

POSTANOWIENIE

Dnia 26 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu XI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Paweł Liberadzki
-----------------	----------------------

Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Aneta Bober
--------------	--------------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2018 r. w Toruniu na rozprawie

sprawy z wniosku M. W.

z udziałem J. A.

Zniesienie współwłasności

postanawia:

I. Znieść współwłasność nieruchomości położonej w T., przy ul. (...), posiadającej w Sądzie Rejonowym w Toruniu urządzona księgę wieczystą (...),

II. Ustanowić odrębną własność lokalu użytkowego numer (...), znajdującego się na parterze budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na opisanej w pkt. I nieruchomości o łącznej powierzchni 37,41 mkw, składającego się z S. sprzedaży nr 01 o powierzchni użytkowej 19,83 mkw, zaplecza numer 02 o powierzchni użytkowej 13,16 mkw. Łazienki numer 03 o powierzchni użytkowej 4,15 mkw zgodnie z opinią biegłego R. P. z lutego 2016 roku stanowiącego integralną część postanowienia,

III. Ustanowić odrębną własność lokalu numer (...) znajdującego się na parterze budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na opisanej w pkt. I nieruchomości o łącznej powierzchni 40,60 mkw, składającego się z kuchni numer 04 o powierzchni użytkowej 9,97 mkw, pokoju numer (...) o powierzchni użytkowej 15,13 mkw, pokoju numer (...) o powierzchni użytkowej 13,75 mkw, ubikacji numer 07 o powierzchni użytkowej 1,75 mkw zgodnie z opinią biegłego R. P. z lutego 2016 roku stanowiącego integralną część postanowienia,

IV. Ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się na piętrze budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na opisanej w pkt. I nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej 87,17 mkw, składającego się z przedpokoju nr 1.1 o powierzchni użytkowej 8,59 mkw, pokoju nr (...)2 o powierzchni użytkowej 14,58 mkw, pokoju (...)3 o powierzchni użytkowej 25,89 mkw, pokoju (...)4 o powierzchni użytkowej 20,20 mkw, kuchni 1.5 o powierzchni użytkowej 13,37 mkw, łazienki 1.6 o powierzchni użytkowej 4,54 mkw zgodnie z opinią biegłego R. P. z lutego 2016 roku stanowiącego integralną część postanowienia,

V. Przyznać na wyłączną własność wnioskodawczyni M. W. opisane w pkt. II i IV lokale stanowiące odrębne nieruchomości,

VI. Przyznać uczestnikowi J. A. na wyłączną własność opisany w pkt. III lokal stanowiący odrębną nieruchomość.

VII. Zasądzić od M. W. na rzecz uczestnika J. A. kwotę 44.638,76 zł (czterdzieści cztery tysiące sześćset trzydzieści osiem złotych siedemdziesiąt sześć groszy) tytułem spłaty płatną w dziesięciu równych rocznych ratach po 4.463,87 zł (cztery tysiące czterysta sześćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt siedem groszy) , pierwsza rata płatna w ciągu jednego roku od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie, druga rata płatna w ciągu dwóch lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie, trzecia rata płatna w ciągu trzech lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie, czwarta rata płatna w ciągu czterech od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie, piąta rata płatna w ciągu pięciu lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie, szósta rata płatna w ciągu sześciu lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie, siódma rata płatna w ciągu siedmiu lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie, ósma rata płatna w ciągu ośmiu lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie, dziewiąta rata płatna w ciągu dziewięciu lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie, dziesiąta rata płatna w ciągu dziesięciu od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie wraz z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności każdej z rat,

VIII. Nakazać wnioskodawczyni M. W. opróżnienie i wydanie uczestnikowi J. A. opisanego w pkt. III lokalu w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie,

IX. Nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Kasy Sądu Rejonowego w Toruniu od wnioskodawczyni M. W. kwotę 7701,92 zł (siedem tysięcy siedemset jeden złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) , a od uczestnika J. A. kwotę 2567,30 zł (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt siedem złotych trzydzieści groszy) tytułem kosztów sądowych,

X. Ustalić, że koszty zastępstwa procesowego znoszą się wzajemnie.

XI Ns 1623/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M. W. złożyła wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) oraz ul. (...) posiadającej w Sądzie Rejonowym w Toruniu urzędzoną księgę wieczystą (...). Wnioskodawczyni wniosła o ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego położonego na parterze budynku mieszkalnego zlokalizowanego na przedmiotowej nieruchomości oraz lokalu mieszkalnego także położonego na parterze w/w budynku. Ponadto wniosła o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego na piętrze budynku mieszkalnego. M. W. wniosła o przyznanie jej własności lokalu użytkowego oraz lokalu mieszkalnego położonego na piętrze. Lokal mieszkalny położony na parterze zgodnie z wnioskiem miał być przyznany uczestniczce M. A..

W uzasadnieniu wniosku M. W. wskazała, że uczestniczka nie uczestniczy w sposób czynny w zarządzaniu nieruchomością, a jedynie domaga się zapłaty na jej rzecz stosownej części dochodu. Proponowany podział odpowiada co do zasady wielkości udziałów obojga współwłaścicieli.

Uczestniczka M. A. w odpowiedzi na wniosek wyraziła zgodę na ustanowienie na przedmiotowej nieruchomości odrębnej własności lokali. Wniosła jednak o przyznanie jej lokalu użytkowego nr (...) położonego na parterze. Ponadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwot wynikających z roszczeń opartych na art. 224 paragraf 2 i 225 kodeksu cywilnego. Wniosła również o zasądzenie kwot wynikających z art. 207 kodeksu cywilnego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska uczestniczka podniosła, że znosząc współwłasność Sąd winien dążyć do takiego zniesienia współwłasności, aby w przyszłości zapewnić bezkonfliktowy sposób użytkowania nieruchomości. Lokal użytkowy posiada odrębne wejście. Inny podział pomieszczeń prowadziłby do konieczności wspólnego użytkowania klatki schodowej. Roszczenia jakie uczestniczka podniosła wynikają jej zdaniem z faktu wyłącznego posiadania nieruchomości przez M. W.. Uczestniczka, jak podniosła, nie jest informowana o działaniach podejmowanych przez wnioskodawczynię.

Sąd Rejonowy w Toruniu postanowieniem z dnia 24 czerwca 2014r. zniósł współwłasność przedmiotowej nieruchomości. Sąd ustanowił odrębną własność lokali: użytkowego nr 1, mieszkalnego nr (...) położonych na parterze budynku mieszkalnego oraz lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na piętrze w/w budynku. Sąd przyznał uczestniczce M. A. lokal użytkowy nr (...), natomiast wnioskodawczyni M. W. oba lokale mieszkalne. Sąd ustalił wysokość pożytków jakie pobrała M. W. oraz wysokość nakładów jakie musiała ponieść. Sąd uznał również, że uczestniczka nabyła uprawnienie do wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez wnioskodawczynię. Sąd dokonał z tego tytułu stosownych rozliczeń. Przy wyborze sposobu zniesienia Sąd kierował się chęcią minimalizacji konfliktów między współwłaścicielami pomimo, iż wybrany przez Sąd sposób podziału nie odpowiadał udziałom poszczególnych współwłaścicieli.

Apelację od postanowienia Sądu I instancji złożyła wnioskodawczyni. W apelacji domagała się przyznania jej lokali nr (...).

W odpowiedzi na apelację uczestniczka rozszerzyła zgłoszone roszczenia finansowe o kolejny okres czasu. Sąd Okręgowy w Toruniu postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2015r. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania z wyjątkiem części postanowienia przyznającej wynagrodzenie biegłym.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że inwentaryzacja budowlana wykorzystana w treści zaskarżonego orzeczenia nie jest właściwym dokumentem stanowiącym podstawę orzeczenia. Sąd Okręgowy nakazał przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego w szczególności zasięgnięcie opinii właściwego biegłego celem ustalenia które lokale położone w budynku spełniają wymóg samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. , z jakich pomieszczeń te lokale się składają, jaka jest ich powierzchnia i jaki udział w nieruchomości wspólnej wiąże się z własnością każdego lokalu. Sąd Okręgowy nakazał również rozstrzygnięcie co do roszczeń zgłoszonych przez uczestniczkę po wydaniu orzeczenia przez Sąd I instancji.

SĄD USTALIŁ I ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Wpisanymi w księdze wieczystej współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) ul. (...) posiadającej w Sądzie Rejonowym w Toruniu urzędzoną księgę wieczystą (...) są M. W. w $\frac{3}{4}$ części , M. A. w $\frac{1}{4}$ części [dowód: odpis księgi wieczystej k. 4 – 6 akt].

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w posiadaniu wnioskodawczyni M. W.. Lokal mieszkalny znajdujący się na parterze nieruchomości zajmuje lokator na podstawie decyzji administracyjnej [bezsporne].

Na podstawie umowy darowizny z dnia 30 listopada 1978 roku M. A. nabyła udział do łącznej wysokości $\frac{1}{4}$ części w zabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) (dawniej M. 29) i Armii Ludowej 17, 17a. [dowód: umowa darowizny k. 79 akt księgi wieczystej].

Na mocy umowy darowizny z dnia 20 listopada 1989 roku M. W. nabyła udział wynoszący $\frac{1}{4}$ w przedmiotowej nieruchomości [dowód: k. 89 -90 akt księgi wieczystej].

Na mocy Postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu z dnia 12 stycznia 1996 roku w sprawie I Ns II 1138/95 M. W. nabyła pozostały po zmarłym J. M. udział we własności przedmiotowej nieruchomości w wysokości $\frac{1}{2}$ tj. do łącznej wysokości $\frac{3}{4}$. [dowód: Postanowienie Sądu k. 93 akt księgi wieczystej, odpis księgi wieczystej k. 4-6 akt].

W okresie od 1989 roku do 2013 roku M. W. na własny K. dokonała dwukrotnego remontu budynku mieszkalnego . Pierwszy remont obejmował wymianę zużytych desek dachu oraz pokrycie go papą i montaż obróbek blacharskich . Drugi remont obejmował pokrycie dachu papą termozgrzewalną , wymianę rynien i montaż obróbek blacharskich kominów [dowód : zeznania świadków : P. J. oraz K. W. k. 270-272 w aktach IC 631/12] . Prace te nie wpłynęły na wartość handlową nieruchomości [dowód : opinia biegłego k. 149 akt] .

Lokal użytkowy był wynajmowany. Od kwietnia 2016 roku lokal ten nie jest wynajmowany. Wnioskodawczyni M. W. w sposób wyłączny administrowała przedmiotową nieruchomością.

W dniu 29 sierpnia 2017 roku zmarła M. A. . Spadek po niej nabył mąż J. A. w całości [dowód : kopia aktu poświadczenia dziedziczenia k. 691 akt] .

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych do akt dokumentów, zeznań świadków oraz przesłuchania uczestników postępowania.

Zgodnie z zaleceniami Sądu Okręgowego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego w celu sporządzenia dokumentacji stanowiącej podstawę ustanowienia odrębnej własności lokali. Jeśli chodzi o jej treść merytoryczną nie była ona kwestionowana przez strony postępowania.

Wybierając sposób zniesienia współwłasności Sąd kierował się w pierwszej kolejności posiadanymi przez wnioskodawczynię i uczestnika udziałami . M. W. posiada udział w wysokości $\frac{3}{4}$ części , a uczestnika $\frac{1}{4}$ udziału . Wartość lokali zgodnie z opinią biegłej M. D. (1) ze stycznia 2017 roku to 387600 złotych . Z tego $\frac{1}{4}$ to 96900 złotych . Odpowiada to niemal dokładnie wartości lokalu numer (...) . Na taki sposób zniesienia współwłasności zgodził się także na rozprawie w dniu 31 stycznia 2018 roku uczestnik J. A. . Na tej samej rozprawie M. W. wyjaśniła swoją sytuację majątkową , z której wynika , iż możliwości spłaty wnioskodawczyni są minimalne . Tak więc inne rozstrzygnięcie groziłoby tym , że rozstrzygnięcie Sądu w zakresie spłat nie byłoby wykonalne .

Sąd ustalając wartość nieruchomości o-parł się na opinii biegłej M. D. (2) . Opinia ta nie była kwestionowana przez uczestniczkę . Wnioskodawczyni w piśmie z dnia 22 lutego 2017 roku wnosila o wyjaśnienie czy biegła wzięła pod uwagę fakt położenia nieruchomości w planowanym przebiegu „ trasy staromostowej „ oraz wyjaśnienie czy lokal numer (...) jest lokalem mieszkalnym , czy użytkowym . Jak wynika z opinii biegłej korzystała ona z planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta T. . Te akty prawa miejscowego są wskazane w części „ źródła danych o nieruchomości „ . Biegła wyjaśniła także , iż lokal numer (...) jeden jest lokalem użytkowym . Wynika to wprost a opinii .

W niniejszej sprawie rozliczeniu podlegają także pożytki z nieruchomości . Pożytki te określiła biegła W. A. w opinii z dnia 24 kwietnia 2017 roku . Pismem z dnia 08 czerwca 2017 roku biegły skorygował swoje wyliczenia . Biegły określił pożytki osiągnięte w okresie od 01 maja 2002 roku do 24 kwietnia 2017 roku na kwotę 76353,76 złotych . Osiągnięte przez wnioskodawczynię pożytki winny być rozliczone pomiędzy współwłaścicielami .

Należy stwierdzić , iż żadna ze stron nie złożyła zastrzeżeń co do wyliczeń biegłej W. A. po złożeniu przez nią korekty błędów rachunkowych w opinii .

Jak wynika z pisma wnioskodawczyni z dnia 31 października 2017 roku Lokal użytkowy nie jest wynajmowany od kwietnia 2016 roku . Lokal zajęty przez najemcę na podstawie decyzji administracyjnej posiada zaległość w wysokości 3508 złotych . W aktach brak dowodów aby twierdzenia te nia polegały na prawdzie Tak więc ewentualne pożytki z tych lokali nie mogą być wzięte pod uwagę za okres po sporządzeniu opinii przez biegłego .

Jeśli chodzi o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu przez wnioskodawczynię Sąd oparł się na opinii biegłej M. D. (1) z maja 2017 roku . Biegła określiła je na kwotę 120828,87 złotych . Do tej kwoty należy doliczyć czynsze za kwiecień i maj 2017 roku w łącznej kwocie 1499,58 złotych . Wynika to z wyliczenia na karcie 666 akt . Dalsze wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu wyliczono proporcjonalnie przyjmując ostatnią stawkę z opinii biegłego to jest kwotę 748,75 złotych miesięcznie . Przyjmując okres 9-ciu miesięcy otrzymujemy kwotę 6739,11 złotych . |Wnioskodawczyni winna spłacić uczestnika z tego tytułu .

Należy stwierdzić , że opinia ta nie była kwestionowana przez strony postępowania co do swojej treści .

Tak więc z rozliczeń wynika , że wnioskodawczyni pobrała dochody w kwocie 76353 złote . Jest też winna tytułem bezumownego korzystania z lokalu kwotę 129067,56 złotych . Daje to łączną kwotę 205420,56 złotych .

Od tej kwoty należy odjąć koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości . Zgodnie z korektą opinii na karcie 673 akt jest to kwota 27939,71 złotych do kwietnia 2017 roku . Wnioskodawczyni dołączyła także dowody poniesienia wydatków [karty 705-712 , 749-753] z których wynika , że po sporządzeniu opinii przez biegłego wydatkowała na koszty utrzymania nieruchomości kwotę 2949,47 złotych . Tak więc łączna suma poniesionych kosztów wynosi 30884,36 złotych . koszty te poniosła M. W. , i winny być one je zwrócone .

