

POSTANOWIENIE

Dnia 21 grudnia 2017r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny w składzie :

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant: Mirosława Mękarska

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2017r. na rozprawie

sprawy z wniosku S. M.

przy udziale P. P., P. B. i E. B.

o zniesienie współwłasności

postanawia :

I. ustalić, że nieruchomości gruntowa położona w K., gm. K., zabudowana budynkiem mieszkalnym nr (...) oraz budynkiem gospodarczym, stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni 0,4175 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 878.764 zł (osiemset siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt cztery złote), stanowi współwłasność wnioskodawczyni S. M. w udziale wynoszącym 1/2 oraz uczestników postępowania P. P., P. B. i E. B. w udziałach wynoszących po 1/6;

II. dokonać częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt I poprzez wydzielenie z działki nr (...) pięciu działek, stanowiących odrębne nieruchomości, zgodnie z projektem podziału nieruchomości sporządzonym przez biegłego sądowego z zakresu geodezji Z. T. (1) w dniu 08.10.2015r. na mapie podziału nieruchomości przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 09.10.2015r.:

1. pierwszej – projektowanej działki nr (...) o powierzchni 0,0146 ha o wartości 72.911 zł (siedemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset jedenaście złotych) obejmującej część powierzchni zabudowy budynku gospodarczego o pow. 182,96 m² i przyznanie jej na własność wnioskodawczyni S. M.

2. drugiej – projektowanej działki nr (...) o powierzchni 0,0383 ha o wartości 20.364 zł (dwadzieścia tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery złote) i przyznanie jej na współwłasność uczestnikom postępowania P. P., P. B. i E. B. w udziałach wynoszących po 1/3

3. trzeciej – projektowanej działki nr (...) o powierzchni 0,1404 ha o wartości 142.174 zł (sto czterdzieści dwa tysiące sto siedemdziesiąt cztery złote) obejmującej część powierzchni zabudowy budynku gospodarczego o pow. 189,63 m² i przyznanie jej na współwłasność uczestnikom postępowania P. P., P. B. i E. B. w udziałach wynoszących po 1/3

4. czwartej – projektowanej działki nr (...) o powierzchni 0,1641 ha o wartości 87.252 zł (osiemdziesiąt siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt dwa złote) i przyznanie jej na własność wnioskodawczyni S. M.

5. piątej – projektowanej działki nr (...) o powierzchni 0,0601 ha o wartości 688.734 zł (sześćset osiemdziesiąt osiem tysięcy siedemset trzydzieści cztery złote) zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...) w K. i pozostawienie jej we współwłasności wnioskodawczyni S. M. w udziale wynoszącym 1/2 oraz uczestników postępowania P. P., P. B. i E. B. w udziałach wynoszących po 1/6;

III. dokonać częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt II pkt 5 stanowiącej działkę nr (...) poprzez wyodrębnienie w budynku mieszkalnym nr (...) w K., położonym na tej nieruchomości, o powierzchni wszystkich użytkowanych pomieszczeń 421,87 m², w tym powierzchni mieszkalnej (...) m² i przynależnej 159,84 m², dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych, zgodnie z projektem podziału nieruchomości sporządzonym przez biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z dnia 30.10.2016r., tj.:

1. lokal mieszkalny nr (...) o wartości 277.901 zł (dwieście siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset jeden złotych):

a) na parterze o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 66,91 m², składający się z następujących pomieszczeń oznaczonych w opinii biegłego numerami od 0,08 do 0.14 tj.: pokój o pow. 10,56 m², korytarz o pow. 1,41 m², garderoba o pow. 3,09 m², pokój o pow. 20,13 m², pokój o pow. 9,11 m², kuchnia o pow. 18,15 m², łazienka o pow. 4,46 m²

b) na piętrze o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 64,25 m² składający się z następujących pomieszczeń oznaczonych w opinii biegłego numerami od 1.07 do 1.16 oraz 2.05 do 2.07 i 3.03 tj. pokój o pow. 14,16 m², pokój o pow. 9,91 m², korytarz o pow. 4,30 m², pokój o pow. 9,01 m², pokój o pow. 13,10 m², kuchnia o pow. 7,47 m², spiżarka o pow. 1,24 m², łazienka o pow. 2,20 m², komórka o pow. 1,49 m², przedsionek o pow. 1,37 m²

c) na strychu: pierwszy poziom-pomieszczenie o pow. 7,17 m², pomieszczenie o pow. 11,50 m², pomieszczenie o pow. 47,22 m², drugi poziom-pomieszczenie o pow. 8,81 m²,

i przyznanie tego lokalu na własność wnioskodawczyni S. M., wraz ze związanym z własnością tego lokalu udziałem w wysokości 1/2 w nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt nieruchomości opisanej w pkt II.5 oraz: przedsionek na parterze, schody i hall na piętrze, schody i dostęp do komina na strychu oraz pozostałe części tego budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali;

2. lokal mieszkalny nr (...) o wartości 278.161 zł (dwieście siedemdziesiąt osiem tysięcy sto sześćdziesiąt jeden złotych):

a) na parterze o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 66,64 m², składający się z następujących pomieszczeń oznaczonych w opinii biegłego numerami 0.01 i od 0.03 do 0.07 tj.: schody do piwnicy o pow. 4,20 m², hall o pow. 7,50 m², pokój o pow. 18,80 m², pokój o pow. 17,25 m², kuchnia o pow. 10,83 m², łazienka o pow. 8,06 m²

b) na piętrze o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 64,65 m² składający się z następujących pomieszczeń oznaczonych w opinii biegłego numerami od 1.03 do 1.06, P01 i P02, od 2.04 do 2.05 i 3.05 tj. pokój o pow. 20,40 m², pokój o pow. 20,04 m², kuchnia o pow. 20,81 m², łazienka o pow. 3,40 m², schody w piwnicy o pow. 4,20 m²

c) w piwnicy: pomieszczenie piwnicy o pow. 35,47 m², schody w piwnicy o pow. 4,20 m²

d) na strychu: pierwszy poziom-pomieszczenie o pow. 32,60 m², pomieszczenie o pow. 4,79 m², drugi poziom-pomieszczenie o pow. 8,08 m²,

i przyznanie tego lokalu na współwłasność uczestnikom P. P., P. B. i E. B. w udziałach wynoszących po 1/3, wraz ze związanymi z własnością tego lokalu udziałami w wysokości po 1/6 na rzecz każdego z tych uczestników w nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt nieruchomości opisanej w pkt II.5 oraz: przedsionek na parterze, schody i hall na piętrze, schody i dostęp do komina na strychu oraz pozostałe części tego budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali;

