

POSTANOWIENIE

Dnia 14 kwietnia 2021 roku

Sąd Rejonowy w Mrągowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Krzysztof Połomski
-----------------	---------------------------

Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Milena Urbanowicz
--------------	--

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2021 roku w Mrągowie

na rozprawie

sprawy z wniosku S. S.

z udziałem A. S., K. Ł., M. J., S. P. i M. P.

o częściowe zniesienie współwłasności

postanawia:

I. dokonać częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny położony w M. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) w ten sposób, że przysługujący dotychczas uczestnikowi postępowania M. J. udział (...) w prawie własności tego lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) oraz sposobem korzystania z tej nieruchomości określonym w dziale III księgi wieczystej (...), przyznać wyłącznie na rzecz wnioskodawczyni S. S. (PESEL: (...)),

II. zasądzić od wnioskodawczyni S. S. na rzecz uczestnika postępowania M. J. kwotę 26.450 zł (dwadzieścia sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych), przy czym wskazaną należność rozłożyć na trzy raty:

a) pierwsza rata w kwocie 6.450 zł (sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych) płatna w terminie do dnia 31 sierpnia 2021 roku z zastrzeżeniem odsetek ustawowych za opóźnienie w przypadku uchybienia w terminie płatności,

b) druga rata w kwocie 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) płatna w terminie do dnia 31 sierpnia 2022 roku z zastrzeżeniem odsetek ustawowych za opóźnienie w przypadku uchybienia w terminie płatności,

c) trzecia rata w kwocie 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) płatna w terminie do dnia 31 sierpnia 2023 roku z zastrzeżeniem odsetek ustawowych za opóźnienie w przypadku uchybienia w terminie płatności,

III. stwierdzić, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie,

IV. nakazać ściągnięcie z roszczenia zasądzonego na rzecz uczestnika postępowania M. J. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Mrągowie kwoty 2.839,39 zł (dwa tysiące osiemset trzydzieści dziewięć złotych i trzydzieści dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

V. zasądzić od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Mrągowie na rzecz adwokat E. B. wynagrodzenie w kwocie 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) powiększone o kwotę 552 zł (pięćset pięćdziesiąt dwa złote) tytułem należnego podatku od towarów i usług (VAT) za pomoc prawną udzieloną uczestnikowi postępowania M. J. z urzędu.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. za 7 dni lub z wnioskiem o uzasadnienie.

M., dnia 14 kwietnia 2021r.

Sygn. akt **INs 144/20**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni S. S. wystąpiła z wnioskiem o dokonanie częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej odrębny lokal niemieszkalny numer 22, położonej w budynku mieszkalnym nr (...) w M. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą (...), w ten sposób, że przysługujący dotychczas uczestnikowi postępowania M. J. udział (...) w prawie własności tego lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej przyznać na wyłączną własność wnioskodawczyni z obowiązkiem zapłaty na rzecz uczestnika kwoty 22.942 złotych tytułem spłaty równowartości przedmiotowego udziału z rozłożeniem jej na pięć rat rocznych. Nadto wniosła o zasądzenia od uczestnika postępowania M. J. na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że wniosek inicjujący niniejsze postępowania ma na celu wyeliminowanie sporu rodzinnego, jaki istnieje pomiędzy uczestnikiem postępowania M. J. a ojcem wnioskodawczyni i uczestnika postępowania – C. J., który to jeszcze do niedawna zamieszkiwał wraz z M. J.

w lokalu numer (...), położonym w budynku mieszkalnym nr (...) w M. przy ul. (...). Podała, że M. J. znęcał się nad ojcem fizycznie i psychicznie oraz nadużywał alkoholu, wskutek czego C. J. był zmuszony się wyprowadzić. Wskazała, że uczestnik postępowania nie pracuje, nie ponosi opłat o charakterze czynszowym w zakresie przedmiotowego lokalu, które to koszty ówczesnie ponosił ojciec stron, a aktualnie wnioskodawczyni. Podkreśliła, że uczestnik postępowania czyni korzystanie z lokalu uciążliwym, a powyższe okoliczności uniemożliwiają C. J. zamieszkanie w przedmiotowej nieruchomości. Nadto wnioskodawczyni nakreśliła okoliczności nabycia udziałów w prawie własności przedmiotowego lokalu wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości wspólnej. Wskazała, że w dniu 5 kwietnia 2018 roku nabyła udział w wysokości (...) części we współwłasności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego numer (...) położonego w M. przy ul. (...), uczestnik postępowania M. J. udział w wysokości (...) części oraz (...) części, zaś C. J. posiadał udział w prawie własności przedmiotowego nieruchomości w wysokości (...) części, przy czym w dniu 7 lipca 2019 roku przekazał go w drodze umowy darowizny na rzecz wnioskodawczyni.

