

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 czerwca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Agnieszka Czynievska**

Protokolant: Ewelina Potuszyńska

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2015 roku w Ząbkowicach Śląskich

na rozprawie sprawy z wniosku **Z. T.**

przy uczestnictwie **J. S. i J. Z.**

o zniesienie współwłasności

### **postanawia:**

I. znieść współwłasność nieruchomości rolnej zabudowanej, położonej w S. składającej się z działki numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawcy Z. T. oraz uczestników J. Z. i J. S. w ten sposób, że:

a) korzystając z opinii biegłego z zakresu geodezji Z. P. z dnia 7.08.2014r. przyznać:

-.

- na własność wnioskodawcy Z. T. działkę numer (...) o pow. 0,0357ha;
- na współwłasność uczestników J. Z. w części 1/2 i J. S. w części 1/2 działkę numer (...) o pow. 0,0204ha,

b) korzystając z opinii biegłego R. M. z dnia 11.02.2014r. przyznać w budynku mieszkalnym:

- na własność wnioskodawcy Z. T. pomieszczenia oznaczone numerem: 01 o pow. 3m<sup>2</sup>, 02 o pow. 7m<sup>2</sup>, 03 o pow. 7,1m<sup>2</sup>, 04 o pow. 0,7m<sup>2</sup>, 1/1 o pow. 4,7m<sup>2</sup>, 1/2 o pow. 5,9m<sup>2</sup>, 1/6 o pow. 15,6m<sup>2</sup>, 1/7 o pow. 15,5m<sup>2</sup>, 1/8 o pow. 25,7m<sup>2</sup>, 1/9 o pow. 7m<sup>2</sup>, 1/10 o pow. 1,8m<sup>2</sup>, 2/1 o pow. 6,6m<sup>2</sup>, 2/2 o pow. 5m<sup>2</sup>, 2/3 o pow. 0,4m<sup>2</sup>, 2/4 o pow. 2,4m<sup>2</sup>, 2/5 o pow. 21,3m<sup>2</sup>, 2/6 o pow. 15,2m<sup>2</sup>, 2/10 o pow. 7,7m<sup>2</sup>, 2/11 o pow. 4m<sup>2</sup>,
- na współwłasność uczestników J. Z. w części 1/2 i J. S. w części 1/2 pomieszczenia oznaczone numerem: 1/3 o pow. 14,9m<sup>2</sup>, 1/4 o pow. 5,1m<sup>2</sup>, 1/5 o pow. 18,9m<sup>2</sup>, 1/11 o pow. 4,6m<sup>2</sup>, 1/12 o pow. 4,3m<sup>2</sup>, 1/13 o pow. 5,5m<sup>2</sup>, 2/7 o pow. 28,7m<sup>2</sup>, 2/8 o pow. 18,7m<sup>2</sup>, 2/9 o pow. 4,3m<sup>2</sup>;

II. nakazać wnioskodawcy Z. T. wykonanie:

- zamurowanie w budynku mieszkalnym otworu drzwiowego na parterze pomiędzy pomieszczeniami 1/8 i 1/6,
- wykonać rozdział istniejącej instalacji elektrycznej i zamontować osobny licznik energii elektrycznej,
- wykonać rozdział istniejącej instalacji wodociągowej i zamontować osobny licznik wody;

III. nakazać uczestnikom J. Z. i J. S. wykonanie:

- zamurowanie w budynku mieszkalnym otworów drzwiowych na parterze pomiędzy pomieszczeniami 1/3 i 1/2 oraz pomiędzy pomieszczeniami 1/1 i 1/11 oraz na piętrze pomiędzy pomieszczeniami 2/6 i 2/8, pomiędzy pomieszczeniami 2/6 i 2/7 oraz z pomieszczenia 2/7 na balkon,
- wykonać otwór drzwiowy w ścianie zewnętrznej do pomieszczenia numer 1/3,
- wykonać schody wewnętrzne z parteru na piętro np. z pomieszczenia 1/3 do pomieszczenia 2/7,
- wykonać rozdział istniejącej instalacji elektrycznej i zamontować osobny licznik energii elektrycznej,
- wykonać rozdział istniejącej instalacji wodociągowej i zamontować osobny licznik wody;

IV. nakazać wnioskodawcy Z. T. wydanie uczestnikom J. Z. i J. S. pomieszczeń numer: 1/3, 1/4, 1/5;

V. nakazać uczestnikom J. Z. i J. S. wydanie wnioskodawcy Z. T. pomieszczeń numer: 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/10, 2/11;

VI. zasądzić od wnioskodawcy Z. T. na rzecz uczestnika J. S. tytułem dopłaty kwotę 3.500zł (trzy tysiące pięćset złotych) płatną w terminie 5 miesięcy od prawomocności orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w terminie zapłaty;

VII. zasądzić od wnioskodawcy Z. T. na rzecz uczestniczki J. Z. tytułem dopłaty kwotę 3.500zł (trzy tysiące pięćset złotych) płatną w terminie 5 miesięcy od prawomocności orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w terminie zapłaty;

VIII. ustalić, iż wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty swojego udziału w sprawie;

IX. nakazać wnioskodawcy Z. T. uiścić na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich kwotę 500zł tytułem kosztów postępowania;

X. nakazać uczestnikom J. Z. i J. S. uiścić solidarnie na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich kwotę 3.629,08zł tytułem kosztów postępowania.