IV. zasądzić od uczestników P. P., P. B. i E. B. na rzecz wnioskodawczyni S. M. kwoty po 439,17 zł tytułem dopłaty do wartości udziału wnioskodawczyni w przedmiocie dotychczasowej współwłasności, płatną w terminie 1 miesiąca

od dnia prawomocności niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;

V. nakazać wnioskodawczyni i uczestnikom wydać sobie nawzajem przyznane im na wyłączną własność nieruchomości, wskazane w pkt II i III;

VI. w pozostałym zakresie wniosek oddalić;

VII. stwierdzić, iż wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie poniesione dotąd koszty postępowania jako związane ze swoim udziałem w sprawie;

VIII. nakazać wnioskodawczyni S. M. uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej kwotę 4.881 zł (cztery tysiące osiemset osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem połowy wydatków poniesionych w toku postępowania tymczasowo przez Skarb Państwa, zaliczając ich pozostałą część na rachunek Skarbu Państwa.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni S. M. złożyła do tut. Sądu wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w K. nr 16, gm. K. stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 0,4175 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) poprzez przyznanie na własność każdemu ze współwłaścicieli części nieruchomości, zgodnie z jego udziałem według projektu podziału nieruchomości załączonego do pozwu. W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, że ww. nieruchomość stanowi współwłasność ułamkową w 1/2 części wnioskodawczyni oraz zmarłego A. B., którego spadkobiercami są uczestnicy P. P., P. B. i E. B., zamieszkali w tej nieruchomości. Wnioskodawczyni podała, że przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Budynek mieszkalny został podzielony i każdy ze współwłaścicieli zajmuje swoją powierzchnię, jednakże pomiędzy współwłaścicielami brak jest zgody, co do dalszego sposobu użytkowania i zarządzania nieruchomością wspólną. Zdaniem wnioskodawczyni istnieje możliwość dokonania fizycznego podziału budynku w płaszczyźnie pionowej. Wnioskodawczyni wniosła o:

1. podzielenie budynku mieszkalnego na dwie samodzielne części wzdłuż jego płaszczyzny pionowej
2. przyznanie budynku gospodarczego wyłącznie uczestnikowi postępowania A. B.
3. podział działki po połowie, wzdłuż linii prostopadłej do drogi (...) przechodzącej przez „nową” linię podziału budynku mieszkalnego, przez co obie części będą posiadały dojazd do drogi publicznej.

Pismem z dnia 28.05.2013r. wnioskodawczyni wniosła ponadto o zobowiązanie uczestników do wydania jej części nieruchomości, przypadłych jej w wyniku podziału nieruchomości oraz o zasądzenie kosztów postępowania od uczestników postępowania P. P., P. B. i E. B., jako następców prawnych A. B..

Postanowieniem z dnia 13.06.2013r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie, z uwagi na toczące się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po współwłaścicielu przedmiotowej nieruchomości A. B.. Postanowieniem z dnia 15.04.2014r. Sąd podjął niniejsze postępowanie z udziałem jego spadkobierców – uczestników P. P., P. B. i E. B., którzy nabyli spadek po nim po 1/3 części każde z nich.

Na rozprawie w dniu 28.05.2014r. uczestniczka postępowania P. P. oświadczyła, że jest możliwy podział budynku mieszkalnego według płaszczyzny pionowej. Wskazała, że nieruchomość składa się z podwórka, 8 arów ogrodu, ogrodu od strony drogi przed częścią domu, zajmowanego przez uczestniczkę, kawałka ogrodu od drogi użytkowanego przez wnioskodawczynię, zaś po prawej stronie usytuowany jest budynek gospodarczy wzdłuż działki, stanowiący dwie stajnie i spaloną stodołę. Podała, że jedna ze stajni oraz spalona stodoła należą do wnioskodawczyni, zaś następne są uczestników. Uczestniczka oświadczyła, że nie zgadza się z podziałem proponowanym przez wnioskodawczynię, gdyż chciałaby aby wjazd na posesję pozostał w tym miejscu co obecnie. Zdaniem uczestniczki pozostałą część podwórka można ewentualnie podzielić w ten sposób, jaki jest aktualnie użytkowany przez strony oraz wskazała, że nie chce

przyznania jej pomieszczenia gospodarczego – stajni jednej z dwóch, która istnieje w ciągu budynku gospodarczego oraz walącej się stodoły.

Wnioskodawczyni natomiast oświadczyła, że stodoła praktycznie nie istnieje oraz jest możliwość wykonania drugiego wjazdu na nieruchomości od strony części użytkowanej przez uczestników postępowania. Wnioskodawczyni wskazała, że nie chce przyznania jej pomieszczenia gospodarczego, albowiem chciałaby mieć prosta linię wzdłuż działki.

Postanowieniami tut. Sądu w niniejszej sprawie z dnia 01.02.2016r. uczestnicy P. P., P. B. i E. B. zostali zwolnieni od kosztów sądowych w całości.

