

Sygn. akt I Ns 935/11

POSTANOWIENIE

Dnia 25 października 2012 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Karp

Protokolant: Ewelina Świrta

po rozpoznaniu w dniu 23 października w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z wniosku A. D.

z udziałem D. S. i G. G.

o zniesienie współwłasności

I. Znosi współwłasność nieruchomości położonej w T., składającej się z dwóch działek nr (...), wchodzących w skład tej nieruchomości, opisanej w Księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku, której łączną wartość rynkową na dzień sporządzenia opinii - 4 kwietnia 2012 roku, określił powołany w sprawie biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości mgr. inż. P. B. na kwotę 103 000 zł;

II. W wyniku zniesienia współwłasności przyznaje całą nieruchomość wnioskodawcy A. D.;

III. tytułem spłaty udziału w nieruchomości w wysokości 1/2, nakazuje wnioskodawcy A. D. zapłatę na rzecz uczestnika D. S. kwoty 51 500 zł płatną w ten sposób, że wnioskodawca ma uiścić :

1. uczestnikowi G.G.- wierzycielowi uczestnika D. S. kwotę 17.900 zł stanowiącą równowartość stanu czynnego spadku określonego w spisie inwentarza, sporządzonym na zlecenie Sądu Rejonowego w Kłodzku w sprawie I Ns 340/09 przez Komornika Henryka Suszyckiego, stanowiącą wierzytelność na rzecz G.G., zabezpieczoną hipoteką wpisaną w Księdze Wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku,

2. uczestnikowi D. S. kwotę 33 600 zł z ustawowymi odsetkami od dnia prawomocności postanowienia;

IV. nakazuje uiścić G. G. na rzecz wnioskodawcy A. D. kwotę 4631,44 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca A. D. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w T. i składającej się z dwóch działek oznaczonych numerami (...), opisanej w Księdze Wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku, modyfikując i pozostawiając do uznania Sądu sposób zniesienia współwłasności i zgłosił koszty postępowania wobec sprzeczności interesów wynikającej z obciążenia udziału w nieruchomości należącego do D. S. na rzecz G. G..

Uczestnicy co do zasady zgodzili się z potrzebą zniesienia współwłasności, z tym że współwłaściciel D. S. wskazał, że wnosi o przyznanie części nieruchomości wnioskodawcy i części uczestnikowi, za spłatą, a uczestnik G. G. wniosła o sprawdzenie wartości przedmiotu sprawy przez wykorzystanie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę J. K. na zlecenie Komornika i przyznanie spłaty w wysokości 66 300 zł na rzecz uczestnika D. S..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, będąca przedmiotem zniesienia współwłasności, położona jest w T. i składa się z dwóch działek oznaczonych numerami (...). Opisana jest w Księdze Wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku, a jej łączną wartość rynkową na dzień sporządzenia opinii - 4 kwietnia 2012 roku, określił biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. P. B., na kwotę 103 000 zł. Nieruchomość stanowi współwłasność wnioskodawcy A. D. i uczestnika D. S. po ? niewydzielonych udziałów w obu działkach.

Dowód:

- odpis z księgi wieczystej KW

- opinia biegłego P. B. K- 158-200

W sprawie egzekucyjnej KM 8654/10, wszczętej na wniosek wierzyciela G. G., na potrzeby egzekucji z udziału w nieruchomości i sprzedaży na wolnym rynku, rzeczoznawca majątkowy J. K. wycenił na zlecenie Komornika Sądu Rejonowego w Kłodzku udział w tej samej nieruchomości, należący do uczestnika D. S..

Rzeczoznawca ten wycenił działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, będące wówczas własnością w ? uczestnika D. S. i w ? J. i K. K., posługując się metodą korygowania wartości średniej podejściem porównawczym i analizą rynku lokalnego. Na podstawie posiadanej bazy danych (cen transakcyjnych) i przy pomocy programu (...), J. K. sporządził operat określający wartość rynkową całej nieruchomości na dzień 27 maja 2011 roku na kwotę 132 600 zł.

Rzeczoznawca wskazał, że na podstawie analizy transakcji z okresu lat 2009 - 2011, odzwierciedlających ceny nieruchomości we wskazanych latach określił cenę rynkową 1m2 wycenianych działek odpowiednio na kwotę 31 i 33 złote na dzień 27 maja 2011 roku i wycenił wartość rynkową udziału D. S. w całej nieruchomości na kwotę 66 300 zł, aktualna na dzień 27 maja 2011 roku.

Dowód:

- operat szacunkowy z 27 maja 2011 sporządzony przez J. K.

w aktach KM 8654/10

Wyceniana dwukrotnie nieruchomość, położona w T. będąca przedmiotem zniesienia współwłasności, nie była składnikiem spisu inwentarza po zmarłym S. S., ojcu uczestnika D. S., którego uczestnik D. S. jest spadkobiercą, a uczestnik G. G. wierzycielem.

