

Sygn. akt: I Ns 220/16

POSTANOWIENIE

wstępne

Dnia 24 października 2016r.

Sąd Rejonowy w Wieliczce I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Paweł Styra

Protokolant: starszy protokolant sądowy Barbara Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2016r. w Wieliczce

na rozprawie

sprawy z wniosku T. B., Ł. B., E. B., M. B. (1), D. B.

przy uczestnictwie S. B., Z. B.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

uznać żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku nr (...) położonym we W. przy ulicy (...), na nieruchomości objętej (...), za usprawiedliwione co do zasady i w związku z tym upoważnić współwłaścicieli do wykonania robót adaptacyjnych wskazanych w opinii biegłego R. B. z 8 lipca 2016 roku znajdującej się na kartach 69-83 akt sądowych w następującym zakresie: wnioskodawców E. B., T. B., Ł. B., M. B. (1), D. B. do wykonania przedzielenia istniejącego pomieszczenia przedpokoju na piętrze (2.3) murowaną ścianą trwałą z otworem drzwiowym z przeznaczeniem jednego z tych pomieszczeń (korytarza) do wspólnego użytkowania (do nieruchomości wspólnej) w celu zapewnienia dostępu do strychu i dachu; wykonania samodzielnej instalacji ogrzewania lokalu nr (...) na piętrze; wykonania otworu drzwiowego w lokalu nr (...) na piętrze pomiędzy pomieszczeniami 2.5 i 2.6 oraz 2.4 i 2.5 dla zapewnienia funkcjonowania zespołu izb lokalu mieszkalnego; „przeniesienia” wodomierza głównego z zaworem odcinającym przepływ z pomieszczenia 0.3 do pomieszczenia należącego do nieruchomości wspólnej (np. 0.9 lub 0.8) lub studzienki poza budynkiem; uczestników S. B. i Z. B. do wykonania: samodzielnej instalacji ogrzewania lokalu nr (...) na parterze (z wykorzystaniem istniejącego kotła węglowego lub z kotłem gazowym co) oraz wykonania otworu drzwiowego w lokalu nr (...) na parterze pomiędzy pomieszczeniami 1.4 i 1.5 dla zapewnienia funkcjonowania zespołu izb lokalu mieszkalnego, a to w terminie 1 roku od daty prawomocności postanowienia tymczasowo na koszt zainteresowanych stron.

Sygnatura akt I Ns 220/16

UZASADNIENIE

postanowienia wstępnego z dnia 24 października 2016r.

Wnioskodawcy E. B., T. B., Ł. B., M. B. (1), D. B. domagają się zniesienia współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) składającej się z działki położonej w W. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym numer (...) oraz działki (...) w ten sposób, aby: działkę (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym (ul. (...)) pozostawić w aktualnej współwłasności, w budynku mieszkalnym położonym przy

ul. (...) i położonym na działce (...) wydzielić dwa odrębne lokale mieszkalne tj: lokal numer (...) – na parterze budynku przyznać na wyłączną własność S. B. i Z. B., jako współwłasność małżeńską, a lokal numer (...) przyznać na wyłączną własność E. B. w 20/32 cz., T. B. w 3/32 cz., Ł. B. w 3/32 cz., M. B. (1) w 3/32 cz., D. B. w 3/32 cz. Ponadto wnioskodawcy wniesli, aby piwnice w powyższym budynku podzielić tak, że kuchnia i kotłownia, jako pomieszczenia przynależne do lokalu nr (...) zostaną przyznane na wyłączną własność S. B. i Z. B., jako współwłasność małżeńską a pozostałe dwa pomieszczenia, jako przynależne do lokalu nr (...) zostaną przyznane, jako współwłasność ułamkowa E. B. w 20/32 cz., T. B. w 3/32 cz., D. B. w 3/32 cz. Wnioskodawcy wniesli też, aby klatkę schodową oraz strych pozostawić w dotychczasowej współwłasności. Jak wskazali wnioskodawcy powyższy podział fizyczny budynku jest zgodny z faktycznym użytkowaniem przez obie strony postępowania. Następnie, wnioskodawcy wniesli, aby działki (...) przyznać na wyłączną własność S. B. i Z. B., jako współwłasność małżeńską a działki (...) przyznać na wyłączną własność E. B. w 20/32 cz., T. B. w 3/32 cz., Ł. B. w 3/32 cz., M. B. (1) w 3/32 cz., D. B. w 3/32 cz. Ponadto, wnioskodawcy wniesli, aby ustanowić służebność przejazdu, przechodu oraz przeprowadzenia mediów przez działkę(...)na rzecz właścicieli działek (...), przez (...) na rzecz każdoczesnych właścicieli działek (...) oraz przez 162/D na rzecz każdoczesnych właścicieli działki (...) pasem o szerokości 4 metrów wzdłuż granicy z działką (...). Nadto wniesli, aby istniejące na działce (...) budynki gospodarcze na granicy pomiędzy działkami (...) przeznaczyć do wyburzenia. (k. 2-5)

Uczestnicy S. B. i Z. B. w odpowiedzi na wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości oświadczyli, iż zgadzają się na zniesienie współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości znajdującej się w miejscowości W., składającej się z działek o nr (...) o powierzchni łącznej (...) ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...). Uczestnicy sprzeciwili się jednak zaproponowanemu przez wnioskodawców projektowi podziału i wniesli o podział działki (...) o pow. (...)ha na pięć części – (...)o pow. (...)ha, (...)o pow.(...)ha, (...) o pow. (...) ha, (...) o pow. (...) ha oraz (...) o pow.(...)ha, a następnie działkę (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym pozostawić w aktualnej współwłasności, w budynku mieszkalnym, położonym na powstałej działce (...) przy ul. (...) wydzielić dwa odrębne lokale mieszkalne po uzyskaniu opinii biegłego z zakresu budownictwa i architektury; działki (...) przyznać na wyłączną własność S. B. i Z. B., jako współwłasność małżeńską, działki (...) przyznać na wyłączną własność E. B. w 20/32 części, T. B. w 3/32 części, Ł. B. w 3/32 części, M. B. (1) w 3/32 części, D. B. w 3/32 części. Uczestnicy wniesli też o ustanowienie służebności przejazdu, przechodu oraz przeprowadzenia mediów pasem o szerokości 4 m od istniejącego wjazdu na posesję a dalej wzdłuż granicy z działką (...) przez działkę (...) na rzecz każdoczesnych właścicieli działek (...) przez działkę (...) na rzecz każdoczesnych (...) przez działkę (...) na rzecz każdoczesnych działek (...), przez działkę (...) na rzecz każdoczesnego właściciela działki (...). Uczestnicy wniesli, aby istniejące na działce (...) budynki gospodarcze na granicy pomiędzy działkami (...) przeznaczyć do wyburzenia. Nadto uczestnicy wskazali na brak możliwości wydzielenia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych bez wykonania stosownych prac adaptacyjnych i budowlanych. (k. 19-23).

Bezsporne w sprawie były następujące okoliczności:

Współwłaścicielami nieruchomości, zgodnie z treścią księgi wieczystej (...) są:

- S. B. w 1/2 cz.,
- Z. B. w 1/2 cz.,
- M. B. (2) w 1/2 cz.,
- E. B. w 1/2 cz.

M. B. (2) zmarł dnia 18 października 2015 r. a na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia numer (...) spadek po nim nabyli:

- E. B. c. W. i K. w 1/4 cz.,

- T. B. s. M. i E. w 3/16 cz.,
- Ł. B. s. M. i E. w 3/16 cz.,
- M. B. (1) s. M. i E. w 3/16 cz.,
- D. B. s. M. i E. w 3/16 cz.

Częścią składową nieruchomości jest budynek mieszkalny oznaczony numerem porządkowym ul. (...) W., który posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr (...). W budynku tym mieszkają na piętrze wnioskodawcy, zaś na parterze uczestnicy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Układ funkcjonalny pomieszczeń, przebieg komunikacji poziomej i pionowej oraz układ i rodzaj trwałych ścian w budynku położonym we W. przy ul. (...) pozwalają na jego podział poprzez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali. Dla przeprowadzenia podziału nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, należy jednak wykonać następujące prace adaptacyjne:

- a) przedzielaniu istniejącego pomieszczenia przedpokoju na piętrze murowaną ścianą trwałą z otworem drzwiowym z przeznaczeniem jednego z tych pomieszczeń (korytarza) do wspólnego użytkowania (do nieruchomości wspólnej) w celu zapewnienia dostępu do strychu i dachu,
- b) wykonaniu samodzielnej instalacji ogrzewa lokalu nr (...) na piętrze (np. z kotłem gazowym)
- c) wykonaniu samodzielnej instalacji ogrzewania lokalu nr (...) na parterze (z wykorzystaniem istniejącego kotła węglowego lub z kotłem gazowym),
- d) wykonaniu otworu drzwiowego w lokalu nr (...) na parterze pomiędzy pomieszczeniami 1.4 i 1.5 dla zapewnienia funkcjonowania zespołu izb lokalu mieszkalnego,
- e) wykonaniu otworu drzwiowego w lokalu nr (...) na piętrze pomiędzy pomieszczeniami 2.5 i 2.6 oraz 2.4 i 2.5 dla zapewnienia funkcjonowania zespołu izb lokalu mieszkalnego
- f) przeniesieniu wodomierza głównego z zaworem odcinającym przepływ z pomieszczenia 0,3 do pomieszczenia należącego do nieruchomości wspólnej lub studzienki poza budynkiem.