Na rozprawie w dniu 13.04.2016r. uczestnicy sprecyzowali stanowisko w sprawie. Oświadczyli, że wyrażają zgodę na częściowe zniesienie współwłasności poprzez wyodrębnienie w budynku mieszkalnym na nieruchomości będącej przedmiotem wniosku dwóch lokali, jak w opinii biegłego J. M., według ich obecnego stanu i obecnego stanu użytkowania przy pozostawieniu, jak w opinii biegłego Z. T. części nieruchomości jako wspólnej oraz na zniesienie pozostałej części nieruchomości poprzez jej podział na działki, jak w opinii biegłego J. M. i opinii biegłego Z. T., i przyznanie im części budynku gospodarczego, posadowionego na zaprojektowanej działce nr (...) wraz z ruinami spalonej stodoły zaś w pozostałej części tego budynku, posadowionego na projektowanej działce nr (...) wnioskodawczyni, która z tej części obecnie korzysta. Uczestnicy podali, że strych nad pomieszczeniem zajmowanym przez wnioskodawczynię w budynku gospodarczym, jest również użytkowany przez wnioskodawczynię.

Bezspornym w sprawie było, iż nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, położona w K. nr 16, gm. K. stanowiąca działkę numer (...) o powierzchni 0,4175 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowi przedmiot współwłasności S. M. i uczestników P. P., P. B. i E. B..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym, położona w miejscowości K. numer 16, gm. K. stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni 0, (...), dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowi współwłasność wnioskodawczyni S. M. w udziale wynoszącym 1/2 oraz stanowiła współwłasność A. B. w tym samym udziale. A. B. zmarł 13.04.2008r.

Postanowieniem tut. Sądu z dnia 18.10.2013r. w sprawie I Ns 289/13 stwierdzono, że spadkobiercami ustawowymi po A. B. są dzieci P. P., P. B. i E. B. w 1/3 części każde z nich.

Wnioskodawczyni nabyła prawo współwłasności nieruchomości w drodze umowy darowizny od swojej babci K. C..

Dowód: - odpis księgi wieczystej tut. Sądu nr (...) wraz z zawiadomieniem dotyczącym tej księgi – k.6-7, 15-17, umowa darowizny w formie aktu notarialnego, sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w K. z dnia 16.12.2011r. przed notariuszem Ł. S. (Repertorium A nr 3077/2011) – 13-14, postanowienie tut. Sądu z dnia 18.10.2013r., w sprawie I Ns 289/13 – w aktach sprawy I Ns 289/13 – w załączeniu akt.

Na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania położonej w K. znajduje się budynek mieszkalny o nr (...), w zabudowie wolnostojącej zajmowany przez rodziny wnioskodawczyni i uczestników. Budynek położony jest w centralnej części miejscowości, w najbliższym jego sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowa typu zagrodowego z okresu przedwojennego. Budynek podłączony jest do sieci energetycznej (ma dwa niezależne liczniki pomiaru energii), do sieci wodociągowej gminnej (ma dwa niezależne wodomierze) oraz ma dwa niezależne podziemne zbiorniki nieczystości płynnych - szambo. Jeden zbiornik szamba położony jest na terenie podwórza gospodarczego i obsługuje pomieszczenia mieszkalne użytkowane przez rodzinę wnioskodawczyni, zaś drugi zbiornik położony jest przy wschodniej ścianie szczytowej budynku, na fragmencie działki zagospodarowanej jako ogród rekreacyjny, w części użytkowanej przez uczestników. Budynek wyposażony jest ponadto w dwa systemy centralnego ogrzewania. Kotły na paliwo stałe zlokalizowane są w kuchniach na poziomie parteru. Piwnica występuje w środkowej części budynku. Dach budynku pokryty jest dachówką ceramiczną, jest wyposażony w rury spustowe. Schody

wewnętrzne stanowiące część wspólną wykonane są w układzie stopni i zapewniają dostęp do wszystkich kondygnacji budynku. Z poziomu piętra na strych (dwupoziomowy) prowadzą schody drewniane. Do piwnicy prowadzą schody wykonane z cegły. Na poziomie parteru i piętra zlokalizowane są pomieszczenia mieszkalne stron. Wejście główne do budynku położone jest od strony północnej i prowadzi do przedsionka na parterze, przy wejściu po lewej stronie zlokalizowane są schody na piętro oraz wejście do pierwszego z pomieszczeń użytkowanych przez uczestników. Przy wschodniej granicy działki zlokalizowany jest budynek gospodarczy oraz ruiny spalonej stodoły, po której pozostały 3-4 metrowej wysokości fragmenty ściany wschodniej i północnej budynku. Istniejąca część budynku gospodarczego aktualnie użytkowana jest jako pomieszczenia magazynowo - gospodarcze, występują na poziomie parteru i strychu. Budynek pokryty jest dachem dwuspadkowym o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką.

Dojazd do nieruchomości możliwy jest główną ulicą miejscowości łączącą K. z S. o nawierzchni kostki brukowej, z chodnikiem po jednej stronie i oświetleniem. Wjazd i wejście na działkę zlokalizowane od strony zachodniej prowadzą na wspólne podwórze gospodarcze, z którego jest dostęp do budynku mieszkalnego i pomieszczeń w budynku gospodarczym. Za podwórzem wydzielony od niego kępą drzew zlokalizowany jest niezorganizowany teren ogrodu warzywnego. Od strony południowej działki przylegającej do działki drogowej i wschodniej strony pomiędzy budynkiem a granicą z działką sąsiednią jest teren ogrodzony płotem oraz zagospodarowany zielenią niską i urządzeniami małej architektury, służący do rekreacji.

