

Sygn. akt I Ns 1064/13

POSTANOWIENIE WSTĘPNE

Dnia, 30 marca 2016r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **SSR Anna Gołębiowska**

Protokolant Katarzyna Bąk

Po rozpoznaniu w dniu: 30 marca 2016r.

na rozprawie

sprawy z wniosku **T. S.**

przy udziale **K. H., E. S., J. S., P. S., R. S.**

o dział spadku i zniesienie współwłasności

postanawia

I. uznać żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości składającej się z działek nr (...), położonej w O., gmina O. dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczysta nr (...) poprzez jej fizyczny podział na dwie nieruchomości – za usprawiedliwione co do zasady;

II. upoważnić uczestniczkę postępowania E. S. do wykonania, tymczasowo na własny koszt, prac adaptacyjnych umożliwiających podział fizyczny nieruchomości polegających m.in. na:

- wymurowaniu ściany na strychu;
- rozdzieleniu stropu nad parterem w miejscu murowania ściany;
- wykonaniu podciągu w miejscu przecięcia stropu z wykonaniem gniazd montażowych na podparcie belek stropowych;
- rozebraniu pokrycia dachu i wymianie elementów konstrukcyjnych dachu wraz z ułożeniem dachówki wraz z pracami pomocniczymi;
- wykonaniu schodów między parterem a strychem;

zgodnie z opinią biegłego K. B. (1) z dnia 5 grudnia 2015 r. (k. 206-208) uznając wymienioną opinię w tym zakresie za integralną część orzeczenia;

III. upoważnić wnioskodawczynię T. S. oraz uczestników postępowania K. H., R. S., J. S. oraz P. S. do wykonania, tymczasowo na własny koszt, prac adaptacyjnych umożliwiających podział fizyczny nieruchomości polegających na:

- wykonaniu schodów między parterem a strychem;

zgodnie z opinią biegłego K. B. (1) z dnia 5 grudnia 2015 r. (k. 206-208) uznając wymienioną opinię w tym zakresie za integralną część orzeczenia;

IV. udzielić uczestnikom postępowania 6-miesięcznego terminu – liczonego od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia – na wykonanie wskazanych w punkcie II i III prac adaptacyjnych;

Sygn. akt. I Ns 1064/13

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 12 lipca 2011 r. wnioskodawczyni T. S. domagała się podziału majątku dorobkowego małżonków, podając, że w skład majątku wchodzi nieruchomości rolne wraz z zabudowaniami, składająca się z działek (...) o pow. 1,75 ha we wsi O. (gm. O.), dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi Kw nr (...). Wnioskodawczyni wniosła o ustalenie, iż udziały stron w dorobku są równe. T. S. zaproponowała dokonanie podziału majątku dorobkowego poprzez uznanie dotychczas uznawanego przez strony podziału budynku mieszkalnego i podwórza, zaś co do pozostałej części gruntów tj. nieużytków rolnych według wartości w stosunku 60:40 na jej rzecz. Wnioskodawczyni domagała się też od uczestnika postępowania Z. S. zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wniosku podała, że wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 27 maja 2004 r. orzeczono rozwód stron. Podała, że udział stron w przyczynieniu się do powstania majątku nie był równy, albowiem Z. S. od wielu lat pozostawał osobą bezrobotną. To ona w trakcie trwania małżeństwa ponosiła większość kosztów związanych z utrzymaniem rodziny, zaś uczestnik rzadko osiągał regularne dochody. Podała, że sprawowała wyłączną opiekę nad czwórką dzieci, w tym jednym upośledzonym w stopniu znacznym. Uczestnik Z. S. został pozbawiony praw rodzicielskich, nie wywiązywał się z obowiązku alimentacyjnego, był także karany za znęcanie się nad rodziną.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik Z. S. nie wraził zgody na proponowany przez wnioskodawczynię podział majątku uznając, że on zajmuje tylko 80 m², zaś pozostałą część budynku mieszkalnego zajmuje wnioskodawczyni, jak również budynek gospodarczy i grunty. Nadto podniósł, że wszystkie koszty związane z zakupem domu i całej posesji, utrzymaniem rodziny i wszelkie inne wydatki ponosił on osobiście. Była żona przez okres małżeństwa nigdy nie pracowała, była wraz z dziećmi na jego wyłącznym utrzymaniu. Uczestnik postępowania domagał się też rozłożenia kosztów postępowania po połowie.