I Ns 314/13

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca Z. T. wniosł o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej składającej się z działki numer (...) położonej w S., w ten sposób aby przyznać mu pomieszczenia mieszkalne położone na parterze oraz piwnicę a uczestnikom pomieszczenia położone na I piętrze i strych.

Uczestnicy J. S. i J. Z. co do zasady wyrazili zgodę na zniesienie współwłasności nieruchomości; wnieśli o dokonanie fizycznego podziału nieruchomości po ścianie nośnej. Podnieśli, że podział nieruchomości w sposób zaproponowany przez wnioskodawcę nie doprowadzi do całkowitego zniesienia współwłasności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość zabudowana położona w S. składająca się z działki numer (...) stanowi współwłasność wnioskodawcy Z. T. części 6/12 oraz T. S. w wysokości 4/12, J. Z. w części 1/12 i J. S. w części 1/12.

( dowód: - odpis księgi wieczystej (...) k. 9).

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 24.10.2011r., stwierdzono, że spadek po zmarłej w dniu 11 maja 2007r., T. S. nabyły jej dzieci: J. S. i J. Z. w częściach po 1/2 każde z nich.

( dowód: - odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 24.10.2011r., k. 25).

Wnioskodawca Z. T. zamieszkuje na powyższej nieruchomości wraz z żoną i córką. Zajmuje parter budynku mieszkalnego. Korzysta również z drewnianej szopy na podwórku; trzyma tam drewno. Przy domu ma ogródek.

Uczestniczka J. Z. oraz uczestnik J. S. zajmują pomieszczenia na I piętrze budynku mieszkalnego oraz pomieszczenia stanowiące kotłownię i łazienkę na parterze. W pomieszczeniach tych zamieszkuje również córka uczestniczki J. Z..

( dowód: - zeznania uczestniczki J. Z. k. 68;

- zeznania uczestnika J. S. k. 68).

Nieruchomość położona w S. stanowi grunt rolny zabudowany. Położona jest przy drodze publicznej numer (...).

Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym; teren wyposażony jest w urządzenia infrastruktury technicznej : wodociąg z sieci wiejskiej, kanalizacja odprowadzana do szamba energia elektryczna.

W budynku mieszkalnym fundamenty są ceglane na zaprawie wapiennej, ściany zewnętrzne murowane grube z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, ściany działowe z cegły cementowej na zaprawie wapiennej stropy drewniane belkowe oraz nad piwnicami sklepienia ceramiczne na belkach stalowych, schody drewniane, balustrady drewniane, do piwnicy schody betonowe, więźba dachowa drewniana dwuspadowa, dach pokryty dachówką ceramiczną, rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej, tynki gładkie wapienne, i cementowo-wapienne malowane farbą emulsyjną, tynki zewnętrzne gładkie wapienne, okna PCV i drewniane skrzynkowe, drzwi drewniane płytowe standardowe, podłogi drewniane desek. Istnieje instalacja wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna oświetleniowa, centralne ogrzewanie etażowe na paliwo stałe.

Stan budynku mieszkalnego- mierny.

Wartość nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) wynosi 92.000 zł

Wartość nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) wynosi 78.000 zł

( dowód: - opinia biegłego R. M. z dnia 11.02.2014 k. 77-99;

- opinia biegłego Z. P. z dnia 7.08.2014r., k. 125- 1153;

- opinia biegłego R. M. z dnia 8.04.2015r., k. 200- 213).

Sąd zważył:

Z okoliczności sprawy wynika, że Nieruchomość zabudowana położona w S. składająca się działki numer (...) stanowi współwłasność wnioskodawcy Z. T. części 6/12 oraz T. S. w wysokości 4/12 , J. Z. w części 1/12 i J. S. w części 1/12.

T. S. zmarła w dniu 11maja 2007r. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 24.10.2011r., stwierdzono, że spadek po T. S. nabyły jej dzieci: J. S. i J. Z. w częściach po 1/2 każde z nich.

Zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności nieruchomości.

Możliwość wystąpienia z żądaniem zniesienia współwłasności jest prawem podmiotowym każdego ze współwłaścicieli.

Prawo to jest realizowane niezależnie od woli pozostałych uprawnionych.

