

Sygn. akt I Ns 440/05

POSTANOWIENIE WSTĘPNE

Dnia 24 października 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia SR Wioletta Sychniak

Protokolant: staż. Ewelina Arkit

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2018 roku na rozprawie

sprawy z wniosku M. B. (1)

z udziałem J. K. (1)

o zniesienie współwłasności

postanawia:

upoważnić M. B. (1) do wykonania, tymczasowo na jej koszt, prac adaptacyjnych w budynku mieszkalnym, usytuowanym na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...), polegających na:

- wykonaniu nowego wejścia zewnętrznego do pomieszczeń mieszczących się na parterze budynku poprzez przekształcenie istniejącego okna balkonowego w otwór wejściowy do budynku;
- wykonaniu zejścia do pomieszczeń piwnicznych i podziału tych pomieszczeń ścianką działową,
- zamurowaniu otworu drzwiowego w korytarzu nr 2 oraz przebudowie fragmentu stropu nad schodami na poddasze,
- wykonaniu prac adaptacyjnych instalacji CO,
- wykonaniu prac adaptacyjnych instalacji gazu,
- wykonaniu prac adaptacyjnych instalacji elektrycznej,
- wykonaniu prac adaptacyjnych instalacji wodociągowej - przeniesieniu wodomierza,

szczegółowo opisanych w opinii pisemnej biegłego J. D. (1) (k. 2009-2047 akt), mających na celu umożliwienie wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych.

Sygn. akt I Ns 440/05

UZASADNIENIE

We wniosku złożonym 16 maja 2005 roku M. B. (1) domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Początkowo wnioskodawczyni żądała zniesienia współwłasności poprzez przyznanie jej nieruchomości na wyłączną własność. Następnie jednak zmieniła stanowisko i obecnie wnosi o zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych.

/wniosek – k. 2, pisma wnioskodawczyni – k. 53, 1294, 1562-1564, 1681-1683, 1817-1819, zeznania M. B. – k. 2343, znacznik czasowy: 01:38:01-01:42:56/

Uczestnik J. K. (1) co do zasady do wniosku się przyłączył. Wnosił jednak o zniesienie współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości jemu na wyłączną własność ze spłatą na rzecz wnioskodawczyni. Uczestnik akceptuje również przejęcie nieruchomości przez wnioskodawczynię z odpowiednią spłatą na jego rzecz. Nie godzi się na ustanowienie odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych. Ten sposób zniesienia współwłasności uważa za nieodpowiedni z uwagi na zadawniony, silny konflikt pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości.

/pisma uczestnika – k. 208, 916-917, 1542, zeznania J. K. – k. 2343, znacznik czasowy: 01:42:56-02:05:59/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), stanowi współwłasność J. K. (1) i M. B. (1) po 1/2 części. Udziały w nieruchomości zainteresowani nabyli na podstawie umowy darowizny, zawartej w dniu 3 marca 1995 roku z jej poprzednimi współwłaścicielami, tj. W. i C. małż. K., będącymi rodzicami J. K. (1) i dziadkami M. B. (1).

/bezsporne, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej – k. 1495-1504/

Nieruchomość stanowi działkę nr (...) o powierzchni 673 m² i jest zabudowana jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, stanowiącym skrajny segment kompleksu zabudowy jednorodzinnej.

Budynek jest parterowy, częściowo podpiwniczony, z poddaszem użytkowym. Wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, gazową i centralnego ogrzewania. Ma jedno główne wejście, umożliwiające dostanie się do pomieszczeń na parterze i na piętrze.

W poziomie piwnicy są usytuowane następujące pomieszczenia:

- gospodarcze nr 1 o pow. 17,24 m²,
- kotłownia o pow. 4,66 m²,
- gospodarcze nr 3 o pow. 3,76 m²,
- gospodarcze nr 4 o pow. 2,70 m²,
- gospodarcze nr 5 o pow. 3,08 m²,
- korytarz o pow. 5,86 m²,
- korytarz o pow. 7,27 m²,
- schody o pow. 2,16 m².

Zejsie do pomieszczeń w piwnicy możliwe jest schodami wewnętrznymi z kuchni znajdującej się na parterze. W pomieszczeniu gospodarczym nr 5 znajduje się podlicznik wody zamontowany dla potrzeb pomieszczeń na parterze. W pomieszczeniach piwnicznych przebiegają instalacje: gazowa i wodno – kanalizacyjna.

Na parterze znajdują się:

- pokój nr 1 o pow. 17,54 m²,
- pokój nr 2 o pow. 14,66 m²,
- kuchnia o pow. 12,66 m²,
- łazienka o pow. 3,48 m²,
- hall o pow. 1,58 m²,
- hall o pow. 3 m².

