

sygn. akt VIII Ns 166/14

POSTANOWIENIE

Dnia 19 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Bartek Męcina

Protokolant: sekretarz sądowy Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy B.

z udziałem I. P.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

postanawia:

zniesić współwłasność nieruchomości położonej w L. gmina B., oznaczonej jako działka o numerze (...) o powierzchni 4620 m² (cztery tysiące sześćset dwadzieścia metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), której współwłaścicielami są Gmina B. i I. P. w ten sposób, iż opisaną nieruchomość przyznać na wyłączną własność Gminie B. z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestniczki I. P. kwoty 11.071,43 zł. (jedenaście tysięcy siedemdziesiąt jeden złotych czterdzieści trzy grosze).

Sygn. akt VIII Ns 166/14

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 2 czerwca 2014 roku Gmina B., reprezentowana przez radcę prawnego, wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w L., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) o powierzchni 0,4620 ha, poprzez przyznanie na wyłączną własność wnioskodawczyni ze stosowną spłatą na rzecz uczestniczki tytułem wyrównania udziałów we współwłasności. Ponadto wnioskodawczyni wniosła o zasądzenie kosztów postępowania na swoją rzecz.

W uzasadnieniu wskazano, iż wnioskodawczyni przysługuje udział w wysokości 6/7, a uczestniczce udział w wysokości 1/7 we współwłasności opisanej powyżej nieruchomości. Gmina B. nie mogła osiągnąć porozumienia z I. P. co do wysokości spłaty. Za przyznaniem wnioskodawczyni prawa własności całej nieruchomości przemawia wielkość przysługującego jej udziału oraz zamiar wybudowania ogólnodostępnej drogi.

[wniosek k. 2-4]

Na rozprawie w dniu 19 listopada 2015 roku pełnomocnik wnioskodawczyni popierał wniosek. I. P. przyłączyła się do wniosku oraz wyraziła zgodę na zasądzenie spłaty na swoją rzecz w wysokości zaproponowanej przez pełnomocnika wnioskodawczyni, czyli proporcjonalnie do wielkości swojego udziału w prawie własności nieruchomości oraz jej wartości, wskazanej w opinii biegłego G. T..

[protokół rozprawy k. 124]

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej w L., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) o powierzchni 0,4620 ha są Gmina B. w 6/7 części i I. P. w 1/7 części.

[okoliczności bezsporne; także odpis księgi wieczystej k. 30- 34]

Wartość rynkowa opisanej powyżej nieruchomości wynosi 77.500 zł.

[opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości G. T. k. 49- 77]

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów, w postaci odpisu z księgi wieczystej oraz opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Sąd dał wiarę wymienionym dowodom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić.

Każdy ze współwłaścicieli może żądać sądowego zniesienia współwłasności, wskazując jeden z możliwych sposobów, a mianowicie:

- 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 (podział cywilny). Możliwe jest także kumulowanie tych sposobów, np. przez podział fizyczny części wspólnej nieruchomości i przez sprzedaż pozostałej części. Nie jest też wyłączone ograniczenie zniesienia współwłasności do części wspólnej nieruchomości i do pozostawienia pozostałej części we współwłasności. (Komentarz do kodeksu cywilnego, t. 2, Własność i inne prawa rzeczowe, S. Rudnicki str.221)

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 niesporny. Strony zgodnie wnosiły o przyznanie prawa własności nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni ze splatą na rzecz uczestniczki. Za powyższym sposobem zniesienia współwłasności przemawiała wielkość udziału Gminy B. w prawie własności nieruchomości, czyli 6/7 oraz zamiar przeznaczenia działki pod ogólnodostępną drogę. 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).

Jako wartość nieruchomości Sąd przyjął kwotę 77.500 zł., wskazaną w opinii biegłego G. T.. Skoro zatem przedmiotową nieruchomość przyznano na wyłączną własność Gminie B., uczestniczce należała się splata w wielkości proporcjonalnej do wielkości jej udziału we współwłasności nieruchomości oraz jej wartości. Dlatego też Sąd zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki splatę w kwocie 11.071,43 złotych. ($77.500 \text{ zł.} \cdot \frac{1}{7} = 11.071,43 \text{ zł.}$)