Dowód: - opinia biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z dnia 10.01.2015r. k. 67-95, opinia uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z dnia 30.10.2016r. k. 235-249, opinia biegłego z zakresu geodezji Z. T. z dnia 8.10.2015r. z projektem podziału k. 148-149, opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. W. z dnia 26.05.2017r. k. 212-329

Obecnie współwłaściciele i ich rodziny w przedmiotowym budynku mieszkalnym w ramach przysługujących im udziałów użytkują pomieszczenia odrębnie na poszczególnych kondygnacjach (na poziomie parteru i piętra), jako wzajemnie przydzielone lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnica, strych). Współwłaściciele użytkują także pomieszczenia w budynku gospodarczym, na poziomie parteru oraz strychu, w zakresie zbliżonym wielkością powierzchni. Przy wejściu głównym do budynku mieszkalnego są zlokalizowane schody na piętro oraz wejście do jednego z pomieszczeń mieszkalnych użytkowanych przez rodzinę uczestników, składające się z hallu, dwóch pokoi, kuchni i łazienki. Z hallu prowadzą drzwi na schody do piwnicy. Na wprost głównego wejścia znajduje się wejście do pomieszczenia zajmowanego przez rodzinę wnioskodawczyni, składające się z przedsionka, korytarza i pokoju. Po prawej stronie przedsionka wejściowego jest wejście do pomieszczeń mieszkalnych użytkowanych przez rodzinę wnioskodawczyni (wujków), składające się z kuchni, dwóch pokoi i łazienki. Z kuchni prowadzą wejścia do pozostałych pomieszczeń. Na poziomie piętra na wprost schodów jest wejście do pomieszczeń zajmowanych przez uczestniczkę P. P., które składa się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki. Po prawej stronie na części hallu na piętrze znajduje się wejście do pomieszczeń zajmowanych przez wnioskodawczynię, gdzie wydzielono przedsionek, trzy pokoje, pokój ogólny z wnęką kuchenną oraz spiżarkę, łazienkę, pomieszczenia gospodarcze. Łazienki i pomieszczenia gospodarcze na piętrze zostały wydzielone z pierwotnej przestrzeni hallu. Przy ścianie zewnętrznej hallu zlokalizowane są schody prowadzące na dwupoziomowy strych.

Dowód: - opinia biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z dnia 10.01.2015r. k. 67-95, opinia uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z dnia 30.10.2016r. k. 235-249, z zakresu geodezji Z. T. z dnia 8.10.2015r. z projektem podziału k. 148-149, opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. W. z dnia 26.05.2017r. k. 212-329

Możliwe jest zniesienie współwłasności nieruchomości w K. nr 16, stanowiącej działkę nr (...) poprzez jej fizyczny podział na pięć działek:

- pierwszej – projektowanej działki nr (...) o powierzchni 0,0146 ha o wartości 72.911 zł, zabudowanej samodzielną częścią budynku gospodarczego, o pow. 182,96 m²;

- drugiej – projektowanej działki nr (...) o powierzchni 0,0383 ha o wartości 20.364 zł;
- trzeciej – projektowanej działki nr (...) o powierzchni 0,1404 ha o wartości 142.174; zł, częściowo zabudowaną samodzielną częścią budynku gospodarczego o pow. 189,63 m²;
- czwartej – projektowanej działki nr (...) o powierzchni 0,1641 ha o wartości 87.252 zł;
- piątej – projektowanej działki nr (...) o powierzchni 0,0601 ha o wartości 688.734 zł, zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...) w K., zajmowanego przez wnioskodawczynię i uczestników z rodzinami.

Działka nr (...) o pow. 0,0601 ha, z uwagi na posadowienie na niej budynku mieszkalnego nr (...) w K. z projektowanymi do wydzielenia lokalami mieszkalnymi oraz konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla właścicieli poszczególnych projektowanych działek, powinna pozostać we współwłasności uczestników postępowania, w udziałach odpowiadających dotychczasowym udziałom we współwłasności tj. wynoszących: 1/2 w przypadku wnioskodawczyni, a po 1/6 w przypadku uczestników. Działka ta w części niezabudowanej umożliwia bowiem dostęp do drogi publicznej dla każdorazowych właścicieli projektowanych działek nr (...).

Dowód: - opinia biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z dnia 10.01.2015r. k. 67-95, opinia uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z dnia 30.10.2016r. k. 235-249, z zakresu geodezji Z. T. z dnia 8.10.2015r. z projektem podziału k. 148-149, opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. W. z dnia 26.05.2017r. k. 212-329

Ogólna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, usytuowanego na nieruchomości w K. nr 16, na działce nr (...) wynosi 421,87 m², powierzchnia pomieszczeń przynależnych wynosi 159,84 m². Udział w prawie współwłasności nieruchomości wynosi po 1/2 w ogólnej powierzchni użytkowej: wnioskodawczyni przysługuje udział 1/2 w wysokości 131,16 m² w powierzchni użytkowej całej nieruchomości zaś uczestnikom przysługuje pozostały udział każdemu po 1/6, łącznie 130,87 m², każdemu uczestnikowi zaś przysługuje udział w wydzielonej części po 1/3. Powierzchnia użytkowa wszystkich pomieszczeń powiększona o części wspólne na parterze i piętrze, stanowi 289,46 m² podstawowej powierzchni użytkowej w budynku.

Możliwe jest częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości budynkowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi poprzez wyodrębnienie w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, stanowiącej po wydzieleniu działkę nr (...) dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z aktualnym faktycznym stanem użytkowania poszczególnych pomieszczeń, zgodnie z projektem podziału zawartym w opinii biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z dnia 30.10.2016r. tj.

