

**Sygn. akt: I Ns 104/20**

## POSTANOWIENIE

**WSTĘPNE**

Dnia 29 czerwca 2021 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska
Protokolant	Paulina Warchoł

**po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2021 r. w Giżycku na posiedzeniu niejawnym**

**sprawy z wniosku T. S.**

z udziałem K. S.

**o podział majątku wspólnego**

**postanawia:**

1. Uznając żądanie podziału majątku wspólnego obejmującego między innymi nieruchomość zabudowaną położoną w G. przy ul. (...) opisaną w Księdze Wieczystej Sądu Rejonowego w (...) pod numerem (...) poprzez fizyczny podział na dwie nieruchomości w zasadzie za usprawiedliwione upoważnić uczestniczkę postępowania K. S. do wykonania tymczasowo na własny koszt niezbędnych a wymienionych w opinii biegłego sądowego A. K. z dnia 17.02.2021 r. oraz 22.03.2021 r. i w oparciu do dokumentację projektową sporządzoną zgodnie z przepisami prawa budowlanego prac adaptacyjnych polegających na wykonaniu:

**-na poziomie kondygnacji piwnicy** zgodnie z linią przebiegu rzędu słupów w 1/2 szerokości segmentu budynku poprzez:

a) wymurowanie pomiędzy słupami ściany dzielącej

b) rozebranie dotychczasowych podziałów kondygnacji kolidujących ze ścianą podziału

**- na poziomie kondygnacji przyziemia** zgodnie z linią przebiegu rzędu słupów w 1/2 szerokości segmentu poprzez

a) wymurowanie pomiędzy słupami ściany dzielącej

b) wykonanie wewnętrznych biegów schodowych wewnętrznej klatki schodowej na kondygnację 1 pietra w części (...)

**-na poziomie kondygnacji 1 pietra** zgodnie z linią przebiegu rzędu słupów w 1/2 szerokości segmentu poprzez:

a) wymurowanie pomiędzy słupami ściany dzielącej

b) wykonanie wewnętrznych biegów schodowych wewnętrznej klatki schodowej na kondygnację strychu

- **na poziomie kondygnacji strychu** zgodnie z linią przebiegu ściany dzielącej z kondygnacji poniższych poprzez wymurowanie ściany jako jej przedłużenie do połąci dachowej

2. Ponadto upoważnić uczestniczkę K. S. do wykonania przebudowy wykonanych przyłączy do budynku lub wykonanie nowych na warunkach technicznych dostawcy oraz do wykonania przebudowy wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej w kondygnacji piwnicy.

3. Wyznaczyć uczestniczce postępowania K. S. termin 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia na wykonanie wymienionych prac adaptacyjnych.

SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska

**Sygn. akt. I Ns 104/20**

## UZASADNIENIE

**postanowienia wstępnego z dnia 29 czerwca 2021r.**

Wnioskodawca T. S. wniósł o podział majątku wspólnego nabytego w czasie związku małżeńskiego z K. S.. Wskazał, że w skład tego majątku wchodzi przedsiębiorstwo pod nazwą (...) położone w G. przy ulicy (...) o wartości 500 000 zł oraz nieruchomość położona w G. przy ulicy (...), opisana w księdze wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym w (...) za numerem (...)1, o wartości 2 500 000 zł.

Wnioskodawca wniósł o przyznanie składników majątkowych na rzecz uczestniczki postępowania i zasądzenie na jego rzecz stosownej spłaty.

Uczestniczka postępowania K. S. co do zasady zgodziła się z wnioskiem o podział majątku wspólnego. Zaproponowała jednak podział nieruchomości na dwie równe części, a gdyby okazało się to niemożliwe jej sprzedaż. Stanowczo sprzeciwiła się przyznaniu całej nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) na jej rzecz. W tym zakresie jej stanowisko okazało się zbieżne ze stanowiskiem wnioskodawcy, który także oświadczył, że nie chce całej nieruchomości przejąć na własność, a w zasadzie w ogóle nie chce nieruchomości nawet gdyby podział okazał się możliwy. Uczestniczka wniosła o przyznanie na jej rzecz Przedsiębiorstwa (...), w którym nadal prowadzi działalność gospodarczą. Jednocześnie K. S. zakwestionowała wskazaną przez wnioskodawcę wartość składników majątkowych. Dodatkowo wniosła o rozliczenie nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny. Sprzeciwiła się decyzji o podziale majątku poprzez sprzedaż nieruchomości położonej przy Pasażu (...) przed uzyskaniem stanowiska biegłego sądowego co do możliwości zniesienia współwłasności poprzez fizyczny podział lub wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali. (zob. odpowiedź na wniosek k;37 i nast.)

**Sąd ustalił, co następuje:**

Wnioskodawca T. S. oraz uczestniczka postępowania K. S. pozostawali w związku małżeńskim od 03.X.1992 r. do dnia 29.08.2019 r. kiedy to wyrokiem Sądu Okręgowego w (...)wydanym w sprawie VIRC 186/18 ich małżeństwo z winy obu stron zostało rozwiązane.

**(zob. odpis wyroku k.23).**

W czasie trwania związku małżeńskiego strony dorobiły się majątku wskazanego we wniosku i odpowiedzi na wniosek.

**(zob. k.2-5, odpowiedź na wniosek k.37 i nast., odpis kw. k.32, umowa najmu k.43).**

Największą wartość przedstawia nieruchomość położona w G. przy ulicy (...), przy czym żadna ze stron nie wyraża chęci przejęcia całej nieruchomości na własność, zaś wnioskodawca sprzeciwiał się także konsekwentnie jej podziałowi

optując za zarządzeniem sprzedaży nieruchomości za pośrednictwem komornika sądowego. Temu wnioskowi z kolei sprzeciwiła się uczestniczka postępowania wskazując, że jest przedwczesny bo być może jest możliwy, bez szkody dla nieruchomości jej podział na dwie części. Takie rozwiązanie zapobiegłoby wysokim splątom, na które żadna ze stron nie posiada środków.

