

Sygn. akt I Ns 328/16

# POSTANOWIENIE

Dnia 26 września 2017r.

Sąd Rejonowy w Piszcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Gajewska

Protokolant: sekretarka Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2017r.

na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy O.

z udziałem K. A., W. A.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. Znieść częściowo współwłasność nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), a mianowicie odnośnie działki gruntu o nr geod. (...) o powierzchni 0,0531 ha, położonej w obrębie N. gmina O., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w ten sposób, że wyodrębnić w tym budynku mieszkalnym dwa samodzielne lokale mieszkalne:

a) lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni użytkowej 49,87 m<sup>(2)</sup>, składający się z sieni, kotłowni, kuchni, łazienki, dwóch pokoi – usytuowanych na parterze oraz przynależnego pomieszczenia - strychu o powierzchni 37,63 m<sup>(2)</sup>, dla którego udział w prawie własności działki gruntu nr (...) i prawie własności wspólnych części budynku wynosi 87,50/147,37, który to lokal przyznać K. A. i W. A. na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;

b) lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni użytkowej 39,19 m<sup>2</sup>, składający się z sieni, łazienki, pokoju z aneksem kuchennym i pokoju – usytuowanych na parterze oraz przynależnego pomieszczenia - strychu o powierzchni 20,68 m<sup>2</sup>, dla którego udział w prawie własności działki gruntu nr (...) i prawie własności wspólnych części budynku wynosi 59,87/147,37, który to lokal przyznać Gminie O.;

zgodnie z opinią biegłego D. Ż. dołączoną do akt na kartach 106 -113, która stanowi integralną część niniejszego orzeczenia.

II. Zasądzić od wnioskodawcy Gminy O. na rzecz uczestników postępowania K. A. i W. A. solidarnie tytułem dopłaty kwotę 5 491zł (pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych), płatną w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia.

III. Nakazać pobrać od wnioskodawcy Gminy O. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Piszcu kwotę 1 239,83 zł (jeden tysiąc dwieście trzydzieści dziewięć złotych 83/100) tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania.

IV. Orzeka, iż zainteresowani ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie we własnym zakresie.

## UZASADNIENIE

Gmina O. złożyła wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości budynkowej usytuowanej na działce gruntu o numerze geodezyjnym (...), położonej w Gminie O., w miejscowości N. nr (...), powstałej z podziału działki o numerze geodezyjnym (...), na mocy decyzji Burmistrza O. z dnia 6 maja 2016 roku, za numer (...), której współwłaścicielami są: wnioskodawca i uczestnicy postępowania K. A. i W. A., poprzez wydzielenie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych i ustanowienie odrębnej własności lokalu o powierzchni 39,97 m<sup>2</sup> oznaczonego nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym, który ma być przyznany na wyłączną własność Gminy O. oraz lokalu o powierzchni 49,83 m<sup>2</sup> oznaczonego jako 27 wraz z pomieszczeniem przynależnym, który ma być przyznany na wyłączną własność uczestników postępowania.

W uzasadnieniu wnioskodawca podniósł, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność Gminy O., której przysługuje 45/100 części udziału w prawie własności budynku oraz K. i W. A. w 55/100 części udziału w tymże budynku, na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Budynek posadowiony jest na działce numer (...), powstałej z podziału działki numer (...) na podstawie decyzji Burmistrza O. z dnia 6 maja 2016 roku, za numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Pizzu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W w/w budynku znajdują się dwa fizycznie wyodrębnione i samodzielne lokale. Współwłaściciele nie zawarli żadnej umowy wyłączającej możliwość zniesienia współwłasności owej nieruchomości. Jednocześnie wnioskodawca wskazał, iż brak jest możliwości fizycznego podziału nieruchomości, co wynika z rzutu poziomego parteru oraz poddasza uwidocznionego w inwentaryzacji sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego i dołączonej do akt sprawy. Jednocześnie podział nieruchomości proponowany przez Gminę O. jest zgodny z aktualnym sposobem korzystania z niej przez współwłaścicieli, gdyż każdy z nich korzysta z własnego lokalu, brak jest zaś możliwości ugodowego zniesienia współwłasności.

Precyzując swoje stanowisko, pismem z dnia 7 lutego 2017 roku pełnomocnik wnioskodawcy oprócz zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość, wniósł także o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) poprzez jej podział na dwie nieruchomości i przyznanie każdej z nowoutworzonych nieruchomości poszczególnym współwłaścicielom. Pełnomocnik Gminy O. zwrócił także uwagę na niezgodność istniejącą pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w treści księgi wieczystej nr (...), a rzeczywistym stanem prawnym, albowiem z treści tejże księgi wynika, iż Gminie O. oraz uczestnikom postępowania przysługują inne udziały w nieruchomości objętej w/w księgą, a inne we własności budynku posadowionego na działce (...), z podziału której powstała w późniejszym czasie działka numer (...) (k.87 i v.).

Uczestnicy postępowania nie wyrazili zgody na zniesienie współwłasności w sposób zaproponowany przez wnioskodawcę. Wskazali, iż w lokalu, jakim dysponuje Gmina O. mieszkają lokatorzy, którzy wciąż zakłócają porządek i piją alkohol. Dodali, że chcieliby wyremontować cały budynek i woleliby, aby zniesienie współwłasności nastąpiło poprzez przyznanie całego budynku na ich rzecz (k.44).

Odnosząc się do stanowiska uczestników postępowania pełnomocnik Gminy O. podniósł, iż że nie wyraża zgody na to, aby zabudowana działka numer (...) została przyznana na wyłączną własność K. i W. A.. Lokal będący we władaniu wnioskodawcy jest bowiem wynajmowany na czas nieoznaczony i przyznanie całej przedmiotowej nieruchomości na rzecz małżonków A. powodowałoby konieczność wypowiedzenia tej umowy. Gmina O. nie może jednak tego uczynić, ponieważ nie zachodzą przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu, a obecny najemca lokalu gminnego, nie posiada tytułu prawnego do żadnego innego lokalu mieszkalnego, w którym mógłby zamieszkać. Opłaca on regularnie czynsz za wynajmowany lokal, a poza tym poczynił na niego określone nakłady. Nie zgodził się on także na przyznanie mu innego lokalu socjalnego do zamieszkania (k.46 i v., k. 161).

Na rozprawie w dniu 20 września 2017 roku przed zamknięciem rozprawy uczestniczka postępowania W. A. oświadczyła, że rozmawiała z panem z nadzoru budowlanego, który powiedział jej, że można podzielić budynek na dwa odrębne (k. 161v.).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Prawomocną decyzją Naczelnika Miasta i Gminy w O. z dnia 12 października 1988 roku za numer (...) W. i K. małżonkom A. została oddana w użytkowanie wieczyste na 99 lat działka gruntu położona w miejscowości N., oznaczona numerem geodezyjnym (...), w udziale 77/100 części, stanowiąca własność Skarbu Państwa, objęta księgą wieczystą nr (...). Jednocześnie, na mocy tej samej decyzji W. i K. małżonkowie A. nabyli udział w budynku mieszkalnym i gospodarczym znajdującym się na w/w działce w wysokości 55/100. Celem wykonania przedmiotowej decyzji została zawarta w formie aktu notarialnego umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków z dnia 21 listopada 1988 roku przed Notariuszem W. G. prowadzącą Państwowe Biuro Notarialne w P., Rep.A.Nr (...).

Decyzją z dnia 5 kwietnia 2000 roku, nr (...) Burmistrz Miasta i Gminy O. przekształcił prawo użytkowania wieczystego przysługującego W. i K. A. w udziale 70/100 w działce gruntu numer (...) w prawo własności.

Zgodnie z aktualną treścią działu II księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piszku IV Wydział Ksiąg Wieczystych Gmina O. jest właścicielką działki numer (...), powstałej z podziału działki numer (...) w udziale 30/100 części, a W. i K. A. są jej właścicielami w udziale 70/100 na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Właścicielem budynku posadowionym na w/w działce jest Gmina O. w 45/100 części i K. i W. małżonkowie A. w 55/100 części – zgodnie z treścią komentarza do działu II kw nr (...).

Burmistrza O. decyzją z dnia 6 maja 2016 roku za numer (...) zatwierdził projekt podziału działki o numerze geodezyjnym (...) na działki o numerze: (...) o powierzchni 0,0531 ha – wydzielona działka z budynkiem mieszkalnym oraz (...) o powierzchni 0,0283 ha - pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

(bezsporne, dowód: znajdujące się w aktach księgi wieczystej (...) decyzja z dnia 12.10.1988r. k. 10-11; umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków z dnia 21.11.1988r. k. 14-17, decyzja z dnia 3.04.2000r. k. 42, decyzja z dnia 6.05.2016r. k. 216)

K. i W. A. niejednokrotnie zwracali się do Gminy O. z propozycją wykupienia części działki i budynku stanowiącego własność gminy, jednakże ta nie wyrażała na to zgody.

(dowód: pismo z dnia 06.06.2016r. k. 49, 50, 54, 56, 57, 68, 70)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Żądanie zniesienia współwłasności jest jednym z podstawowych uprawnień współwłaścicieli. Współwłasność jest bowiem ze swojej istoty stanem nietrwałym, tymczasowym, którego likwidacja następuje na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności, jak i co do zakresu zniesienia (całkowitego bądź częściowego).

Priorytetowym sposobem zniesienia współwłasności, w razie rozbieżnych stanowisk uczestników postępowania, jest podział rzeczy wspólnej (art. 211 kc), który następuje przez podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicieli z ewentualnym wyrównaniem różnicy wartości powstałych z podziału części przez dopłaty. Zasadniczo dokonanie podziału rzeczy wspólnej powinno nastąpić stosownie do wielkości udziałów we współwłasności. Zatem wydzielone części rzeczy powinny swoją wartością odpowiadać wielkości poszczególnych udziałów. Możliwe są jednak odstępstwa dyktowane praktyczną koniecznością lub szczególnymi potrzebami współwłaścicieli. Dopiero gdy podział fizyczny jest niemożliwy, w dalszej kolejności Sąd rozpatruje możliwość przyznania całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli lub

kilku na współwłasność za ich zgodą i zasądzenie od nich spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli bądź licytacyjnej sprzedaży rzeczy wspólnej (podział cywilny).

Zainteresowani zajęli odmienne stanowiska odnośnie sposobu zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawca wniósł o dokonanie fizycznego podziału nieruchomości wspólnej, poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, natomiast uczestnicy postępowania o przyznanie im na własność całej zabudowanej nieruchomości. Na marginesie należy podkreślić, iż wprawdzie tuż przed zamknięciem rozprawy W. A. oświadczyła, iż chce, aby doszło do fizycznego podziału budynku poprzez ustanowienie dwóch odrębnych budynków. Uczestniczka postępowania nie złożyła jednak dodatkowo żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie. Nadto, w ocenie Sądu, należy tu zgodzić się ze stanowiskiem wnioskodawcy wyrażonym we wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości, iż z rzutu poziomego parteru i poddasza, głównie z przebiegu ścian pomiędzy lokalami oraz ich pomieszczeniami przynależnymi – strychami, jasno wynika, że niemożliwym było zniesienie współwłasności nieruchomości właśnie poprzez podział budynku mieszkalnego na działce (...) na dwa odrębne budynki.

Z treści art. 211 kc wynika, iż 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.

Zgodnie z utrwalonym poglądem, podział nieruchomości zabudowanej, a z taką mamy do czynienia w ramach niniejszego postępowania, może polegać na **wyodrębnieniu własności lokali**, co wynika z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 WłLokU (por. post. SN z 5.2.2010 r., III CSK 195/09, Legalis). W takim wypadku następuje fizyczny podział budynku w obszarze zajmowanym przez wyodrębnione lokale, przy czym w pozostałym zakresie kontynuowany jest stosunek współwłasności, a nawet istniejąca nadal w oznaczonym zakresie nieruchomości wspólna jest objęta współwłasnością przymusową (por. post. SN z 17.4.2002 r., IV CKN 975/00, Legalis). Ten sposób podziału pociąga zatem za sobą konieczność pozostawienia we współwłasności (określanej jako współwłasność przymusowa) zarówno gruntu, na którym budynek został posadowiony, jak i części budynku oraz urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 WłLokU).

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji w celu sporządzenia projektu podziału nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Biegły sądowy z zakresu geodezji D. Ż. sporządził opinię, w której przedstawił projekt zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej – działki gruntu numer (...), poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych znajdujących w budynku posadowionym na przedmiotowej działce wraz z udziałem przysługującym właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej (vide k. 107-113 akt sprawy).

Sąd, w oparciu o sporządzoną opinię, której strony postępowania nie kwestionowały, zniósł współwłasność zabudowanej nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę o numerze (...) w ten sposób, że wyodrębnił z w/w budynku dwa lokale mieszkalne:

1. Lokal mieszkalny numer (...), o powierzchni użytkowej 49,87 m<sup>2</sup>, składający się z sieni, kotłowni, kuchni, łazienki, dwóch pokoi – usytuowanych na parterze oraz pomieszczenia przynależnego – strychu o powierzchni 37,63 m<sup>2</sup>, wraz z udziałem w prawie własności działki gruntu numer (...) i prawie własności wspólnych części budynku w wysokości 87,50/147,37, przyznając go na własność uczestnikom postępowania W. i K. A. na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;
2. Lokal mieszkalny numer (...), o powierzchni użytkowej 39,17 m<sup>2</sup>, składający się z sieni, łazienki, pokoju z aneksem kuchennym i pokoju – usytuowanych na parterze oraz pomieszczenia przynależnego – strychu o powierzchni 20,68 m<sup>2</sup>, wraz z udziałem w prawie własności działki gruntu numer (...) i prawie własności wspólnych części budynku w wysokości 59,87/147,37, przyznając go na własność wnioskodawcy Gminie P..

Zdaniem Sądu, zastosowany przez Sąd sposób podziału przedmiotowej nieruchomości przede wszystkim odpowiada dotychczasowemu faktycznemu korzystaniu z obydwu lokali znajdujących się w ramach budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr (...), odpowiada także udziałom uczestników w nieruchomości wspólnej oraz uwzględnia społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Przy czym należy podkreślić, iż na skutek zniesienia współwłasności nieruchomości zgodnie z wnioskiem Gminy O., zmieniły się nieznacznie udziały, jakie przypadają dotychczas stronom w prawie własności działki numer (...) – w przypadku uczestników postępowania udział ten wyniósł ostatecznie 59/100 w stosunku do poprzedniego udziału – 70/100, natomiast w przypadku wnioskodawcy udział w nieruchomości wspólnej zwiększył się z 30/100 do udziału w wysokości 41/100. Nadto, zmiana proporcji powierzchni lokali do powierzchni użytkowej ogółem wynika jedynie ze zmiany metodologii pomiaru i obliczeń powierzchni użytkowej oraz drobnych przeróbek sposobu użytkowania wewnątrz poszczególnych lokali (k. 109 opinii).

Z uwagi na powyższe, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, aby wycenił wartość różnicy wynikającej pomiędzy udziałem przysługujących dotychczas małżonkom A. w prawie własności działki (...) (udział 70/100), a tym jaki przypadnie uczestnikom postępowania w razie sądowego zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu ( udział 59/100).

Biegły z zakresu szacowania nieruchomości J. O. w sporządzonej przez siebie opinii wskazał, iż różnica w wartości udziału, który dotychczas przysługiwał uczestnikom postępowania w prawie własności działki numer (...), a tym, jaki będzie im przysługiwał w razie ustanowienia odrębnej własności lokali wynosi 5 491 zł. (dowód: opinia k. 134-149).

Sąd w całości podzielił zarówno opinię biegłego geodety D. Ż., jak i biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – J. O. nie znajdując żadnych podstaw do ich kwestionowania. Opinie biegłych cechują się wysokim profesjonalizmem. Biegli w sposób jasny, fachowy i przejrzysty uzasadnili wnioski przedstawione w opinii, które sporządzili przy wykorzystaniu specjalistycznej wiedzy z zakresu swoich specjalności. Opinie te nie były także kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Tym samym, Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczysta kw nr (...), ale częściowego, albowiem spośród dwóch działek tworzących w/w nieruchomość, czyli działki numer (...), zniesieniem współwłasności objęta została tylko zabudowana działka gruntu numer (...), poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, w sposób przywołany powyżej. Jednocześnie, z uwagi na okoliczność, iż na skutek owego zniesienia współwłasności zwiększył się dotychczasowy udział wnioskodawcy w prawie własności działki numer (...) kosztem dotychczasowego udziału w tym prawie uczestników postępowania, Sąd zasądził od Gminy O. na rzecz uczestników solidarnie kwotę 5491 zł tytułem dopłaty. Stosownie do treści art. 212 § 3 kc Sąd oznaczył termin uiszczenia w/w kwoty na rzecz uczestników postępowania tytułem dopłaty, jako płatnej w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, uwzględniając w tym zakresie wniosek Gminy O., która aktualnie nie dysponuje środkami finansowymi, które mogłyby przeznaczyć na dopłatę dla małżonków A..

Orzekając o kosztach sądowych niniejszego postępowania, na które złożyły się nie pokryte z zaliczek koszty wynagrodzenia biegłych, Sąd w oparciu o art. 520 § 2 kpc, nakazał pobrać te koszty w kwocie 1239,83 zł od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pizzu, albowiem to głównie w interesie wnioskodawcy leżało, by Sąd dokonał zniesienia współwłasności działki numer (...), właśnie w sposób wskazany przez wnioskodawcę.

Natomiast o pozostałych kosztach postępowania związanych z udziałem zainteresowanych w postępowaniu Sąd rozstrzygnął w myśl art. 520 § 1 kpc.