Do pomieszczeń na parterze można dostać się wejściem głównym, jak również przez drzwi balkonowe dużego pokoju od strony ul. (...).

Na poddaszu znajdują się następujące pomieszczenia:

- kuchnia o pow. 21,95 m²,
- pokój duży o pow. 23,50 m²,
- pokój mały (garderoba) o pow. 6,25 m²,
- łazienka o pow. 2,15 m²,
- schody o pow. 2,16 m².

W części nad pomieszczeniami poddasza znajduje się powierzchnia strychowa o wysokości do 140 cm, która nie może stanowić pomieszczenia przynależnego, a jedynie może być wykorzystywana do bieżącej konserwacji i naprawy więźby dachowej. Do pomieszczeń poddasza istnieje dostęp z parteru przez wewnętrzne schody drewniane.

/ekspertyza techniczna lokalu nr (...) – k. 1565-1619, opinia biegłego J. D. – k. 2009-2047/

Nie jest możliwy podział fizyczny budynku wzdłuż ściany pionowej.

Możliwy jest podział poziomy poprzez wydzielenie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych:

- lokalu A znajdującego się na parterze i składającego ze wszystkich pomieszczeń parteru za wyjątkiem dwóch korytarzy oraz z pomieszczeń przynależnych, tj. części pomieszczeń zlokalizowanych w piwnicach;
- lokalu B znajdującego się na poddaszu i składającego ze wszystkich pomieszczeń poddasza, dwóch korytarzy na parterze oraz z pomieszczeń przynależnych, tj. części pomieszczeń zlokalizowanych w piwnicach.

/opinia biegłego J. D. – k. 2009-2047, 2094-2096/

Wyodrębnienie samodzielnych lokali możliwe jest po wykonaniu prac adaptacyjnych:

- wykonaniu nowego wejścia zewnętrznego do pomieszczeń mieszczących się na parterze budynku poprzez przekształcenie istniejącego okna balkonowego w otwór wejściowy do budynku;
- wykonaniu zejścia do pomieszczeń piwnicznych i podziału tych pomieszczeń działką działową,
- zamurowaniu otworu drzwiowego w korytarzu nr 2 oraz przebudowie fragmentu stropu nad schodami na poddasze,

- wykonaniu prac adaptacyjnych instalacji CO, polegających na przeniesieniu tej instalacji w piwnicach do części mającej stanowić pomieszczenia przynależne lokalowi A usytuowanemu na parterze,
- wykonaniu prac adaptacyjnych instalacji gazu, polegających na przeniesieniu gazomierza wnioskodawczyni do części mającej stanowić pomieszczenia przynależne lokalowi A usytuowanemu na parterze,
- wykonaniu prac adaptacyjnych instalacji elektrycznej, polegających na rozdzieleniu tej instalacji w piwnicach i odpowiednim przyłączeniu każdej części tej instalacji do instalacji lokalu A i lokalu B;
- wykonaniu prac adaptacyjnych instalacji wodociągowej, polegającej na przeniesieniu wodomierza (znajdującego się w piwnicy) wnioskodawczyni do części mającej stanowić pomieszczenia przynależne lokalowi A usytuowanemu na parterze. Przewidywany koszt prac adaptacyjnych to 30 918,40 złotych.

/ opinia biegłego J. D. – k. 2009-2047, 2094-2096/

W ramach prac adaptacyjnych, przed wydzieleniem samodzielnych lokali, nie ma konieczności poszerzania schodów prowadzących z parteru na poddasze. Nie ma też takich możliwości technicznych.

/opinia biegłego Z. K. – k. 2167-2175/

Decyzją z dnia 26.04.2013 r. Prezydent Miasta Ł. ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zadaszenia nad drzwiami wejściowymi budynku na nieruchomości zainteresowanych. J. K. (1) odwołał się od tej decyzji, ale Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. decyzją z 17.06.2013 r. orzekło o jej utrzymaniu w mocy.

/kopia decyzji – k. 1708-1710, kopia postanowienia o sprostowaniu – k. 1745, kopia decyzji SKO – k. 1742-1744/

Aktualnie wnioskodawczyni korzysta z pomieszczeń na parterze budynku i ze wszystkich pomieszczeń w piwnicach. Natomiast w dyspozycji uczestnika znajdują się pomieszczenia na poddaszu. Ani wnioskodawczyni, ani uczestnik nie przebywają stale na nieruchomości przy ul. (...).

