

**Sygn. akt I Ns (...)**

## POSTANOWIENIE

**wstępne**

Dnia 2 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny w składzie :

Przewodniczący SSR Urszula Wicińska

Protokolant Krystyna Przewoźnik

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2013 r. w Środzie Śląskiej na rozprawie

sprawy z wniosku E. L.

przy udziale T. L.

o podział majątku wspólnego

postanawia :

I. uznać za zasadny wniosek uczestniczki T. L. ustanowienia odrębnej własności dwóch lokali w budynku mieszkalnym znajdującym się na działce nr (...) położonej w S., gmina K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...);

II. upoważnić wnioskodawcę E. L. do wykonania robót adaptacyjnych przystosowujących do wymagań samodzielności lokale opisane w projekcie sporządzonym przez biegłego sądowego Z. I., zawartym w opinii z dnia 12 października 2012 r., znajdującej się na kartach 168 – 177 akt sprawy, w szczególności do demontażu istniejących schodów i montażu schodów z biegiem zaczynającym się w holu wejściowym, postawienia ścianek wydzielających klatkę schodową, demontażu drzwi i zamurowaniu otworu od strony holu, zamurowaniu otworu drzwiowego prowadzącego do garażu, zamontowaniu skrzynki elektrycznej, zamontowaniu skrzynki gazowej, montażu skrzynki licznikowej, wykonania podejścia wodociągowego i kanalizacyjnego;

III. upoważnić uczestniczkę T. L. do wykonania robót adaptacyjnych przystosowujących do wymagań samodzielności lokale opisane w projekcie sporządzonym przez biegłego sądowego Z. I., zawartym w opinii z dnia 12 października 2012 r., znajdującej się na kartach 168 – 177 akt sprawy, w szczególności do demontażu istniejących schodów i montażu schodów z biegiem zaczynającym się w holu wejściowym, postawieniu ścianek wydzielających klatkę schodową, demontażu drzwi i zamurowaniu otworu od strony holu, zamurowaniu otworu drzwiowego prowadzącego do garażu, zamontowaniu skrzynki elektrycznej, zamontowaniu skrzynki gazowej, montażu skrzynki licznikowej, wykonania podejścia wodociągowego i kanalizacyjnego;

**IV. wyznaczyć wnioskodawcy i uczestniczce termin 12 miesięcy, liczony od uprawomocnienia się tego postanowienia, na wykonanie prac adaptacyjnych, o których mowa w punktach II i III postanowienia;**

Z/

1. odnotować;

2. kal. 14 dni

2 grudnia 2013 r.

# UZASADNIENIE

Wnioskodawca E. L. i uczestniczka T. L. zgodnie wnieśli o ustalenie, że w skład ich majątku wspólnego wchodziła nieruchomość zabudowana, obejmująca działkę nr (...), o powierzchni 0,0644 ha położona w S., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Oboje wnieśli o podział majątku wspólnego, z tym że wnioskodawca wniósł o przyznanie tej nieruchomości na wyłączną własność uczestniczce ze splatą na swoją rzecz, natomiast uczestniczka o podział fizyczny nieruchomości przez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych, z których jeden ma być przyznany jej, a drugi wnioskodawcy.

Wnioskodawca uzasadnił swoje stanowisko tym, iż podział fizyczny nieruchomości wymagałby pozwolenia na budowę i przebudowy domu, oraz że w jego ocenie koszt takiego przystosowania wyniesie co najmniej 10000 – 15000 zł. Podniósł również, że rozwiódł się z uczestniczką i wyprowadził w zupełnie inny, daleki rejon kraju, gdyż chce od niej być jak najdalej, a zasadniczym powodem rozvodu były permanentne konflikty na tle życia codziennego z uwagi na trudny charakter uczestniczki. Wskazał, iż ich córka z mężem i dzieckiem nie wytrzymali wspólnego zamieszkiwania z uczestniczką, wyprowadzając się po sześciu miesiącach pobytu. Zarzucił, iż przy wyodrębnieniu dwóch samodzielnych lokali, będą części wspólne, które trzeba utrzymywać wspólnym staraniem i kosztem stron, a to jest powód do konfliktów. Podniósł ponadto, iż taki podział spowoduje obniżenie atrakcyjności nieruchomości, gdyż nikt nie chce mieć kłopotliwego, uciążliwego sąsiada.