Tak więc od kwoty 205420,56 złotych należy odjąć (...)36 złotych . Daje to wynik 174535,64 złote . Współwłaściciele uczestniczą w kosztach utrzymania rzeczy wspólnej zgodnie ze swoimi udziałami . W takich samych proporcjach uczestniczą w pobieraniu pożytków . Tak więc kwotę (...)64 należy podzielić na cztery . 43633,91 złotych . Kwota ta winna być pomniejszona o 4020,31 złotych . Jest to wpłata na rzecz uczestnika , co potwierdza on w piśmie na karcie 727 akt . Daje to wynik 39613,60 złotych . należy też zważyć , iż uczestnik otrzymał lokal mieszkalny o 2300 złotych ponad swój udział jeśli chodzi o rozliczenie w zakresie lokali . Tak więc spłatę należy pomniejszyć o tę kwotę i otrzymujemy wynik 37313,60 złotych .

Przy sporządzaniu sentencji postanowienia doszło do błędów rachunkowych, które będą musiały być sprostowane przez sąd drugiej instancji .

Sąd rozłożył spłatę na raty biorąc pod uwagę sytuację majątkową wnioskodawczyni . M. W. wyjaśniła na rozprawie w dniu 31 stycznia 2018 roku , że otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 1450 złotych miesięcznie netto . Zarabia najniższą pensję krajową i spłaca kredyt . Nie posiada oszczędności ani majątku . Z oszczędności ogrzewa tylko jeden pokój . W tym stanie rzeczy możliwości spłaty wnioskodawczyni należy określić jako w najlepszym razie minimalne . Biorąc to pod uwagę Sąd rozłożył spłatę na maksymalny okres czasu na jaki spłatę można rozłożyć .

Sąd pozostawił grunt we współwłasności . Zdaniem Sądu nie było celowe jego dzielenie . Strony nie wnosiły o to przed wydaniem orzeczenia przez sąd pierwszej instancji po raz pierwszy Wniosek taki pojawił się w piśmie wnioskodawczyni z 21 lipca 2015 roku . . Z kolei w piśmie z dnia 27 lipca 2015 roku uczestniczka wniosła o jego oddalenie . Wniosek ten został szczegółowo uzasadniony istniejącymi zapisami w planie zagospodarowania przestrzennego gdzie nieruchomość znajduje się na terenie przeznaczonym pod inwestycję drogową i obowiązuje zakaz dalszego , wtórnego jej dzielenia . Sąd podziela argumentację . Jak się wydaje wnioskodawczyni zaniechała popierania tego wniosku .

Sąd na skutek omyłki pisarskiej nie orzekł w orzeczeniu końcowym w jakich udziałach właściciele poszczególnych lokali są współwłaścicielami gruntu i części wspólnych budynku . z tych względów konieczne było wydanie postanowienia prostującego niniejsze postanowienie .

M. W. wnosila w toku postępowania o przyznanie jej wynagrodzenia za prowadzenie spraw nieruchomości . Sąd stanął na stanowisku , iż uwzględnienie tego wniosku nie jest zasadne . Wnioskodawczyni i zmarłej uczestniczki nie łączyła żadna umowa o zarządzanie nieruchomością . Wnioskodawczyni przez wiele lat znajdowała się w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości . Czerpała z niej korzyści . W aktach brak dowodów aby dochodziło do rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami . Tak więc wydaje się , że roszczenie to zostało zgłoszone na potrzeby niniejszego postępowania . Jak czytamy w piśmie z dnia 30 stycznia 2015 roku M. W. zrezygnowała z podnoszenia tej kwestii w apelacji . Została ona podniesiona w wyżej wymienionym piśmie wobec roszczeń uczestniczki . W tym stanie rzeczy zasądzenie na rzecz M. W. wynagrodzenia za prowadzenie spraw nieruchomości wydaje się sprzeczne z zasadami współżycia społecznego .

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji . .