

# POSTANOWIENIE

Dnia 21 października 2016r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Aneta Bącal

po rozpoznaniu w dniu 07 października 2016r. w Kamiennej Górze

sprawy z wniosku A. N.

z udziałem J. B., M. B., S. B., A. C. (poprzednio G.), J. G., K. G., S. G., Z. H. (1), D. L., T. Z.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. ustalić, że przedmiotem współwłasności jest nieruchomości o powierzchni 0,2961 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, składająca się z działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą (...);

wartość nieruchomości wynosi 544.300,00 zł;

II. ustalić, że udziały współwłaścicieli są następujące:

- Z. H. (1) – 4/16 części,

- A. N. – 8/16 części,

- S. B. – 1/16 części,

- A. C. (poprzednio G.) – 3/16 części;

III. znieść współwłasność przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, że ustanowić odrębną własność pięciu lokali mieszkalnych, zaś grunt pozostawić we współwłasności:

1) lokal mieszkalny numer (...) położony na parterze oznaczony w opinii biegłego sądowego J. S. kolorem zielonym, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc, schowka, korytarza - o powierzchni użytkowej 72,4 m<sup>2</sup> oraz z pomieszczeń przynależnych strychu 1, strychu 2, komórki 1, komórki 2, pomieszczeń garażowych - o powierzchni 41,4 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni 113,8 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku i gruncie;

lokal ten o wartości 91.200,00 zł przyznać na wyłączną własność A. N.;

2) lokal mieszkalny numer (...) położony na parterze oznaczony w opinii biegłego sądowego J. S. kolorem pomarańczowym, składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, holu - o powierzchni użytkowej 88,9 m<sup>2</sup> oraz z pomieszczeń przynależnych strychu, piwnicy 1, piwnicy 2, komórki 1, komórki 2, pomieszczenia garażowego - o powierzchni 59,1 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni 148 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku i gruncie;

lokal ten o wartości 133.500,00 zł przyznać na wyłączną własność Z. H. (1);

3) lokal mieszkalny numer (...) położony na piętrze oznaczony w opinii biegłego sądowego J. S. kolorem żółtym, składający się z czterech pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, holu - o powierzchni użytkowej 92,1 m<sup>2</sup> oraz z pomieszczeń przynależnych strychu, piwnicy 1, piwnicy 2, komórki 1, komórki 2, komórki 3, komórki 4, pomieszczeń garażowych - o powierzchni 154,5 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni 246,6 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku i gruncie;

lokal ten o wartości 181.000,00 zł przyznać na wyłączną własność A. N.;

4) lokal mieszkalny numer (...) położony na piętrze oznaczony w opinii biegłego sądowego J. S. kolorem niebieskim, składający się z pokoju, kuchni, łazienki z wc - o powierzchni użytkowej 33,1 m<sup>2</sup> oraz z pomieszczeń przynależnych strychu, komórki - o powierzchni 7,8 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni 40,9 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku i gruncie;

lokal ten o wartości 33.800,00 zł przyznać na wyłączną własność S. B.;

5) lokal mieszkalny numer (...) położony na piętrze oznaczony w opinii biegłego sądowego J. S. kolorem różowym, składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc - o powierzchni użytkowej 60,7 m<sup>2</sup> oraz z pomieszczeń przynależnych strychu 1, strychu 2, strychu 3, piwnicy, komórki, pomieszczenia garażowego - o powierzchni 75,8 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni 136,5 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku i gruncie;

lokal ten o wartości 104.800,00 zł przyznać na wyłączną własność A. C. (poprzednio G.);

IV. nakazać wnioskodawczyni i uczestnikom, aby w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia opuścili i wydali właścicielom wyodrębnionych lokali zajmowane części budynku, które należą do tych lokali;

V. zasądzić od uczestniczki A. C. na rzecz uczestniczki Z. H. (2) tytułem dopłaty kwotę 2.575,00 zł płatną w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia płatności tej kwoty w terminie;

VI. zasądzić od uczestniczki A. C. na rzecz uczestnika S. B. tytułem dopłaty kwotę 168,75 zł płatną w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia płatności tej kwoty w terminie;

VII. zasądzić od wnioskodawczyni A. N. na rzecz uczestnika S. B. tytułem dopłaty kwotę 50,00 zł płatną w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia płatności tej kwoty w terminie;

VIII. ustalić, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie;

IX. nakazać uczestnikom A. C., S. B. i Z. H. (1), aby uiścili na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwoty po 1.613,56 zł tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa;

X. zwrócić wnioskodawczyni A. N. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwotę 386,44 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na biegłego.

Sygn. akt I Ns 32/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. N. wystąpiła z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, położonej w K. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) w ten sposób, by wyodrębnić lokale i przyznać je na wyłączną własność współwłaścicielom.

Uzasadniając swój wniosek wnioskodawczyni podała, że przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność wnioskodawcy i uczestników postępowania w udziałach następujących: wnioskodawczyni A. N. – 8/16 części, uczestniczka A. G. – 3/16 części, uczestniczka Z. H. (1) – 1/16 części, uczestnicy S. B. i J. B. – 1/16 części na prawie wspólności majątkowej małżeńskiej, uczestniczka K. G. – 3/16 części. Zdaniem wnioskodawczyni faktyczny sposób użytkowania nieruchomości odbiegał od stanu prawnego tzn. że współwłaściciele korzystali z nieruchomości w sposób nieopowiadający ich udziałowi we współwłasności, co prowadziło do sporów, które należy wyeliminować.

Uczestnicy postępowania poparli wniosek o zniesienie współwłasności przez wydzielenie odrębnych lokali.

W toku postępowania, przy sporządzaniu przez biegłego projektu podziału nieruchomości, wnioskodawcy i uczestnicy zgłaszali szczegółowe propozycje podziału nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W toku postępowania o zniesienie współwłasności doszło do zmian własnościowych. Ostatecznie nieruchomość o powierzchni 0,2961 ha zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi położona w K. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowiła współwłasność Z. H. (1) – w udziale 4/16 części, A. N. – 8/16 części, S. B. – 1/16 części i A. C. (poprzedni G.) – 3/16 części.

/dowód: odpis księgi wieczystej (...) – k – 389/

Na nieruchomości znajdują się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, jednokłapkowy, częściowo podpiwniczony i dwa parterowe jednokondygnacyjne obiekty gospodarcze. Na posesji znajdowały się też obiekty, które nie były związane na stałe z gruntem. Wartość nieruchomości wynosiła 544.300,00 zł.

/dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. S. – k – 166 – 209 i 230-269 oraz 275-279/

Dla wyodrębnienia lokali i przyznania ich na własność współwłaścicielom uwzględniono dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, z tym, że uczestniczka A. C. nie mieszka w tym budynku, w pomieszczeniach na piętrze mieszka jej babcia. Ponadto uczestniczka A. G. korzystała kiedyś z pomieszczenia na parterze nazywanego schowkiem, które zostało przypisane do lokalu nr (...).

/dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. S. – k – 166 – 209 i 230-269 oraz 275-279, zeznania wnioskodawczyni i uczestników postępowania złożone na rozprawie w dniu 7 października 2016 r. (k-417)/

Powyższe przesądziło, że w budynku mieszkalnym i budynkach gospodarczych wyodrębniono 5 lokali:

1) lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze, oznaczony w opinii biegłego kolorem zielonym, składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc, schowka i korytarza oraz z pomieszczeń przynależnych: znajdujących się na strychu (strych 1 i 2) 2 komórek znajdujących się w obiekcie gospodarczym i pomieszczenia garażowego, o łącznej powierzchni 113,8 m<sup>2</sup>. Z lokalem tym związany jest udział w 166/1000 w częściach wspólnych budynku i gruncie. Lokal ten o wartości 91.200,00 zł przyznano na wyłączną własność A. N..

2) lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze, oznaczony w opinii biegłego kolorem pomarańczowym, składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, holu, z pomieszczeniami przynależnymi: jednym na strychu, 2 pomieszczeniami piwnicznymi, 2 komórkami w budynkach gospodarczych i pomieszczeniem garażowym, o łącznej powierzchni 148 m<sup>2</sup>. Z lokalem tym związany jest udział w 215/1000 częściach wspólnych budynku i gruncie. Lokal ten o wartości 133.500,00 zł przyznano na wyłączną własność Z. H. (1).

3) lokal mieszkalny nr (...) położony na piętrze, oznaczony w opinii biegłego kolorem żółtym, składający się z czterech pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, holu, z pomieszczeniami przynależnymi: jednym na strychu, 2 pomieszczeniami piwnicznymi, 4 komórkami znajdującymi się w dwóch budynkach gospodarczych i z jednym pomieszczeniem garażowym, o łącznej powierzchni 246,6 m<sup>2</sup>. Z lokalem tym związany jest udział w 360/1000 częściach wspólnych budynku i gruncie. Lokal ten o wartości 181.000,00 zł przyznano na wyłączną własność A. N..

4) lokal mieszkalny nr (...) położony na piętrze, oznaczony w opinii biegłego kolorem niebieskim, składający się z pokoju, kuchni, łazienki z wc, z pomieszczeniami przynależnymi: jednym na strychu, komórki, o łącznej powierzchni 40,9 m<sup>2</sup>. Z lokalem tym związany jest udział w 60/1000 częściach wspólnych budynku i gruncie. Lokal ten o wartości 33.800,00 zł przyznano na wyłączną własność S. B..

5) lokal mieszkalny nr (...) położony na piętrze składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc, z pomieszczeniami przynależnymi: z 3 pomieszczeniami strychowymi, jednego pomieszczenia piwnicznego, komórką w budynku gospodarczym i pomieszczeniem garażowym, o łącznej powierzchni 136,5 m<sup>2</sup>. Lokal ten o wartości 104.800,00 zł przyznano na wyłączną własność A. C. (poprzednio G.).

/dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. S. – k – 166 – 209 i 230-269 oraz 275-279 i opinia ustna rozprawie z 7 października 2016 r. (k – 417)/

Sąd zważył co następuje:

Ustaień powyższych i sposobu zniesienia współwłasności sąd dokonał w głównej mierze na podstawie opinii biegłego. Zastrzeżenia i wątpliwości do jej treści zgłoszone w piśmie procesowym uczestników A. C. i S. B. (k – 340-342) zostały rozwiane w toku ustnej opinii biegłego na rozprawie w dniu 7 października 2016 r. Pierwotnie zgłoszone zastrzeżenia wnioskodawczynie do opinii stały się wręcz nieaktualne.

Zastrzeżenia te zresztą nie dotyczyły podstawowych kwestii to jest sposobu zniesienia współwłasności przez wyodrębnienie lokali i określenia ich wartości. W tej mierze strony postępowania nie zgłaszały wątpliwości.

Zniesienie współwłasności nieruchomości w drodze wyodrębnienia lokali stanowi jeden ze wskazanych przepisem art. 211 k.c. sposobów podziału rzeczy wspólnej. Zaproponowany w opinii sposób wyodrębnienia lokali był zgodny z przepisami ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz.1892 ze zm).

W sferze faktycznej wyodrębnieni lokali i przyznanie ich na wyłączną własność poszczególnym współwłaścicielom odpowiadało dotychczasowemu sposobowi korzystania z nieruchomości. W zasadzie też tylko co do pomieszczenia schowka, który został przypisany do lokalu nr (...), a był kiedyś (bo nie obecnie) wykorzystywany przez A. C., zajdzie konieczność wydania tego pomieszczenia i opróżnienia go z pozostałych tam rzeczy, by mógł z niego korzystać właściciel lokalu nr (...) – A. N..

Nie mniej istotne było także to, że wartość lokali, które zostały przyznane poszczególnym współwłaścicielom, odpowiadała ich udziałowi we współwłasności. Przewidziane przepisem art. 212 § 1 k.c. wyrównanie wartości poszczególnych udziałów w nieruchomości dopłatami pieniężnymi dotyczyło niewielkich sum. Tak więc skoro np. udział A. N. w nieruchomości wynosił 8/16 części, przy jej wartości – 544.300,00 zł, to przy przyznaniu prawa własności dwóch lokali o łącznej wartości 272.200,00 zł (91.200,00 zł + 181.000,00), wnioskodawczynie otrzymała prawo przewyższający jej udział tylko o 50,00 zł. Wartość przyznanego lokalu A. C. wyniosła 104.800,00 zł, tak więc otrzymała prawo przewyższające jej udział o 2.743,75 zł. Odpowiedni lokale o niższej wartości niż ich udziały otrzymali Z. H. (1) i S. B.. W tych warunkach o należnych im dopłatach od A. C. i A. N. orzeczono w punktach V, VI i VII postanowienia.

Stosownie do treści przepisu art. 520 k.p.c. orzeczono, że wnioskodawczynie i uczestnicy ponoszą koszty postępowania do swojego udziału w sprawie.

Dla wyodrębnienia własności lokali niezbędna była opinia biegłego której koszt wyniósł 6.454,21 zł. Koszt tej opinii zostały pokryte ze środków budżetowych Skarbu Państwa. Stosownie do reguł wynikających z treści przepisu art. 113 ust.1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 623), rozpatrywanych łącznie z przepisem art. 520 § 1 k.p.c., kosztami opinii obciążono współwłaścicieli w częściach równych tj. po 1.613,56 zł. Dlatego nakazano uczestnikom A. C., S. B. i Z. H. (1) aby uiścili na rzecz Skarbu Państwa te kwoty, co znalazło wyraz w punkcie IX postanowienia. Wnioskodawczyni uiściła na poczet opinii biegłego zaliczkę w kwocie 2.000,00 zł, która nie została jednak rozliczona przy przyznaniu wynagrodzenia biegłemu – cała kwota wynagrodzenia została pokryta ze środków Skarbu Państwa. Nadpłata ze strony wnioskodawczyni ponad kwotę 1.613,56 zł została jej zwrócona na podstawie przepisu art. 84 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.