

Sygn. akt I Ns 20/17

POSTANOWIENIE WSTĘPNE

Dnia 12 grudnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alina Kowalewska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Elwira Stopińska

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2018 r. w Giżycku

na rozprawie

sprawy z wniosku E. B.

z udziałem R. R., B. Z.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

1. Uznając żądanie wnioskodawczyni E. B. ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym położonym w nieruchomości, oznaczonej nr geodezyjnym (...) we wsi O. ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) za usprawiedliwione, upoważnić wnioskodawczynię E. B. do wykonania tymczasowo na jej koszt po spełnieniu warunków wynikających z prawa budowlanego prac adaptacyjnych wymienionych w opinii biegłego A. Z. z dnia 31.10.2017r i 28.09.2018r w szczególności poprzez:

- wykonanie wejścia głównego i otworu drzwiowego w miejscu otworu okiennego w pomieszczeniu kuchennym zajmowanym przez wnioskodawczynię,

-urządzenie wejścia na poddasze poprzez wykonanie w pomieszczeniu kuchni otworów w stropie drewnianym od strony ściany na granicy działki (...) oraz schodów,

-wykonanie od strony działki (...) pełnej ściany po granicy nieruchomości,

-wykonanie ścianki na poddaszu na granicy pomieszczeń zajmowanych przez uczestnika postępowania F. R.,

-wykonanie pomieszczenia WC,

-dostosowanie instalacji elektrycznej do samodzielnego odbioru energii elektrycznej.

2. Wyznaczyć wnioskodawczyni E. B. termin na wykonanie powyższych prac do 30.06.2019r.

SSR Alina Kowalewska

Sygn. akt I Ns 20/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni E. B. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 381 m² położonej przy ul. (...) w O. zapisanej w księdze wieczystej pod numerem (...) poprzez wydzielenie 3 samodzielnych lokali mieszkalnych odpowiadających, co do swej wartości udziałom stron postępowania oraz pozostawieniem we współwłasności części budynku, z których właściciele korzystają wspólnie – klatki schodowej, strychu i piwnicy.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczyni podała, że jako współwłaścicielka nieruchomości zajmuje parter i część poddasza, jednakże jej zakres posiadania i korzystania znacznie różni się od przysługującego udziału.

Uczestnik postępowania R. R. początkowo nie godził się na zniesienie współwłasności, po czym zmienił stanowisko i nie oponował wnioskowi E. B., z tym że nie zgadzał się by do wyodrębnionego wnioskodawczyni samodzielnego lokalu prowadziło wspólne wejście z pomieszczeniami zajmowanymi przez uczestnika.

Uczestniczka postępowania B. Z. zgodziła się na zniesienie współwłasności, jednak nie zgodziła się na wydzielenie 3 samodzielnych lokali mieszkalnych w sposób proponowany przez wnioskodawczynię twierdząc, że na rusza on ustalony od 65 lat sposób korzystania z budynku mieszkalnego. Zgodziła się na zniesienie współwłasności w taki sposób, jak został ustalony sposób korzystania z budynku mieszkalnego.

Sąd ustalił, co następuje:

Nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 381 m² położona przy ul. (...) w O. zapisana w księdze wieczystej pod numerem (...) jest przedmiotem współwłasności B. Z. w 42/135 części, E. B. w 42/135 części i R. R. w 51/135 części (**dowód: odpis księgi wieczystej (...)**). Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. Nieruchomość ta powstała w wyniku umowy znoszącej współwłasność zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 15.11.1997r. przez B. Z. i poprzedników prawnych stron tego postępowania- G. S. oraz C., J. i K. D.. Na mocy tej umowy z nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) będącej we współwłasności G. S. w 9/30 części, B. Z. w 7/30 części, C. i J. małżonków D. w 7/30 części oraz K. D. w 7/30 części wydzielone zostały nieruchomości oznaczone numerami geodezyjnymi (...). Podział ten został zatwierdzony decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w W. z dnia 07.11.1997r. W umowie współwłaściciele dokonali częściowego zniesienia współwłasności pozostawiając zabudowaną budynkiem mieszkalnym działkę (...) we współwłasności a udziały współwłaścicieli zostały określone następująco: G. S. 34/90 części, B. Z. 28/90 części, C. i J. małżonków D. 28/90 części (**dowód: akt notarialny zawierający umowę zniesienia współwłasności k. 117**). W wyniku dziedziczenia udział małżonków D. został przejęty przez K. D..