dowód: opinia biegłego R. B. k. 69-83

Powyższy stan faktyczny wynikał z opinii biegłego R. B., która była rzetelna, kompleksowa, odpowiadała na zagadnienie przedstawione przez Sąd do zaopiniowania. Zarzuty zaś podnoszone przez strony dotyczyły kwestii niewpływających na kształt i powierzchnie zaprojektowanych samodzielnych lokali mieszkalnych, a nadto wątpliwości stron zostały dostatecznie wyjaśnione przez biegłego w piśmie z dnia 13 września 2016r. (karta 104 akt), co skutkowało oświadczeniem pełnomocników złożonym na rozprawie w dniu 19 września 2016r. (karta, 106) iż uznają wyjaśnienia biegłego za wystarczające i nie zgłaszają dalszych zarzutów do tej opinii. W tej sytuacji, Sąd pominął dodatkowe zarzuty, zgłoszone przez pełnomocnika wnioskodawców ustnie na rozprawie w dniu 24 października 2016r. uznając je za spóźnione, i mające na celu w istocie przedłużenie postępowania. Podnieść przy tym należy, że zarzuty te dotyczyły zasadności wykonania drzwi przejściowych w zaprojektowanych lokalach, która to kwestia była już przedmiotem wyjaśnień biegłego w piśmie z dnia 13 września 2016r., a strony te wyjaśnienia zaakceptowały.

Sąd zważył, co następuje:

Przedmiotem niniejszego postępowania jest żądanie zmierzające do zniesienia stosunku współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Zagadnienie to regulują art. 211 kc, 212, kc i 213 kc, przewidując

hierarchicznie trzy możliwości zniesienia współwłasności tj: podział z ewentualnym z wyrównaniem udziałów przez dopłaty i spłaty, przyznanie rzeczy jednemu współwłaścicielowi z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli lub też sprzedaż rzeczy i podział kwoty uzyskanej ze sprzedaży odpowiednio do wielkości udziałów. W niniejszym postępowaniu strony nie toczyły sporu, co do możliwości zniesienia współwłasności, zgodnie także wniosły o wydzielenie w budynku mieszkalnym nr (...) położnym przy ul. (...) we W. dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych, przedstawiając jedynie odmienne propozycje, co do sposobu wydzielenia tych lokali. Zauważyć jednak należy, że po przedstawieniu przez biegłego sądowego R. B. projektu urządzenia samodzielnych lokali mieszkalnych, strony zaakceptowały propozycje wskazaną w tej opinii. Zgłaszane zaś zarzuty dotyczyły drobnych kwestii, niewpływających na zaproponowany przez biegłego „kształt” lokali mieszkalnych. Po za tym, jak już wyżej wskazano, biegły na piśmie wyjaśnił wątpliwości stron, które na rozprawie w dniu 19 września 2016r. zaakceptowały te wyjaśnienia.

W związku z tym wskazać należy, że zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2015 r. poz., (...)) jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania - tymczasowo na jego koszt. Jak zaś wynika z opinii powołanego biegłego sądowego, nie istnieje możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych, bez wykonania prac adaptacyjnych, dlatego też Sąd, stosując cytowany przepis, upoważnił do ich wykonania zarówno wnioskodawców jak i uczestników, w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne dla wyodrębnienie lokalu, który ma być przyznany odpowiednio wnioskodawcom oraz uczestnikom. Podkreślić przy tym należy, że na rozprawach w dniu 19 września 2016r. i 24 października 2016r. oraz w piśmie z 3 października 2016r. strony same wskazały te prace adaptacyjne, które każda z nich wykona we własnym zakresie. Uwzględniając więc zgodne wnioski stron, Sąd uznał żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali za usprawiedliwione, co do zasady i upoważnił współwłaścicieli do wykonania robót adaptacyjnych wskazanych w opinii biegłego R. B. z 8 lipca 2016r. Ze względu na stosunkowo szeroki zakres tych prac, Sąd określił roczny do termin do ich realizacji, co oczywiście nie wyklucza podjęcia wcześniej dalszych czynności w niniejszej sprawie, jeżeli strony przed upływem roku wykonają prace adaptacyjne.