Każdy ze współwłaścicieli może żądać aby 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 ( art. 211 k.c.).

Z brzmienia tego przepisu wynika pierwszeństwo fizycznego podziału rzeczy wspólnej między współwłaścicieli.

Następuje to w drodze przyznania każdemu ze współwłaścicieli wyodrębnionej części wspólnej rzeczy.

Dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości Sąd za podstawę podziału nieruchomości przyjął opinię biegłego z zakresu geodezji Z. P. z dnia 7.08.2014r., oraz biegłego z zakresu budownictwa R. M. z dnia 11.02.2014r. w wariantcie określającym podział fizyczny nieruchomości.

W wyniku tego podziału wydzielone zostają dwie działki, które posiadają dostęp do drogi publicznej.

Wnioskodawcy Z. T. przyznana zostaje działka numer (...) o powierzchni 0,0357 ha zaś uczestnikom J. Z. i J. S. na współwłasność po 1/2 działka numer (...) o powierzchni 0,0204 ha.

W wyniku tego podziału następuje całkowite wyjście ze współwłasności; podział taki zapewnia całkowite oddzielenie wnioskodawcy od uczestników i stwarza niezależność dysponowania gruntem. Zapewnia to możliwość racjonalnego zagospodarowania nowo powstałych działek i zapewnia niezależność w dysponowaniu gruntem i zabudowaniami.

Ponadto jak wynika z opinii biegłego geodety Z. P. wydzielenie samodzielnych lokali mieszkalnych - za czym optował wnioskodawca- nie pozwala na fizyczny podział gruntu. Brak jest zatem podstaw do zniesienia współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych.

Sąd uznał opinie biegłych z zakresu budownictwa i geodezji za pełne, jasne i nie budzące żadnych wątpliwości co do rzetelności ich sporządzenia.

Opinie te nie zostały również zakwestionowane przez pełnomocników stron.

Zgodnie z art. 212§ 1 k.p.c. jeżeli zniesienie współwłasności nieruchomości następuje na mocy orzeczenia sądu wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Zadaniem dopłaty jest wyrównanie różnicy między wartością udziału a wartości ą – w chwili zniesienia współwłasności- przyznanej współwłaścicielowi części rzeczy.

Wnioskodawcy Z. T. należy udział w nieruchomości w wysokości 2/4 zaś uczestnikom ( biorąc pod uwagę udział przypadający im po T. S.) należy udział w wysokości po 1/4 .

Z opinii biegłego R. M. wynika, że wartość całości nieruchomości składającej się z działki numer (...) wynosi 170.000zł.

Przy czym wartość nowo powstałej nieruchomości składającej się z działki numer (...), która przyznana została wnioskodawcy wynosi 92.000 zł., zaś

wartość nowo powstałej nieruchomości składającej się z działki numer (...), która przyznana została na współwłasność uczestnikom wynosi 78.000 zł.

Żadna ze stron postępowania nie wniosła zastrzeżeń do powyższej opinii związku z tym również sąd nie znalazł podstaw do jej kwestionowania, uznając ją za pełną, jasną i nie budzącą wątpliwości co do rzetelności jej sporządzenia,.

Wartość udziału należnego wnioskodawcy wynosi 85.000 zł ( 170.000 x 2/4) zaś uczestnika J. S. i J. Z. po 42.500 zł ( 170.000 x 1/4).

W wyniku dokonanego podziału wnioskodawcy przyznano nieruchomość o wartości 92.000 zł., zaś uczestnikom na współwłasność po 1/2 części nieruchomości o wartości 78.000 zł.

Uczestnikom należna jest więc dopłata w łącznej wysokości 7.000 zł., a więc po 3.500 zł., na rzecz każdego z nich.

Z tych też powodów sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników tę kwotę tytułem dopłaty.

Zgodnie z art. 212 §3 k.c. jeżeli ustalone zostały spłaty lub dopłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia i termin uiszczenia odsetek.

Sąd oznaczył termin uiszczenia dopłat na pięć miesięcy od prawomocności postanowienia, uznając, że termin ten w zupełności pozwoli wnioskodawcy na zgromadzenie środków na dokonanie spłaty chociażby w drodze zaciągnięcia odpowiedniej pożyczki.

Z tych też powodów Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 §1 k.p.c., uznając, że zniesienie współwłasności nieruchomości leży w interesie wszystkich współwłaścicieli.

W punkcie IX i X Sąd orzekł o kosztach sądowych poniesionych tymczasowo z wydatków budżetowych na poczet wynagrodzenia biegłych sądowych.

Orzekając o powyższych kosztach Sąd wziął pod uwagę, że koszt opinii biegłych pokryty tymczasowo z wydatków budżetowych wyniósł 4.129,08 zł. oraz sytuację majątkową wnioskodawcy, który posiada rentę w wysokości 1083,91 zł.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.