Będąca przedmiotem podziału działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) zabudowana jest segmentem nr 3 budynku usługowego w budowie. Wyposażony jest w przyłącza energetyczne, wodne, kanalizację sanitarną i kanalizację deszczową. Położony jest w bardzo atrakcyjnej okolicy miasta bowiem Pasaż (...) de facto łączy centrum miasta z ulicą przylegającą do plaży miejskiej usytuowanej nad jeziorem N.. W okolicy tej mieści się wiele punktów handlowych, usługowych, restauracji.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sprawy o podział majątku wspólnego uregulowane zostały przez przepisy art.566 i 567 kpc. Artykuł 567§3 kpc odsyła do przepisów o dziale spadków( art.680 i nast.kpc) - te natomiast odsyłają do przepisów o zniesieniu współwłasności ( art.618 w zw. z art.617 i nast. kpc). Punktem wyjścia do ustalenia składu majątku wspólnego jest art.31 krip. , stanowiący, że z chwilą zawarcia związku małżeńskiego powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność ustawowa małżeńska obejmująca ich dorobek. Z kolei art. 32 §1 krip. wskazuje, że dorobkiem małżonków są przedmioty nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jedno z nich. W związku z tym, że jak wskazano wyżej, w sprawie o podział majątku wspólnego znajdują swoje zastosowanie przepisy o zniesieniu współwłasności przywołać należy w tym miejscu treść art.211 kc.

Otóż w myśl tego przepisu 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.

W realiach przedmiotowej sprawy uczestniczka domagała się podziału majątku poprzez podział rzeczy. Wskazywała, że jej zdaniem nie wpłynie to na obniżenie wartości, co więcej po podziale nawet łatwiej będzie zbyć nieruchomość na skutek zwiększonego popytu na mniejsze nieruchomości.

Biegły sądowy A. K. wskazał w opinii, że jest możliwy fizyczny podział nieruchomości bez szkody dla całej jego substancji. Wymaga to jednak przeprowadzenia prac adaptacyjnych.

### **( zob. opinia biegłego k.135-167,191-203,219-220).**

Budynek może zostać podzielony w pionie od fundamentów aż po dach na dwie części. Biegły w opinii wskazał również zakres niezbędnych prac budowlanych.

Opinia biegłego została podzielona przez uczestniczkę (k. 182), przy czym K. S. opowiedziała się za podziałem nieruchomości zaproponowanym przez biegłego A. K. w punkcie 1 opinii ppkt "A", który umożliwi powstanie dwóch samodzielnych nieruchomości. Zdania nie zmieniła po wyliczeniu przez biegłego hipotetycznych kosztów adaptacyjnych.

Natomiast P. S. ponownie sprzeciwił się fizycznemu podziałowi nieruchomości, bądź poprzez ustanowienie odrębnych, samodzielnych lokali. Konsekwentnie wniósł o przyznanie nieruchomości na rzecz uczestniczki w całości lub jej sprzedaż cywilną ( zob. pismo k.180-181).

Zdaniem Sądu w tych okolicznościach uzasadnione i potrzebne było wydanie postanowienia wstępnego, które umożliwi wykonanie prac budowlanych niezbędnych przy przyjętym sposobie podziału. Definitywne przyjęcie sposobu podziału budynku wpłynie na przyjęte rozstrzygnięcie w pozostałym zakresie. Obecnie bez wykonania tych prac nie jest możliwy podział budynku na dwie części.

Wskazać w tym miejscu należy, że w przypadku podjęcia prac budowlanych ich koszty będą w dużej mierze zależały od samych stron, a więc użytych materiałów, sposobu wykonania, kosztów robocizny. Opinia biegłego nie zastępuje także projektu w rozumieniu prawa budowlanego.

W postanowieniu wstępnym w tej sytuacji należało zezwolić uczestniczce na wykonanie tymczasowo na swój koszt w budynku znajdującym się w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w G. przy ul. (...) zapisanej w księdze wieczystej o nr (...) prac budowlanych zgodnie z opinią biegłego z zakresu budownictwa A. K. z dnia 17 lutego 2021 i 22 marca 2021 r., które szczegółowo sąd wymienił w postanowieniu wstępnym z dnia 29 czerwca 2021 r. Nie oznacza to jednak obowiązku jakiegokolwiek ze stron do wykonywania wymienionych prac. Natomiast brak działań stron w terminie zakreślonym w postanowieniu spotka się z odpowiednią reakcją Sądu co do sposobu dokonania zniesienia współwłasności. Z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia strona upoważniona przez sąd w tym przypadku K. S. powinny przystąpić do wykonania wskazanych prac. Prace te muszą zostać wykonane zgodnie z prawem budowlanym. Musi zatem być sporządzony projekt oraz muszą być spełnione inne wymogi prawa budowlanego. Sąd po uprawomocnieniu się orzeczenia na bieżąco będzie żądał od stron informacji o podjętych działaniach w zakresie wykonywanych prac i kontrolował postęp tych prac. Termin nie jest całkowicie zależny jedynie od strony. I to sąd będzie miał na uwadze zwłaszcza w kontekście przyczyn niezależnych od strony (np. stan epidemiologiczny).

Z uwagi na powyższe na podstawie art. 317 § 1 kpc w zw. z art. 361 kpc orzeczono jak w sentencji postanowienia wstępnego.