

Sygn. akt I Ns 309/10

## POSTANOWIENIE

Dnia 17.01. 2013 roku.

Sąd Rejonowy w Lubaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący - SSR Jerzy Chruściak

Protokolant: Anna Mroczkowska – Jełowicka

po rozpoznaniu w dniu : 17.01.2013r. w L.

z wniosku H. S., W. S.,

z udziałem A. D.,

o zniesienie współwłasności

### ***postanawia :***

I. ustalić, iż przedmiotem zniesienia współwłasności między wnioskodawcami, małżonkami H. i W. S., a uczestniczka postępowania A. D. jest nieruchomość zabudowana położona w S. 306, za nr działki (...), o pow. o, 3956 ha, wartości 309 506 zł,-, dla której w Sądzie Rejonowym w Lubaniu prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...),

II. ustalić udziały w nieruchomości zabudowanej opisanej w pkt. I postanowienia na rzecz wnioskodawców i uczestniczki postępowania po 1/2 części tj. 154 753 zł,-,

III. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej opisanej w pkt. I postanowienia poprzez wyodrębnienie 2 samodzielnych lokali mieszkalnych i przyznać na wyłączną własność:

### **A. wnioskodawców małżonków W. i H. S. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...) składający się z :**

budynek mieszkalny - piwnica : o/3 pomieszczenie gospodarcze 4, 60 m<sup>2</sup>

o/4 pomieszczenie gospodarcze 1, 80 m<sup>2</sup>

- parter : 1/1 ganek 2, 00 m<sup>2</sup>,

1/ 2 korytarz 3, 10 m<sup>2</sup>,

1/3 wc 0,70 m<sup>2</sup>,

1/4 kotłownia 1, 63 m<sup>2</sup>,

1/5 kotłowania + jadalnia 12, 4 m<sup>2</sup>,

1/6 pomieszczenie gospodarcze 2,60 m<sup>2</sup>,

1/7 pomieszczenie gospodarcze (obora) 48,1 m<sup>2</sup>,

- I piętro : 2/1 pokój (...) m<sup>2</sup>,

2/2 łazienka 2,60 m<sup>2</sup>,

2/3 pokój (...) m<sup>2</sup>,

2/4 pokój (...) m<sup>2</sup>

2/5 garderoba 1, 50 m<sup>2</sup>,

2/6 pokój (...) m<sup>2</sup>,

2, 7 pokój (...) m<sup>2</sup>,

2/12 pokój (...) m<sup>2</sup>,

2/13 kuchnia 3,10 m<sup>2</sup>,

2/14 łazienka 1, 50 m<sup>2</sup>,

- strych : 3/1 pomieszczenie gospodarcze 76,0m<sup>2</sup>,

- budynek gospodarczy z łącznikiem:

4/4 korytarz 2,30 m<sup>2</sup>,

4/5 pomieszczenie gospodarcze 14,2 m<sup>2</sup>,

4/6 pomieszczenie gospodarcze 65,3 m<sup>2</sup>,

4/7 pomieszczenie gospodarcze 6,52 m<sup>2</sup>,

4/8 pomieszczenie gospodarcze 19,2 m<sup>2</sup>,

4/11 pomieszczenie gospodarcze 28,3 m<sup>2</sup>,

- budynek gospodarczy – parter:

4/9 pomieszczenie gospodarcze 129,20 m<sup>2</sup>,

- budynek gospodarczy – piwnica:

5/2 pomieszczenie gospodarcze 6,50 m<sup>2</sup>,

o łącznej powierzchni 472, 65 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym 49,89% w elementach wspólnych budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych oraz prawie własności działki o nr (...) i pow. o, 3956 ha , dla której w Sądzie Rejonowy m w L. prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...), wartości 124 367 zł,- oznaczony kolorem żółtym i opisany w opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa inż. K. L. (1) oraz rzeczoznawcy majątkowego L. O. (1) z października 2011r. oraz opinii uzupełniającej z listopada 2012r. (k 114 i 203 akt sprawy INs 309/10),

**B. uczestniczki postępowania A. D. wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...) składający się z:**

budynek mieszkalny - piwnica : 0/2 pomieszczenie gospodarcze 6,30 m<sup>2</sup>

- parter : 1/8 pokój (...) m<sup>2</sup>,

1/ 9 korytarz 4,80 m<sup>2</sup>,

1/10 łazienka 9, 25 m<sup>2</sup>,  
1/11 korytarz 9,72 m<sup>2</sup>,  
1/12 korytarz 3, 02 m<sup>2</sup>,  
1/13 kuchnia 13, 0 m<sup>2</sup>,  
1/14 pokój (...) m<sup>2</sup>,  
1/15 kotłownia 1, 74 m<sup>2</sup>,  
- I piętro : 2/8 kotłownia 0, 70 m<sup>2</sup>,  
2/9 łazienka 1, 50 m<sup>2</sup>,  
2/10 kuchnia 5, 00 m<sup>2</sup>,  
2/11 pokój (...) m<sup>2</sup>  
2/15 łazienka 3,60 m<sup>2</sup>,  
2/16 kuchnia 5, 40 m<sup>2</sup>,  
2/17 pokój (...) m<sup>2</sup>,  
2/18 pokój (...) m<sup>2</sup>,  
- strych : 3/2 pomieszczenie gospodarcze 83,50 m<sup>2</sup>,  
- budynek gospodarczy z łącznikiem:  
4/1 pomieszczenie gospodarcze 9,22 m<sup>2</sup>,  
4/2 pomieszczenie gospodarcze 32,8 m<sup>2</sup>,  
4/3 pomieszczenie gospodarcze 38,2 m<sup>2</sup>,  
4/12 pomieszczeni gospodarcze (poddasze)43,7 m<sup>2</sup>,  
- budynek gospodarczy :  
4/10 pomieszczenie gospodarcze 129,8 m<sup>2</sup>,  
- budynek gospodarczy :  
6/1 pomieszczenie gospodarcze 4, 40 m<sup>2</sup>,  
6/2 pomieszczenie gospodarcze 1, 80 m<sup>2</sup>

o łącznej powierzchni 474, 79 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym 50, 11% w elementach wspólnych budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych oraz prawie własności działki o nr (...) i pow. 0, 3956 ha , dla której w Sądzie Rejonowy m w L. prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...), wartości 186 267 zł,- oznaczonej kolorem pomarańczowym opisany w opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa inż. K. L. (1) oraz rzeczoznawcy majątkowego L. O. (1) z października 2011r. oraz opinii uzupełniającej z listopada 2012r.( k 114 i 203 akt sprawy INs 309/10),

IV. ustalić koszt wyodrębnienia lokali na kwotę 6. 655 zł,- i obciążyć nimi wnioskodawców oraz uczestniczkę postępowania stosownie do wielkości udziałów tj. wnioskodawców w udziale wynoszącym 49, 89 % - 3, 320 zł,-, natomiast uczestniczkę postępowania w udziale 50, 11 % tj. kwocie 3, 335 zł,-,

V. zasądzić od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawców kwotę 500 zł,- tytułem połowy opłaty sądowej,

VI. koszty postępowania związane z udziałem pełnomocników wzajemnie znieść.

**Sygn. akt INs 309/10**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy H. i W. S. złożyli wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w S. nr 306 stanowiącej współwłasność wnioskodawców i uczestniczki postępowania A. D. po 1/2 części, dla której w Sądzie Rejonowym w Lubaniu prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...).

W uzasadnieniu swojego wniosku domagali się zniesienia współwłasności poprzez fizyczny podział budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych wzdłuż płaszczyzny pionowej.

Uczestniczka postępowania A. D. w odpowiedzi na wniosek ( k 29 akt sprawy) wniosła o jego oddalenie podnosząc, iż brak jest możliwości zniesienia współwłasności poprzez wydzielenie części budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych kierując się przebiegiem podziału wzdłuż płaszczyzny pionowej budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych.

### **Sąd ustalił:**

Strony postępowania wnioskodawcy H. i W. S. oraz A. D. są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w S. nr 306 , za nr działki (...), o pow. o, 3956 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Lubaniu prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...). Na w/w działce znajduje się osobno stojący budynek mieszkalny oraz osobno stojące dwa budynki gospodarcze.

### dowód:

- odpis księgi wieczystej k 9 akt sprawy,
- szkic sytuacyjny i materiał zdjęciowy k 12 – 23 akt sprawy oraz k 52-53 akt sprawy,
- mapa sytuacyjna k 113 akt sprawy,

Poprzednikami prawnymi do chwili zamieszkania w opisanej nieruchomości zabudowanej wnioskodawców i uczestniczki byli ich rodzice w osobach J. S. oraz M. i A. małżonków J.. W 1968 r. wystąpili oni do Sądu również z wnioskiem o zniesienie współwłasności opisanej na wstępie nieruchomości zabudowanej. Postanowieniem z dnia 10.02.1970r. Sąd wniosek oddalił.