## **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Wnioskodawca E. L. i uczestniczka postępowania T. L. pozostawali w związku małżeńskim od dnia 3 maja 1986r. do dnia 20 sierpnia 2008 r.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 29.07.2008 r., sygn. akt

XIII RC (...) k.7)

W trakcie trwania małżeństwa stali się właścicielami na prawach wspólności majątkowej nieruchomości, obejmującej działkę nr (...), położonej w S., gmina K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

(dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 8 – 11)

Na tej nieruchomości znajduje się dom mieszkalny jednorodzinny o powierzchni 142,54 m<sup>2</sup>.

Po wykonaniu prac adaptacyjnych możliwe jest wyodrębnienie w tym budynku, przy pozostawieniu wspólnego holu wejściowego (wiatrołapu), dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych:

1. o powierzchni 73,84 m<sup>2</sup>, z którym związany byłby udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 58,07%
2. o powierzchni 68,70 m<sup>2</sup>, z którym związany byłby udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 41,93%.

Dla powstania odrębnego lokalu na piętrze budynku w szczególności należy:

-.

- zdemontować istniejące schody i zamontować nowe schody z biegiem zaczynającym się w holu wejściowym,
- postawić ścianki wydzielające klatkę schodową,
- zdemontować drzwi i zamurować otwór od strony holu,
- zamurować otwór drzwiowy prowadzący do garażu,

- zamontować skrzynkę elektryczną, skrzynkę gazową, skrzynkę licznikową
- wykonać podejście wodociągowe i kanalizacyjne.

Wartość kosztorysowa powyższych robót niezbędnych do dokonania podziału nieruchomości budynkowej na dwie odrębne nieruchomości lokalowe wynosi 6439 zł. Koszt wykonania instalacji gazowej w lokalu na piętrze to dodatkowe 4025 zł

(dowód: opinia biegłego sądowego Z. I. z dn. 12.10.2012 r.

k. 168 - 180

opinia ustna uzupełniająca k. 201 – 202

opinia uzupełniająca z dn. 2.09.2013 r. k. 389 – 398)

Na dzień 20 lutego 2013 r. wartość całej powyższej nieruchomości wynosiła 655712 zł, a poszczególnych lokali możliwych do wyodrębnienia odpowiednio: 376028 zł i 387309 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego Z. I. z dn. 20.02.2013 r.

k. 213 – 230)

### ***Sąd zważył co następuje:***

Do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami stosuje się odpowiednio przepisy o dotyczące działu spadku i zniesienia współwłasności (art. 567 § 3 k.p.c., art. 688 k.p.c.).

Zgodnie z treścią art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby podział majątku wspólnego nastąpił przez podział rzeczy w jego skład wchodzącej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności/podziału majątku wspólnego, preferowanym przez ustawodawcę. Jeżeli więc zniesienie/podział majątku następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele zgodnie żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich lub sprzedaży stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. W braku takich żądań, sąd powinien ustalić czy zachodzi fizyczna i prawna możliwość podziału fizycznego. Złożenie żądania podziału fizycznego rzeczy wspólnej powoduje, że sąd jest nim związany i nie może zastosować innego sposobu zniesienia współwłasności, chyba że zaistnieją okoliczności przemawiające przeciwko takiemu rozwiązaniu, a wymienione w art. 211 k.c., to jest gdy podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Spornym między współwłaścicielami był sposób podziału majątku wspólnego, gdyż wnioskodawca E. L. żądał przyznania nieruchomości wchodzącej w jego skład na wyłączną własność uczestniczce T. L. ze spłatą na swoją rzecz, zaś uczestniczka żądała jej podziału fizycznego na dwie odrębne nieruchomości lokalowe.

Wnioskodawca uzasadniał swoje stanowisko tym, iż się rozwiódł i nie chce mieszkać z byłą żoną, która jest trudnym współlokatorem. Podniósł ponadto, iż taki podział spowoduje obniżenie atrakcyjności nieruchomości, gdyż nikt nie chce mieć kłopotliwego, uciążliwego sąsiada.

Konflikt między wnioskodawcą i uczestniczką jest bezspornym, jednakże nie jest niczym niezwykłym między małżonkami po rozwodzie, a mimo to ustawodawca nie wprowadził żadnych odmienności w stosunku do zasad zniesienia współwłasności. Również bowiem przy podziale majątku wspólnego podstawowym i wiodącym sposobem jest podział fizyczny rzeczy, a jedyne ograniczenia wprowadza art. 211 k.c.

Celem ustalenia zaś, czy możliwy i celowy jest podział fizyczny nieruchomości w S., w świetle treści tego przepisu, na zlecenie sądu zostały sporządzone opinie przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Z opinii tych wynika, iż możliwy jest podział przedmiotowej nieruchomości na dwie nieruchomości lokalowe – jeden z lokali powstałby na parterze, drugi na piętrze. Co prawda wymaga to przeprowadzenia prac adaptacyjnych, lecz ich zakres nie jest duży, gdyż obejmuje zmianę biegu schodów, postawienie ścianek działowych w holu wejściowym, zlikwidowanie dwóch otworów drzwiowych i wybicie jednego nowego, wykonania podejścia wodociągowego i kanalizacyjnego oraz zamontowania osobnych skrzynek energetycznej, gazowej, licznikowej. Łącznie koszty tych prac, wraz z instalacją gazową na piętrze, nie przekraczają 6450 zł. Wydatek na instalację ogrzewania gazowego na piętrze to kolejne ok. 4000 zł. Nie są to zatem wydatki znaczne przy wartości nieruchomości w lutym 2013 r. wynoszącej 655000 zł oraz wartości lokali na tamtą datę: 376028 zł i 387309 zł. Opinie biegłego Z. I. dotyczące podziału nieruchomości, jak i jej wartości, nie budzą wątpliwości. Biegły szczegółowo, również w opiniach uzupełniających, wypisał prace niezbędne do wykonania oraz określił ich wartość kosztorysową. Ostatecznie zarzuty wnioskodawcy sprowadzały się do gołosłownych twierdzeń, że koszty robót zostały zaniżone. Po doliczeniu kosztów instalacji grzewczej gazowej na piętrze, całkowity koszt wskazany przez biegłego jest zbliżony do twierdzeń w tym zakresie wnioskodawcy. Opinie biegłego (pierwotna i uzupełniająca) należało więc uznać za prawidłowe, logiczne i mające oparcia zarówno w stanie faktycznym, jak i zgodne z prawem.

Z zarzutów do wyceny nieruchomości dokonanej przez tego biegłego wnioskodawca ostatecznie się wycofał, w szczególności cofając wniosek o uzupełnienie tej opinii lub o powołanie kolejnego biegłego. Nie mniej jednak Sąd z urzędu dokonał oceny tej opinii pod kątem prawidłowości i przydatności dowodowej. Wyceniając nieruchomość biegły dokonał analizy 8 transakcji i stosując metodę porównywania parami, spośród nich wybrał trzy, które zestawił z nieruchomością wnioskodawcy i uczestniczki. Wszystkie te transakcje obejmowały nieruchomości zabudowane domami mieszkalnymi położone w S.. Zarówno powierzchnia działek, jak i powierzchnia użytkowa domów była zbliżona do przedmiotowej nieruchomości, a więc są to nieruchomości bardzo do niej podobne. Przy wycenie lokali analizie zostało poddanych 10 transakcji, z których wybrano trzy dotyczące lokali mieszkalnych o powierzchni od 61,82 m<sup>2</sup> do 65,95 m<sup>2</sup>, położonych w małych domach mieszkalnych na terenie S., w bardzo dobrym stanie technicznym. Wybór nieruchomości do porównania należy ocenić jako trafny, a sposób wyceny również nie budzi wątpliwości.