- lokal mieszkalny nr (...) o wartości 277.901 zł: a) na parterze o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 66,91 m², składający się z następujących pomieszczeń oznaczonych w opinii biegłego numerami od 0.08 do 0.14 tj.: pokój o pow. 10,56 m², korytarz o pow. 1,41 m², garderoba o pow. 3,09 m², pokój o pow. 20,13 m², pokój o pow. 9,11 m², kuchnia o pow. 18,15 m², łazienka o pow. 4,46 m², b) na piętrze o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 64,25 m² składający się z następujących pomieszczeń oznaczonych w opinii biegłego numerami od 1.07 do 1.16 oraz 2.05 do 2.07 i 3.03 tj. pokój o pow. 14,16 m², pokój o pow. 9,91 m², korytarz o pow. 4,30 m², pokój o pow. 9,01 m², pokój o pow. 13,10 m², kuchnia o pow. 7,47 m², spiżarka o pow. 1,24 m², łazienka o pow. 2,20 m², komórka o pow. 1,49 m², przedsionek o pow. 1,37 m², c) na strychu: pierwszy poziom-pomieszczenie o pow. 7,17 m², pomieszczenie o pow. 11,50 m², pomieszczenie o pow. 47,22 m², drugi poziom-pomieszczenie o pow. 8,81 m² i przyznanie tego lokalu na własność wnioskodawczyni S. M., wraz ze związanym z własnością tego lokalu udziałem w wysokości 1/2 w nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt nieruchomości opisanej w pkt II.5 oraz: przedsionek na parterze, schody i hall na piętrze, schody i dostęp do komina na strychu oraz pozostałe części tego budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali,

- lokal mieszkalny nr (...) o wartości 278.161 zł: a) na parterze o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 66,64 m², składający się z następujących pomieszczeń oznaczonych w opinii biegłego numerami 0,01 i od 0,03 do 0,07 tj.: schody do piwnicy o pow. 4,20 m², hall o pow. 7,50 m², pokój o pow. 18,80 m², pokój o pow. 17,25 m², kuchnia o pow. 10,83 m², łazienka o pow. 8,06 m², b) na piętrze o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 64,65 m² składający się z następujących pomieszczeń oznaczonych w opinii biegłego numerami od 1.03 do 1.06, P01 i P02, od 2.04 do 2.05 i 3.05 tj. pokój o pow. 20,40 m², pokój o pow. 20,04 m², kuchnia o pow. 20,81 m², łazienka o pow. 3,40 m², schody w piwnicy o pow. 4,20 m², c) w piwnicy: pomieszczenie piwnicy o pow. 35,47 m², schody w piwnicy o pow. 4,20 m², d) na strychu: pierwszy poziom-pomieszczenie o pow. 32,60 m², pomieszczenie o pow. 4,79 m², drugi poziom-pomieszczenie o pow. 8,08 m², i przyznanie tego lokalu na współwłasność uczestnikom P. P., P. B. i E. B. w udziałach wynoszących po 1/3, wraz ze związanymi z własnością tego lokalu udziałami w wysokości po 1/6 na rzecz każdego z tych uczestników w nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt nieruchomości opisanej w pkt II.5 oraz: przedsionek na parterze, schody i hall na piętrze, schody i dostęp do komina na strychu oraz pozostałe części tego budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali

Dowód: - opinia biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z dnia 10.01.2015r. k. 67-95, opinia uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z dnia 30.10.2016r. k. 235-249, z zakresu geodezji Z. T. z dnia 8.10.2015r. z projektem podziału k. 148-149, opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. W. z dnia 26.05.2017r. k. 212-329

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) (U1) wnioskodawczyni S. M. po jego wydzieleniu wynosi 277.901 zł. Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) (U2) uczestników postępowania P. P., P. B. i E. B. po jego wydzieleniu wynosi 278.161 zł. Łączna wartość rynkowa prawa własności wydzielonych działek nr (...) wynosi 160.163 zł. Łączna wartość rynkowa prawa własności wydzielonych działek nr (...) wynosi 162.538 zł.

Dowód: - opinia biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z dnia 10.01.2015r. k. 67-95, opinia uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z dnia 30.10.2016r. k. 235-249, z zakresu geodezji Z. T. z dnia 8.10.2015r. z projektem podziału k. 148-149, opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. W. z dnia 26.05.2017r. k. 212-329

Sąd zważył ponadto:

Wniosek okazał się częściowo zasadny.

Do rozpoznania w zakresie materialnym wniosku w niniejszej sprawie zastosowanie mają m.in. właściwe przepisy o zniesieniu współwłasności tj. przepisy art. 195-221 Kc, a także art. 207 Kc. Z kolei procesowymi przepisami znajdującymi zastosowanie w niniejszej sprawie są przepisy o postępowaniu w sprawie o zniesienie współwłasności tj. art. 617 i następane Kpc. W oparciu o ww. przepisy sąd ustala przedmiot współwłasności, współwłaścicieli i ich ewentualne udziały we współwłasności, po czym dokonuje jej zniesienia. Zgodnie z art. 211 Kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, 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. Zniesienie współwłasności przez podział (fizyczny) rzeczy wspólnej jest zatem sposobem preferowanym przez ustawodawcę w regulacji sądowego zniesienia współwłasności. Zastrzeżono jednak równocześnie (in fine art. 211 k.c.) określone bariery dopuszczalności podziału. Nadto zgodnie z art. 622 § 1 i 2 Kpc w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić; gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. Zgodnie zaś z art. 623 Kpc jeżeli brak podstaw do

wydania postanowienia w myśl artykułu poprzedzającego, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. Tę samą normę wyraża na gruncie prawa materialnego art. 212 Kc, zgodnie z którym jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne; 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; jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. Zgodnie też z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Zgodnie z art. 11 ust. 1 ww. ustawy przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Nie ma zatem wątpliwości, że ustawodawca przewiduje możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie własności lokali, tzw. nieruchomości lokalowych (art. 46 § 1 in fine k.c.) i że jest to jeden ze sposobów podziału fizycznego nieruchomości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r. sygn. akt III CSK 195/09).

W niniejszej sprawie bezsporny był przedmiot współwłasności, krąg współwłaścicieli, charakter współwłasności (w częściach ułamkowych) i wysokość udziałów poszczególnych współwłaścicieli, jak orzeczono w pkt I. sentencji postanowienia. Na mocy postanowienia tut. Sądu z dnia 18.10.2013r. uczestnicy postępowania są spadkobiercami ustawowymi po poprzednim właścicielu udziału w 1/2 części nieruchomości dziećmi A. B., którzy dziedziczą tenże udział każdy po 1/6 części.

Nadto uczestnicy - współwłaściciele wnosili zgodnie o zniesienie współwłasności w płaszczyźnie pionowej, poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej i przyznanie jednego z nich wnioskodawczyni, a drugiego – uczestnikom, według ich aktualnego stanu użytkowania oraz odpowiednio do udziałów im przysługujących oraz wydzielenie określonych działek gruntu i przyznanie ich z osobna wnioskodawczyni i uczestnikom. Wnioskodawczyni początkowo nie zgadzała się na przyznanie jej znajdującego się na nieruchomości budynku gospodarczego.

Sąd zgodnie z wnioskami stron dopuścił opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa ogólnego na okoliczność ustalenia możliwości podziału budynku mieszkalnego w K. nr 16 i sporządzenia projektu podziału budynku poprzez wydzielenie samodzielnych 2 lokali mieszkalnych, według podziału pionowego. Biegły z zakresu budownictwa J. M. (1) wskazał w opinii wydanej z dnia 10.01.2015r., iż aktualny stan użytkowania działki i techniczny stan budynku nie pozwala na dokonanie podziału działki oraz budynku, według wniosku i projektu podziału nieruchomości, przedłożonego przez wnioskodawczynię tj. według podziału pionowego budynku mieszkalnego. Zdaniem biegłego jest możliwe natomiast wydzielenie 2 niezależnych lokali mieszkalnych, w rozumieniu ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali, powiązanych częściami wspólnymi, a także wydzielenie niezależnych działek (ogródków działkowych oraz wspólnego podwórza gospodarczego z istniejącym dojazdem), które wraz z pomieszczeniami przynależnymi mogą być przyznane wnioskodawczyni i uczestnikom.

Biegły wskazał, że zaproponowany przez wnioskodawczynię podział budynku i działki, jest rozwiązaniem pożądanym, jednakże jego przeprowadzenie wymaga znacznych nakładów finansowych, związanych z uzyskaniem dodatkowych opinii, wykonaniem dodatkowych prac projektowych, uzgodnień i dokonania stosowanych robot budowlanych. Wnioskodawczyni odnosząc się do opinii biegłego w piśmie z dnia 17.03.2015r. oświadczyła, że wyraża zgodę na częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wydzielenie na odrębnej działce budynku mieszkalnego, według powierzchni wyliczonych przez biegłego w opinii, zgodnych z udziałami uczestników. Dodatkowo wniosła o przydzielenie budynku gospodarczego, użytkowanego przez wnioskodawczynię uczestnikom oraz podzielnie pozostałej części działki nr (...) na dwie odrębne, który byłyby wyłączną własnością wnioskodawczyni i uczestników. Biegły wypowiedział się w opinii, co do możliwości podziału działki, jednakże w tej części biegły wyszedł poza zakres zleczonej opinii. Sąd dokonując wydzielenia poszczególnych działek gruntu (o czym mowa niżej), oparł się na opinii

biegłego sądowego z dziedziny geodezji Z. T. (1), na okoliczność ustalenia, czy jest możliwy podział nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę nr (...) stosownie do wniosku wnioskodawczyni oraz wniosków wpływających z opinii biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z dnia 10.01.2015r. Ustalając skład lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi i przydzielając je wnioskodawczyni oraz uczestnikom Sąd kierował się aktualnym faktycznym stanem korzystania z poszczególnych pomieszczeń przez wnioskodawczynię oraz uczestników, gdyż o to wnosili – co do zasady.

Dokonując ustaleń faktycznych w zakresie podziału działki nr (...) Sąd oparł się na opinii sądowego biegłego - geodety Z. T. (1) z dnia 08.10.2015r., zawierającej projekt wydzielenia poszczególnych działek, przyjęty do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego. Bezspornym było, że działka nr (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym. Biegły w opinii wypowiedział się co do możliwości podziału nieruchomości gruntowej wspólnej, stosownie do wniosków stron, i wpływających z opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego z dnia 10.01.2015r., w odniesieniu do aktualnego stanu użytkowania. Biegły przedstawił projekt podziału działki nr (...) zakładający wyodrębnienie z niej pięciu działek: nr (...) o pow. 0,0601 ha, nr 66/4 o pow. 0,0146 ha, nr 66/5 o pow. 0,0383 ha, nr 66/6 o pow. 0,1404 ha, nr 66/7 o pow. 0,1641 ha. Przy takim podziale działka (...), na której zlokalizowano budynek mieszkalny pozostałaby we współwłasności, działkę (...) otrzymałaby wnioskodawczyni, a działki (...) uczestnicy. Biegły przedstawił projekt podziału ww. nieruchomości wraz dokonanymi pomiarami poszczególnych pomieszczeń oraz propozycjami ich podziału, obliczonych według posiadanych przez współwłaścicieli udziałów. Według biegłego przy takim podziale nowo wydzielone działki mają dostęp do drogi publicznej, natomiast połączenie działki (...) z drogą publiczną byłoby możliwe po ustanowieniu na działce (...) służebności gruntowej. Uczestnicy pismem z dnia 02.12.2015r., ustosunkowując się do opinii biegłego, zgodzili się z jej konkluzjami; nie kwestionowała jej również wnioskodawczyni.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 13.04.2016r. uczestnicy postępowania odnosząc się do przedstawionego przez biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) projektu podziału z dnia 10.01.2015r. oraz biegłego Z. T. (1) w opinii z dnia 08.10.2015r. wariantu podziału nieruchomości, zgodnie wnieśli o dokonanie częściowego zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie w budynku mieszkalnym na nieruchomości będącej przedmiotem wniosku 2 lokali, według ich obecnego stanu i obecnego stanu użytkowania przy pozostawieniu części nieruchomości jako wspólnej oraz na zniesienie pozostałej części nieruchomości poprzez jej podział na działki, przyznanie im jedynie części budynku gospodarczego, posadowionego na zaprojektowanej działce nr (...) wraz z ruinami spalonej stodoły zaś w pozostałej części tego budynku, posadowionego na projektowanej działce nr (...) wnioskodawczyni, która z tej części obecnie korzysta.

Sąd zwrócił się do biegłego z zakresu geodezji Z. T. (1) o udzielenie wyjaśnień co do wydanej opinii z dnia 08.10.2015r., które z pomieszczeń w budynku gospodarczym na nieruchomości objęte są projektowaną działką nr (...) w szczególności, czy są to wyłącznie pomieszczenia obecnie użytkowane przez wnioskodawczynię zarówno na parterze jak i piętrze budynku i czy granica projektowanych działek nr (...) przechodzi przez ścianę tego budynku, usytuowaną na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. Z opinii bowiem wynikało, że wskutek dokonania podziału nieruchomości, wyodrębnienia z niej działek nr (...) i przyznaniem ich na wyłączną własność uczestnikom istnieje konieczność dokonania podziału znajdującego się na tychże działkach budynku gospodarczego. Biegły w odpowiedzi pismem z dnia 29.04.2016r. wskazał, że stan użytkowania nie uległ zmianie. Z wyjaśnień biegłego wynikało, że wnioskodawczyni korzysta ze wszystkich powierzchni znajdujących się na piętrze i parterze budynku gospodarczego zlokalizowanego na działce (...). Biegły wskazał, że projektowana granica pomiędzy działkami nr (...) w budynku gospodarczym, biegnie wzdłuż ściany pionowej od posadzki na parterze do połąci dachowej na piętrze. W związku z powyższym, zarządzeniem z dnia 22.09.2016 sąd zobowiązał biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) do sporządzenia opinii uzupełniającej do opinii z dnia 10.01.2015r. i przedstawienia wariantu uwzględniającego projekt zniesienia współwłasności działki nr (...) według opinii biegłego geodety T. z dnia 8.10.2015r. tj. wariantu zakładającego wydzielenie 2 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w nieruchomości wspólnej wyłącznie w obrębie budynku mieszkalnego położonego na tej działce z uwagi na zaprojektowaną do wydzielenia działkę nr (...) zawierającą wyłącznie budynek mieszkalny.

Biegły z zakresu budownictwa J. M. (1) w opinii uzupełniającej z dnia 30.10.2016r. w sposób logiczny i zgodny z doświadczeniem, a także w oparciu o obowiązujące przepisy (ustawa z dnia 12.01.1992r. o podatkach i opłatach lokalnych, ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, stanowiące upoważnienie ustawowe zawarte w art. 34 ust. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 7.07.1994r., Prawo Budowlane, przy stosowaniu normy PN-ISO 9836:1997), przedstawił stan i wielkość powierzchni użytkowanych przez strony, sporządził projekt wyodrębnienia dwóch lokali mieszkalnych oraz odpowiednio różnice w udziałach współwłaścicieli, wynikłe z podziału. Zgodnie z powyższymi przepisami do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu oraz pomieszczeń gospodarczych służących gospodarczo potrzebom użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Biegły wskazał, że w opinii z dnia 10.01.2015r. przedstawił możliwość wydzielenia lokali mieszkalnych i powierzchni pomieszczeń przynależnych do tych lokali w oparciu o stwierdzony stan użytkowania, a wszystkie obliczenia powierzchni wykonał w obrysie podłogi, bez uwzględnienia powierzchni pod skośnymi dachami na strychu i piwnic o wysokości mniejszej niż 2m. W związku z tym, że uczestnicy przyjęli wariant wydzielenia 2 lokali mieszkalnych w budynku na wspólnej działce nr (...), biegły w opinii uzupełniającej przedstawił projekt najbardziej odpowiadający zapisom w księdze wieczystej (1/2 udziałów). W konsekwencji biegły zmienił podział pomieszczeń na 2 poziomach strychów z uwzględnieniem powierzchni piwnic użytkowanych tylko przez uczestników. Biegły w obliczeniach pominął pomieszczenie piwnicy o wysokości poniżej 2m (oznaczone w projekcie biegłego nr P.03 (art. 3 pkt 16-17 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Jednocześnie z uwagi na przyznanie uczestnikom pomieszczeń piwnicy, biegły skorygował powierzchnię pomieszczeń przynależnych uczestnikom na części strychu. Biegły wypowiedział się również, co do podziału budynku gospodarczego, znajdującego się w granicach działek nr (...), w odniesieniu do projektu przedstawionego przez biegłego geodetę Z. T.. Zdaniem biegłego podział budynku gospodarczego jest możliwy. Zdaniem biegłego trzy ściany budynku gospodarczego stanowią granicę wydzielonych działek (...). W linii granicy między działkami (...) położona jest ściana podziału budynku gospodarczego, która przebiega na całej wysokości tego budynku – od fundamentów do dachu. W wyniku takiego podziału pomieszczenie, oznaczone w projekcie G04 na parterze i pomieszczenie oznaczone w projekcie G1.2 na strychu znajdzie się we własności wnioskodawczynie. W wyniku takiego podziału wnioskodawczynie otrzyma na wyłączną własność wyodrębnioną działkę nr (...) o pow. 0,0146 ha wraz z częścią powierzchni zabudowy budynku gospodarczego o pow. 182,96 m², zaś uczestnicy na współwłasność w udziałach wynoszącym po 1/3 otrzymają działkę nr (...) o pow. 0,1404 ha wraz z częścią powierzchni zabudowy budynku gospodarczego o pow. 189,63 m². Sąd w pełni podziela przedstawione przez biegłych z zakresu budownictwa J. M. z dnia 30.10.2016r. i z zakresu geodezji Z. T. z dnia 08.10.2015r. projekty podziału nieruchomości, które są zgodne z aktualnym zgodnym stanem użytkowania przez uczestników tej nieruchomości, a także w najszerszym zakresie uwzględniają udział uczestników w prawie współwłasności nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w pkt II postanowienia dokonał m.in. częściowego zniesienia współwłasności, gdyż zawsze z odrębną własnością danego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, które w przypadku przedmiotowej nieruchomości budynkowej tworzy sama konstrukcja budynku, w tym ściany, elewacje i dach. Takie więc zniesienie współwłasności nie powoduje całkowitego, lecz jedynie częściowe rozwiązanie stosunku współwłasności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych, ustalenie ich wartości i przyznanie ich z osobna wnioskodawcy i uczestnikowi wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej.

