

POSTANOWIENIE

Dnia 30.06.2022 roku

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Dominik Bednarski

Protokolant: stażysta Jakub Ulatowski

po rozpoznaniu w dniu 30.06.2022r. w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z wniosku: **W. A.**

z udziałem: **B. R., Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w C., Skarbu Państwa – (...) w W. Odział w P. (...) w C. oraz (...) (...) w W.**

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. ustalić, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość stanowiąca lokal mieszkalny składający się z 2 pokoi i kuchni, położony przy ul. (...) w G., o pow. 55,71 m², dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 78.000,00 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy złotych i 00/100);

II. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie I. postanowienia w ten sposób, że przyznać prawo własności powyższej nieruchomości wyłącznie W. A.;

III. zasądzić od W. A. tytułem spłaty udziału we współwłasności nieruchomości na rzecz B. R. kwotę 39.000,00 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy i 00/100) płatną w następujący sposób:

– pierwsza rata w kwocie 9.000,00 zł (dziewięć tysięcy złotych i 00/100) w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia,

– druga rata w kwocie 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych i 00/100) w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia,

– trzecia rata w kwocie 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych i 00/100) w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia,

– czwarta rata w kwocie 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych i 00/100) w terminie 4 (czterech) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia,

wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w zapłacie poszczególnych rat do dnia zapłaty;

IV. ustalić, iż z chwilą uprawomocnienia się postanowienia dotychczasowym wierzycielom hipotecznym B. R. - Skarbowi Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w C., Skarbowi Państwa – (...) w W. Odział w P. (...) w C. oraz (...) (...) w W. przysługiwać będzie na wierzytelności z tytułu spłaty określonej w pkt III. postanowienia ustawowe prawo zastawu (art. 76 ust. 1(2) ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece /Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm./);

V. ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 515/21

UZASADNIENIE

Wnioskodawca **W. A.** wniósł o zniesienie współwłasności bliżej opisanej we wniosku nieruchomości o wartości 78 0000 zł, której współwłaścicielami są wnioskodawca i uczestniczka **B. R.** w udziałach po 1/2 części – poprzez przyznanie opisanej powyżej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy ze splatą na rzecz uczestniczki postępowania kwoty 39 000,00 zł z tytułu równowartości jej udziału w tej nieruchomości. Wnioskodawca w ramach wniosku ewentualnego zaproponował także zniesienie współwłasności wyżej opisanej nieruchomości poprzez przyznanie opisanej powyżej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy ze stosowną splatą na rzecz uczestniczki postępowania równowartości jej udziału w tej nieruchomości (k. 4-6).

Uczestnikami postępowania byli wierzyciele hipoteczni B. R.: **Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w C., Skarb Państwa - (...) w P. (...) w C., (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W..**

Na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2022 r. uczestniczka B. R. oświadczyła, że nie kwestionuje żądania wniosku (k.126).

Uczestnik postępowania Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w C. w piśmie z dnia 27 września 2021 r. wskazał, że wyraża zgodę na zniesienie przedmiotowej współwłasności nieruchomości w sposób proponowany przez wnioskodawcę tj. poprzez przyznanie opisanej powyżej nieruchomości na wyłączną własności wnioskodawcy ze splatą na rzecz uczestniczki postępowania kwoty 39 000,00 zł z tytułu równowartości jej udziału w tej nieruchomości z jednoczesnym ustanowieniem na ww. wierzytelności ustawowego prawa zastawu na mocy art. 76 ust. 1² ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) (k. 71- 73).

Pismem z dnia 28 września 2021 r. uczestnik postępowania (...) w P. odniósł się do wniosku o zniesienie przedmiotowej współwłasności i określił, że nie kwestionuje proponowanego we wniosku zniesienia współwłasności. Uczestnik wskazał, że przedmiotowa nieruchomość obciążona jest wpisem hipotek przymusowych z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenie społeczne i ubezpieczenie zdrowotne uczestniczki B. R.. Na dzień 27.09.2021 r. zadłużenie objęte wpisami nie zostało uregulowane i stanowi kwotę 13 363,28 zł. Jednocześnie uczestnik wskazał, że w jego przekonaniu w sytuacji nieotrzymania przez dłużnika hipotecznego żądanej nieruchomości w skutek zniesienia współwłasności, zastosowanie znajdzie art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (k. 74-75).

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. do żądania wniosku się nie ustosunkował (k. 81).

Na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2022 r. (k. 126-126v.) zgodnie wniesiono o rozłożenie splaty na 4 raty, 3 płatne po 10 000,00 zł i jedną płatną po 9 000,00 zł. Pierwsza rata miała być płatna w terminie 1 miesiące po uprawomocnieniu się postanowienia merytorycznego, następnie płatne co miesiąc. Uczestnik Skarb Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w C. wskazał, że w jego przekonaniu w postanowieniu merytorycznym sąd powinien wskazać sposób splaty, w pierwszej kolejności na rzecz wierzycieli hipotecznych, w drugiej na rzecz uczestników.

Na rozprawie w dniu 16 maja 2022 r. (k. 127) Sąd zobowiązał pełnomocnika Skarbu Państwa – Naczelnika Urzędu Skarbowego w C. do wniesienia pisma procesowego, w którym wskaże podstawę prawną wniosku o zamieszczenie w postępowaniu merytorycznym jakiegokolwiek rozstrzygnięć dotyczących mającego powstać z mocy ustawy zastawu na splacie, która ma być zasądzona od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki a w szczególności rozstrzygnięć dotyczących pierwszeństwa zaspokojenia.

Zobowiązanie zostało pozostawione bez odpowiedzi.

Sąd ustalił, co następuje:

W. A. i B. R., są współwłaścicielami w udziałach wynoszących po 1/2 części nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny, położony w G. przy ul. (...) o powierzchni 55,71 m², dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Lokal mieszkalny nr (...), położony jest na II piętrze w budynku trzy kondygnacyjnym, składa się z dwóch pokoi i kuchni. Udział przedmiotowego lokalu w częściach wspólnych budynku oraz prawie do gruntu wynosi 36/500.

W dziale III księgi przedmiotowej nieruchomości, dotyczącej prawa roszczeń i ograniczeń, brak jest wpisów. Zgodnie natomiast z działem IV wyżej wskazanej księgi wieczystej udział uczestniczki B. R. w przedmiotowej nieruchomości obciążony jest dwiema hipotekami przymusowymi na rzecz Skarbu Państwa – Urzędu Skarbowego w C. (na sumy 20.107,90zł oraz 14.577,20zł), trzema hipotekami przymusowymi na rzecz Skarbu Państwa – (...) z siedzibą w W. Oddział w P. (...) w C. (na sumy 8.488,71zł, 9.806,30zł oraz 6.525,57zł) oraz jedną hipoteką przymusową na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (na sumę 7.915,36zł).

Wartość rynkowa prawa własności w/w nieruchomości wynosi 78.000,00 zł.

(okoliczności bezsporne, a ponadto dowody :

- wydruk z księgi wieczystej nr (...) (k. 10-18, k.42-48),
- akta i dokumenty księgi wieczystej nr (...),
- oświadczenia uczestników postępowania dotyczące zgodnego zniesienia współwłasności (k. 126 i v 126),
- przesłuchanie uczestniczki B. R. – protokół z dnia 28 kwietnia 2022 r. (k. 126 - v. 126),
- przesłuchanie uczestnika hipotetycznego oraz wnioskodawcy - protokół z dnia 28 kwietnia 2022 r. - na (k. 126 v- 126),
- pisemny operat szacunkowy dotyczący wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla której założona została przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Grudziądzu - KW nr (...) - sporządzony przez A. N. w dniu 2 października 2020 r. - (k. 19-38),
- dokumentacja fotograficzna nieruchomości - (k. 39-41).

Sąd zważył, co następuje:

Przedstawiony stan faktyczny ustalony został w oparciu o dokumenty wskazane w poprzedniej części uzasadnienia, jak również na podstawie oświadczeń wnioskodawcy oraz uczestników.

Wymienione dowody ocenić należało jako wiarygodne. Ustalony stan faktyczny w istocie był bezsporny. Nie było różnic zdań co do sposobu zniesienia współwłasności, ani co do stanu nieruchomości oraz jej rynkowej wartości. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby okoliczności te z urzędu kwestionować. Sąd co do zasady jest związany zgodnym wnioskiem o zniesienie 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 **splaty** pozostałych albo sądową sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 212 § 2 k.c.). Splaty mogą być rozłożone **na raty** (art. 212 § 3 k.c.).

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

Sąd nie orzekł o nakazaniu wydania przez uczestniczkę nieruchomości (art. 624 k.p.c.), albowiem z okoliczności faktycznych sprawy wynika, że nieruchomością w pełni włada wnioskodawca.

W punkcie IV postanowienia Sąd **deklaratoryjnie** ustalił, iż z chwilą uprawomocnienia się postanowienia dotychczasowym wierzycielom hipotecznym B. R. - Skarbowi Państwa – Naczelnik Urzędu Skarbowego w C., Skarbowi Państwa – (...) w W. Odział w P. (...) w C. oraz (...) (...)

w W. przysługiwać będzie na wierzytelności z tytułu spłaty określonej w pkt III. postanowienia ustawowe prawo zastawu (art. 76 ust. 1(2) ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.);

Zgodnie z art. 76 ust. 1(2) ww. ustawy: jeżeli współwłaścicielowi nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką, przysługuje spłata, na wierzytelności z tego tytułu jego wierzycielowi hipotecznemu przysługuje ustawowe prawo zastawu. **O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu na wierzytelności o spłatę rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających udział współwłaściciela.**

Sąd nie znalazł podstaw prawnych do zamieszczenia w orzeczeniu innych rozstrzygnięć dotyczących w/w zastawu, a w szczególności rozstrzygnięć dotyczących pierwszeństwa zaspokojenia. Można jedynie wskazać iż przedmiotowa instytucja stanowi w prawie novum - różnie w doktrynie oceniane. W kwestii sposobu zaspokojenia się zastawnika wskazuje się na art. 333 k.c., zgodnie z którym do odbioru świadczenia uprawnieni są zastawca wierzytelności i zastawnik łącznie. Każdy z nich może żądać spełnienia świadczenia do rąk ich obu łącznie albo złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (zob. bliżej: P. H.: „Wpływ podziału nieruchomości na hipotekę na udziale we współwłasności”, rozdział V, 2016, system informacji prawnej (...)).

O kosztach postępowania w punkcie V. postanowienia orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c.