

Sygn. akt I Ns 716/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 września 2017 roku

**Sąd Rejonowy w Słupsku Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Niemczyk

Protokolant: starszy sekretarz sądowy E. B.

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2017 roku w Słupsku

na rozprawie

**sprawy z wniosku P. K. (1), L. K., M. K. (1) i K. K. (1)**

**przy udziale E. S., G. F. i J. P.**

o zniesienie współwłasności

**postanawia:**

I. znieść wspólność prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w G., numer działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), w ten sposób, że

działkę nr (...) podzielić zgodnie z projektem podziału nieruchomości sporządzonym przez biegłego sądowego geodetę E. G. (1) w opinii (karta 268 – 287), stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia na trzy nieruchomości:

a) działkę nr (...) o powierzchni 0,0785 ha,

b) działkę nr (...) o powierzchni 0,1713 ha,

c) działkę nr (...) o powierzchni 0,0928 ha;

II. wydzieloną i opisaną w punkcie I „a” postanowienia nieruchomość, stanowiącą działkę nr (...) przyznać na współwłasność:

a/ K. K. (1) w udziale 1/2,

b/ P. K. (1) w udziale 1/4,

c/ M. K. (1) w udziale 1/4;

III. wydzieloną i opisaną w punkcie I „b” postanowienia nieruchomość, stanowiącą działkę nr (...) przyznać na współwłasność:

a/ E. S. w udziale 1/3,

b/ G. F. w udziale 1/3,

c/ J. S. w udziale 1/3;

IV. wydzieloną i opisaną w punkcie I „c” postanowienia nieruchomości, stanowiącą działkę nr (...) przyznać na współwłasność:

a/ K. K. (1) w udziale 1/2,

b/ P. K. (1) w udziale 1/4,

c/ M. K. (1) w udziale 1/4;

V. zobowiązać wnioskodawców K. K. (1), P. K. (1) i M. K. (1) do przeprowadzenia w terminie czterech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia prac budowlanych polegających na:

a/ postawieniu nowych ścian w piwnicy oraz na poddaszu, usytuowanych w tej samej płaszczyźnie jak istniejąca na parterze ściana oddzielająca pomieszczenia zajmowane przez E. S., G. F. i J. S. od pomieszczeń zajmowanych przez K. K. (1), P. K. (1) i M. K. (1),

b/ osadzeniu schodów prowadzących na strych znajdujący się na działce nr (...) z lokalu wnioskodawców K. K. (1), P. K. (1) i M. K. (1),

zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa E. Ł. (karta 216 – 231), stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia;

VI. zobowiązać uczestniczki E. S., G. F. i J. S. do wydania wnioskodawcom K. K. (1), P. K. (1) i M. K. (1) pomieszczeń zajmowanych przez uczestniczki, znajdujących się na działce nr (...), w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia;

VII. ustalić, że zniesienie współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie pierwszym postanowienia następuje bez wzajemnych spłat i dopłat;

VIII. przyznać pełnomocnikowi z urzędu radcy prawnemu J. K. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku wynagrodzenie w całości, tytułem pomocy prawnej udzielonej uczestniczkce G. F. z urzędu, którego szczegółowe wyliczenie pozostawić referendarzowi sądowemu;

IX. nie obciążać uczestniczek E. S., G. F. i J. S. kosztami sądowymi należnymi Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu w Słupsku.

Sygn. akt Ns 716/14

## UZASADNIENIE

**Wnioskodawcy P. K. (1), L. K., M. K. (1) i K. K. (1)** złożył wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę nr (...) położonej w G., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), której współwłaścicielami są wnioskodawcy oraz uczestnicy postępowania: E. S., G. F. i J. P.. Dodał, iż posiadają oni prawo własności do udziałów wynoszących po 1/2 części działki i budynków.

W uzasadnieniu wnioskodawcy podali, że w związku z nieporozumieniami co do korzystania z części wspólnych w budynku mieszkalnym oraz podwórka wnoszą o uregulowanie własności z propozycją podziału działki nr (...) – zgodnie z wstępnym projektem podziału z jednoczesną przebudową budynku mieszkalnego celem stworzenia osobnych pomieszczeń budynku oraz części gruntu.