Stan czynny spadku po S. S. określony został w spisie inwentarza oraz operacie szacunkowym biegłego Sądu Okręgowego w Gliwicach mgr inż. Z. S. na kwotę 17 900 złotych. Uczestnik D. S. nabył spadek po ojcu z dobrodziejstwem inwentarza wraz z braćmi A. i B. S. oraz matką L. S..

Dowód:

- spis i operat w aktach I Ns 340/09 k- 51-74

- akta I Ns 672/08

Akta egzekucyjne KM 8654/10 wraz z operatem dotyczącym przedmiotowej nieruchomości, zostały przez Komornika Sądu Rejonowego w Kłodzku Henryka Suszyckiego, wysłane do Sądu Rejonowego w Rzeszowie, w związku ze skargą dłużnika D. S., na wniosek tego Sądu z dnia 29 lipca 2011 roku, do sprawy I Co 2670/11. Sąd Rejonowy w Rzeszowie zwrócił akta do Kancelarii Komornika w K.w dniu 10 kwietnia 2012 roku wraz z prawomocnym postanowieniem oddalającym skargę.

Dowód: - akta egzekucyjne KM 8654/10

Sąd Rejonowy w Kłodzku powołał w sprawie o zniesienie współwłasności, biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, w dniu 1 lutego 2012 roku, celem uzyskania opinii na okoliczność wyceny rynkowej i aktualnej wartości nieruchomości położonej w T., w tym działek (...), opisanych w KW (...).

W uzasadnieniu powołania biegłego, Sąd wskazał, że pomimo podjęcia szeregu czynności celem uzyskania operatu szacunkowego znajdującego się w aktach sprawy egzekucyjnej, operatu tego nie uzyskał i z uwagi na upływ czasu powołał biegłego do wyceny nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności.

Biegły sądowy złożył opinię w dniu 5 kwietnia 2012 roku określając wartość rynkową całej nieruchomości na 103 000 zł oraz odrębnie dla działki (...) na 58 000 zł i dla działki (...) na 45 000 zł.

Biegły sądowy mgr inż. P. B. zastosował podejście porównawcze w oparciu o dane odzwierciedlające aktualny poziom cen transakcyjnych z gminy L. i S. ustalanych w obrocie wolnorynkowym podobnymi nieruchomościami.

Biegły określił wartość rynkową nieruchomości na potrzeby zniesienia współwłasności na 103 000 zł, na dzień sporządzenia opinii - 4 kwietnia 2012 roku.

Dowód:

Opinia biegłego mgr inż. P. B. K- 158-204, postanowienie K- 122

Zainteresowani współwłaściciele nieruchomości zajęli wspólne stanowisko wskazując na dwa ewentualne sposoby zniesienia współwłasności przez podział na wydzielone już działki lub przyznanie całej nieruchomości wnioskodawcy, który na nieruchomości poczynił nakłady nie będące przedmiotem sprawy, ani przedmiotem opinii biegłego.

Zainteresowani współwłaściciele nie kwestionują ustaleń ani wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłego i akceptują wniosek co do zasady, a 19 maja 2011 roku dokonali podziału do użytkowania przedmiotowej nieruchomości, a wnioskodawca wyraził wolę zakupu udziału D. S.. Na zakupionej nieruchomości wnioskodawca wybudował już stację diagnostyczną realizując cel zakupu.

Dowód:

- protokół K- 142, 270-271,

- umowa i mapy oraz wypisy K- 23- 31

G. G., wskazana jako uczestnik już we wniosku, była wierzycielem ojca uczestnika S. S., a następnie jego spadkobierców i skierowała egzekucję do kilku nieruchomości. Jedne z nich były własnością zmarłego ojca uczestnika D. S., a inne własnością samego uczestnika D. S. - jak przedmiotowa nieruchomość w T.. G. G. wzięła udział, w toku sprawy, w pertraktacjach w sprawie ugodowego zniesienia współwłasności nieruchomości.

Do ugody nie doszło wobec domagania się przez G. spłaty hipoteki obciążającej udział D. S. oraz z uwagi na domaganie się spłaty przy uwzględnieniu wartości nieruchomości z operatu J. K. w pełnej wysokości hipoteki, w tym dopłaty przez zainteresowanego, na rzecz G., kwoty 7000 zł celem zaspokojenia ustanowionej hipoteki. Interesy współwłaścicieli oraz G. G. pozostały sprzeczne.