W dniu 11.12.2015r. wnioskodawczyni zawarła umowę sprzedaży z K. D. nabywając od niego udział 42/135 części w działce (...). Podczas zawierania umowy sprzedaży sprzedający oświadczył, że w ramach udziału korzysta z dwóch pomieszczeń tj. kuchni i pokoju usytuowanych w budynku po prawej stronie, a dostęp do tych pomieszczeń jest zapewniony z sąsiedniej jego nieruchomości tj. działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) poprzez pomieszczenie sieni i w związku z tym kupująca zobowiązała się w terminie 2 lat wykonać własne niezależne wejście, jak również własną łazienkę i niezależne przyłącza mediów, zaś do czasu wykonania tych prac sprzedający udzielił zgody na dostęp do pomieszczeń z jego sieni i jego łazienki (**dowód: kserokopia aktu notarialnego zawierającego umowę sprzedaży k. 26-28**).

W dniu 16.02.2016r. uczestnik postępowania R. R. nabył w nieruchomości 167/4 udział wynoszący 51/135 części. Sprzedająca oświadczyła, iż w ramach posiadanego udziału korzystała z pomieszczeń na piętrze i strychu tj. 2 pokoi, kuchni, przedpokoiu i pomieszczenia gospodarczego – na pierwszym piętrze, oraz pomieszczenia o powierzchni około 50 m² na strychu nieużytkowym (**dowód: akt notarialny zawierający umowę sprzedaży k. 29-33**). Z pomieszczeń położonych na parterze, które funkcjonalnie tworzą samodzielny lokal korzystała B. Z..

Uczestnik postępowania R. R. po nabyciu udziału we współwłasności przystąpił do remontu pomieszczeń, które w ramach przypadającego mu udziału użytkował. W wyniku tych prac pomieszczenia te zyskały również charakter samodzielny (**dowód: opinia biegłego A. Z. k.42-61, 95-97, 127-162, 358-396, oględziny nieruchomości k.286-288**).

Pomieszczenia w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości o numerze 167/4, z których korzysta wnioskodawczyni nie są samodzielne. Są one pozbawione zarówno funkcjonalnego połączenia jak również wejścia z nieruchomości 167/4. Wnioskodawczyni zgodnie z zawartą umową ze sprzedawcą udziału korzysta z wejścia znajdującego się w budynku na nieruchomości 167/6 stanowiącej własność K. D.. Podczas zawierania umowy sprzedaży z K. D. wnioskodawczyni wiedziała o utrwalonym między współwłaścicielami nieruchomości 167/4 sposobie korzystania z budynku mieszkalnego. To właśnie po to, by zapewnić możliwość korzystania z pomieszczeń w budynku na nieruchomości 167/4 bez ingerencji w dotychczasowy sposób korzystania pozostałych współwłaścicieli wnioskodawczyni ustaliła ze sprzedającym możliwość korzystania z nieruchomości 167/6. Aktualnie wnioskodawczyni zajmuje na parterze pokój i kuchnię- pomieszczenia o łącznej powierzchni 34,01m², uczestniczka B. Z. pomieszczenia o powierzchni 78,39m² a uczestnik R. R. pomieszczenia na poddaszu o powierzchni 84,39m² i na parterze klatkę schodową o powierzchni 4,48m². Pomieszczenia na poddaszu o powierzchni 10,52m² są niezagospodarowane (**dowód: opinia biegłego k.43-61, 357-396**).