Ponadto podali, że sporządzona inwentaryzacja budynku mieszkalnego przedstawia dotychczasowy stan korzystania obu stron z budynku mieszkalnego oraz propozycje postawienia nowych ścian w piwnicy i na strychu w pionie ze ścianami parteru celem stworzenia granicy podziału budynku zgodnie z przepisami.

Wnioskodawcy podali, że poniosą koszty związane z przebudową oraz podziałem działki.

***Uczestniczy postępowania E. S., G. F. i J. P.*** w odpowiedzi na wniosek nie wrzili zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Globinie stanowiącej działkę nr (...) (k. 22)

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2015r. Sąd Rejonowy w Słupsku ustanowił dla uczestniczki postępowania G. F. pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego (k. 142).

Na rozprawie w dniu 17 grudnia 2015r. pełnomocnik uczestniczki postępowania – G. F., oświadczył, iż uczestniczka zgadza się na zniesienie współwłasności. Wskazał, iż dla uczestników ma być przyznana ta część mieszkania, z której aktualnie korzystają i użytkują. Wniósł o wyodrębnienie własności prawa do lokalu (k. 163 – 164).

Uczestniczka E. S. oświadczyła, że chce mieszkać w tej części budynku, którą aktualnie zajmuje.

Uczestniczki zgodnie oświadczyły, iż odpowiada im wersja 2 zaproponowana przez biegłego sadowego z zakresu geodezji (k. 79) z wydzieleniem działki gruntu zabudowanej budynkiem mieszkalnym na współwłasność wszystkich stron postępowania.

Na rozprawie w dniu 11 lutego 2016 roku uczestniczki i pełnomocnik uczestniczki G. F. wnieśli o zniesienie współwłasności poprzez podział budynku.

Na rozprawie w dniu 11 września 2017 roku

Pełnomocnik uczestniczki postępowania G. F. wniósł jak dotychczas, aby podział nie wiązał się z żadnymi dopłatami, spłatami ze strony uczestniczek. Ponadto wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego powiększony o podatek VAT.

Pełnomocnik uczestniczki E. G. (2) F. oraz J. P. wnieśli jak profesjonalny pełnomocnik.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Współwłaścicielami nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,3426 ha, położonej w (...), obręb ewidencyjny nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) są:

- E. S. (udział 1/6),
- G. F. (udział 1/6),
- J. P. (udział 1/6),
- K. K. (1) (udział 6/24),
- P. K. (1) (udział 3/24),
- M. K. (1) (udział 3/24).

bezsporne: elektroniczna księga wieczysta KW nr (...), wydruk k. 333 – 340

Możliwe jest zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez dokonanie podziału budynku mieszkalnego. L. podziału stanowić będzie środek ściany na parterze oddzielający pomieszczenia zajmowane przez E. S., G. F. i J. S. od pomieszczeń zajmowanych przez K. K. (2), P. K. (2) i M. K. (2). Płaszczyzna pionowa usytuowana w linii środka ścian parteru będzie granicą nieruchomości.

Celem wydzielenia nieruchomości konieczne jest postawienie nowych ścian w piwnicy oraz na poddaszu, usytuowanych w tej samej płaszczyźnie jak istniejąca ściana na parterze oddzielające pomieszczenia zajmowane przez E. S., G. F. i J. S. od pomieszczeń zajmowanych przez K. K. (2), P. K. (2) i M. K. (2).

dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa E. Ł. - k. 216-231

Wszystkie punkty stanowiące granice działki nr (...) są ustalone. Lokale nr (...) są lokalami samodzielnymi, tj. posiadają oddzielne sieci wodociągowe, sieci kanalizacyjne (szambo), sieć elektryczną. Lokale mieszkalne posiadają osobne wejścia.

Jeden z budynków gospodarczych jest w części zdewastowany - nadaje się do rozbiórki. W zniszczonej części G. F., E. S. i J. P. przechowują sprzęt domowy i stare maszyny rolnicze.

Budynek gospodarczy oznaczony jako „A na załączniku graficznym do protokołu z oględzin (k. 286) nie jest użytkowany przez M. K. (1), K. K. (1) i P. K. (1). Budynek jest w części użytkowany jest przez G. F., E. S. i J. P.. Pomieszczenie stanowi budynek inwentarski do hodowli drobiu.

