

## POSTANOWIENIE

### **WSTĘPNE**

Dnia 13 kwietnia 2022 r.

**Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący SSR Marek Dziwiński**

**Protokolant Joanna Pulkowska**

**po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2022 r. w Kamiennej Górze**

**na rozprawie sprawy z wniosku E. K.**

**przy udziale K. K.**

**o podział majątku wspólnego**

**postanawia:**

uznając, żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali za usprawiedliwione tj.:

a) lokalu nr (...) położonego na parterze, składającego się z kuchni, pomieszczenia wc, łazienki + wc, przedpokoju, 4 pokoi i werandy oraz pomieszczenia przynależnego – pomieszczenia gospodarczego,

b) lokalu nr (...) położonego na pierwszym piętrze i poddaszu, składającego się z kuchni, 3 łazienek + wc, 4 pokoi, pomieszczenia komunikacji oraz pomieszczenia przynależnego – pokoju na poziomie piwnicy,

według projektu biegłej sądowej B. Z. (1) (k. 88 – 91 akt), zobowiązać uczestnika K. K. do wykonania tymczasowo na jego koszt w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia robót adaptacyjnych polegających na postawieniu ścianki z drzwiami wejściowymi do lokalu na piętrze oraz wykonanie wyłazu na strych z przewidywanego w opinii pomieszczenia wspólnego - korytarza na pierwszym piętrze, według zaleceń określonych w opinii biegłego D. S. (1).

Sygn. akt **I Ns 100/19**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni E. K. po ostatecznym sprecyzowaniu swojego żądania (k-336) wystąpiła z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego gruntu położonego w J. o powierzchni 0,8172 ha, obejmującego działki o nr (...) oraz własności budynku, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Wnioskodawczyni wskazała, że udziały jej i uczestnika K. K. w wyżej opisanej nieruchomości są równe. Wnosiła, by zniesienie współwłasności nieruchomości o wartości 250.000,00 zł nastąpiło przez przyznanie jej tej nieruchomości .

Uzasadniając wniosek podała, że małżeństwo E. K. i K. K. zostało rozwiązane przez rozwód i między stronami toczyło się już postępowanie o podział majątku wspólnego, w trakcie którego zawarto ugodę co do podziału majątku, z tym że nieruchomość objętą niniejszym wnioskiem pozostawiono we współwłasności, dokonując podziału do korzystania.

Zdaniem wnioskodawczyni strony nie są w stanie zamieszkiwać w jednym budynku, uczestnik nie respektuje praw współwłaścicielki i w sposób bardzo uciążliwy korzysta ze wspólnej nieruchomości. Wnioskodawczyni podała dalej, że uczestnik wynajmuje znacznej ilości cudzoziemców pochodzenia ukraińskiego nieruchomości, którzy użytkują

wspólne części, na co wnioskodawczyni nie wyrażała zgody. Wnioskodawczyni podniosła wreszcie, że uczestnik nie daje żadnej gwarancji spłaty udziału w nieruchomości, gdyby nieruchomość przypadła jemu, gdyż nie uregulował wymagalnej należności w kwocie 334.090,00 zł zasadzonej od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni nakazem z 28 stycznia 2015 r. wydanym przez Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze w sprawie I Nc 79/14.

Uczestnik postępowania wniósł o umożliwienie mu dalszego zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości wspólnie z wnioskodawczynią. Podał że wspólnie z synem H. mieszka w części nieruchomości, która na mocy zawartej ugody jest w jego posiadaniu, ani on, ani syn nie posiadają innego miejsca zamieszkania, a jego stan majątkowy i finansowy nie pozwalają na zakup lub wynajęcie lokalu mieszkalnego. Podniósł także, że nie jest w stanie spłacić wnioskodawczyni w przypadku przyznania mu nieruchomości na wyłączną własność.

Sąd Ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawczyni E. K. i uczestnik K. K. pozostawali w związku małżeńskim. Małżeństwo to zostało rozwiązane przez rozwód.

/okoliczność bezsporna/

Przed Sądem Rejonowym w Jeleniej Górze VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w K. toczyło się pod sygnaturą VII Ns 700/13 postępowanie o podział majątku wspólnego, w którym strony zawarły ugody. W jej ramach strony dokonały przyznania na własność każdego z byłych małżonków większości składników majątkowych, z tym że strony postanowiły, iż przedmiotowa nieruchomość pozostanie nadal we współużytkowaniu i współwłasności E. K. i K. K.. Strony dokonały podziału do korzystania budynku znajdującego się na gruncie, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...). Zgodnie z ustaleniami ugody wnioskodawczyni miała korzystać z pomieszczeń znajdujących się na pierwszej kondygnacji, a uczestnik z pomieszczeń na drugiej kondygnacji. Wnioskodawczyni miała korzystać z połowy strychu znajdującego się po lewej stronie od wejścia, a uczestnik z połowy strychu po prawej stronie. Strony dokonały także podziału do korzystania pomieszczeń piwnicznych; uczestnikowi przypadło pomieszczenie piwniczne drugie po lewej stronie od wejścia, wnioskodawczyni otrzymała w ramach tego podziału trzecie pomieszczenie piwniczne po lewej stronie od wejścia.

/dowód: odpis ugody w sprawie VII Ns 700/13 – k -18-20/

Strony korzystały z nieruchomości w sposób określony w powyższej ugodzie. Wnioskodawczyni ma 65 lat, jest na emeryturze, wyjeżdża kilka razy w roku do Niemiec do pracy przy opiece nad starszymi osobami. W pomieszczeniach przydzielonych wnioskodawczyni mieszka także jej córka. Uczestnik jest emerytem, ma 70 lat, mieszka sam, wynajmuje obecnie jeden pokój cudzoziemcowi. Dorosły syn stron często przyjeżdża do rodzinnego domu i wówczas przebywa w pomieszczeniach przydzielonych uczestnikowi. Pomiędzy stronami dochodzi do nieporozumień na tle utrzymywania czystości na podwórku i w częściach wspólnie użytkowanych przez byłych małżonków. Uczestnik w głównej mierze zajmuje się opalaniem budynku, on kupuje opał. Bieżącymi remontami budynku zajmuje się wnioskodawczyni i ona pokrywa w głównej mierze ich koszty

/okoliczność bezsporna/

Istnieje możliwość wydzielenia samodzielnych dwóch lokali mieszkalnych w budynku, o którym mowa wyżej. Lokale te składałyby się w zasadzie z pomieszczeń zajmowanych przez strony po dokonaniu podziału do korzystania. Tak więc lokal na parterze składałby się z kuchni, pomieszczenia wc, łazienki + wc, przedpokoju, 4 pokoi i werandy oraz pomieszczenia przynależnego – pomieszczenia gospodarczego.

Lokal na piętrze i poddaszu to następujące pomieszczenia: kuchnia, 3 łazienki + wc, 4 pokoje pomieszczenie komunikacji oraz pomieszczenie przynależne – pokój na poziomie piwnic. Wspólnymi częściami byłyby znajdujące się na poziomie piwnic: kuchnia, pomieszczenie gospodarcze, kotłownia, skład opału, łazienka z wc i pomieszczenie komunikacji, a także korytarz na parterze i I piętrze oraz strych. Dla wyodrębnienia dwóch lokali niezbędne jest

wykonanie ścianki z drzwiami wejściowymi do lokalu na piętrze oraz wykonanie wylazu na strych z pomieszczenia korytarza, który stanowić ma część wspólną. Obecne wejście na strych dostępne dla stron znajduje się w pomieszczeniu, które miałyby stanowić części lokalu znajdującego się na piętrze.

/dowód: opinia biegłej B. Z. – 83-92 i wyjaśnienia biegłej na rozprawie – k – 236, opinia biegłego D. S. – k – 257-279 i wyjaśnienia biegłego na rozprawie – k – 303-304/

Zasadnym jest także rozdzielenie nowo powstałych lokalach pod względem zapewnienia mediów tj. prądu i centralnego ogrzewania. W pomieszczeniu wspólnym (kotłownia) należałoby posadzić piec, by ogrzewać lokal na parterze. Koszt tego kształtuje się na poziomie ponad 11.000,00 zł Dotychczasowy piec ogrzewałby lokal na piętrze. Niezależne od siebie doprowadzenie instalacji elektrycznej do dwóch lokali wymaga robót, których koszt wynosiłby ponad 2.500,00 zł.

/dowód: opinia biegłego D. S. – k – 257-279 i wyjaśnienia biegłego na rozprawie – k – 303-304/

Sąd zważył co następuje:

Ustaleń powyższych sąd dokonał na podstawie dokumentów i opinii dwóch biegłych sądowych.

Strony przedstawiły dwie koncepcje zniesienia współwłasności. Uczestniczka chciała, by cała nieruchomość została jej przyznana, uczestnik zmierzał do tego, by dalej zajmować część nieruchomości, a w szczególności część budynku położonego w J. nr 1.

Mając na uwadze treść przepisu art. 211 k.c. trzeba stwierdzić, że ustawodawca, przy braku porozumienia między współwłaścicielami, jako podstawowy sposób wyjścia ze współwłasności, wskazuje na podział fizyczny rzeczy. Dopiero sprzeczność z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że podział fizyczny pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości, mogłaby przesadzić o innym sposobie zniesienia współwłasności. Aktualność zachowuje i jest bardzo przydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w postanowieniu z dnia 8 października 2009 r. w sprawie II CK 2/09. Sąd Najwyższy wskazał tam, że skoro nie ma zgodnego żądania wszystkich zainteresowanych co do tego, aby nieruchomość przyznać jednemu z nich, to jeżeli zniesienie współwłasności nieruchomości budynkowej może nastąpić przez wydzielenie odrębnych lokali z utrzymaniem dotychczasowego stanu użytkowania poszczególnych współwłaścicieli, to społeczno – gospodarcze przeznaczenie takiej własności zapewniające współwłaścicielom odrębne mieszkania, nakazuje dać pierwszeństwo temu podziałowi, nawet przy znacznych kosztach adaptacyjnych (patrz. LEX nr. 553672). Jak wynika z opinii obu biegłych dla uczynienia zadość przesłance samodzielności lokali, w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), należy dokonać prac adaptacyjnych polegających na postawieniu ścianki z drzwiami wejściowymi do lokalu na piętrze oraz wykonanie wylazu na strych z korytarza na pierwszym piętrze. Koszty tych robót nie są wysokie. Warto przytoczyć w tym miejscu wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 29 czerwca 2016 r. wydany w sprawie I ACa 653/16. Sąd ten stwierdził: „zgodnie z art. 2 ust 2 u.w.l. samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Wyodrębnienie i samodzielność lokalu należy ujmować w aspekcie prawnym oraz technicznym. Odrębność prawna oznacza, że samodzielny lokal mieszkalny jest przedmiotem prawa własności od pozostałych lokali, budynku i gruntu. Odrębność techniczna, czyli samodzielność w rozumieniu przywołanego przepisu art. 2 ust. 2 u.w.l. oznacza natomiast, że lokal jest oddzielony od pozostałych lokali i innych części budynku, a korzystanie i używanie lokalu mieszkalnego jest niezależne od korzystania z innych lokali. Przeznaczenie lokalu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oznacza wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia służące potrzebom bytowym, tj. ogrzewanie, oświetlenie, dostęp do bieżącej wody i odprowadzenie ścieków. Lokal musi odpowiadać określonym warunkom technicznym, także odpowiednim normom budowlanym. Dotyczy to w szczególności takich wskaźników, jak odpowiednie poziomy wentylacji, doświetlenia, a także ogrzewania, w tym przenikalności cieplnej. Pod tym kątem projektowane są ściany i stropy budynków. Za niedopuszczalne należy uznać założenie, że wypełnienie przez lokal swojej funkcji i utrzymanie należytych parametrów

będzie uzależnione od korzystania z pozostałych lokali (patrz. LEX 2376911). Stanowisko zawarte w tym ostatnim orzeczeniu wydaje się trafne, niemniej na potrzeby oceny konieczności wykonania prac adaptacyjnych w rozumieniu przepisu art. 11 ust 2 u.w.l., podstawowe znaczenie ma kwestia samodzielności lokalu w rozumieniu przepisów ustawy z 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, a w szczególności wydanego w jego oparciu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Stąd też biegły sądowy D. S. pojęcia aspektu prawnego i technicznego samodzielności lokalu wyróżniał jako te, które tworzą dany lokal jako samodzielny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy (aspekt prawny), i te które uniezależnią funkcjonowanie jednego lokalu od drugiego (aspekt techniczny).

Z opinii biegłego D. S. w sposób niewątpliwy wynika, że możliwe jest rozdzielenie dotychczas wspólnej dla dwóch poziomów ( w przyszłości dwóch odrębnych lokali) instalacji elektrycznej i instalacji C.O., że będą one funkcjonować niezależnie od siebie.

Na obecnym etapie postępowania zasadnicze znaczenie miało doprowadzenie do uczynienia zadość podstawowej przesłance samodzielności lokali w rozumieniu art. 2 ust. u.w.l. Do spełnienia tych warunków niezbędne było wykonanie prac budowlanych tj. postawienia ścianki z otworem drzwiowym i wylazu na dach. O pominięciu konieczności wykonania dalszych prac tj. w zakresie instalacji elektrycznej i instalacji C.O. będzie mowa później.

Zgodnie z treścią przepisu art. 11 ust 2 u.w.l. wykonanie robót adaptacyjnych sąd może w postanowieniu wstępnym powierzyć zainteresowanemu uczestnikowi – tymczasowo na jego koszt. W niniejszej sprawie zainteresowanym podziałem nieruchomości poprzez wydzielenie odrębnych lokali był uczestnik K. K.. Roboty mają być wykonane w części, z której on korzysta i która ma przyspać mu jako samodzielny lokal po wykonaniu robót niezbędnych dla spełnienia przesłanki samodzielności lokali. W tych warunkach ten obowiązek wykonania robót nałożono na uczestnika K. K.. W opinii biegłego czas tych robót nie powinien przekraczać miesiąca, dlatego też sąd ustalił termin z pewnym zapasem na poszukiwanie odpowiedniej firmy budowlanej – 3 miesiące od uprawomocnienia się postanowienia. Należy zauważyć, że nieuzasadnione byłoby powierzenie tego rodzaju prac uczestniczce E. K.. Ona optowała bowiem za przyznaniem jej całej nieruchomości, nie byłoby więc w jej interesie wykonywać robót umożliwiających podział nieruchomości poprzez wyodrębnienie lokali. Inaczej mówiąc, gdyby to wnioskodawczyni powierzono wykonie robót, o których mowa w art. 11 ust. 2 u.w.l., a ona nie wykonała orzeczenia, to torpedując orzeczenie sądu osiągnęłaby swój cel, doprowadziłaby do niemożności podziału nieruchomości w drodze ustanowienia odrębnej własności lokali.

Z wyżej wspomnianymi problemami można by się spotkać, gdyby orzeczenie o konieczności robót adaptacyjnych obejmowało roboty o charakterze technicznym, dotyczącym źródeł ogrzewania czy też instalacji elektrycznej. Biegły w swej opinii przewidział, że ogrzewanie dotychczasowe będzie służyło lokalowi na piętrze. Należy pozostawić wnioskodawczyni, która zajmuje pomieszczenia na parterze i która ma w ramach podziału otrzymać lokal na parterze, by wybrała sobie sposób w jaki chce ogrzewać swój lokal. Przy istnieniu różnorodnych możliwości w tym względzie, trudno by teraz decydować za przyszłą właścicielkę lokalu o sposobie ogrzewania jej mieszkania. Pokazuje to też, że kwestia sposobu zapewnienia ogrzewania lokalu nie stanowi tej przesłanki, o którą chodziło ustawodawcy przy określaniu wymogu prac adaptacyjnych z art. 11 ust. 2 u.w.l. Podobnie też nie ma przeszkód, by korzystać w sposób dotychczasowy z istniejącej instalacji elektrycznej. Sposób rozliczeń między przyszłymi właścicielami lokali nie stanowi natomiast kwestii stanowiącej o spełnieniu przesłanki samodzielności lokali.

W tych warunkach sąd wydał postanowienie wstępne, o którym mowa w przepisie art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali.