

**Sygn. akt I Ns 434/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 sierpnia 2017r.

Sąd Rejonowy w Brzesku I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

**Przewodniczący: SSR Marek Jałowiecki-Paruch**

**Protokolant: Magdalena Markowska**

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2017r w Brzesku

na rozprawie

sprawy z wniosku E. P.

przy uczestnictwie H. Ł., J. B. (1), W. M., J. B. (2), B. B., M. B., A. B., K. B., R. B., M. Z., A. Z.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

### **postanawia:**

I. zezwolić E. P. na podział lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...), objętego Kw (...) na lokal nr (...).(…) zgodnie z projektem wydzielenia lokali z lutego 2014r sporządzonym przez mgr inż. arch. Z. S. i zaświadczeniem Starosty (...) z 26.02.2014r znak (...) oraz korektą tego projektu - projektem wydzielenia samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) z maja 2017r sporządzonym przez mgr inż. arch. Z. S. i zaświadczeniem Starosty (...) z 09.05.2017r znak (...)

II. orzec, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

SSR Marek Jałowiecki – Paruch

Sygn akt INs 434/15

## UZASADNIENIE

POSTANOWIENIA Z 23.08.2017R

Wnioskodawczyni E. P. wniosku wniosła o wyrażenie zgody na podział lokalu mieszkalnego nr (...) (...) powierzchni 60,93 m<sup>(2)</sup> w K. przy ulicy (...) objętego Kw (...) na dwa samodzielne lokale mieszkalne nr (...).(…) o powierzchni 40,01 m<sup>(2)</sup> i (...) o powierzchni 20,92 m<sup>(2)</sup>. Podała że udział lokalu nr (...).(…) wynosi (...), a (...) (...).

W uzasadnieniu podała że jest właścicielką lokalu nr (...) (...) powierzchni 60,93 m<sup>(2)</sup> w K. przy ulicy (...), z własnością którego związany jest udział w wysokości 14/100 w częściach wspólnych budynku. Podała, że podział lokalu ma odbyć się zgodnie z projektem wydzielenia lokali sporządzonym przez Z. S. z lutego 2014r, zatwierdzonym przez Starostę (...). Podała, że zgodę na podział lokalu wyraziła H. Ł..

Następnie przedłożyła projekt wydzielenia lokali sporządzony przez Z. S. z maja 2017r wraz z zaświadczeniem Starosty (...).

Uczestnik J. B. (1) w odpowiedzi na wniosek, w którym dołączony do niego projekt wskazuje, że ubikacja znajdująca się przy oknie, a mająca być w nowym lokalu (...)(...) na poddaszu, znajduje się w części stanowiącej własność W. i J. B. (2). W piśmie z 22.02.2016r J. B. (1) nie zgłosił zastrzeżeń co do sposobu podziału lokalu (...).2 w sposób przedstawiony w korekcie sporządzonej przez Z. S. z sierpnia 2015r.

Uczestniczki W. M. i B. B. w odpowiedzi na wniosek podały, że wc oznaczone jako pomieszczenie (...) w projekcie dołączonym do wniosku jest ich własnością.

Uczestnicy A. B. która działa również jako pełnomocnik K. B., M. B. nie wyraziła zgody na podział lokalu wnioskodawcy w oparciu o projekt dołączony do wniosku.

W uzasadnieniu podała, że wc przydzielone w projekcie Z. S. do lokalu nr (...)(...), przynależy do rodziny B.. Na rozprawie w dniu 11.04.2016r przedłożyła pełnomocnictwa od W. M., B. B., J. B. (2) i podała, że imieniem własnym oraz jako pełnomocnik co do zasady nie sprzeciwia się wnioskowi za wyjątkiem wc oznaczonym nr (...) w projekcie oraz jego korekcie.

Uczestnik R. B. w odpowiedzi na wniosek nie zgodził się z wnioskiem. Podał że wymienione we wniosku wc jest w jego posiadaniu.