Uczestnik postępowania M. J. wniósł o oddalenie wniosku oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zaprzeczył, jakoby kiedykolwiek znęcał się nad członkami rodziny. Wskazał, iż wbrew twierdzeniom wnioskodawczyni aktualnie zamieszkuje wraz z ojcem w lokalu numer (...) znajdującym się w budynku mieszkalnym nr (...) w M. przy ul. (...). Podniósł również, iż uwzględnienie niniejszego wniosku o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości pozbawi go „dachu nad głową”, a wysokość zaproponowanej przez wnioskodawczynię spłaty nie pozwoli na zaspokojenie uzasadnionych potrzeb mieszkaniowych (zakup lokalu).

Uczestnicy postępowania A. S., K. Ł., M. J., S. P. oraz M. P. nie zajęli w sprawie żadnego stanowiska.

Sąd ustalił, co następuje:

S. S., M. J., A. S., K. Ł., M. J., S. P. i M. P. są współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej odrębny lokal niemieszkalny numer (...) położony przy ul. (...) w M., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). S. S. przysługuje udział (...) części prawa własności tej nieruchomości, natomiast M. J. udział (...) części. Strony postępowania uprawnione są do korzystania z części przedmiotowego lokalu o powierzchni 42,54 m² stanowiącej pomieszczenia o numerach 23/1 oraz 23/2 na zasadzie wyłączności.

(bezsporne, a nadto dowód: wydruk KW (...) – k. 20-27, k. 83-88)

S. S. nabyła udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości w wysokości (...) części na podstawie umowy sprzedaży z dnia 5 kwietnia 2018 roku Rep. A (...) oraz kolejno na podstawie umowy darowizny z dnia 7 lutego 2019 roku Rep. A (...) - udział w wysokości (...) części - przysługujący ówczynie C. J.. M. J. nabył udział w wysokości (...) części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z dnia 5 kwietnia 2018 roku, Rep. A (...).

(dowód: akt notarialny z dnia 05.04.2018r.– k. 9-19, akt notarialny z dnia 07.09.2019r. – k. 28-33)

W latach 2018-2019 M. J. zamieszkiwał w w/w lokalu wraz z ojcem C. J., który opłacał wszelkiego rodzaju należności o charakterze czynszowym. Zarówno M. J., jak i jego ojciec C. J. są uzależnieni od alkoholu, przy czym M. J. pod wpływem upojenia alkoholowego przejawia agresywne zachowania, w szczególności wobec swojego ojca.

(dowód: dokumenty w aktach sprawy karnej Sądu Rejonowego w Mrągowie sygn. akt II K 108/19, przesłuchanie S. S. – k. 90, k. 161)

W dniu 4 stycznia 2019 roku C. J. zawiadomił K. Powiatową Policję w M., że w okresie od maja 2018 roku do 4 stycznia 2019 roku w M.

na ul. (...) jego syn M. J. znęcał się na jego osobie psychicznie poprzez wszczynanie awantur, kompromitacje, ośmieszanie, wyzywanie wulgarnymi słowami, jak i fizycznie poprzez popychanie, szarpanie, wykręcanie rąk, uderzanie pięścią

w głowę, uderzanie z otwartej ręki w twarz oraz że w przywołanym czasokresie znęcał się nad psem mieszkańcem w ten sposób, że uderzał go pięściami oraz bił po głowie przy użyciu ciężkich zimowych butów. W związku z przedmiotowym zawiadomieniem Prokuratura Rejonowa w Mrągowie wystąpiła z aktem oskarżenia przeciwko M. J.. Sąd Rejonowy w Mrągowie wyrokiem z dnia 17 września 2019 roku sygn. akt II K 108/19 uznał M. J. za winnego tego, że w okresie od maja 2018 roku do 4 stycznia 2019 roku, działając z góry powziętego zamiaru kilkakrotnie i w krótkich odstępach czasu, uderzał ręką w głowę i twarz swojego ojca C. J., tj. czynu z art. 217 § 1 kk w zw. z art. 12 kk i na tej podstawie

skazał go na karę grzywny w wymiarze 80 stawek dziennych, ustalając wysokość stawki na 10 złotych, uniewinniając go od popełnienia czynu znęcania się nad zwierzęciem.

(dowód: dokumenty w aktach sprawy karnej Sądu Rejonowego w Mrągowie sygn. akt II K 108/19)

Z uwagi na swą sytuację życiową i materialną C. J. w dalszym ciągu zamieszkiwał wraz z synem w lokalu numer (...) położonym przy ul. (...)

2A w M., przy czym w związku z doświadczeniem kolejnych aktów agresji ze strony syna i obawy o własne bezpieczeństwo wyprowadził się. Aktualnie zamieszkuje w bursie na stacji, przy czym z uwagi na zaciągnięte zobowiązania kredytowe, które stara się w miarę swych możliwości spłacać, pozostał praktycznie bez środków do życia.

(dowód: przesłuchanie S. S. – k. 90, k. 161)

Obecnie w lokalu numer (...) położonym przy ul. (...) w M., zamieszkuje wyłącznie M. J., który nie pracuje, w dalszym ciągu nadużywa alkoholu, nie partycypując przy tym w żaden sposób w kosztach o charakterze czynszowym.

(dowód: przesłuchanie S. S. – k. 90, k. 161)

S. S. jest mężatką i ma dwojkę dzieci w wieku 18 i 7 lat. Pracuje na pół etatu w przedszkolu (...), z której to pracy czerpie miesięczny dochód w kwocie

1.130 złotych netto. Poprzednio pracowała jako pomoc kuchenna w G. M.

w M., z której to pracy otrzymywała miesięczne wynagrodzenie w kwocie

3.800 złotych netto. Przedmiotową pracę straciła wskutek kryzysu bezpośrednio związanego

z pandemią (...)19, który dotknął rynek pracy, a w szczególności branżę gastronomiczną. Mąż S. S. pracuje jako kierowca zawodowy, z której to pracy uzyskuje miesięczne wynagrodzenie w kwocie około 6.000 złotych. Miesięczne wydatki utrzymania urodziny oscylują wokół kwoty 3.000 złotych.

(dowód: przesłuchanie S. S. – k. 90, k. 161)

Budynek nr (...) znajduje się na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 1.107 m² w obrębie numer (...) miasta M.. Wybudowany został w 1912 roku w technologii murowanej w zespole koszar. W 2006 roku został wpisany

do rejestru zabytków województwa (...), natomiast w 2008 roku poddany został modernizacji i przebudowie na cele mieszkalne i usługowe. Obecnie budynek posiada dobry stan techniczny. Aktualna wartość rynkowa lokalu niemieszkalnego numer (...) wynosi 346.100 złotych, zaś wartość rynkowa udziału (...) części w prawie własności lokalu - 26.450 złotych.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego P. S. – k. 104-133)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że współwłasność nie stanowi odrębnej instytucji prawa rzeczowego, lecz jest szczególnym rodzajem własności. Instytucja ta uregulowana jest

w art. 195 kc, który stanowi, iż własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom. Z tak sformułowanej definicji współwłasności wynika, iż stosunek ten ma trzy podstawowe cechy: jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa. Określenie, że w wypadku współwłasności prawo własności przysługuje kilku osobom niepodzielnie, oznacza, iż pomimo istnienia takiej współwłasności rzecz nie jest podzielona

i żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do jej fizycznie określonej części, a – wręcz przeciwnie – każdy ze współwłaścicieli ma jednakowe prawo do całej rzeczy, ograniczone jedynie takim samym prawem innych współwłaścicieli.

Współwłasność w swej istocie jest przy tym stosunkiem o charakterze nietrwałym i tymczasowym, o czym świadczy treść art. 210 kc, wskazując, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, jeżeli umownie nie wyłączono tego uprawnienia.

Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 211 kc, każdy ze współwłaścicieli może żądać, żeby 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.

Z kolei art. 212 § 2 kc stanowi, że rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

W świetle w/w przepisów przyjąć należy, iż podział fizyczny rzeczy stanowi podstawowy sposób zniesienia współwłasności i jako taki preferowany jest przez ustawodawcę jako najbardziej sprawiedliwy i pożądany (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2011 roku sygn. akt I CSK 674/10, publ. LEX nr 960518). Sąd rozpoznający sprawę o podział obowiązany jest w pierwszej kolejności wziąć pod uwagę treść zgodnego wniosku zainteresowanych co do proponowanego przez nich sposobu dokonania tego podziału, jeżeli wniosek taki został złożony i nie sprzeciwia się prawu, zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych (art. 622 § 1 i 2 kpc), zaś w razie braku zgodnego wniosku – dokonać podziału rzeczy na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli – jeżeli zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze – z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym, a różnice wartości wyrównać przez dopłaty pieniężne (art. 623 kpc). Natomiast, gdy podział fizyczny rzeczy nie jest możliwy – przyznać rzecz jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych – uwzględniając wszelkie okoliczności sprawy (art. 212 § 2 kc).

Podkreślić jednak należy, że zasada dokonania podziału w naturze na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli nie ma charakteru bezwzględnego, skoro sąd ma brać pod rozwagę wszelkie okoliczności i interes społeczno-gospodarczy. Oznacza

to możliwość odstąpienia od wymienionej zasady, jeżeli sąd dojdzie do przekonania,

że określony nią sposób podziału nie byłby racjonalny (vide: postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 3 czerwca 2011 roku sygn. akt III CSK 330/10, publ. LEX nr 885041;

z dnia 23 listopada 2000 roku sygn. akt III CKN 412/00, publ. LEX nr 548756; z dnia 15 lipca 1999 roku sygn. akt I CKN 88/89, publ. LEX nr 452844). W sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim podział fizyczny rzeczy, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele (vide: postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 15 czerwca 2012 roku sygn. akt II CSK 582/11, publ. OSNC 2013/3/36; z dnia 5 lutego 2010 roku sygn. akt III CSK 195/09, publ. LEX nr 585823; z dnia 2 lutego 2001 roku sygn. akt IV CKN 251/00, publ. LEX nr 52532).

W niniejszej sprawie ani wnioskodawca, ani uczestnik postępowania M. J. nie byli zainteresowani podziałem fizycznym. S. S. domagała się zniesienia częściowego współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie na jej wyłączną własność udziału przysługującemu M. J. z obowiązkiem stosownej spłaty w wysokości równowartości przedmiotowego udziału, czemu oponował uczestnik postępowania, wnosząc o oddalenie wniosku, nie przedstawiając przy tym żadnej alternatywnej propozycji co do sposobu zniesienia współwłasności.

Bezsporny w realiach sprawy był stan właścicielski przedmiotu zniesienia współwłasności. Z materiału dowodowego zebranego w toku niniejszego postępowania jednoznacznie wynika bowiem, iż wnioskodawczyni S. S. przysługuje udział

w prawie własności nieruchomości stanowiącej odrębny lokal niemieszkalny numer 22 położony w budynku mieszkalnym nr (...) w M. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą (...) w wysokości (...) części, zaś uczestnikowi postępowania M. J. udział w wysokości (...) części. Podkreślić jednak należy, że udział w prawie własności przedmiotowego lokalu w wysokości (...) części pierwotnie posiadał również ojciec stron C. J.. Udział ten przekazał jednak na rzecz wnioskodawczyni w drodze umowy darowizny z dnia 7 lutego 2019 roku Rep. A (...).

Analizując materiał dowodowy zgromadzony w toku niniejszego postępowania stwierdzić należy, że wnioskodawczyni wykazała, że chwili obecnej w lokalu numer 22 położonym przy ul. (...) w M. zamieszkuje wyłącznie M. J., który swym zachowaniem czyni korzystanie z niego uciążliwym, m.in. z uwagi na nadużywanie alkoholu, co do zasady agresywne zachowanie, jak i brak partycypowania w jakikolwiek sposób w należnościach o charakterze czynszowym, które to okoliczności spowodowały, iż ojciec stron C. J. zmuszony był wyprowadzić się z zajmowanego wspólnie z synem lokalu.

W ocenie Sądu brak było podstaw, by podważać twierdzenia wnioskodawczyni na okoliczność przemocowego zachowania uczestnika postępowania M. J., którego doświadczył w szczególności ojciec stron C. J. – w okresie, w którym zamieszkiwał z w/w uczestnikiem postępowania. Niewątpliwie bowiem M. J. wyrokiem Sądu Rejonowego w Mrągowie z dnia 17 września 2019 roku sygn. akt II K 108/19 został uznany winnym zarzucanego mu czynu. Nie ulega również żadnej wątpliwości, iż w w/w warunkach ewentualny powrót C. J. do przedmiotowego lokalu zagrażałby jego zdrowiu, zarówno fizycznemu, jak i psychicznemu.