Zarówno zatem opinie dotyczące podziału nieruchomości, kosztów robót adaptacyjnych, a także wyceny nieruchomości, należało uznać za prawidłowe oraz zgodne z zebrany materiał dowodowy. Dlatego ich wnioski Sąd przyjął za własne.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że w świetle art. 211 k.c. możliwy i celowy jest podział fizyczny nieruchomości w S. wchodzącej w skład majątku wspólnego. W szczególności możliwy jest podział jej na nieruchomości lokalowe zgodnie z projektem biegłego sądowego Z. I. zawartym w opinii z 12 października 2012 r. Mając na uwadze wartość całej nieruchomości oraz wartości poszczególnych projektowanych lokali taki podział nie spowoduje obniżenia wartości nieruchomości. Biegły dokonując wyceny wskazał, iż jest rynek średniej wielkości lokali mieszkalnych położonych w małych domach, są one w obrocie, na co wpływ ma niewątpliwie ich atrakcyjne położenie w bezpośrednim sąsiedztwie W., w miejscowości stanowiącej „sypialnię” tego miasta. Ich wartości rynkowe są zaś takie, że uzyskanie na wyłączną własność przez każdego z byłych współmałżonków jednego lokalu nie prowadziłoby do ich pokrzywdzenia. W szczególności, według wartości nieruchomości na 20 lutego 2013 r., wnioskodawca nie otrzymałby wyższej spłaty przy przyznaniu całej nieruchomości uczestniczce, niż wartość któregośkolwiek lokalu ustanowionego według projektu sporządzonego przez biegłego sądowego. Nieruchomość zachowa walory mieszkaniowe, obecnie odpowiadające faktycznemu jej użytkowaniu. Nie zmieni się zatem jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie, ani też nie naruszona zostanie istota rzeczy. Podział na nieruchomości lokalowe nie pozostaje w sprzeczności z prawem miejscowym, w szczególności miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 28 marca 2002 r. (DUW Nr (...)) z dnia 5 czerwca 2002r. poz. (...), zgodnie z którym nieruchomość ta leży na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

(MJw). Brak jest jakichkolwiek zastrzeżeń co do możliwości ustanowienia nieruchomości lokalowych w takich budynkach.

Wobec powyższego, Sąd uznał za zasadny wniosek uczestniczki o podział nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali w budynku mieszkalnym znajdującym się na działce nr (...) w S..

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2000r. nr 80 poz. 903 t.j. z późn. zm.), 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. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd - w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym - może wydać stosowne nakazy lub zakazy.

Bezsporna jest konieczność przeprowadzenia robót adaptacyjnych dla ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym należącym do wnioskodawcy i uczestniczki. Wnioskodawca kwestionował ich celowość jedynie w kontekście swojego stałego stanowiska o nie dokonywanie podziału fizycznego, a przyznanie przedmiotowej nieruchomości w całości uczestniczce ze spłatą na swoją rzecz. Zakres tych prac wynika z opinii biegłego sądowego Z. I. z dnia 12 października 2012 r. uzupełnionej opinią z dnia 2 września 2013 r.

Zapewnić one mają wydzielenie trwałymi ścianami w obrębie budynku dwóch zespołów izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służyć mogą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali j.w.).

Wobec powyższego Sąd wydał postanowienie wstępne, w którym oprócz uznania zasadności roszczenia uczestniczki, upoważnił zarówno wnioskodawcę, jak i uczestnika, do wykonania prac adaptacyjnych, wyszczególniając przykładowo te zasadnicze, w ślad za powyższą opinią biegłego sądowego. Upoważnienia te dla każdego z nich mają na celu zapewnienie faktycznej realizacji tych prac, a w konsekwencji doprowadzenie do podziału nieruchomości i podziału majątku wspólnego. Dzięki takiemu rozdzieleniu upoważnień, każdy ze współwłaścicieli może ubiegać się o ewentualne pozwolenia na budowę, niezbędne zgody, czy zezwolenia.

Zapewnieniu sprawnego toku postępowania i doprowadzeniu do podziału majątku wspólnego w rozsądnym terminie służy wyznaczenie terminu na przeprowadzenie przedmiotowych prac. Zdaniem Sądu termin 12 miesięcy zapewni możliwość prawidłowego zorganizowania prac, a w tym uzyskaniu odpowiednich pozwoleń, czy zezwoleń lub zgody odpowiednich służb, czy organów.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w postanowieniu.