Na rozprawie z dnia 3 lipca 2012 r. wnioskodawczyni oświadczyła, że nie zgadza się z opinią biegłej E. W. z dnia 15 marca 2012 r. albowiem biegła w opinii nie uwzględniła dostępu do budynku gospodarczego. Wniosła o to, by biegły geodeta podzielił składnik majątku tak jak wnosi we wniosku, tzn. dodał jej kawałek z tyłu działki. Uczestnik na tą propozycję wyraził zgodę (k. 78).

Pismem z dnia 28 stycznia 2013 r. wnioskodawczyni poinformowała Sąd, że uczestnik postępowania Z. S. zmarł (k. 112-113).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 16 września 2013 r. tut. Sąd stwierdził, że spadek po spadkodawcy Z. S. na podstawie ustawy nabyli żona E. S. w 4/16 częściach z dobrodziejstwem inwentarza oraz dzieci; R. S., P. S., J. S. oraz K. H. po 3/16 części każdy z dobrodziejstwem inwentarza (k. 125).

W piśmie z dnia 18 października 2013 r. wnioskodawczyni podtrzymała swoje stanowisko co do podziału nieruchomości zabudowanej na dwie odrębne nieruchomości oraz dodatkowo wniosła o uwzględnienie wartości nakładów poniesionych na ten budynek mieszkalny (w części w której zamieszkuje) obejmujących wybudowanie ganku, wymianę okien, doprowadzenie wody, budowę szamba, instalacji elektrycznej oraz inne nakłady związane z adaptacją pomieszczeń na lokal mieszkalny (k. 121-122).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

T. i Z. S. zawarli związek małżeński 28 kwietnia 1984 r.

Wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie o sygn. akt. XIII RC 2665/03 małżeństwo zostało rozwiązane z winy pozwanego.

Orzeczenie to uprawomocniło się 18 maja 2004 r.

(dowód: odpis wyroku SO we Wrocławiu z dnia 27.05.2004 r., (...)– k. 3).

W trakcie trwania małżeństwa strony nabyły nieruchomością rolną z zabudowaniami, składającą się z działek nr: (...) o pow. 1,75 ha we wsi O. (gm. O.), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi Kw nr (...).

(dowód: odpis aktu notarialnego Rep. A nr: (...) z dnia 09.08.1996 r. – k.4;

odpis Kw (...) – k. 5-7).

Nieruchomość stron posiada dostęp do infrastruktury technicznej znajdującej się w drodze: energia, woda, telefon. Działka (...) o pow. 0,2100 ha jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz stodołą. Budynek mieszkalny ma powierzchnię użytkową 173,18m², jest budynkiem jednorodzinny parterowym z poddaszem, częściowo podpiwniczonym w zabudowie wolno stojącej.

Obiekt funkcjonalnie podzielony do użytkowania przez dwie rodziny.

Działka (...) jest nieruchomością niezabudowaną o pow. 1,5400 ha. W jej skład wchodzi grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako grunty orne (...) b, RV, lasy LsV, użytki zielone PsV, wody WsIV. Działka ma niejednorodny kształt terenu, odłogowanym, o kształcie nieregularnym. Bliskie sąsiedztwo stanowią tereny upraw polowych, zabudowa mieszkaniowa.

Część budynku mieszkalnego zajmowana jest przez wnioskodawczynię T. S..

Część budynku mieszkalnego zajmowane były przez uczestnika Z. S..

Budynek stodoły wykorzystywany jest przez T. S..

Część działki (...) wykorzystywana jest przez T. S., działka (...) wykorzystywana jest przez Z. S..

Istnieje możliwość podziału pionowego budynku mieszkalnego. Niezbędne nakłady związane z dokonaniem takiego podziału: wykonanie na strychu ściany działowej, wykonanie otworu umożliwiającego wejście na strych w części zajmowanej przez uczestnika Z. S..

(dowód: opinia biegłej E. W. – k. 45-64).

W dniu 12 stycznia 2013 r. zmarł uczestnik postępowania Z. S..

(dowód: skrócony akt zgonu, k. 103).

Postanowieniem z dnia 16 września 2013 r. Sąd Rejonowy w Oleśnicy stwierdził, że spadek po Z. S. nabyli: żona E. S. w 4/16 części z dobrodziejstwem inwentarza oraz dzieci R. S., P. S., J. S. i K. H. po 3/16 części każde z nich.

(dowód: postanowienie z dnia 16 września 2013 r., k. 125).

Wartość nieruchomości budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych wynosi 166.900 zł. Łączna wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym oraz gruntu wynosi 292.800 zł.

Wartość pomieszczeń użytkowanych przez E. S. i pozostałych uczestników wynosi 57.300zł.

Wartość pomieszczeń użytkowanych przez T. S. wynosi 87.800zł. (dowód: opinia biegłego W. W. – k. 162-175).

Wartość niezbędnych prac koniecznych do wyodrębnienia dwóch odrębnych nieruchomości wynosi 13.767,10zł.

Pracami tymi są: wymurowanie ściany na strychu w odległości 10,35 m mierząc odległość od ściany szczytowej nad częścią znajdującą się nad lokalem T. S., rozdzielenie stropu nad parterem w miejscu murowania ściany, wykonanie podciągu w miejscu przecięcia stropu z jednoczesnym wykonaniem gniazd montażowych na podparcie belek stropowych, rozebranie pokrycia

z dachówki karpiówki - 30m², wymiana elementów konstrukcyjnych dachu wraz

z ułożeniem dachówki - 30m², prace pomocnicze oraz rusztowe, wykonanie schodów między parterem, a strychem, które dotyczy obu lokali.

(dowód: opinia biegłego sądowego K. B. – k. 206-208);

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o wydanie postanowienia wstępnego w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości składającej się z działek (...) w O., dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczysta nr (...) - poprzez jej fizyczny podział, podlegał uwzględnieniu.

Zgodnie z treścią art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Każdy ze współwłaścicieli może wystąpić z wnioskiem o zniesienie współwłasności wskazując jeden z możliwych sposobów zniesienia, tj.

1. podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicieli z ewentualnym wyrównaniem różnicy wartości powstałych z podziału części przez dopłaty;
2. przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli lub kilku na współwłasność za ich zgodą i zasądzenie od nich spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli,;
3. licytacyjną sprzedaż rzeczy wspólnej.

W myśl art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności (wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny) jest zatem podział fizyczny rzeczy. (tak orzeczenia SN z 30 października 1978 r., III CRN 214/78 i z 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93 oraz z 29 lipca 1998 r., II CKN 748/97, Biuletyn Sądu Najwyższego 1999/1 str. 9 i zgodne poglądy na ten temat w piśmiennictwie).

W doktrynie i orzecznictwie panuje zgoda co do tego, że jeśli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

W rozpoznawanej sprawie sposób zniesienia współwłasności był dla stron w zasadzie niesporny. Zarówno uczestnicy postępowania jak i wnioskodawczyni na rozprawie w dniu 16 marca 2016 r. oraz w pismach procesowych wnosili o podział fizyczny nieruchomości jako jedyne możliwe rozwiązanie, które pozwoli stronom na w miarę niekonfliktowe rozstrzygnięcie sporu.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że najbardziej racjonalnym i sprawiedliwym sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości będzie sposób zaakceptowany przez obie strony postępowania. Tym bardziej, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd powinien dążyć do tego, aby wszyscy współwłaściciele uzgodnili sposób podziału i przedstawili możliwie zgodny wniosek tak, aby wydane postanowienie odpowiadało ich woli. (tak orzeczenie SN z 23 lipca 1982 r., III CRN 161/82, OSNPG 1/83, poz. 2).

Według opinii biegłej E. W. (2) możliwy był podział budynku wzdłuż jego ściany pionowej. W tych warunkach dokonano podziału rzeczy wspólnej, stosownie do treści przepisu art. 211 k.c., którego brzmienie wskazuje na pierwszeństwo fizycznego podziału rzeczy wspólnej między współwłaścicieli.

Biegły sądowy z zakresu budownictwa w opinii z dnia 5 grudnia 2015 r. (k. 206-208) stwierdził, że możliwe jest dokonanie podziału przedmiotowej nieruchomości, ale wyłącznie po dokonaniu prac adaptacyjnych, których rodzaj szczegółowo opisał w swojej opinii. Do opinii tego biegłego Sąd odwołał się w wydanym orzeczeniu wstępnym określając zakres prac adaptacyjnych, których przeprowadzenie pozwoli na fizyczny podział nieruchomości. Oczywistym było również, w ocenie Sądu, iż wskazane w opinii prace adaptacyjne na własny koszt tymczasowo ponieść powinni zainteresowani – czyli zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnicy postępowania według swojego obecnego stanu posiadania. Dokładny opis prac adaptacyjnych zawiera wskazana wcześniej opinia biegłego z zakresu budownictwa, którą Sąd uczynił w tym zakresie integralną częścią swojego orzeczenia.

Przyjmując takie rozwiązanie Sąd orzekający mając na uwadze techniczną dopuszczalność podziału fizycznego nieruchomości (na co wskazał biegły sądowy z zakresu budownictwa), kierował się przede wszystkim względem finansowym. Po pierwsze taka opcja nie wymaga skomplikowanych nakładów związanych z koniecznością przeprowadzenia trudnych, kosztownych i długotrwałych robót adaptacyjnych i tym samym nie generuje dla zainteresowanych zbyt wysokich kosztów, a z drugiej strony zapewnia zainteresowanemu zachowanie zajmowanych aktualnie przez nich pomieszczeń, co nakazuje potraktowanie takiego rozwiązania jako priorytetowego (postanowienie, SN z dnia 26.10.1976 r. III CRN 227/76 – OSNC 1977/5-6/98). Okoliczności te nie są bez znaczenia, jeżeli zważy się na sytuację majątkowo-rodzinną tak uczestników postępowania jak i wnioskodawczyni. Koszty przeprowadzenia prac adaptacyjnych są, zdaniem Sądu, uzasadnione gospodarczo i pozostają zarazem w zasięgu możliwości finansowych zainteresowanych.

Co także istotne, przy wskazanym wyżej wariantcie podziału nieruchomości nie jest też wymagane uzyskiwanie jakichkolwiek zezwoleń administracyjnych. Sytuacja taka stwarza warunki do w miarę szybkiego uregulowania wzajemnych stosunków wnioskodawczyni z uczestnikami postępowania, co ze społecznego punktu widzenia jest ze wszech miar pożądanym. Dodatkowo wariant taki co do zasady będzie odzwierciedleniem relacji aktualnego posiadania pomiędzy zainteresowanymi, jako że wnioskodawczyni oraz uczestnicy postępowania w wyniku podziału staną się właścicielami części nieruchomości, którą obecnie dysponują.

Ponadto obie strony podczas postępowania podkreślały wagę konfliktu istniejącego pomiędzy nimi od wielu lat. Sąd uznał, że rozwiązanie tej kwestii poprzez podział fizyczny nieruchomości jest optymalne, jako gwarantujące wszystkim współwłaścicielom możliwość unikania sytuacji generujących konflikt między nimi na przyszłość.

Dla zabezpieczenia wykonania wskazanych w orzeczeniu wstępnym prac adaptacyjnych Sąd określił zainteresowanemu termin z zachowaniem rezerwy czasowej (6 miesięcy).

Mając powyższe na uwadze Sąd na mocy powołanych przepisów orzekł jak w sentencji postanowienia wstępnego.

(...)

(...)

(...)

16.03.2016r.