

Sygn. akt I Ns 1417/11

POSTANOWIENIE

Dnia 12 marca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Ewa Karp

Protokolant: Ewelina Świrta

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2013 r. w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z wniosku Z. Ł.

przy udziale A. T. i M. Ł.

o podział nieruchomości do korzystania

postanawia

I. dokonać podziału do korzystania nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), zabudowanej, opisanej w księdze wieczystej nr (...), stanowiącej współwłasność uczestniczki A. T. w 1/2 oraz Z. Ł. i M. Ł. po 1/4 części, opisanej w opinii biegłego z zakresu budownictwa mgr inż. R. M. z 20 lutego 2012 r. oraz 10 października 2012 r., złożonej w aktach sprawy, w ten sposób, że:

1) przyznać do korzystania wnioskodawcy Z. Ł.: pokój na I piętrze oznaczony numerem (...)korytarz na I piętrze oznaczony numerem (...), pralnię na I piętrze oznaczoną numerem (...), pokój na I piętrze oznaczony numerem (...), łazienkę na I piętrze oznaczoną numerem (...);

2) przyznać do korzystania uczestniczce A. T. na parterze budynku: kuchnię oznaczoną numerem (...)pokój oznaczony numerem (...), łazienkę oznaczoną numerem (...)i pokój oznaczony numerem (...)oraz stodołę oznaczoną numerem (...)

3) przyznać do korzystania uczestniczce M. Ł. pomieszczenia na I piętrze budynku: pokój oznaczony numerem (...), pokój oznaczony numerem(...), kuchnię oznaczoną numerem (...), łazienkę oznaczoną numerem(...)i WC oznaczony numerem(...)

wskazując, że jest to podział opisany w wariantcie IV opinii uzupełniającej biegłego k. 89 akt sprawy, za wyjątkiem pomieszczenia stodoły numer (...), które przyznano uczestniczce A. Ł. jako współwłaścicielce 1/2 nieruchomości;

II. pozostawić do wspólnego korzystania pozostałe pomieszczenia zgodnie z opisaniem w pkt I wariantem IV opinii;

III. nakazać wnioskodawcy by uiścił na rzecz Skarbu Państwa - kasa tut. Sądu tytułem wynagrodzenia biegłego, którym tymczasowo obciążony był Skarb Państwa kwotą 959,39 zł (dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 39/100);

IV. zasądzić od uczestniczek na rzecz wnioskodawcy tytułem zwrotu części kosztów opinii biegłego: od A. T. kwotą 979,69 zł (dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych 69/100) i od M. Ł. kwotą 490,00 zł (czteryście dziewięćdziesiąt złotych 00/100);

V. zobowiązać zainteresowanych do wydania przyznaných pomieszczeń.

Sygn. akt I Ns 1417/12

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Z. Ł. wniósł o dokonanie podziału do korzystania z nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), obejmującej działki nr (...) o pow. 0,1770 ha z zabudowaniami, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), której współwłaścicielami są A. T. w ? części oraz Z. Ł. i M. Ł. - każde po ? części. Wskazał, że podział ma nastąpić w ten sposób, aby Z. Ł. otrzymał do wyłącznego korzystania pokój na piętrze w części mieszkalnej budynku oraz położone na piętrze części gospodarczej budynku urządzone tam dwa pokoje z korytarzem wraz z zewnętrznymi schodami prowadzącymi do tych pomieszczeń, wydzieloną część stodoły, część działki nr (...) stanowiącą pas pomiędzy zachodnią ścianą budynków, a granicą działką nr (...) oraz między ścianą, a południową a drogą, a uczestniczkom A. T. i M. Ł. przyznać do wyłącznego korzystania pozostałe pomieszczenia w zabudowaniach oraz pozostałą część działki nr (...) na zasadach przez nie wskazanych.

W uzasadnieniu wskazał, że nieruchomość położona w R. przy ul. (...) jest przedmiotem współwłasności pomiędzy A. T., Z. Ł. i M. Ł., a małżeństwo Z. Ł. i M. Ł. zostało rozwiązane przez rozwód.

Wnioskodawca podniósł, że od półtora roku nie jest wpuszczany do wspólnej nieruchomości, nie ma nawet do niej kluczy i zmuszony jest przebywać poza swoim miejscem zamieszkania. Zdaniem wnioskodawcy, zaproponowany przez niego podział jest najmniej uciążliwy, daje współwłaścicielom możliwości faktycznie wyłącznego korzystania z wydzielonych powierzchni.

Uczestniczki sprzeciwiły się zaproponowanemu przez wnioskodawcę projektowi podziału do korzystania i zaproponowały, aby wnioskodawca przejął część nieruchomości na piętrze i parterze.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

Współwłaścicielami nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), obejmującej, działki nr (...) o pow. 0,1770 ha z zabudowaniami, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...) są A. T. w ? części oraz Z. Ł. i M. Ł. - każde po ? części.

Biegły sądowy R. M. sporządził opinię, w której ustalił trzy warianty podziału do korzystania. Po sporządzeniu opinii głównej, w związku z zastrzeżeniami wnioskodawcy dotyczącymi braku właściwego ocieplenia przyznaných do korzystania pomieszczeń, braku komina im możliwości jego dobudowania oraz braku pozwoleń na dobudowaną, przyznaną część nieruchomości, biegły sporządził opinię uzupełniającą i wskazał kolejne dwa warianty podziału do korzystania.

Biegły po sporządzeniu III wariantów podziału, stwierdził, że wariant pierwszy podziału jest jego zdaniem optymalny z uwagi na możliwość korzystania z nieruchomości przez wnioskodawcę bez potrzeby wykonania prac dodatkowych i istniejące odrębne wejście, jednakże wskazał, że przedmiotem opinii nie jest ustalanie czy istniejąca instalacja c.o. działa prawidłowo, ani czy będące przedmiotem podziału obiekty budowlane zostały zgłoszone czy też są samowola budowlaną.

Wskazał nadto, że przyznane wnioskodawcy pomieszczenia wymagają docieplenia, którego sposobów jest wiele, oraz, że w przypadku gdy jest to samowola budowlana należy to zalegalizować po uiszczeniu odpowiednich należności.

W sporządzonych wariantach podziału do korzystania biegły nie uwzględnił w pełni udziałów przysługujących zainteresowanym, związanych z ich prawem własności, W wariantcie IV przyznał wnioskodawcy 51 % powierzchni, uczestniczkom - odpowiednio 23% i 26 % w wariantcie V wnioskodawcy 52 %, uczestniczkom 23% i i 25 % w wariantcie I wnioskodawcy - 31 %, uczestniczkom 48% i 21 % w II-wnioskodawcy 31%, uczestniczkom 37% i 32 %, w III -

wnioskodawcy 32 % , a uczestniczkom 37 % i 31 %. Biegły wskazał w opinii, że wnioskodawca aktualnie korzysta z 52 % powierzchni, podczas gdy wnioskodawca w ogóle nie zamieszkuje w nieruchomości, przebywa w mieszkaniu syna w S..

Dowód:

odpis księgi wieczystej - k. 5 - 7;

przesłuchanie uczestniczki A. T. - k. 135 odwrót;

przesłuchanie uczestniczki M. Ł. - k. 135 odwrót;

przesłuchanie wnioskodawcy Z. Ł. - k. 136;

opinia - k.19 - 30;

pismo - k. 39;

opinia- k. 87 - 93

Wnioskodawca Z. Ł. i uczestniczka M. Ł. byli do roku 2010 małżeństwem, rozwiązany przez rozwód z winy uczestniczki. Aktualnie pozostają współwłaścicielami nieruchomości po ?, a sprawa o podział majątku wspólnego jeszcze nie toczy się przez Sądem, została wniesiona i trwa uzupełnianie braków formalnych.

Dowód:

przesłuchanie uczestniczki M. Ł. - k. 135 odwrót;

przesłuchanie wnioskodawcy Z. Ł. - k. 136;

system informatyczny Wydziału I Cywilnego

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd zważył, co następuje:

Wniosek podlega uwzględnieniu i co do zasady zainteresowani zgadzają się, co do istnienia potrzeby podziału do korzystania.

Wniosek o dokonanie podziału do korzystania znajduje uzasadnienie w konieczności uregulowania użytkowania nieruchomości zgodnie z udziałami i interesem stron oraz potrzebami zainteresowanych na podstawie art.206 k.c.

Wnioskodawca zwrócił się o dokonanie podziału przez Sąd z uwagi na istniejący konflikt dotyczący korzystania z rzeczy wspólnej.

Decyzja Sądu opiera się na założeniu, że zasadne jest wybranie wariantu podziału ograniczającego kontakt stron i uwzględniającego ich potrzeby i udziały.

Zdaniem Sądu - optymalnym wariantem z przedstawionych przez biegłego R. M. V wariantów podziału do korzystania - jest wariant I, po modyfikacji uwzględniającej udziały stron wynikające z zapisów w Księdze wieczystej nieruchomości, których biegły nie uwzględnił w żadnym z wariantów podziału oraz przy uwzględnieniu gotowości wnioskodawcy do dokonania drobnych przeróbek wynikających z modyfikacji wejść na piętrze budynku pomiędzy pomieszczeniami przyznanymi wnioskodawcy i uczestniczce M. Ł..

W ramach tej modyfikacji Sąd 48, 9 m 2 stodoły- oznaczone jako pomieszczenie nr (...)przyznał do wspólnego korzystania, wyłączając z korzystania wnioskodawcy, co powoduje że wnioskodawca nie będzie używał 51 % powierzchni nieruchomości, ale powierzchnie odpowiadającą posiadanemu udziałowi.

Stanowisko Sądu wynika z oceny, że tylko wariant IV pozwoli na eliminację wspólnych wejść, wnioskodawca uzyska wejście zewnętrznymi schodami, które sam wybudował, a uczestniczki korzystać będą z wejść na parterze i wspólnej klatki schodowej, co jest możliwe bowiem uczestniczki nie pozostają w konflikcie. Ten podział uwzględnia, że pokój na górze, z którego nikt nie korzystał- otrzyma wnioskodawca, a drugi pokój na górze, z którego bardzo rzadko korzystali goście rodziny - otrzyma uczestniczka M. Ł., a uczestniczka pozostanie w pomieszczeniach na dole, które zajmuje aktualnie.

Uwzględnia także przydzielenie wnioskodawcy do korzystania pomieszczeń, które będzie mógł ogrzać i zajmować przez cały rok i co do których nie istnieją wątpliwości, czy nie stanowią samowoli budowlanej.

Rozważane przez uczestniczki sposoby stałego zniesienia współwłasności nieruchomości, zgłoszone na rozprawie 28 lutego 2013 roku nie są przedmiotem wniosku i będą rozważane w przypadku wniesienia sprawy o zniesienie tej współwłasności, o czym uczestniczki poinformował już biegły powołany w sprawie.

O kosztach orzeczono mając na względzie udziały zainteresowanych i przepis art. 520. § 2 k.p.c. wskazujący : " Jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników."