

Sygn. akt: XI Ns 1328/16

POSTANOWIENIE

Dnia 12 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu XI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Kirow-Kotas
-----------------	---------------------------

Protokolant:	sekretarz sądowy Natalia Wiśniewska
--------------	-------------------------------------

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

sprawy z wniosku S. S.

z udziałem C. S.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą Kw (...) o wartości 397 000,00 zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy) poprzez przyznanie jej na wyłączną własność C. S., z obowiązkiem spłaty na rzecz S. S. tytułem wyrównania udziałów w nieruchomości,

II. ustalić, że C. S. poczynił w latach 2007 - 2017 nakłady z majątku osobistego na nieruchomość opisaną w punkcie I postanowienia polegające na wymianie w całym budynku mieszkalnym instalacji energii elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania, wymianie okien PCV (bez dwóch sztuk okien), remoncie kapitalnym dwóch łazienek, położeniu paneli na podłodze w całym budynku, założeniu nowego płotu frontowego, położeniu nowej papy na dachu z obróbką komina o łącznej wartości 56 000,00 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy),

III. zasądzić od C. S. na rzecz S. S. kwotę 56 833,30 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote trzydzieści groszy) płatną w ratach :

- pierwsza rata w kwocie 20 833,30 zł (dwadzieścia tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote trzydzieści groszy) w terminie 2 (dwóch) miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia,

- druga rata w kwocie 18 000,00 zł (osiemnaście tysięcy) w terminie 1 (jednego) roku i 2 (dwóch) miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia,

- trzecia rata w kwocie 18 000,00 zł (osiemnaście tysięcy) w terminie 2 (dwóch) lat i 2 (dwóch) miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia,

z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat do dnia zapłaty,

IV. oddalić wniosek C. S. o rozliczenie nakładów w postaci opłat z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 4 000,00 zł za lata 1996 – 2016 , poczynionych przez niego z majątku osobistego na nieruchomość opisaną w punkcie I postanowienia ,

V. zwrócić ze Skarbu Państwa na rzecz S. S. kwotę 538,92 zł (pięćset trzydzieści osiem złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) tytułem nadpłaconej ponad jego udział w nieruchomości wspólnej zaliczki na wynagrodzenie biegłego sądowego ,

VI. kosztami postępowania , od ponoszenia których zwolniony był C. S. obciążyć Skarb Państwa , a w pozostałym zakresie ustalić , że każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie .

Sygn. akt XI Ns 1328/16

UZASADNIENIE

S. S. złożył do tut. sądu wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym , położoną w T. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą Kw (...), poprzez przyznanie jej na wyłączną własność C. S. , ze splatą na rzecz S. S. w kwocie 131.566,00 zł .

W uzasadnieniu wniosku podał , że C. S. jest współwłaścicielem nieruchomości w udziale wynoszącym 5/6 części , a w pozostałej części współwłaścicielem jest S. S. , który nie jest związany z nieruchomością , mieszka na Śląsku. C. S. zamieszkuje nieruchomość .

W odpowiedzi na wniosek C. S. wyraził zgodę na zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej na jego wyłączną własność , z tym , że zakwestionował wysokość splaty wskazując , że winna ona wynieść 41.500,00zł , przy czym kwota 20.000 zł płatna w terminie 2 miesiące od uprawomocnienia się postanowienia , a kolejne raty w kwocie po 447 zł każda płatne do 15-go dnia każdego miesiąca. Zakwestionował podaną przez S. S. wartość nieruchomości oraz zawniósł o rozliczenie nakładów koniecznych , które poniósł z majątku osobistego na wspólną nieruchomość .

S. S. sprzeciwił się rozliczaniu nakładów poczynionych przez C. S. na nieruchomość wskazując , że nie udowodnił on , że poniósł nakłady , nie udowodnił ich niezbędności , a ponadto wskazał , że C. S. nie uzyskał zgody od współwłaścicieli na prace na nieruchomości . Podniósł też zarzut przedawnienia roszczeń o zwrot nakładów i ciężarów związanych z nieruchomością , a poczynionych przez 2006 rokiem , wskazując , że jako roszczenia o charakterze obligacyjnym ulegają przedawnieniu wraz z upływem 10 lat.

Sąd ustalił :

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym , oznaczona numerem geodezyjnym (...) , położona w T. przy ulicy (...) , dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą Kw (...) stanowi współwłasność C. S. w udziale wynoszącym 5/6 części i S. S. w udziale wynoszącym 1/6 część. Nieruchomość jest zamieszkiwana przez C. S. z rodziną .

Dowód : odpis księgi wieczystej Kw (...) k.8,9-10 akt,

G. S. – matka S. S. i C. S. , zamieszkiwała na nieruchomości do chwili śmierci w 2014 roku (okoliczność bezsporna) .

Budynek mieszkalny został wybudowany metodą gospodarczą w 1974 roku, a jego powierzchnia użytkowa wynosi 98m².

Na nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy w bardzo złym stanie technicznym , bez ocieplenia, o powierzchni 20m² , stanowiący pomieszczenie przynależne. Budynek gospodarczy traktowany jest jako miejsce do przechowywania rzeczy.

W 2007 roku C. S. wymienił okna PCV(poza dwiema sztukami) . G. S. w 2007 roku sfinansowała wymianę dwóch okien w zajmowanych przez siebie pokojach. W 2013 roku C. S. wymienił instalację energii elektrycznej w całym budynku , instalację wodno – kanalizacyjną w całym budynku , instalację c.o. w całym budynku , przeprowadził remont kapitalny łazienki na piętrze i parterze , położył panele na podłodze w całym budynku , położył nowa papę na dachu połączoną z obróbką komina . W 2016 roku C. S. założył nowy płot od frontu nieruchomości .

Prace remontowe były niezbędne z uwagi na zły stan techniczny budynku. Zostały sfinansowane przez C. S. w całości . S. S. nie uczestniczył w finansowaniu prac remontowych .

Dowód : przesłuchanie C. S. z dnia 26.04.2017 r. 00:07:44, k.212 v -213,

pisemna opinia biegłego sądowego D. A. k.240-261,313-328,

ustna opinia biegłego sądowego D. A. z dnia 13.12.2017 r. 00:04:09 , k.353-355,

zeznania świadka K. K. z dnia 5.10.2016 r. 00:08:06 ,k. 58 v-59,

zeznania świadka J. O. z dnia 5.10.2016 r. 00:38:39, k. 59-59 v,

zeznania świadka B. S. z dnia 5.10.2016 r. 00:53:01, k. 59 v – 60 v,

zeznania świadka P. S. z dnia 5.10.2016 r. 01:26:30 , k. 60 v – 61,

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi 397.000,00 zł .

Wartość nakładów poczynionych przez C. S. wynosi 56.000,00 zł , wartość nakładów poczynionych przez G. S. (założenie dwóch okien) wynosi 2.200,00 zł.

Dowód : opinia biegłego sądowego D. A. k.240- 261, 313-328,

Na dowodach wpłaty podatku od nieruchomości za okres czasu od 1 stycznia 2011 roku do 26 czerwca 2013 roku figuruje nazwisko G. S. , za okres od 25 lutego 2014 roku do 2 lipca 2015 roku figuruje nazwisko Ł. S. , w 2016 roku figuruje nazwisko P. S..

Dowód : zaświadczenie Prezydenta Miasta T. z 28.07.2016 r. k. 35,

C. S. otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 2.000,00 zł netto miesięcznie. Nie ma innych dochodów . Jego żona osiąga wynagrodzenie miesięczne netto w wysokości 1.500,00 zł. Uczestnik nie ma zobowiązań finansowych , nie ma zgromadzonych oszczędności , majątku.

Dowód : przesłuchanie C. S. z dnia 26.04.2017 r. 00:07:44 , k.213,

S. S. utrzymuje się z renty w wysokości 1.000,00 zł netto . Nie ma innych dochodów , ani zobowiązań finansowych(oświadczenie S. S. na k. 368).

Sąd zważył :

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na zgromadzonych i niekwestionowanych dokumentach, na wyjaśnieniach stron , zeznaniach świadków K. K. , J. O. , B. S. , P. S. i M. S. oraz na opinii biegłego sądowego D. A. .

Powyższy stan faktyczny jest między stronami w dużej mierze bezsporny. Spornym pozostaje wartość nieruchomości i nakładów poczynionych na nieruchomości oraz jaki miały charakter i kto je finansował.

Sąd , w oparciu o zeznania świadków K. K. , J. O. , B. S. , P. S. ustalił rodzaj prac remontowych na nieruchomości oraz ich charakter. Z zeznań tych świadków wynika jasno, że osobą finansującą prace na nieruchomości był wyłącznie C. S.. Jego matka G. była osobą starszą , z niewysoką rentą i nie była w stanie wspomóc go finansowo. Zresztą G. S. swojej sąsiadce K. K. wprost wskazywała , że prace finansuje C. S.. Niewątpliwie również z zeznań tych wynika , że remonty prowadzone przez uczestnika miały charakter czynności niezbędnych dla utrzymania nieruchomości w niepogorszonym stanie.

Zeznania świadka M. S. (k.198-199) nie miały istotnego znaczenia dla sprawy , bowiem świadek na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwała wraz ze S. S. do 1996 roku , a potem praktycznie nie bywała na nieruchomości.

Sąd nie dał wiary twierdzeniem S. S. (k. 199 akt) , który w opinii sądu, przedstawił wersję korzystną dla siebie. Według wnioskodawcy , C. S. nie poczynił żadnych nakładów na nieruchomość , wskazał , że gdy wraz z żoną wyprowadzał się z nieruchomości w 1996 roku to wszystkie instalacje były w dobrym stanie . Jednak należy mieć na uwadze znaczny upływ czasu , jaki nastąpił od wyprowadzki w 1996 roku do chwili podjęcia czynności remontowych na nieruchomości . Doświadczenie życiowe nakazuje przyjąć , że skoro dom był budowany w latach 70 – 80 –tych dwudziestego wieku , to musiało dojść do naturalnego zużycia zastosowanych materiałów , instalacji. W pozostałym zakresie wnioskodawca przyznał , że remontowano dach , komin ,łazienki , wymieniono instalację elektryczną i ogrodzenie.

Niczym nieuzasadnione i nieoparte żadnymi dowodami były twierdzenia wnioskodawcy o przeprowadzanych remontach na nieruchomości za środki uzyskiwane przez matkę stron z emerytury i wynajmu budynku gospodarczego. Jak ustalił sąd , G. S. nie otrzymywała emerytury , a jedynie rentę po mężu w wysokości około 1000 zł miesięcznie. Niewątpliwie takie dochody nie umożliwiały matce stron wykonania niezbędnych prac remontowych. Jak wynika ze zgodnych ustaleń stron , nawet na wymianę okien G. S. zaciągała pożyczkę.

Zgodnie z art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia , metody i technik szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy , uwzględniając w szczególności cel wyceny , rodzaj i położenie nieruchomości , funkcje określone w planie miejscowym , stan uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej , stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych. Biegły sądowy D. A. do wyceny przyjął podejście porównawcze , metodę porównywania parami .

Do porównania przy wycenie nieruchomości biegły przyjął budynki mieszkalne budowane w latach 70-80 - tych , z czasów gdy powszechny był brak materiałów budowlanych dobrej jakości i wprowadził odpowiednie poprawki . Biegły przywołał w opinii dane transakcyjne nieruchomości porównywalnych . Biegły wyjaśnił też , że wyceniając nieruchomość wziął pod uwagę stan budynku mieszkalnego i wszystkie jego mankamenty wskazane przez uczestnika.

Wyliczając wartość rynkową nakładów biegły uwzględnił wartość robocizny , stanowiącą 20-30 % wartości nakładów oraz wprowadził współczynnik zużycia technicznego. Wycenę nakładów oparł na tabelach S.. Biegły wyjaśnił , że brak jest nieruchomości porównywalnych dla stanu przed poniesieniem nakładów i dla ich wyliczenia przyjął średnią wartość i odniósł tę wartość do wartości budynku bez gruntu. Dodatkowo biegły wyjaśnił , że rachunki i faktury złożone do sprawy traktował jedynie pomocniczo, bowiem nie wszystkie można było odnieść do niniejszej sprawy.

Taka metoda wyliczenia nakładów jest w opinii sądu prawidłowa , zaś podnoszony przez pełnomocnika wnioskodawcy sposób , polegający na oparciu się jedynie na złożonych do sprawy rachunkach nie mógłby się ostać , bowiem zadaniem biegłego jest wyliczenie rynkowej wartości nakładów. Zatem istotne jest , jaką kwotę za daną nieruchomość jest w stanie zaoferować potencjalny nabywca nieruchomości.

W opinii sądu biegły przekonująco wyjaśnił powody , dla których przyjął , że budynek gospodarczy stanowi pomieszczenie przynależne . Wskazał , że budynek gospodarczy powstał w sposób nielegalny , nie ma ani dokumentacji technicznej , ani pozwolenia na jego budowę. Nadto jego stan techniczny daje podstawy jedynie do rozbiórki lub generalnego remontu. Pomieszczenia w budynku są niższe niż przewidują to normy budowlane , ściany budowane są

na jedną cegłę, wszystkie instalacje są wymontowane. Biegły wskazał także, że jego stanowiska nie zmienia fakt, iż na osiedlu (...) w T. wiele podobnych budynków, a nawet piwnice wykorzystywane są zwyczajowo przez właścicieli budynków na cele mieszkalne, zaś przedmiotowy budynek gospodarczy był we wcześniejszych latach również w taki sposób wykorzystywany.

Wyjaśnienia biegłego sądowego złożone na rozprawie w dniu 13.12.2017 roku nie przekonały pełnomocników stron, którzy złożyli wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Według pełnomocnika uczestnika wartość nieruchomości i nakładów na nią poczynionych zostały zawyżone przez biegłego sądowego, biegły nie uwzględnił niskiej jakości materiałów, z których wykonany jest budynek mieszkalny. Ponadto pełnomocnik uczestnika wskazał, że ceny ofertowe nieruchomości są inne od wartości wskazanych przez biegłego. Nadto uczestnik twierdził, że budowa w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości osiedla (...) obniża wartość nieruchomości.

Jednak, jak wskazał biegły, a sąd tę opinię w pełni podziela, dla wartości przedmiotowej nieruchomości budowa powyższego osiedla nie ma znaczenia, bowiem dla lokalizacji nieruchomości, która jest jedną z istotnych wag cechy, ważne jest położenie nieruchomości w stosunku do dróg, szkół, sklepów, centrum miasta, a nie ustalenie jakie w okolicy budynki mieszkalne powstają lub już istnieją.

Sąd oddalił powyższe wnioski pełnomocników stron, uznając, że biegły wyjaśnił wszelkie wątpliwości, zaś powyższe wnioski dowodowe stanowią jedynie polemikę z opinią biegłego i nie są poparte żadnymi merytorycznymi argumentami.

Sąd uznał opinię biegłego sądowego D. A. za sporządzoną rzetelnie i fachowo, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Nie stwierdził sprzeczności we wnioskach końcowych opinii. Wyliczenia poczynione w opinii stanowiły podstawę dokonanych przez Sąd ustaleń co do wartości nieruchomości i poczynionych na nią nakładów.

Należy podkreślić, iż opinia z dziedziny wyceny nieruchomości jest opinią „szacunkową”, mającą za podstawę ceny rynkowe podobnych nieruchomości, ale przecież nie identycznych. Nie jest wykluczone, że gdyby konkretna nieruchomość znalazła się na rynku nieruchomości można by za nią uzyskać cenę wyższą lub niższą od wskazanej przez biegłego. Dopóki jednak nieruchomość ta nie będą przedmiotem konkretnej umowy sprzedaży, Sąd przyjmuje wartości wyliczone przez biegłego sądowego.

Postępowanie o zniesienie współwłasności przebiega według podstawowych reguł określonych w kodeksie cywilnym i kodeksie postępowania cywilnego (art. 210-212 k.c. oraz art. 618-625 k.p.c.). Możliwe jest wydanie orzeczenia uwzględniającego uzgodnione stanowisko współwłaścicieli, o ile nie sprzeciwia się ono prawu i zasadom współżycia społecznego oraz nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych (art. 622 § 1 i 2 k.p.c.). Stanowisko takie zaprezentował Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24.11.1998 roku SN I CKU 68/98 (Prok. i Pr. 1999/4/36.).

Sąd biorąc pod uwagę stanowisko stron uznał, iż w świetle art. 211 kc, art. 622§2 kpc, zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości należy dokonać przez przyznanie jej na wyłączną własność C. S.. Dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości Sąd kierował się przede wszystkim stanowiskiem współwłaścicieli oraz miał na uwadze aktualny stan posiadania.