Na parterze budynku mieszkalnego wyodrębnione są dwa lokale mieszkalne. Na poddaszu nie ma ściany ogniod odpornej oddzielającej dwa pomieszczenia przynależne do lokali.

Działkę nr (...) można podzielić w ten sposób, że zostanie ona podzielona na trzy działki:

- nr 171/1 o powierzchni 0,0785 ha;

- nr 171/2 o powierzchni 0,1713 ha;

- nr 171/3 o powierzchni 0,0928 ha.

Każda z wydzielonych działek posiadać będzie dostęp do drogi publicznej.

Budynek gospodarczy zlokalizowany na działce nr (...) stanowi w części ruinę i nie nadaje się części do użytkowania - wymaga częściowej natychmiastowej rozbiórki.

Budynek gospodarczy oznaczony jako „A (...) znajduje się na zaprojektowanej działce nr (...).

Działka (...) jest niezabudowana.

dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji E. G. (1) k. 268-287

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 210 § 1 zdanie pierwsze k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Przyjmuje się, że żądanie to jest jednym z podstawowych uprawnień współwłaściciela, bowiem współwłasność ze swej istoty jest stanem nietrwałym.

Jak stanowi przepis art. 211 k.c. 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 że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Na mocy przepisu art. 212 § 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi.

Niewątpliwie wnioskodawcom przysługuje żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej. W toku sprawy o zniesienie współwłasności uczestniczki L. K. zbył przypadający mu udział na rzecz wnioskodawcy K. K. (1) (tak wypis aktu notarialnego z dnia 7.12.2015 roku k. 189 – 198).

Preferowanym sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości jest jej podział.

W przedmiotowej sprawie wnioskodawcy jak i uczestniczki postępowania ostatecznie zgodni byli co do tego, aby zniesienie współwłasności nieruchomości nastąpiło w taki sposób, aby granica nieruchomości przebiegała przez budynek mieszkalny.

Na mocy przepisu art. 93 ust. 3 „b” ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami, jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa oraz biegłych sądowych geodetów na okoliczność sporządzenia projektu podziału nieruchomości objętej wnioskiem. Opinie sporządzone przez biegłego sądowego E. Ł. i biegłą sądową E. G. (1) były przydatne w sprawie. Zostały sporządzone fachowo i rzetelnie.

Biegli sądowy z zakresu budownictwa sporządził opinie, w której stwierdził dopuszczalność fizycznego podziału nieruchomości i przygotowali projekt podziału na dwie oddzielne nieruchomości, przy czym linie podziału stanowiąc będzie środek ścian oddzielających użytkowników I i II (użytkownik I – uczestniczki, użytkownik II – wnioskodawcy) na parterze. Płaszczyzna pionowa usytuowana w linii środka ścian parteru będzie granicą nieruchomości. Obecnie użytkownicy są współwłaścicielami po połowie (50%) i w związku z tym w wyniku podziału (zniesienia współwłasności) niezbędne będą dopłaty z różnic powierzchniowych. Określone dopłatę dla użytkownika I w kwocie 3.383,00 zł. Natomiast łączny koszt robót koniecznych do przebudowy budynku został określony na kwotę 6.343,00 zł.

Natomiast biegły z zakresu geodezji w sporządzonej opinii potwierdził, że budynek mieszkalny nadaje się do podziału, a zaproponowane po podziale działki gruntu mają odzwierciedlać przypadające stronom udziały we współwłasności nieruchomości.

Zniesienie współwłasności nieruchomości obejmująca również podział budynku była zasadna. W przedmiotowej nieruchomości mieszkają jedynie uczestniczki w zajmowanej przez siebie części budynku. Część budynku ustalona do korzystania przez wnioskodawców jest przez nich czasowo wynajmowana. Niewątpliwie sytuacja materialna wszystkich uczestniczek jest trudna, czego nie kwestionowali wnioskodawcy. Wyrazem tego jest też propozycja wnioskodawców, aby niezbędna przebudowa budynku odbyła się na ich koszt.

Jednocześnie uczestniczki podnosiły, że własnym nakładem pracy starają się utrzymać stan części zajmowanego przez siebie domu.

Oznacza to, że wyłącznie zniesienie współwłasności przez podział nieruchomości uwzględniający podział budynku spowoduje, że wnioskodawcy i uczestniczki będą od siebie niezależni. Wówczas każda ze stron postępowania może przeprowadzać remonty domu bez konieczności uzyskania zgody drugiej ze stron postępowania.