M. B. (1) zamieszkuje w mieszkaniu swoich rodziców, w Ł. przy ul. (...), a na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania przebywa okresowo. W pomieszczeniach na parterze wnioskodawczyni z pomocą swoich rodziców dokonała przeróbek polegających m.in. na zamurowaniu wejścia prowadzącego z klatki schodowej do łazienki, wykonaniu nowego wejścia wewnątrz mieszkania oraz zamurowaniu wejścia z klatki schodowej do pokoju i wykonaniu wejścia od wewnątrz lokalu oraz postawieniu dodatkowej ścianki działowej.

Pomieszczenia na poddaszu użytkuje córka uczestnika wraz z rodziną. Uczestnik mieszka u drugiej córki przy ul. (...) w Ł., a na nieruchomości przy ul. (...) jedynie bywa.

/zeznania świadków: M. N. – k. 1822-1823, J. K. (3) – k. 1823-1825; zeznania M. B. – k. 2342-2343, znacznik czasowy: 01:01:54-01:42:56; zeznania J. K. – k. 2343, znacznik czasowy: 01:42:56-02:05:59/

Wartość nieruchomości przy ul. (...) wynosi 375 000 złotych.

Wartość nakładów, które do rozliczenia zgłosiła M. B. (1) wynosi 53 400 złotych. Przy tym nakłady te mogą mieć znaczenie tylko przy wydzielaniu samodzielnych lokali, bo zmierzają do wydzielenia lokalu na parterze, a wartości budynku jako takiego nie podwyższają. Wyodrębnienie samodzielnych lokali w budynku może spowodować, że suma wartości tych lokali będzie niższa od wartości całej nieruchomości o 3,5 %.

/opinie biegłego B. W. – k. 1465-1513, 1859-1869, 1917-1921, 2245-2268, 2282-2285, 2341v-2342, znacznik czasowy: 00:08:32-01:00:37/

Pomiędzy J. K. (1) a wnioskodawczynią i jej rodzicami istnieje konflikt powstały na tle korzystania z nieruchomości i sposobu zniesienia jej współwłasności. Pomiędzy zainteresowanymi dochodziło do awantur, a J. K. (1) wzywał w związku z tym policję. Dochodziło również do awantur pomiędzy wnioskodawczynią a córką i zięciem uczestnika.

Jednym z przejawów tego konfliktu jest uniemożliwianie uczestnikowi przez wnioskodawczynię korzystania z pomieszczeń w piwnicach. J. K. (1) korzystał z piwnic do kiedy na nieruchomości mieszkał jego ojciec W. K. zajmował pomieszczenia na parterze i wpuszczał uczestnika do kuchni, z której można zejść do piwnic. Wnioskodawczyni nie wyraża zgody, aby uczestnik wchodził do pomieszczeń, które ona zajmuje.

/zeznania świadka J. K. (3) – k. 1823-1825, zeznania J. K. – k. 2343, znacznik czasowy: 01:42:56-02:05:59, zeznania M. B. – k. 2343, znacznik czasowy: 01:38:01-01:42:56/

M. B. (1) utrzymuje się z renty w wysokości 878 złotych miesięcznie oraz alimentów od byłego męża w wysokości 800 złotych miesięcznie. Ze względu na stan zdrowia nie może podjąć stałej pracy. Ma oszczędności w wysokości 13 000 złotych. Może liczyć na pomoc finansową rodziców. Wyraża zgodę na wykonanie prac adaptacyjnych tymczasowo na swój koszt.

/zeznania M. B. – k. 2342, znacznik czasowy: 01:01:54-01:14:19/

J. K. (1) jest emerytem. Otrzymuje emeryturę w wysokości 2675 złotych miesięcznie. Niekiedy uzyskuje dodatkowe dochody z działalności artystycznej.

/zeznania J. K. – k. 2343, znacznik czasowy: 01:42:56-02:05:59/

Sąd zważył, co następuje:

Przepisy art. 211 i 212 k.c. regulują sposoby zniesienia współwłasności. Każdy ze współwłaścicieli przede wszystkim może żądać podziału fizycznego rzeczy wspólnej, chyba że byłby on sprzeczny z przepisami ustawy, społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo pociągałby za sobą istotną jej zmianę lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 212 § 2 k.c.). Jeśli nie ma zgody uprawnionych co do sposobu zniesienia współwłasności, spór ten rozstrzyga sąd, przy zastosowaniu zasady, iż priorytet w tym zakresie ma podział fizyczny rzeczy (por. art. 623 k.p.c.). Podział fizyczny jest bowiem podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny. Na podkreślenie zasługuje zgodne stanowisko judykatury i piśmiennictwa akcentujące fakt, że spośród trzech sposobów zniesienia współwłasności podział fizyczny jest najbardziej pożądanym z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli, zwłaszcza gdy podział sankcjonuje istniejący stan rzeczy (por. m.in. postanowienie SN z dnia 26.10.1976, III CRN 227/76, OSNC 1977/5-6/98; z 30.10.1978, III CRN 214/78, niepubl.; z 13.3.1997, III CKN 19/97 OSNC 1997/8/115). W ramach fizycznego podziału nieruchomości dopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokali.