Stosownie zaś do treści art. 11 zd. pierwsze kpc ustalenia wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa wiążą sąd w postępowaniu cywilnym. Sąd cywilny związany jest ustaleniami dotyczącymi popełnienia przestępstwa – a więc okolicznościami składającymi się na jego stan faktyczny, czyli osobą sprawcy, przedmiotem przestępstwa oraz czynem przypisanym oskarżonemu – które znajdują się w sentencji wyroku. Oznacza to, że sąd – rozpoznając sprawę cywilną – musi przyjąć, że skazany popełnił przestępstwo przypisane mu wyrokiem karnym (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1977 roku sygn. akt IV PR 63/77, publ. LEX nr 7928). W postępowaniu cywilnym pozwany nie może bronić się zarzutem, że nie popełnił przestępstwa, za które wcześniej został skazany prawomocnym wyrokiem wydanym w postępowaniu karnym, ani też że przestępstwem tym nie wyrządził szkody. Związanie dotyczy, ustalonych w sentencji wyroku, znamion przestępstwa, a także okoliczności jego popełnienia, dotyczących czasu, miejsca, poczytalności sprawcy itp. (tak: J. B. w: J. A. (red.), B. J., D. T., M. O., T. P., W. M. P., Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz., Z. 2005). Sąd cywilny może natomiast czynić własne ustalenia w zakresie okoliczności, które nie dotyczą popełnienia przestępstwa, mimo że pozostają w związku z przestępstwem. Ustalenia te mogą różnić się od tych, których dokonał sąd karny (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 roku sygn. akt III CK 642/04, publ. LEX nr 177207). Sąd w postępowaniu cywilnym związany jest także ustaleniem co do osoby pokrzywdzonej, zawartym w sentencji wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego za popełnienie przestępstwa (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2008 roku sygn. akt III CSK 191/08, publ. OSP 2010/1/2).

Podkreślenia wymaga, iż na niekorzyść uczestnika postępowania świadczy jego – co do zasady – bierne stanowisko w sprawie. Aktywność M. J. ograniczyła się bowiem jedynie do złożenia lakonicznej odpowiedzi na wniosek, w której zaprzeczył, jakoby dopuszczał się aktów agresji nad członkami rodzinami (co stoi wprost

w opozycji do wniosków płynących ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego), wnosząc o oddalenie wniosku. Nadto wskazać należy, że z akt sprawy wynika również, że pełnomocnik z urzędu ustanowiony dla M. J. posiadał z nim utrudniony i bardzo ograniczony kontakt, co stanowi swego rodzaju potwierdzenie twierdzeń wnioskodawczyni co do sposobu życia i prowadzenia się uczestnika postępowania. Nie stawiał się on na żaden z dwóch terminów rozprawy, w żaden sposób nie usprawiedliwiając swojej nieobecności, uniemożliwiając tym samym przesłuchanie go w charakterze strony.

Celem ustalenia wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, który oszacował wartość rynkową lokalu niemieszkalnego numer (...) na kwotę 346.100 złotych, zaś wartość udziału (...) części w prawie własności lokalu na kwotę 26.450 złotych. Przedmiotowa opinia nie była kwestionowana przez strony postępowania. Sąd uznał ją za miarodajną, bowiem została sporządzona przez osobę z dużym doświadczeniem oraz odpowiednich kompetencjach, a nadto w sposób rzetelny i profesjonalny. Zawarte w opiniach końcowe tezy wyrażone zostały w sposób jasny, przejrzysty i zrozumiały, jak również zostały poparte wszechstronną analizą.

Mając powyższe na uwadze, Sąd doszedł do przekonania, iż najbardziej adekwatnym, racjonalnym, a i zarazem najbardziej sprawiedliwym będzie przychylenie się do złożonego przez S. S. wniosku o częściowe zniesienie współwłasności poprzez podział cywilny. Podział fizyczny nieruchomości z uwagi na jej specyfikę nie był możliwy do przeprowadzenia i okoliczność ta pozostawała poza sporem stron.

Dokonując wyboru sposobu zniesienia współwłasności Sąd miał na uwadze źródło powstania współwłasności wnioskodawczyni oraz uczestnika postępowania M. J., jak i wzajemnie panujące między nimi stosunki, jak i stosunki pomiędzy nimi a ich ojcem C. J.. Za przyznaniem objętego wnioskiem udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości na wyłączoną własność wnioskodawczyni przemawiała również okoliczność, iż wymieniona posiada większy od uczestnika postępowania udział w prawie własności nieruchomości objętej wnioskiem, nie posiadając przy tym swobodnego prawa do korzystania z uprawnień, które powinny przysługiwać współwłaścicielowi rzeczy. Uwzględniono również okoliczność, iż ojciec stron C. J. przekazał przysługujący mu ówczesnie w tejże nieruchomości udział nie na rzecz swego syna, a wnioskodawczyni, zaś obecnie – wskutek napiętych relacji rodzinnych między nim a uczestnikiem postępowania – pozostał bez środków do życia i stałego miejsca zamieszkania. Nie ma on możliwości powrotu do syna bez narażania siebie na akty agresji z jego strony, zaś wnioskodawczyni chce zapewnić ojcu spokojne miejsce zamieszkania właśnie w przedmiotowym lokalu.

Istotną kwestią, która decydowała o przyznaniu prawa własności lokalu na wyłączną własność wnioskodawczyni, była również jej stosunkowo stabilna sytuacja finansowa, w szczególności w porównaniu z sytuacją życiową oraz materialną uczestnika postępowania, który nie pracuje, nadużywa alkoholu i nie reguluje należności o charakterze czynszowym.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 listopada 2016 roku sygn. akt I CSK 85/16, możliwość spłaty współwłaścicieli stanowi istotny czynnik wpływający na sposób zniesienia współwłasności przez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli i zasądzenie spłaty na rzecz pozostałych.

Z tych też względów – na podstawie art. 212 § 2 kc – Sąd dokonał częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem (pkt I postanowienia).

Mając na uwadze ustaloną wartość udziału przysługującemu M. J. w prawie własności nieruchomości, Sąd zasądził od wnioskodawczyni S. S. na rzecz uczestnika postępowania M. J. kwotę 26.450 złotych. Wnioskodawczyni nie dysponuje środkami finansowymi, które mogłyby zapewnić jednorazową spłatę uczestnika postępowania, w związku z czym – na podstawie

art. 212 § 3 kc – Sąd oznaczył termin, w ciągu którego S. S. obowiązana jest uiścić należną uczestnikowi postępowania spłatę tytułem wyrównania wartości udziału, rozkładając ją na stosowne raty. Podkreślić przy tym należy, iż ustalony

przez Sąd termin powinien realny do wykonania dla zobowiązanego tak, aby spłata w rzeczywisty sposób mogła być uiszczona, jak również nie zniweczyła realnej wartości spłaty należnej osobie uprawnionej.

Wobec powyższego Sąd zasądzoną od wnioskodawczyni kwotę 26.450 złotych rozłożył na 3 raty, określając wysokość pierwszej raty na kwotę 6.450 złotych, a jej płatność na dzień 31 sierpnia 2021 roku, zaś wysokość dwóch kolejnych rat na kwoty po 10.000 złotych, ustalając ich płatność odpowiednio na dzień 31 sierpnia 2022 roku oraz 31 sierpnia 2023 roku (punkt II postanowienia). Tak ustalony termin spłaty – w ocenie Sądu – winien pozwolić wnioskodawczyni zgromadzić stosowne środki finansowe na spłatę uczestnika postępowania, a uczestnikowi postępowania pozwoli zaspokoić jego podstawowe potrzeby mieszkaniowe.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o ogólną regułę wyrażoną przez art. 520 § 1 kpc (pkt III postanowienia).

Na podstawie art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z roszczenia zasądzono na rzecz uczestnika postępowania M. J. nakazano ściągnięcie kwoty 2.839,39 złotych tytułem nieuiszczonych dotychczas kosztów sądowych. Kwota ta stanowi nieuiszczone dotychczas koszty związane ze sporządzeniem w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, które zostały tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa, a których powstanie było niewątpliwie skutkiem postawy uczestnika postępowania (pkt IV postanowienia). Nie odniósł się on do wartości udziału w nieruchomości wskazanej przez wnioskodawczynię, a swoją bierną postawą uniemożliwił prowadzenie jakichkolwiek konstruktywnych rozmów w tym zakresie.

W punkcie V postanowienia – na podstawie § 11 pkt 6 w zw. z § 8 pkt 5 i § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2019r. poz. 18) Sąd przyznał adwokatowi E. B. wynagrodzenie w kwocie 2.952 złotych tytułem wynagrodzenia za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną z urzędu uczestnikowi postępowania M. J., w tym kwotę 552 złote tytułem podatku od towarów i usług (VAT).

/-/ sędzia Krzysztof Połomski

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć:
 - aktualnemu pełn. uczestnika postępowania (po ustaleniu, kto jest substytutem generalnym adw. E. B.),
3. za 14 dni lub z apelacją.

M., dnia 06.05.2021r.