S. S. jest współwłaścicielem nieruchomości w 1/6 części, a C. S. w 5/6 częściach. Wartość całej nieruchomości wynosi 397.000,00 zł, zaś 1/6 część to 66.166,70 zł. C. S. jako wyłączny właściciel nieruchomości – w wyniku zniesienia współwłasności, winien spłacić S. S. kwotą 66.166,70 zł. C. S. poczynił nakłady na nieruchomość, które biegły wycenił na kwotę 56.000,00 zł. 1/6 część wartości nakładów wynosi 9.333,40 zł. Sąd uznał, że nakłady poczynione przez C. S. miały charakter prac niezbędnych do utrzymania nieruchomości w niepogorszonym stanie. Wobec tego wnioskodawca winien zwrócić uczestnikowi zgodnie z posiadanym udziałem kwotę równą 9.333,40 zł. Reasumując, uczestnik jest zobowiązany do spłaty na rzecz wnioskodawcy kwoty 56.833,30 zł (66.166,70 zł – 9.333,40 zł = 56.833,30 zł).

C. S. zadeklarował , że pierwszą ratę w kwocie 20.000,00 zł spłaci na rzecz S. S. w terminie 2 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia. Uwzględniając to stanowisko , sąd uznał , że pierwsza rata w wysokości nieznacznie tylko przekraczającej kwotę 20.000 zł , tj. 20.833,30 zł zostanie przez uczestnika zapłacona na rzecz wnioskodawcy w powyższym terminie.

Uczestnik wnosił w pozostałym zakresie o rozłożenie płatności na raty, w taki sposób , aby każda z nich wynosiła niecałe 500 zł i była płacona co miesiąc .

W opinii sądu , który winien dbać o interes obu stron , rozłożenie płatności na wiele rat, jest nieekonomiczne, nadmiernie wydłużając czas spłaty , przez co nieuzasadnione.

Nieruchomość, która stanie się wyłączną własnością uczestnika nie jest obciążona kredytem , nadto uczestnik i jego żona pracują zawodowo , nie mają innych zobowiązań finansowych , mieszkają w chwili obecnej z synem , który również zarobkuje. Z drugiej strony wnioskodawca otrzymuje jedynie rentę w wysokości około 1.000,00 zł i nie ma innych dochodów . W tej sytuacji sąd uznał , że pozostaje w realnych możliwościach uczestnika dokonanie pozostałej kwoty do spłaty w 2 ratach po 18.000 zł – pierwsza w terminie 1 roku i 2 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia , a następna w terminie 2 lat i 2 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności .

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt od I do III postanowienia na podstawie art. 211 k.c., 212 § 1 , 2 i 3 k.c. w zw. z art. 688 i 623 k.p.c.

C. S. wnosił również o rozliczenie poniesionych przez niego z jego majątku osobistego opłat z tytułu uiszczania podatku od nieruchomości w kwocie 4.000 zł za lata 1996 – 2016 . S. S. sprzeciwił się powyższemu.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie , która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Sąd w punkcie IV postanowienia oddalił wniosek C. S. , bowiem uczestnik reprezentowany przez fachowego pełnomocnika procesowego nie udowodnił ponoszonych należności publicznoprawnych . Z zaświadczenia przez niego przedłożonego wynika jedynie , że za okres czasu od 1 stycznia 2011 roku do 26 czerwca 2013 roku podatek opłacała G. S. , za okres od 25 lutego 2014 roku do 2 lipca 2015 roku Ł. S. , w 2016 roku P. S..

C. S. nie złożył innych dowodów na potwierdzenie swojego stanowiska .

Wynagrodzenie biegłego sądowego D. A. wyniosło 1.566,53 zł. Zgodnie z posiadanymi udziałami w nieruchomości strony winny ponieść powyższe wydatki w następującej wysokości : C. S. w 5/6 części , S. S. w 1/6 części.

Na wynagrodzenie biegłego C. S. wpłacił zaliczkę w wysokości 500 zł , a S. S. w wysokości 800 zł.

Częściowo od ponoszenia kosztów (zaliczki na biegłego sądowego) zwolniony był C. S. ponad kwotę 500,00 zł .

Wobec powyższego Sąd w punkcie V postanowienia orzekł o zwrocie ze Skarbu Państwa poniesionej zaliczki na wydatki przez S. S. ponad jego udział , w kwocie 538,92 zł , w oparciu o art. 84 ust. 2 Ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r.

W punkcie VI postanowienia orzeczono o pozostałych kosztach w oparciu o art. 520§1 k.p.c.