Dowód:

- akta sprawy KM 8654/10 i I Ns 340/09 , protokół K- 270-271

Udział w wysokości ? należący do współwłaściciela D. S. obciążony jest hipoteką w kwocie 70 634, 32 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu, na rzecz G. G..

Dowód: - odpis z KW (...) K- 17

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył co następuje:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie na podstawie stanowiska wnioskodawcy A. D. i uczestnika D. S. - współwłaścicieli nieruchomości położonej w T. raz na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego P. B..

Wskazana opinia ustala aktualną w 2012 roku wartość nieruchomości, a treść protokołów rozpraw odzwierciedlająca stanowisko zainteresowanych, reprezentowanych przez pełnomocników radców prawnych, wskazuje na zasadność zniesienia współwłasności przez przyznanie jej wnioskodawcy jako współwłaścicielowi nieruchomości.

Wnioskodawca udział swój nabył 12 maja 2011 roku, a 19 maja 2011 roku umownie wraz z uczestnikiem D. S. dokonał podziału do użytkowania nieruchomości, wyrażając w umowie wolę nabycia całej nieruchomości, w tym udziału uczestnika, znając jej obciążenia i stan prawny, a nadto zakupił nieruchomość w celu wybudowania na niej stacji diagnostycznej, którą już wybudował.

Wartość nieruchomości oraz wartość udziału podlegającego spłacie wynika z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego P. B. .

Biegły uzasadnił w opinii pisemnej wybór metody wyceny oraz podstawy ustalenia aktualnej wartości nieruchomości. Opinia biegłego nie budziła wątpliwości zainteresowanych współwłaścicieli ani też uczestnika G. G., która jednakże żądała wzięcia pod uwagę operatu z postępowania egzekucyjnego wskazującego wartość rynkową nieruchomości aktualną w maju 2011 roku, wskazując błędnie np. w piśmie procesowym z 6 sierpnia 2011 roku, że udział w przedmiotowej nieruchomości stanowi majątek spadkowy nie ujęty w spisie inwentarza i w tym samym piśmie zgłaszając w sprawie niespornej, wniosek o zbadanie wartości przedmiotu sporu.

Sąd dokonał zniesienia współwłasności w sposób zgodny z wnioskiem, aktualną opinią rzeczoznawcy majątkowego oraz stanowiskiem zainteresowanych współwłaścicieli, mając na względzie dokonane już nakłady wnioskodawcy i wskazany cel nabycia nieruchomości oraz umowę o podział do użytkowania nieruchomości i opierając się na przesłankach art. 618-624 k.p.c oraz art. 212§ 1.k.c " Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. "

Sąd oznaczył w postanowieniu sposób zapłaty przez wnioskodawcę na rzecz uczestników ustalonej spłaty, opierając się na treści akt egzekucyjnych KM 8654, akt spisu inwentarza I Ns 340/09, akt o stwierdzenie nabycia spadku I Ns 672/08 oraz na treści wpisów w Księdze Wieczystej nieruchomości (...), a w szczególności wpis hipoteki w Dziale IV tej księgi.

W przedmiotowej sprawie od jej początku, uczestnikiem jest wierzyciel D. S.- G.G.. To na wniosek tej G.toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po S. S.oraz dokonany został spis inwentarza. Jak podkreśla się w doktrynie i praktyce, w odróżnieniu od spisu dokonywanego w ramach zabezpieczenia spadku, spis inwentarza obejmuje całość majątku spadkowego w celu określenia jego składu i wartości (§ 28 ust. 1 r.p.z.s.i.), stanowiąc zarazem podstawę ograniczenia odpowiedzialności spadkobierców za długi spadkowe. (Tomasz Demendecki Komentarz do art.637 Kodeksu postępowania cywilnego LEX)

Spis inwentarza dokonany w sprawie I Ns 340/09, wskazuje, że stan czynny spadku po S. S., a jednocześnie granica odpowiedzialności D. S., określone zostały na kwotę 17 900 zł stanowiącą wartość dwóch działek położonych w J., wycenionych przez biegłego Sądu Okręgowego w Gliwicach.

Mając na względzie wskazaną wartość jako graniczną w zakresie odpowiedzialności D. S. wobec G. G., Sąd taką właśnie kwotę zasądził na rzecz wierzyciela od wnioskodawcy, któremu przyznał nieruchomość, przyznając dalszą spłatę uczestnikowi będącemu drugim współwłaścicielem.

Zgodnie z art. 76. 1. Ustawy o Księgach wieczystych i hipotece: " W razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Przepis ten posiadał zdanie drugie, wskazujące: Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział..

Zdanie to zostało uznane za niezgodne z art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 21 ust. 1 Konstytucji RP, wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r. (Dz.U.2012.827). Zgodnie z tym wyrokiem wymieniony wyżej przepis traci moc z dniem 19 lipca 2012 r.

W przedmiotowej sprawie rolą Sądu było dokonanie zniesienia współwłasności i określenie należnych spłat, co jak wykazano w ustaleniach faktycznych i rozważaniach odbyło się przy aprobachie i zgodnie z wnioskiem obu współwłaścicieli.

Uczestnikiem sprawy o zniesienie współwłasności jest jednakże także wierzyciel wskazany przez wnioskodawcę już we wniosku. Interesy wierzyciela pozostają w sprzeczności z interesami obu współwłaścicieli wobec ustanowionej hipoteki i toczącej się sprawy egzekucyjnej oraz treści spisu inwentarza. Komentatorki cytowanego przepisu art.76 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece - (Ewa Bałan-Gonciarz, Helena Ciepla, Komentarz do art.76 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), rozważają sytuację prawną przy prawidłowej wykładni art. 76 ust. 1 zdanie drugie oraz art. 84 u.k.w.h. i stanowisku SN z orzeczenia z dnia 4 listopada 1997 r., I CKN 291/97.

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1997 r. I CKN 291/97 wskazuje: "Obciążenie hipoteką łączną na podstawie art. 76 ust. 1 ustawy o k.w.h. wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział może nastąpić tylko wtedy, gdy przed podziałem nieruchomość ta była - jako całość - obciążona hipoteką. Obciążenie hipoteką łączną wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział nie może być uznane za zgodne z treścią art. 76 ust. 1 ustawy o k.w.h. jeżeli przed podziałem hipoteka obciążała jedynie udział współwłaściciela. LEX nr 32418, Wokanda 1998/3/6 32418)

We wskazanym Komentarzu przewidziano, że możliwe jest przyznanie w wyniku zniesienia współwłasności całej nieruchomości na rzecz dotychczasowego współwłaściciela niebędącego dłużnikiem osobistym, w takiej sytuacji sąd może bowiem wezwać wierzyciela na podstawie art. 510 § 2 k.p.c. do udziału w sprawie i na jego rzecz zasądzić spłatę bądź dopłatę, jaka przypadłaby dłużnikowi osobistemu do wysokości wierzytelności hipotecznej. / Za udziałem wierzyciela w postępowaniu o zniesienie współwłasności opowiedział się też S.. B.(glosa do uchwały z dnia 1 grudnia 1969 r., III CZP 51/69, OSPiKA 1970, nr 7-8, s. 151 i n.).

W przedmiotowej sprawie Sąd nie dokonywał podziału nieruchomości, przyznał całość wnioskodawcy i zasądził spłatę wynikającą z wartości określonej w opinii biegłego P. B., jako aktualnej w chwili orzekania i sporządzonej na potrzeby zniesienia współwłasności.

Sąd uwzględnił ustalenia dokonane w przedmiotowej sprawie, w tym przyjęcie spadku z dobrodziejstwem inwentarza oraz ustalenie stanu czynnego spadku wynikające z tego spisu, a także stanowisko Sądu Najwyższego z uzasadnienia Postanowienia z dnia 4 listopada 1997 r., I CKN 291/97, będące wynikiem z jednej strony analizy treści art. 76 ustawy o k.w.h. z drugiej zaś funkcji jakiej przepis ten powinien służyć i wyważenia interesu wierzycieli oraz interesu osób, które nie mają wpływu na powstawanie stosunków prawnych między wierzycielem i dłużnikiem i nie wchodzi w te stosunki jako następcy prawni dłużnika oraz zarzut naruszenia przepisu art. 64 ust. 3 Konstytucji, który przewiduje możliwość ograniczenia prawa własności w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

W przedmiotowej sprawie wobec uczestnictwa wierzyciela, Sąd zasądził spłatę na rzecz G. G. do wysokości odpowiedzialności uczestnika D. S. za dług spadkowy ojca i pozostałą spłatę na rzecz D. S., wynikająca z wartości jego udziału. Wysokość ustanowionej na udziale w nieruchomości hipoteki, w tej sprawie pozostaje bez znaczenia, jako przekraczająca wartość stanu czynnego spadku, a nawet wartość udziału D. S..

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 520 § 3. k.p.c. uwzględniając brzmienie tego przepisu: § 3. Jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie.

Zdaniem Sądu G. G.- wierzyciel współwłaściciela, składając nieuzasadnione wnioski o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu, zawieszenie postępowania wobec zaskarżenia decyzji o podziale nieruchomości, którego nie uprawdopodobniła nawet, wywodząc błędnie, że nieruchomość jest przedmiotem spisu inwentarza, działała niesumiennie i niewłaściwie, co uzasadnia obciążenie kosztami postępowania poniesionymi przez wnioskodawcę.