sądowej sprzedaży nieruchomości, stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (podział cywilny).

Należy jednak zaznaczyć, że przesłanką podziału cywilnego może być albo zgodny wniosek współwłaścicieli, albo brak zgody któregośkolwiek z nich na przyznanie mu rzeczy na własność (zob. post. SN z 4.11.1998 r., II CKN 347/98, OSNC 1999, Nr 6, poz. 108; zob. także E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2018, s. 621; A. Cisek, K. Górka, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2014, s. 412). Żadna z tych dwóch sytuacji nie miała w sprawie miejsca.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punktach I - II sentencji postanowienia.

W pkt IV. postanowienia zasądzono od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni - tytułem spłaty - kwotę 151.000 zł, płatną w 4 równych ratach wynoszących po 37.750 zł w ciągu roku od dnia uprawomocnienia się postanowienia - z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności do dnia zapłaty. Orzeczono tak na podstawie art. 212 § 2 in principio k.c. Ustalając wysokość spłaty Sąd kierował się wielkością udziału we współwłasności ( $1/2 \times 302.000 = 151.000$ ) przysługującego wnioskodawczyni Z. S.. Wnioskodawczyni domagała się ustalenia spłaty w terminie jak najkrótszym, najlepiej jednorazowo; z kolei uczestniczka twierdziła, że byłaby w stanie spłacić wnioskodawczynię w 3-4 ratach, najlepiej w ciągu 2 lat. Sąd starał się wypośredkować stanowiska obu stron.

W punkcie III. postanowienia sąd ustalił wydatki, jakie samodzielnie poniosła wnioskodawczyni Z. S. na dzieloną nieruchomość. Ustalenie powyższe poczynione zostało na podstawie dokumentów znajdujących się na k. 111-134 akt, które Sąd uznał za wiarygodne, o czym było szerzej przy ocenie dowodów.

Konsekwentnie w V. postanowienia Sąd zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni kwotę 560,95 zł tytułem zwrotu nakładów na nieruchomość. Nakłady te podlegają rozliczeniu na podstawie art. 207 k.c. w zw. z art. 618 § 1 k.p.c. W myśl bowiem art. 207 k.c., pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości ich udziałów i w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Według wielkości udziałów nakłady te powinny ponieść wnioskodawczyni i uczestniczka po połowie. Tak więc, na rzecz wnioskodawczyni należało zasądzić połowę poniesionych przez nią nakładów ( $1.121,90 \text{ zł} : 2 = 560,95 \text{ zł}$ ). Termin dokonania zapłaty należności oznaczono na jeden miesiąc od uprawomocnienia się postanowienia, uznając taki czas za wystarczający do dokonania takiej stosunkowo niedużej spłaty.

Sąd oddalił analogiczny wniosek wniesiony przez uczestniczkę postępowania w pkt VI. postanowienia. Zdaniem Sądu uczestniczka nie udowodniła poniesionych nakładów. Zeznania zgłoszonych przez nią świadków są bardzo ogólnikowe. Dowody z dokumentów zostały przedłożone już po zamknięciu rozprawy. Nie zgłoszono też żądania przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego co do wartości nakładów. Należy podkreślić, że co roszczeń z tytułu posiadania rzeczy w postępowaniu o zniesienie współwłasności obowiązuje pełna kontradiktoryjność. Oznacza to, że podmiot wnioskujący o zasądzenie takiego roszczenia powinien je w całości udowodnić. Sąd nie działa tutaj z urzędu. W konsekwencji Sąd uznał, że I. C. (1) roszczenia swego nie udowodniła; nie zgłosiła stosownych wniosków dowodowych, względnie - okazały się one spóźnione, a zawnioskowane w przedmiocie nakładów dowody (zeznania świadków I. C. (2) oraz S. C.) były zbyt ogólnikowe.

O kosztach postępowania w punkcie VII. postanowienia orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik postępowania nieprocesowego ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd nie znalazł powodów, ażeby odstąpić od powyższej zasady, skoro co do zasadniczej kwestii (sposób zniesienia współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości uczestnicze) wnioskodawczyni i uczestniczka były w zasadzie zgodne.

W punkcie VIII. postanowienia o nakazaniu ściągnięcia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grudziądzu kwot po 483,67 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa orzeczono w myśl art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Zaliczki uiszczone przez wnioskodawczynię oraz uczestniczkę w łącznej kwocie 2.000 zł nie wystarczyły na pokrycie całości wynagrodzenia biegłej. Kredytowane przez Skarb Państwa koszty wynagrodzenia wyniosły 967,33 zł. Na wnioskodawczynię i

uczestniczkę przypadają zatem do pobrania równe kwoty po 483,66 zł ( $967,33 : 2 = 483,66$ ), a to w związku z faktem, że każda z nich w równym stopniu była zainteresowana wynikiem postępowania.

W pkt IX. postanowienia Sąd orzekł o na podstawie art. 624 zd. II k.p.c., albowiem z okoliczności faktycznych sprawy wynika, że nieruchomością w władza (posiada klucze) także i wnioskodawczyni.