W niniejszej sprawie stanowiska zainteresowanych co do sposobu działu spadku i zniesienia współwłasności nie są zgodne, wnioskodawczyni żąda podziału fizycznego poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, a uczestnik - przyznania nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli ze spłatą na rzecz drugiego. Uczestnik wskazuje przy tym na poważny konflikt pomiędzy współwłaścicielami, który w jego przekonaniu stoi na przeszkodzie wydzieleniu samodzielnych lokali.

W orzecznictwie przeważa pogląd, że występujący między współwłaścicielami konflikt nie stanowi w świetle art. 211 k.c. bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy, w tym odmowy zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali (tak Sąd Najwyższy w postanowieniach: z 13.01.2012r., I CSK 358/11; z 19.10.2011r., II CSK 50/11; z 4.10.2002r., III CKN 1283/00, opubl. Legalis). Niemniej jednak stosunków osobistych nie pomija się, powinny one być wzięte pod uwagę w ramach oceny

całokształtu sprawy i zgodności fizycznego podziału nieruchomości z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z 7.04.2000r., IV CKN 8/00; z 10.12.1999r., II CKN 635/98; z 29.06.2011r., IV CSK 519/10, opubl. Legalis).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, zauważyć należy, że zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na stwierdzenie, że możliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokali na nieruchomości położone w Ł. przy ul. (...). Przeprowadzone dowody z opinii biegłego z zakresu budownictwa i z zakresu ochrony przeciwpożarowej pozwalają na wniosek, że można wydzielić w budynku usytuowanym na nieruchomości dwa samodzielne lokale mieszkalne: na parterze i na poddaszu. Ich wydzielenie w znacznym stopniu usankcjonuje stan istniejący na nieruchomości, bo pomieszczenia na parterze i pomieszczenia na poddaszu przez wiele lat użytkowane były osobno, faktycznie jako osobne mieszkania. Istniejący stan musi być zmieniony w odniesieniu do pomieszczeń w piwnicach, do których uczestnik obecnie nie ma dostępu, ale to również jest możliwe. Wydzielenie samodzielnych lokali łączy się z koniecznością wykonania prac adaptacyjnych o szerokim zakresie, których koszt jest znaczny. Jednak stan uzyskany po ich przeprowadzeniu nie tylko pozwoli na wydzielenie lokali, ale też do minimum ograniczy części wspólne budynku. W założeniu każdy z lokali będzie miał osobne wejście i w większości własne media. To z kolei powoduje, że argument wysuwany przez J. K. (1) (konflikt pomiędzy współwłaścicielami) traci na znaczeniu. Nie ma też innych przeciwskazań do fizycznego podziału. Wprawdzie z opinii biegłego B. W. wynika, że obniży się nieco wartość nieruchomości, bo lokale stanowiące odrębną własność są nieco tańsze niż nieruchomość gruntowa, ale: po pierwsze obniżka wartości jest nieznaczna, bo jedynie o 3,5%; a po drugie wydzielenie lokali pozwoli obojgu współwłaścicielom korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Akcentowany przez uczestnika duży koszt prac adaptacyjnych nie powoduje bezcelowości tego sposobu zniesienia współwłasności. Przy wartości nieruchomości znacznie przekraczającej 300 000 złotych nie jest to nawet 10%. Bez pokrycia są twierdzenia uczestnika, że koszt będzie wyższy niż obliczony przez biegłego. Uczestnik nie przedstawił żadnych dowodów, że wyliczenia biegłego zdezaktualizowały się, a koszty materiałów i robocizny w okresie od złożenia opinii do chwili obecnej tak podrożały, że koszty prac adaptacyjnych będą znacznie wyższe niż przewidywane przez biegłego. Wreszcie wnioskodawczyni stanowczo i konsekwentnie deklaruje gotowość wykonania tych prac tymczasowo na swój koszt. Nie ma zatem niebezpieczeństwa, że prace nie zostaną wykonane, a wydane orzeczenie okaże się niewykonalne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2018, poz. 716), Sąd wydał postanowienie wstępne, upoważniając M. B. (1) do wykonania, tymczasowo na jej koszt, prac adaptacyjnych mających umożliwić wydzielenie samodzielnych lokali i tym samym podział poziomy budynku.