Takiej niezależności nie uzyskałyby strony w przypadku gdyby zniesienie współwłasności nastąpiło przez wyodrębnienie praw do lokalu, pierwotnie proponowanego przez pełnomocnika G. F.. Wówczas strony postępowania zmuszone byłyby uzyskiwać zgodę na dokonywanie czynności zwykłego bądź przekraczającego zwykły zarząd w oparciu o przepisy działu czwartego K. cywilnego (współwłasność).

Uznać zatem należy, że ostatecznie akceptowany przez strony postępowania sposób zniesienia współwłasności przez podział budynku jest zasadny.

Proponowany podział nieruchomości na trzy działki zakładał również, że działka przypadająca uczestniczkom (nr 171/2 k. 287) obejmuje zabudowania przez nie wykorzystywane, a nieruchomość przypadająca wnioskodawcom (działka nr (...)) jest zabudowana budynkiem, który w części nadaje się do rozbiórki. Uczestniczki postępowania domagały się aby przypadła im ta część gruntu, na której znajdują się wykorzystywane przez nie zabudowania gospodarcze (projektowana działka nr (...)).

Mając na uwadze powyższe sąd na podstawie przepisu art. 210 k.c. w zw. z art. 211 k.c. zniósł wspólność prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, w ten sposób, że działkę nr (...) podzielił zgodnie z projektem podziału nieruchomości sporządzonym przez biegłego sądowego geodetę E. G. (1) w opinii (karta 268 – 287), stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia na trzy nieruchomości:

d) działkę nr (...) o powierzchni 0,0785 ha, którą przyznał na współwłasność K. K. (1) w udziale 1/2, P. K. (1) w udziale 1 / 4 i M. K. (1) w udziale 1 / 4;

e) działkę nr (...) o powierzchni 0,1713 ha, którą przyznał na współwłasność E. S. w udziale 1/3, G. F. w udziale 1/3, J. S. w udziale 1/3;

f) działkę nr (...) o powierzchni 0,0928 ha, którą przyznał na współwłasność K. K. (1) w udziale 1/2, P. K. (1) w udziale 1 / 4 i M. K. (1) w udziale 1 / 4;

o czym orzekł w punkcie pierwszym, drugim, trzecim i czwartym sentencji postanowienia.

Sąd zobowiązał wnioskodawców K. K. (1), P. K. (1) i M. K. (1) do przeprowadzenia w terminie czterech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia prac budowlanych wskazanych w opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, o czym orzekł w punkcie piątym sentencji postanowienia. Termin czterech miesięcy jest wystarczający do przeprowadzenia wymaganych prac budowlanych i uwzględnia on przewidziany termin dwóch miesięcy zastrzeżony dla uczestniczek na wydanie pomieszczeń.

Ponieważ postawienie ścian w piwnicy i na poddaszu wiąże się z koniecznością do wydania wnioskodawcom aktualnie zajmowanych przez uczestniczki pomieszczeń, które po podziale przypadną wnioskodawcom, na podstawie przepisu art. 624 k.p.c., orzekł jak w punkcie szóstym sentencji postanowienia. Termin dwóch miesięcy jest wystarczający dla uczestniczek aby wydać pomieszczenia wnioskodawcom.

Strony na rozprawie w dniu 11.09.2017 roku wniosły, aby zniesienie współwłasności odbyło się bez wzajemnych dopłat.

Przy takim stanowisku stron zbędne było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność dokonania wyceny przyznanych nieruchomości.

Wobec powyższego sąd na mocy przepisu art. 212 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie siódmym sentencji postanowienia.

Na mocy przepisu art. 108 § 1 k.p.c. sąd w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. sąd przyznał pełnomocnikowi z urzędu ustanowionemu dla uczestniczki – radcy prawnemu J. K. od Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowemu w Słupsku wynagrodzenie w całości, którego szczegółowe wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu, o czym, orzekł w punkcie ósmym sentencji postanowienia.

Na mocy przepisu art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, sąd nie obciążał uczestniczek kosztami sądowymi należnymi Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu w Słupsku, o czym orzekł w punkcie dziewiątym postanowienia. Sąd uwzględnił trudną sytuację materialną uczestniczek postępowania.