

Sygnatura akt I Ns 116/15

POSTANOWIENIE

K., dnia 04 września 2015 r.

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

Przewodniczący SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Justyna Ferenc

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2015 r. w Kamiennej Górze na rozprawie

sprawy z wniosku J. K.

przy udziale T. K., K. Ł.

o zniesienie współwłasności

postanawia :

I ustalić, że wnioskodawca J. K. i uczestnicy K. Ł. i T. K. są współwłaścicielami nieruchomości, o powierzchni 0,3400 ha położonej w W. Gmina B., składającej się z działki numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą numer (...)

wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 250.000,00 zł;

II ustalić, że udziały wnioskodawcy i uczestników postępowania w prawie własności wyżej opisanej nieruchomości są następujące:

- J. K. – 1/4 części,
- T. K. – 1/4 części,
- K. Ł. – 2/4 części;

III **1.** dokonać podziału nieruchomości opisanej w punkcie I w ten sposób, że wydzielić z nieruchomości trzy działki według projektu sporządzonego przez biegłego geodetę L. S. (1) oznaczone w tym projekcie następującymi numerami:

- działka (...) zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni 0,0234 ha,
- działka (...) o powierzchni 0,1356 ha,
- działka (...) o powierzchni 0,1356 ha,

2. działkę o numerze (...) o powierzchni 0,1356 ha przyznać na wyłączną własność J. K. i T. K. w udziałach po 1/2 części

wartość powyższej działki wynosi 10.000,00 zł,

3. działkę o numerze (...) o powierzchni 0,1356 ha przyznać na wyłączną własność K. Ł.

wartość powyższej działki wynosi 10.000,00 zł,

4. działkę o numerze (...) pozostawić we współwłasności wnioskodawcy J. K. i uczestników T. K. i K. Ł. w związku z wyodrębnieniem w budynku dwóch lokali:

a) lokal numer (...) położony na parterze i piętrze budynku mieszkalnego składający się z

następujących pomieszczeń: pokoju II, pokoju I, kuchni, łazienki, korytarza, w. c, klatki schodowej, poddasza I, pokoju III, korytarza, poddasza II i pomieszczeń przynależnych:

korytarza, piwnicy i pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni 132,39 m², opisany na rzucie sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego J. S., wraz z udziałem wynoszącym 47/100 we wspólnych częściach budynku i gruncie związanym z tym budynkiem;

lokal ten przyznać na wyłączną własność J. K. i T. K. w udziałach po 1/2 części;

wartość lokalu – 100.000,00 zł,

b) lokal numer (...) położony na parterze i piętrze budynku mieszkalnego składający się z

następujących pomieszczeń: wiatrołapu, korytarza, pomieszczenia gospodarczego, kotłowni, pokoju II, pokoju II, kuchni, klatki schodowej, łazienki i pomieszczenia przynależnego stanowiącego pomieszczenie gospodarcze o łącznej powierzchni 148,55 m², oznaczony i opisany kolorem żółtym na rzucie sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego J. S.,

wraz z udziałem wynoszącym 53/100 w częściach wspólnych budynku i gruncie związanym z tym budynkiem;

lokal ten przyznać na wyłączną własność uczestnika K. Ł.;

wartość lokalu – 173.000,00 zł;

IV ustanowić na działce (...) należącej do J. K. i T. K. nieodpłatnie na rzecz każdorazowego właściciela działki (...) służebność przechodu o szerokości 2 m wzdłuż ściany budynku celem dostępu do pomieszczeń znajdujących się na piętrze w lokalu numer (...);

V na zgodny wniosek stron nie orzekać o dopłatach pomiędzy wnioskodawcą i uczestnikami postępowania;

VI ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie;

VII nakazać wnioskodawcy J. K. aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze kwotę 584,08 zł tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I Ns 116/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. K. wystąpił z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) w ten sposób, by wydzielić dwa odrębne lokale i przyznać je na wyłączną własność odpowiednio: lokal nr (...) na współwłasność dla J. K. i T. K. i lokal nr (...) na wyłączną własność uczestnika K. Ł..

Uzasadniając swój wniosek wnioskodawca podał, że przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność wnioskodawcy i uczestników postępowania w udziałach następujących: wnioskodawca J. K. – 1/4 części, uczestnik T. K. – 1/4 części i K. Ł. – 2/4 części. Wnioskodawca wskazał dalej, że razem z uczestnikami ustalili by doszło do zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie lokali.

Na rozprawie w dniu 12 września 2014r. wnioskodawca J. K. i uczestnik K. Ł. zgodnie wniesli, by zniesienie współwłasności nieruchomości nastąpiło przez wydzielenie dwóch nieruchomości gruntowych i podział budynku w pionie.

Gdy w wyniku opinii biegłego geodety okazało się, że podział budynku w pionie jest niemożliwy wnioskodawca i uczestnik K. Ł. wrócili do koncepcji podziału nieruchomości na dwa lokale, z tym że za sugestią biegłego, miał pozostać grunt związany z lokalami po obrysie budynku zaś pozostała część działki nr (...) miała zostać podzielona na dwie części i jedna przyznana na odrębna własność dla wnioskodawcy i T. K. a druga dla uczestnika K. Ł..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Nieruchomość zabudowana położona w (...) o powierzchni 0,3400 ha, składająca się z działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadził księgę wieczysta nr (...) stanowiła przedmiot współwłasności J. K. – 1/4 części, T. K. – 1/4 części i K. Ł. – 2/4 części

/dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) – k – 5-8 /

Wartość powyższej nieruchomości wynosiła 250.000,00 zł.

/okoliczność bezsporna/

W budynku można wyodrębnić dwa odrębne lokale, które spełniają przesłankę samodzielności lokalu.

Lokal nr (...) położony na parterze i piętrze budynku mieszkalnego składający się z następujących pomieszczeń: pokoju II, pokoju I, kuchni, łazienki, korytarza, wc, klatki schodowej, poddasza I, pokoju III, korytarza, poddasza II i pomieszczeń przynależnych: korytarza, piwnicy i pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni 132,39 m². Lokal ten został przyznany na wyłączną własność dla J. K. i T. K. w udziałach po 1/2 części.

Lokal nr (...) położony na parterze i piętrze budynku mieszkalnego składający się z następujących pomieszczeń: wiatrołapu, korytarza, pomieszczenia gospodarczego, kotłowni, pokoju II, pokoju II, kuchni, klatki schodowej, łazienki i pomieszczenia przynależnego stanowiącego pomieszczenie gospodarcze o łącznej powierzchni 148,55 m². Lokal ten został przyznany na wyłączną własność dla K. Ł..

/dowód: rzut lokalu mieszkalnego nr (...) sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego J. S. wraz z oświadczeniem o samodzielności lokalu nr (...) – k – 148-151, rzut lokalu mieszkalnego nr (...) sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego J. S. wraz z oświadczeniem i zaświadczeniem o samodzielności lokalu nr (...) – k – 28-31/

Wartość nowo powstałych lokali jest następująca: lokal nr (...) – 100.000,00 zł, lokal nr (...) – 173.000,00 zł.

/okoliczności bezsporne/

W związku z wyodrębnieniem lokali pozostał we współwłasności właścicieli lokali grunt pod budynkiem o powierzchni 0,0234 ha. Udział właścicieli lokali w tym gruncie – nowo utworzonej działce (...) i we wspólnych częściach budynku wynosi odpowiednio: J. K. i T. K. – 47/100 i K. Ł. – 53/100. Pozostały grunt został podzielony na dwie działki o numerach (...), które przypadły odpowiednio J. K. i T. K. w udziałach po 1/2 części i druga działka dla K. Ł.. W związku z tym, że na piętrze znajdują się wchodzące w skład lokalu nr (...) dwa pomieszczenia, które położone są nad pomieszczeniami przynależnymi do lokalu nr (...), zachodziła potrzeba ustanowienia na działce (...) na rzecz właściciela działki (...) służebności przechodu o szerokości 2 m wzdłuż ściany budynku celem dostępu do znajdujących się na piętrze pokoi.

/dowód: opinia biegłego geodety L. S. wraz z projektem podziału nieruchomości – k – 87-110 /

Działki (...) mają wartość po 10.000,00 zł.