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do art.211 kc 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 pociągał za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Tak więc na gruncie regulacji art.211 kc podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę - co oznacza, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele.

Szczególnym sposobem podziału nieruchomości w celu zniesienia współwłasności jest wyodrębnienie własności lokali. Do tego sposobu zniesienia współwłasności stosuje się przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r. własności lokali (t.j. Dz. U. 2018r. poz.716 -art.11ust.1 ustawy).

Warunkiem dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali w orzeczeniu znoszącym współwłasność jest samodzielność lokali mieszkalnych, przez którą rozumie się wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych (art. 2 ust.2 powołanej wyżej ustawy). Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi". Nieruchomość lokalowa nie może więc powstać przed uzyskaniem przez lokal, który będzie ją tworzył cech określonych w art. 2 ust. 2 i 4 ustawy. Art.11.ust.2 ustawy o własności lokali stanowi, że 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.

Powyższe rozwiązanie jest niezbędne do zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Dotychczasowy sposób korzystania z budynku mieszkalnego przez współwłaścicieli nieruchomości spowodował, że w budynku funkcjonalnie istnieją już dwa samodzielne lokale- na parterze zajmowany przez B. Z. i część pomieszczeń na poddaszu zajmowana przez R. R.. Poszukując możliwości dostępu do pozostałych pomieszczeń parteru i poddasza zajmowanych przez wnioskodawczynię biegły sądowy A. Z., biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania i

cechy samodzielności lokali zajmowanych przez uczestników postępowania, zaproponował dwa rozwiązania: jedno polegające na wykonaniu wejścia do pomieszczeń zajmowanych przez wnioskodawczynię na parterze ze wspólnego korytarzyka z uczestnikiem R. R. i drugie polegające na wykonaniu samodzielnego wejścia do pomieszczeń na parterze ze wspólnym wiatrołapem dla wejść do pomieszczeń na poddaszu i na parterze bądź z wiatrołapem oddzielnym (**opinia biegłego k.43-61**). Ważąc swoje interesy zainteresowane strony czyli wnioskodawczyni i uczestnik postępowania R. R. skłonni byli zaakceptować zaproponowany przez biegłego wariant IV podziału polegający na wykonaniu oddzielnego wejścia i wiatrołapu do pomieszczeń wnioskodawczyni (**opinia biegłego k.356-396**). Zgodnie z opinią biegłego zakres prac adaptacyjnych powinien objąć wykonanie wejścia głównego poprzez demontaż okna PCV, demontaż i zmianę lokalizacji instalacji elektrycznej podtynkowej i gniazd odbiorczych, wykonanie nowego nadproża nad otworem wejściowymi okiennym, wykonanie otworu drzwiowego, montaż drzwi i okna, wykonanie wiatrołapu, wykonanie wejścia na poddasze w pomieszczeniu kuchni i schodów, adaptację poddasza oraz budowę sanitariatu (**opinia biegłego k.359-362**).

Wykonanie tych prac pozwoli na wyodrębnienie trzeciego samodzielnego lokalu. Wielkość poszczególnych lokali wprawdzie nie odpowiada dotychczasowym udziałom stron we współwłasności nieruchomości ale uwzględnia dotychczasowy zakres korzystania i jednocześnie statuuje samodzielny charakter lokali zajmowanych przez uczestników bez potrzeby dokonywania dodatkowych prac remontowo-adaptacyjnych.

W ocenie sądu wykonanie powyższych prac w terminie do 30.06.2019r. jest możliwe tym bardziej, że wnioskodawczyni powinna być przygotowana i finansowo i logistycznie do przeprowadzenia adaptacji skoro wystąpiła z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali a ponadto kupując udział w nieruchomości zobowiązała się wobec sprzedającego do wykonania wejścia do swoich pomieszczeń najpóźniej do 11.12.2017r.

O powyższym sąd orzekł na postawie cytowanych wyżej przepisów.

SSR Alina Kowalewska