### dowód:

- akta sprawy Ns 184/68 w załączeniu,

Na potrzeby toczącego się postępowania Sąd Rejonowy w Lubaniu dopuścił dowód z opinii biegłego Sądowego z zakresu budownictwa oraz biegłego Sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, dla określenia czy istnieje możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez fizyczny podział budynków mieszkalnych wzdłuż płaszczyzny pionowej, bądź wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych. Dodatkowym zleceniem było również określenie wartości całej nieruchomości zabudowanej i ewentualnie wydzielonych części.

Biegły Sądowy w przedłożonej Sądowi opinii określił, iż na działce za nr (...) znajduje się zabudowa z okresu przełomu XIX i XX wieku o charakterze zabudowy mieszkalno gospodarczej, jednorodzinnej, wielopokoleniowej. W sporządzonej opinii biegły oświadczył, iż niezasadnym byłoby zniesienie współwłasności budynku mieszkalnego wzdłuż płaszczyzny pionowej. Według takiej koncepcji istniałyby znaczące dysproporcje pod względem funkcjonalnym nowo powstałych wydzielonych lokali. We wnioskach końcowych biegły oświadczył, iż mając na uwadze uwarunkowania oraz konieczność poniesienia wysokich nakładów inwestycyjnych związanych z podziałem i wyrównaniem funkcji jej standardu lokali koncepcja podziału budynku wzdłuż płaszczyzny pionowej, jak i ewentualnie poprzecznej była niezasadna. Za niezasadnością przemawiały względy techniczno – funkcjonalne, jak i uwarunkowania ekonomiczne.

dowód:

- opinia biegłego K. l.k 114 akt sprawy,

Powołany przez Sąd biegły z zakresu budownictwa opowiedział się za zniesieniem współwłasności budynku mieszkalnego jak i budynków gospodarczych poprzez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych. Zaproponował wydzielenie samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), którego właścicielami byłiby wnioskodawcy H. i W. małżonkowie S. oraz lokalu mieszkalnego nr (...), którego wyłącznym właścicielem byłaby uczestniczka postępowania A. D.. Za wyodrębnieniem dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych biegły wypowiedział się mając na względzie aktualny stan korzystania z pomieszczeń w budynku mieszkalnym jak i w budynkach gospodarczych. Z wyliczeń biegłego wynikało również, iż zarówno wnioskodawcy jak i uczestniczka postępowania w zajmowanych przez siebie pomieszczeniach dokonywali nakładów. Wielkość tych nakładów była porównywalna i mieściła się w kwotach 48 i 49 tys. zł. Koszt wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych zamykała się kwotą 6. 655 zł,-.

dowód:

- opinia biegłego k 114 akt sprawy,

- opinia uzupełniająca k 203 akt sprawy,

Okoliczności wymienione w opinii biegłego z zakresu budownictwa w zakresie korzystania z wydzielonych pomieszczeń potwierdzili przesłuchani przed Sądem wnioskodawca i uczestniczka postępowania.

dowód:

- zeznania stron k 209 verte akt sprawy,

W rozpoznawanej sprawie wypowiadała się również biegła inż. L. O. (2) z zakresu szacowania nieruchomości, która to określiła wartość całej nieruchomości zabudowanej na kwotę 309 506 zł,-, natomiast wartość lokalu mieszkalnego nr (...) na kwotę 124 367 zł,-, a lokalu nr (...) na kwotę 186 267 zł,-.

dowód:

- opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości L. O. (2) k 114 akt sprawy,

- opinia uzupełniająca k 203 akt sprawy,

Z wyliczeń biegłego Sądowego z zakresu budownictwa inż. K. L. oraz biegłej z zakresu szacowania nieruchomości wynikało, iż w propozycji zniesienia współwłasności wartości lokali mieszkalnych różnią się między sobą. Przesłuchany w charakterze strony wnioskodawca W. S. oświadczył, iż przyznany samodzielny lokal mieszkalny na jego rzecz posiada mniejszą wartość, a niżeli lokal przyznany uczestniczce postępowania A. D.. Z tytułu różnicy wartości nie żądał jakichkolwiek dopłat.

dowód :

- zeznania wnioskodawcy k 209 verte akt sprawy,

**Sąd ustalił:**

Stosownie do art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, chyba, że taki podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy, społeczno gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, bądź też pociągał za sobą istotną zmianę rzeczy lub radykalne zmniejszenie jej wartości. Z cytowanego przepisu wynika, iż podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Jeżeli zatem zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia Sądu, to Sąd bierze pod uwagę przede wszystkim taki sposób wyjścia ze współwłasności, chyba, że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę, albo sprzedaż stosownie do przepisów kpc.

Bezsporna w rozpoznawanej sprawie jest okoliczność współwłasności nieruchomości zabudowanej w udziałach po 1/2 części między wnioskodawcami, małżonkami S. , a uczestniczką postępowania A. D.. Sytuacja taka trwa od wielu lat, można stwierdzić, że nawet od pokoleń, albowiem to już rodzice stron na zasadach współwłasności zamieszkiwali w spornej nieruchomości zabudowanej S. nr 306. Próbę podjęcia wyjścia ze współwłasności podejmowali już poprzednicy prawni wnioskodawców i uczestniczki postępowania. Wniosek o zniesienie współwłasności został przez Sąd Powiatowy oddalony ( akta sprawy Ns 184/68) .

Zasadniczy spór między wnioskodawcami , a uczestniczką postępowania w toczącej się ponownie sprawie o zniesienie współwłasności dotyczył sposobu jej przeprowadzenia. Wnioskodawcy opowiadali się za zniesieniem współwłasności poprzez podział budynków ( mieszkalnego i gospodarczych wzdłuż płaszczyzny pionowej). Z kolei uczestniczka postępowania negowała w całości wniosek. Postępowanie dowodowe wykazało natomiast brak woli stron do przejścia całej nieruchomości na wyłączną własność, bądź sprzedaży całej nieruchomości w trybie przepisów kpc przez Komornika Sądowego.

W takim stanie rzeczy jedynym sposobem zniesienia współwłasności był fizyczny podział nieruchomości zabudowanej między wnioskodawców , a uczestniczkę postępowania.

Dokonując analizy przedłożonych dowodów, a przede wszystkim opinii biegłego Sądowego z zakresu budownictwa, Sąd nie uwzględnił wniosku w przedmiocie podziału nieruchomości zabudowanej na dwie odrębne dokonanej wzdłuż płaszczyzn pionowych zarówno budynku mieszkalnego jak i budynków gospodarczych. Za zajęciem takiego stanowiska przemawia przede wszystkim fakt zabudowy nieruchomości zabudowanej. Jest to zabudowa z przełomu ubiegłego wieku , a jej charakter sprowadza się do zabudowy mieszkalno-gospodarczej, jednorodzinnej, wielopokoleniowej. Intencją powstałej zabudowy było przeznaczenie zarówno działki siedliskowej jak i budynków mieszkalno gospodarczych na potrzeby jednych właścicieli. W aktualnym stanie zabudowy na działce o nr (...) znajdują się (vide opinia biegłego K. L.) budynek mieszkalny z częścią gospodarczą oraz 2 budynki gospodarcze. Odrębne usytuowanie trzech budynków w kształcie tzw. podkowy uniemożliwia podział całej działki na dwie odrębne części wzdłuż płaszczyzn pionowych budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych. Takiemu wyodrębnieniu sprzeciwia się również powierzchnia działki, która uniemożliwia wyodrębnienie dla każdego z budynków działki siedliskowej i nie zapewnia należytej komunikacji pomiędzy wydzielonymi częściami, wzajemnie, jak również pomiędzy wydzielonymi częściami, a drogami publicznymi. Przeciwno propozycji wnioskodawców domagającej się podziału budynku wzdłuż płaszczyzny pionowej sprzeciwia się opinia biegłego Sądowego z zakresu budownictwa. Biegły jednoznacznie sprzeciwia się zniesieniu współwłasności wzdłuż płaszczyzny pionowej z uwagi na konieczność poniesienia wysokich nakładów inwestycyjnych związanych z podziałem i wyrównaniem funkcji i standardów wydzielonych części budynku. Biegły we wnioskach stwierdza, iż koncepcja podziału budynku wzdłuż płaszczyzny pionowej jest niezasadna tak pod względem technicznym, funkcjonalnym jak i z uwarunkowań ekonomicznych.

Jedną z dróg wyjścia ze współwłasności nieruchomości przez swoisty podział w naturze (art. 211 kc) jest przewidziana w (art. 11 Ustawy o własności lokali z 24.06.1994r. Dz. U. 2009, nr 80, poz. 903 ze zm.), droga wyodrębnienia samodzielnych lokali.

Ten tryb postępowania Sąd przyjął w niniejszym postępowaniu. Przy ocenie czy istnieją ustawowe przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokalu, Sąd, ustanawiając w toczącym się postępowaniu odrębną własność nie był związany zaświadczeniem organu właściwego w sprawach nadzoru architektoniczno – budowlanego. Swoją ocenę dokonał samodzielnie przy fachowej opinii biegłego, specjalisty w zakresie spraw budowlanych inż. K. L.. Taki tok postępowania umożliwia stanowisko SN (vide postanowienie SN z 06.11.2002r. (...) Lex polonica 379458).

Opierając się na opinii biegłego, którą Sąd przyjął, jak własną znosząc współwłasność nieruchomości zbudowanej, wydzielił dwa lokale mieszkalne: na rzecz wnioskodawców H. i W. małżonków S. przydzielając im lokal mieszkalny nr (...) i na rzecz uczestniczki postępowania A. D. lokal mieszkalny oznaczony nr (...). Wydzielając dwa samodzielne lokale mieszkalne i przyznając je na wyłączną własność stron Sąd kierował się faktem, iż nieruchomość zabudowana składa się z budynku mieszkalnego wielo lokalowego, a nadto obejmuje dwa budynki gospodarcze. Zarówno poprzednicy prawni stron, jak również same strony użytkowały, dokonywały nakładów tych pomieszczeń, które ostatecznie w orzeczeniu Sądu zostały im przydzielone jako odrębne samodzielne lokale mieszkalne. Wyodrębnienie tych dwóch lokali jest korzystne dla stron również z uwagi na kwestie ekonomiczne. Koszt wyodrębnienia to kwota tylko 6. 655 zł,-.

Wyodrębniając dwa samodzielne lokale mieszkalne Sąd orzekł również o procentowym udziale każdego z nich w elementach wspólnych budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych oraz prawie własności działki za nr (...). W zapadłym orzeczeniu Sąd określił wartość całej nieruchomości zabudowanej oraz wartość dwóch samodzielnie wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Z porównania wartości lokali wynika, iż samodzielny lokal mieszkalny przyznany uczestniczce postępowania A. D. przedstawia większą wartość, a niżeli lokal mieszkalny przyznany wnioskodawcą. Sąd nie orzekł o ewentualnych dopłatach z uwagi na stanowisko wnioskodawców, którzy tego nie żądali.

W trakcie toczącego się postępowania Sąd oddalił wniosek dowodowy wnioskodawców (k 157 akt sprawy) w przedmiocie dopuszczenia dowodu z innej opinii biegłego z zakresu budownictwa. W ocenie Sądu w oparciu o dokonana opinię (k 114 akt sprawy), zeznania biegłego (k156 akt sprawy) oraz opinię uzupełniającą (k 203 akt sprawy) wyjaśnione zostały wszelkie wątpliwości zgłaszane przez wnioskodawców. Niezasadny był również zarzut wnioskodawców stwierdzający, że zaproponowane w opinii lokale nie spełniają wymogu samodzielności w rozumieniu Ustawy o własności lokali. Zarzut sprowadzał się do tego, że pomieszczenia mieszkalne należące do jednego z lokali są rozdzielane pomieszczeniami należącymi do drugiego z lokali.

Ustawa, cytowana przez wnioskodawców, w art. 2 ust. 2 definiuje pojęcie samodzielnego lokalu mieszkalnego. 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. Tę definicję ustawową uzupełnia i jest z nią zbieżna definicja mieszkaniowa zamieszczona w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.). Zgodnie z Rozporządzeniem przez mieszkanie rozumie się zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych mających odrębne wejście, wydzielone stałymi przegrodami mieszkalnymi, umożliwiającymi stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego.

Z cytowanych zapisów Ustawy i Rozporządzenia istotną cechą jest to, ażeby samodzielny lokal mieszkalny służył zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych przebywającym w nim ludziom. W żadnym razie przedzielenie pomieszczeń jednego lokalu mieszkalnego pomieszczeniami drugiego nie pozbawia tych lokali przymiotu samodzielności. Zauważyć należy, iż w rozpoznawanej sprawie wyodrębnione przez Sąd dwa samodzielne lokale mieszkalne, w znikomej części odnoszą się do zarzutu wnioskodawców. Okoliczność ta uzasadniona jest przede wszystkim faktem dotychczasowego korzystania z wspólnej nieruchomości.

Stosownie do art. 520§1 kpc koszty postępowania Sąd wzajemnie zniósł za wyjątkiem opłaty tytułem wpisu , której połową Sąd obciążył uczestniczkę postępowania A. D..