

Sygn. akt II Ns 1095/16

POSTANOWIENIE

Dnia 23 maja 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca Sędzia SR A. S.

Protokolant: st. sekr. sąd. M. O.

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku M. P.

z udziałem I. P.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

postanawia:

1. dokonać zniesienia współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) o wartości 120.000 zł (sto dwadzieścia tysięcy złotych) w ten sposób, że przyznać to prawo w całości I. P. do jej majątku osobistego;
2. zasądzić od I. P. na rzecz M. P. kwotę 60.000 zł (sześćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem spłaty, płatną w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;
3. nie obciążać M. P. obowiązkiem uiszczenia tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa kosztów sądowych;
4. oddalić wniosek M. P. o zasądzenie kosztów postępowania od uczestniczki.

Sygn. akt II Ns 1095/16

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28 kwietnia 2016 roku M. P., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata wniosła o zniesienie współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) w Ł. przy ul. (...), o wartości 120.000 zł, poprzez przyznanie uczestniczce I. P. wyżej wymienionego prawa, z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawczyni tytułem wyrównania jej udziału we współwłasności kwoty 60.000 zł, płatnej w terminie miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności. Nadto, żądała zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wnioskodawczyni wskazała, iż ona i uczestniczka posiadają po 1/2 części prawo do przedmiotowego lokalu. Podkreśliła, iż w chwili obecnej przedmiotowy lokal jest zajmowany wyłącznie przez uczestniczkę. Wezwanie wnioskodawczyni do rozliczenia jej udziału pozostało bez odpowiedzi.

(wniosek – k. 2-3v, pełnomocnictwo k. 16)

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2016 r. Sąd zwolnił wnioskodawczynię od kosztu opłaty sądowej od wniosku.

(postanowienie – k. 23)

Na rozprawie w dniu 20 grudnia 2016 roku uczestniczka przyłączyła się do wniosku co do zasady przyznając wartość zgłoszonego do podziału prawa do lokalu na kwotę 120.000 zł. Oświadczyła, że widzi możliwość spłaty wnioskodawczyni w ratach, tj. 40.000zł w ciągu 3 miesięcy i pozostała należność w ciągu roku.

Wnioskodawczyni oświadczyła, że widzi możliwość spłaty w ciągu pół roku.

(protokół rozprawy k. 31),

Na rozprawie w dniu 9 maja 2017 roku wnioskodawczyni oświadczyła, że widzi możliwość odroczenia spłaty przez uczestniczkę na okres pół roku, aby umożliwić uczestniczce sprzedaż lokalu. Uczestniczka deklarowała możliwość spłaty wnioskodawczyni jednorazową kwotą 40.000 zł w terminie pół roku, w przeciwnym razie oświadczyła, że musiałaby sprzedać lokal. Wyjaśniła, że mieszkanie chciałaby przeznaczyć dla syna.

(protokół rozprawy k. 36)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. przysługuje M. P. i I. P. po 1/2 części każdej z nich. M. P. i jej matka I. P. nabyły przysługujące im udziały w przedmiotowym prawie do lokalu na podstawie umowy darowizny, którą zawarły w dniu 29 sierpnia 2006 roku z M. W..

(zaświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) – k. 21, umowa darowizny – k. 4-5)

Wyłącznie I. P. jest w posiadaniu lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Od około półtora roku wnioskodawczyni nie ma dostępu do lokalu. W lokalu nikt nie mieszka. Przedmiotowy lokal uczestniczka zamierza przeznaczyć dla syna.

(zeznania wnioskodawczyni k. 36, zeznania uczestniczki k. 36)

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. posiada wartość 120.000 zł.

(niesporne)

I. P. ma 51 lat. Prowadzi gospodarstwo domowe z mężem w lokalu najmowanym od gminy. Otrzymuje rodzinne na dzieci w kwocie(...), jej mąż uzyskuje dochód z prac dorywczych około 1.000-1.500 zł miesięcznie. Uczestniczka i jej mąż posiadają samochód marki F. (...) z 2008 roku. Nie posiada innych wartościowych składników majątku. Uczestniczka leczy się na serce, niedoczynność tarczycy oraz depresję. Miesięcznie wydaje 50 zł na zakup leków. Opłata za lokal przy ulicy (...) wynosi 400 zł miesięcznie tytułem. Uczestniczka nie posiada oszczędności.

(zeznania uczestniczki k. 36)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, w tym dokumentów oraz przesłuchania wnioskodawczyni i uczestniczki.

Wartość spółdzielczego własnościowego praw do lokalu mieszkalnego zgłoszonego do podziału została zgodnie ustalona przez wnioskodawczynię i uczestniczkę.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 195 k.c., współwłasność polega na tym, że własność tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom. Wobec braku w polskim porządku prawnym autonomicznej regulacji dotyczącej wspólności innych praw niż własność, powszechnie dopuszcza się możliwość stosowania w drodze analogii do takich praw jak np. użytkowanie

wieczyste lub użytkowanie, przepisów dotyczących współwłasności (tak: T. A. Filipiak Komentarz do art. 195 k.c. w: A. Kidyba (red) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe LEX 2012). Z uwagi na to, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stanowi ograniczone prawo rzeczowe o niezwykle silnym charakterze, zbliżonym do odrębnej własności lokalu, do zniesienia wspólności tego prawa należy stosować odpowiednio przepisy o zniesieniu współwłasności zawarte w art. 195-221 k.c.

Zgodnie z art. 210 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Przywołany przepis stanowi wyraz postrzegania przez ustawodawcę współwłasności jako stanu przejściowego, możliwego do usunięcia wskutek inicjatywy któregośkolwiek ze współwłaścicieli niezależnie od zgody pozostałych (tak: uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 21 stycznia 2011 r. III CZP 118/10). Wymaga podkreślenia, iż uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności może zostać wyłączone jedynie czasowo (art. 210 zd. 2 k.c.), w drodze umowy pomiędzy współwłaścicielami, a to na okres lat pięciu z ewentualną możliwością dalszego przedłużenia w myśl art. 210 zd. 3 k.c. Niekiedy także, w odniesieniu do ściśle określonej kategorii rzeczy, możliwość żądania zniesienia współwłasności została wyłączona przez samego ustawodawcę. Tytułem przykładu należy wskazać, że zgodnie z art. 3 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 j.t. ze zmianami), nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej (to jest gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali), dopóki trwa odrębna własność lokali.

Wobec zgodnego stanowiska M. P. i I. P. co do sposobu wyjścia ze współwłasności (art. 622 § 2 k.p.c.), dokonując zniesienia współwłasności należało oprzeć się na ogólnych zasadach dotyczących tej materii, wynikających z art. 211 k.c. i art. 212 k.c. Z brzmienia art. 211 k.c. wynika, że preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy wspólnej chyba, że tego rodzaju podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo, że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące wnioskodawczyni i uczestniczkę zostało ustanowione na lokalu mieszkalnym, dlatego zasadne było rozważenie zniesienia współwłasności poprzez przyznanie prawa do lokalu jednemu ze współwłaścicieli, z obowiązkiem spłaty drugiego z uprawnionych (art. 212 § 2 k.c.). Wymaga wskazania, iż powyższy sposób zniesienia współwłasności jest preferowany zarówno przez wnioskodawczynię, jak i uczestniczkę.

Niesporny był bowiem fakt, iż jedynie uczestniczka posiada przedmiotowy lokal i zamierza przeznaczyć go dla syna.

Dokonując zniesienia współwłasności we wskazany powyżej sposób sąd powinien mieć przede wszystkim na uwadze wielkość udziałów w rzeczy wspólnej przysługujących poszczególnym współwłaścicielom, oraz sytuację majątkową każdego ze współwłaścicieli w kontekście możliwości spłaty współwłaściciela, który nie utrzymał się w swym prawie własności, a także uwzględnić dotychczasowy sposób korzystania z rzeczy.

M. P. i I. P. posiadają udziały w wysokości po 1/2 części w prawie do lokalu. Biorąc pod uwagę wartość całego prawa do lokalu wartość każdego z udziałów wynosi po 60.000 zł.

Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych oraz oświadczeń uczestniczek wynika, iż żadna z nich nie ma możliwości wyłożyć jednorazowo i bez odroczenia terminu kwoty 60.000 zł tytułem spłaty. Wnioskodawczyni wskazywała, że gdyby prawo do lokalu zostało przyznane na jej rzecz, sprzedałaby lokal. Tak samo twierdziła uczestniczka, przy założeniu, że spłata nie zostałaby rozłożona na raty zgodnie z jej wnioskiem. Uczestniczka jednak rozważała możliwość zatrzymania lokalu i zorganizowanie środków na spłatę od syna, dla którego w przyszłości chciała lokal przeznaczyć.

Ustalenie wszystkich powyższych okoliczności doprowadziło Sąd do przekonania, iż zniesienie współwłasności spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. powinno nastąpić zgodnie z art. 212 § 2 k.c. w sposób, polegający na przyznaniu tego prawa na wyłączną własność uczestniczki I. P., z jednoczesnym zasądzeniem spłaty z tego tytułu na rzecz wnioskodawczyni M. P.. Powyższa spłata została zasądzona w wysokości 60.000 zł i w pełni odpowiada aktualnej wartości rynkowej udziału wnioskodawczyni w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, którego współwłasność została zniesiona w niniejszym postępowaniu. Termin

płatności wzmiankowanej kwoty został określony na podstawie art. 212 § 3 k.c. na 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, w konsekwencji uznania, iż jest to okres wystarczający, aby uczestniczka mogła uregulować ciężące na niej zobowiązanie. Wnioskodawczyni wyraziła zgodę na odroczenie dokonania spłaty w kwocie 60.000 zł na okres pół roku. Powyższy czas jest w ocenie Sądu wystarczający, aby uczestniczka zdecydowała, czy będzie przy pomocy syna gromadziła środki na spłatę, czy też zmuszona będzie sprzedać prawo do lokalu. Oznaczenie dłuższego terminu, zgodnie z wnioskiem I. P., naruszałoby interes wnioskodawczyni, zwłaszcza, że uczestniczka już w toku postępowania powinna czynić starania, aby zgromadzić środki na spłatę, jako że od początku wносиła o przyznanie na jej rzecz prawa do lokalu. Jednocześnie Sąd zastrzegł ustawowe odsetki za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności. (punkt 2 postanowienia).

Sąd nie obciążył wnioskodawczyni poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa kosztami sądowymi na podstawie art. 113 ust.4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2016 roku, poz. 623), z uwagi na jej trudną sytuację materialną (punkt 3 postanowienia).

Zgodnie z art. 108 k.p.c. w każdym orzeczeniu kończącym postępowanie sądowe sąd ma obowiązek orzec o tym, kto ponosi koszty postępowania. Zasady ponoszenia kosztów postępowania w procesie różnią się od zasad ponoszenia kosztów postępowania w postępowaniu nieprocesowym. W postępowaniu nieprocesowym, co do zasady, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.). Wyjątek od tej zasady stanowi jedynie sytuacja, w której uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może wówczas stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości; to samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (art. 520 § 2 k.p.c.). Jeżeli zaś interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika, przy czym regułę tę stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumienne lub oczywiście niewłaściwie (art. 520 § 3 k.p.c.).

Włożenie obowiązku zwrotu kosztów na jednego uczestnika postępowania nieprocesowego winno mieć miejsce wtedy, kiedy odpowiada to względem słuszności i spełnione zostają przesłanki przewidziane w art. 520 § 2 in fine k.p.c.

Wnioskodawczyni i uczestniczka w niniejszej sprawie popierali wniosek co do zasady. Zgodnie ustalono wartość lokalu i sposób jego podziału. Okoliczności te, w ocenie Sądu dają podstawę do twierdzenia, że nie zachodzą przesłanki uzasadniające odejście od zasady ustanowionej w art. 520 § 1 k.p.c. Zgodnie zaś z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 09 grudnia 1999 r. III CKN 497/98 „Uznanie przez sąd w postępowaniu nieprocesowym, że wniosek uczestnika o zasądzenie kosztów postępowania nie uzasadnia odstąpienia od reguły określonej w art. 520 § 1 k.p.c., powoduje oddalenie tego wniosku.”

Z tych przyczyn oddalono wniosek M. P. o zasądzenie kosztów postępowania (punkt 4 postanowienia).