/okoliczności bezsporne/

Sąd zważył co następuje:

W sprawie niniejszej stan co do przysługującego wnioskodawcy i uczestnikom prawa własności w nieruchomości położonej w W. Gmina B. wynikał z treści księgi wieczystej nr (...).

Zgodnie z treścią przepisu art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności a według normy wynikającej z treści przepisu art. 211 k.c., przysługuje mu prawo żądania, 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.

Wnioskodawca i działający uczestnik K. Ł. składali zgodne projekty zniesienia współwłasności nieruchomości. Gdy okazało się, że nie jest możliwy podział budynku w pionie a w związku z tym podział gruntu na dwie odrębne nieruchomości, pozostała pierwotna wersja podziału budynku na dwa odrębne lokale.

Zgodnie z treścią przepisu art. 622 § 2 k.p.c., gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku.

Jeden z uczestników – T. K. nie działał aktywnie w sprawie, można jednak było wnosić, że działania wnioskodawcy zmierzały do właściwego zabezpieczenia tego uczestnika.

W związku z propozycją podziału nieruchomości poprzez ustanowienie dwóch lokali i propozycji podziału gruntu na rzecz współwłaścicieli, pierwszą czynnością był podział gruntu stanowiącego jedną działkę nr (...) na trzy działki. Działanie takie było dopuszczalne w świetle brzmienia przepisu art. 5 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.).

Działka związana z budynkiem została oznaczona w projekcie podziału nieruchomości sporządzonym przez biegłego geodetę L. S. numerem 432/1 i ma powierzchnię 0,0234 ha.

Dwie pozostałe nowo utworzone działki (...) o powierzchniach 0,1356 ha, opisane w opinii biegłego geodety, zostały zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawcy i uczestnika przyznane na wyłączną własność: pierwsza działka - J. K. i T. K. w udziale po 1/2 części a druga – K. Ł..

W budynku zostały wyodrębnione dwa lokale. Ich części składowe i opis znalazły się w dołączonych przez wnioskodawcę rzutach lokali sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego J. S. i oświadczeniach i zaświadczeniu o samodzielności lokali. Projekty wyodrębnienia lokali spełniały wymagania opisane przepisem art. 2 ustawy o własności lokali, który określa definicję lokalu i jego części składowych oraz wymagania techniczne dla budynków i pomieszczeń.

Zgodnie z treścią przepisu art. 3 ustawy o własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólna stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Według ust. 3 art. 3 ustawy, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Przy powierzchniach lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, odpowiednio 132,39 m² i 148,55 m², udział właściciela lokalu nr (...) w częściach wspólnych wynosił 47/100 części zaś udział właściciela lokalu nr (...) wynosił 53/100 części.

Stosownie do sugestii biegłego geodety L. S. i na wniosek wnioskodawcy i uczestnika ustanowiono na nieruchomości stanowiącej działkę (...) nieodpłatnie służebność przechodu, opisaną w punkcie IV postanowienia. Wnioskodawca i uczestnik określili zgodnie wartość nieruchomości podlegającej podziałowi oraz wartość lokali i wartość działek, które w wyniku podziału nieruchomości miały przypaść na wyłączną własność dotychczasowych współwłaścicieli. Wartości te nie budziły wątpliwości i zostały przyjęte w orzeczeniu o zniesieniu współwłasności.

Strony wносиły by różnic w wartości rzeczy, które przypadły na wyłączną własność wnioskodawcy i uczestnikom postępowania nie wyrównywać dopłatami dlatego zamieszczono w postanowieniu zapis punktu V.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie przepisu art. 520 § 1 k.p.c., ustalając że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie.

W toku postępowania zostały poniesione wydatki na biegłego w kwocie 3.168,17 zł. Zaliczki zostały uiszczone przez strony w następujących wysokościach: wnioskodawca -1.000,00 zł i uczestnik K. Ł. – 1.584,09 zł. Brakująca kwota na opinię została wydatkowana przez Skarb Państwa. W ostatecznym więc rozrachunku, na podstawie przepisu art. 113 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. z 2010 r. nr 90, poz. 594 ze zm.) brakującą kwotą zaliczki obciążono wnioskodawcę nakazując mu uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa kwoty 584,08 zł.