W dniu 23.05.2017r wpłynął do Sądu wniosek pełnomocnika wnioskodawcy o podjęcie zawieszono postępowania. Do niego został dołączony projekt wydzielenia samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...)(...) z maja 2017r sporządzony przez Z. S. jak i zaświadczenie Starosty B. oraz dokument zrzeczenia się przez A. Z. i M. Z. jako właścicieli lokalu nr (...), prawa użytkowania wspólnej ubikacji z E. P. na poddaszu od strony klatki schodowej.

W odpowiedzi na ten wniosek i dokumenty do niego dołączone uczestnik J. B. (1) nie wniósł zastrzeżeń do projektu dołączonego do tego wniosku.

Pozostali uczestnicy nie zajęli stanowiska w sprawie po złożeniu wniosku o podjęcie zawieszono postępowania.

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

Ugodą z 07.04.1976 w sprawie sygn akt Ns 178/75 Sądu Rejonowego w Muszynie, strony dokonały ustanowienia lokali w budynku mieszkalnym w K. przy ul. (...). W pkt VI ugody strony m.in. ustaliły że wc na poddaszu od okna pozostaje w wyłącznym użytkowaniu przez W. i J. B. (3) zaś drugie wc we wspólnym użytkowaniu przez uczestników J. i H. Z., M. K. i H. Ł. zgodnie z planem inż. K. H.. W pkt VII ugody strony postanowiły, że wnioskodawcy W. i J. B. (3) na poddaszu własnym kosztem mieli wybudować jedną izbę – kuchnię – po uprzednim wykonaniu na poddaszu 2 ubikacji, które będą do wyłącznego użytkowania: jedna dla Z., a druga dla Ł. i K..

Dowód: ugoda k. 90 – 92 akta Ns 178/75

Lokal mieszkalny nr (...).2 położony w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w K. ma powierzchnię 60.93 m<sup>(2)</sup> i składa się m.in. z wc na poddaszu nr (...). Jako podstawa wpisu ujawniony jest projekt podziału wraz z rzutem lokalu oraz umowa o zniesienie współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali oraz umowa darowizny. Właścicielem lokalu jest E. P..

Dowód: odpis Kw (...) k. 7

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w K. ma powierzchnię 104,09 m<sup>2</sup> i składa się m.in. z ustępu na poddaszu. Lokal jest współwłasnością M. Z. i A. Z..

Dowód: odpis Kw (...) k. 234 – 235

M. inż. arch. Z. S. w lutym 2014r sporządził projekt wydzielenia lokali w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w K.. Zgodnie z tym projektem lokal (...), ma się podzielić na lokale (...)(...) o powierzchni 40,01 m<sup>(2)</sup> i (...) o powierzchni 20,92m<sup>(2)</sup>. Do lokalu (...)(...) zostało przyporządkowane wc na poddaszu przy oknie oznaczone jako (...). Zaświadczeniem z 26.02.2014r znak (...) Starosta (...) stwierdził, że lokale nr (...)(...) spełniają wymogi stawiane samodzielnym lokalom.

Dowód: projekt k. 9 – 15,

zaświadczenie k. 8

W sierpniu 2015r mgr inż. arch. Z. S. sporządził korektę projektu wydzielenia lokali w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w K.. Korekta dotyczy sprostowania niezgodności ze stanem faktycznym w części poddasza dla lokalu (...)(...), tj wc które na tej korekcie umiejscowione jest od strony klatki schodowej.

Dowód: korekta k. 77 – 78

M. inż. arch. Z. S. w maju 2017r sporządził projekt wydzielenia samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...)(...) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w K.. Zgodnie z tym projektem lokal (...)(...) ma powierzchnię 20,92m<sup>(2)</sup>. Do lokalu (...)(...) zostało przyporządkowane wc na poddaszu przy od strony klatki schodowej oznaczone jako (...). Zaświadczeniem z 09.05.2017r znak BUD.(...) Starosta (...) stwierdził, że lokal nr (...)(...) spełnia wymogi stawiane samodzielnym lokalom.

Dowód: projekt k. 201 – 204,

zaświadczenie k. 205

W dniu 29.12.2016r A. Z. i M. Z. jako właściciele lokalu nr (...) zrzekli się użytkowania wspólnej ubikacji z E. P. z właścicielką lokalu nr (...) zlokalizowanej na poddaszu budynku przy ul (...) od strony klatki schodowej. Zrzeczenie zostało złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Dowód: zrzeczenie k. 206 i 207

Aktem notarialnym z 12.08.2013r rep A nr (...) H. Ł. oświadczyła że jako właścicielka lokalu położonego w K. przy ul (...) wyraża zgodę na wydzielenie z lokalu dwupoziomowego znajdującego się w tym budynku – dwóch nowych lokali.

Dowód: akt notarialny k. 6

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, które nie były przez strony kwestionowane, dlatego brak było podstaw aby odmówić im wiary.

### **Sąd zważył, co następuje**

Art. 22 ust 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.) że połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd.

Podział lokalu albo połączenie dwóch lub więcej lokali wymaga zgody ogółu właścicieli, wyrażonej w uchwale. Wiąże się bowiem z określonymi czynnościami techniczno-budowlanymi, dotyczącymi wspólnej nieruchomości, chociażby nie było połączone z przebudową lub rozbudową lokali poza ich obrębem wyznaczonym ścianami (przegrodami) pionowymi i poziomymi.

W przedmiotowej sprawie problem sprowadzał się do kwestii wc na poddaszu, gdyż właściciele lokalu nr (...) zgłaszali do niego swe prawa. Lokal (...)2 ujawniony jest w księdze wieczystej i opisany z jakich pomieszczeń się składa.

W ocenie Sądu cały problem wynika z treści ugody zawartej w sprawie Ns 178/75, a zwłaszcza jej pkt VII. Tą ugodą została w przedmiotowym budynku ustanowiona odrębna własność lokali. Jednak dokonano podziału również nieistniejących pomieszczeń, które po ugodzie miały być wykonane. W pkt VI dokonano podziału wc na poddaszu, na to przy oknie oraz drugie przy klatce schodowej. Wc przy oknie przypadło B., zaś to przy schodach Z., K. i Ł.. W aktach sprawy Ns 178/75 k. 58 znajduje się rzut poddasza odpowiadający takiemu stanowi, jaki byłby gdyby wykonane zostały prace budowlane o których mowa w pkt VII ugody. M.in. miały powstać 2 ubikacje, po lewej stronie przy ścianie dla Z. i po prawej stronie dla Ł. i K.. Po ich wybudowaniu 2 obecne ubikacje miały się stać częścią lokalu B.. Problem w tym, że te 2 ubikacje nie zostały wybudowane. Wynika to z nie tylko z przedstawionych projektów Z. S., ale i oświadczeń stron. Z w/w ugody wynika, że lokal nr (...) który wówczas należał do H. Ł. i M. K. oraz lokal nr (...) stanowiący własność H. i J. Z. miał przydzielone wc na poddaszu (ustęp wspólny o pow. 0,94m<sup>(2)</sup>). Lokal nr (...) własności W. i J. B. (3) otrzymał na poddaszu ustęp o pow. 2,07m<sup>(2)</sup>. O tym że wc od okna należy do lokalu nr (...) wynika z pkt VI ugody. Dlatego twierdzenie że do lokalu nr (...) przynależą oba wc na poddaszu, nie znajduje żadnego uzasadnienia w świetle treści w/w ugody. W Kw (...) prowadzonej dla lokalu nr (...) w opisie znajduje się informacja, że na poddaszu lokal składa się z 3 pokoi i ustępu co koresponduje z treścią pkt IIc w/w ugody.

Po złożeniu wniosku o podjęcie zawieszono postępowania wnioskodawczyni nie zmieniła treści wniosku, dlatego Sąd zezwolił na podział przedmiotowego lokalu tak zgodnie z pierwotnym projektem z lutego 2014r zmienionego korektą tego projektu oraz na podział zgodnie z projektem z maja 2017r. Oba projekty zgodnie z zaświadczeniem Starosty (...) są sporządzone prawidłowo. Od wnioskodawczyni będzie zależeć który podział zrealizuje. Ten podział nie wprowadza żadnych zmian w kwestiach technicznych budynku, a sprowadza się jedynie do podziału istniejącego lokalu w oparciu o istniejące pomieszczenia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd orzekł jak w sentencji na mocy powołanego przepisu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc i orzekł że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

SSR Marek Jałowiecki – Paruch