Dokonując ustaleń faktycznych w zakresie aktualnej wyceny wartości rynkowej nieruchomości, której dotyczyły wnioski, a także ustalenia wartości rynkowej projektowanych do wydzielenia nieruchomości z dotychczasowej nieruchomości stanowiącej współwłasność, w tym odrębnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w nieruchomości wspólnej, stosownie do wniosków wynikających z opinii biegłego z zakresu budownictwa, a także przewidzianych do wyodrębnienia na rzecz stron nieruchomości gruntowych, Sąd oparł

się na opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. W. z dnia 26.05.2017r. W ustaleń tych wynika m.in., że wartość rynkowa obecnej nieruchomości wspólnej w postaci nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w K. nr 16, gm. K. stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 0,4175 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi aktualnie 878.764 zł, wartość rynkowa projektowanego lokalu mieszkalnego nr (...) (U1) przyznawanego wnioskodawczyni S. M., po jego wydzieleniu z nieruchomości wspólnej i alokacji tej wartości, wynosi 277.901 zł. Wartość rynkowa projektowanego lokalu mieszkalnego nr (...) (U2) uczestników postępowania P. P., P. B. i E. B., po jego wydzieleniu z nieruchomości wspólnej i alokacji tej wartości, wynosi 278.161 zł. W odniesieniu do wyceny projektowanych do wydzielenia działek biegła wskazała, że wartość rynkowa projektowanych do wydzielenia działek: nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, o powierzchni 0,0601 ha wynosi 688.734 zł, nr 66/4 o powierzchni 0,0146 ha wynosi 72.911 zł, nr 66/5 o powierzchni 0,0383 ha wynosi 20.364 zł, nr 66/6 o powierzchni 0,1404 ha wynosi 142.174 zł, nr 66/7 o powierzchni 0,1641 ha wynosi 87.252 zł. Wartość rynkowa prawa własności wydzielanych dla wnioskodawczyni działek nr (...) wynosi 160.163 zł, zaś wartość rynkowa prawa własności wydzielanych dla uczestników działek nr (...) wynosi 162.538 zł. Jak wynika z powyższego wnioskodawczyni przypadają po podziale nieruchomości (w tym lokal stanowiący odrębną nieruchomość wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej) o łącznej wartości 438.064 zł (277.901 zł + 72.911 zł + 87.252 zł), a uczestnikom – o łącznej wartości 440.699 zł (278.161 zł + 20.364 zł + 142.174 zł), a tymczasem, stosownie do udziałów w dotychczasowej nieruchomości wspólnej, wnioskodawczyni jak i uczestnicy (na współwłasność) winni otrzymać – co do zasady - nieruchomości, których łączna wartość winna wynosić po 439.381,50 zł (438.064 zł + 440.699 zł x 1/2). Wskutek jednak zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej w sposób wskazany w pkt I, II, III postanowienia w niniejszej sprawie, uczestnikom po podziale przypadają na współwłasność części dotychczasowej nieruchomości wspólnej o wartości większej niż wartość części nieruchomości, które powinny im przypaść o łączną kwotę 1.317,50 zł (439.381,50 zł – 440.699 zł), a jednocześnie wnioskodawczyni po podziale przypadają na własność części dotychczasowej nieruchomości wspólnej o wartości mniejszej niż wartość nieruchomości, które powinny jej przypaść o łączną, tę samą kwotę 1.317,50 zł (439.381,50 zł – 438.064 zł), a więc występuje w sprawie różnica wartości udziałów wnioskodawczyni i uczestników, o której mowa w art. 212 § 1 Kc, która winna być wyrównana zgodnie z tym przepisem przez dopłaty pieniężne. Tym samym każdy uczestnik winien zwrócić wnioskodawczyni, na podstawie art. 212 § 1 Kc, różnicę wartości przypadających mu po podziale części dotychczasowej nieruchomości wspólnej, stosownie do przysługującego mu udziału w wydzielonej wszystkim uczestnikom na współwłasność części dotychczasowej nieruchomości wspólnej tj. po 1/3 z kwoty 1.317,50 zł, czyli kwoty po 439,17 zł od każdego z uczestników.

Wskazać przy tym należy, że biegła dokonała wyceny nieruchomości budynkowej według wartości odtworzeniowej (przeciętne koszty budowy budynku), przyjmując ceny wskaźnikowe na podstawie branżowych katalogów budowlanych W. I. (zaktualizowanych na datę wyceny) oraz uwzględniając stopień zużycia budynku w oparciu o kryteria ogólne oceny i kwalifikacji stanu technicznego, elementów budynku według (...)Zużycie nieruchomości zabudowanej” – W. 2003. Natomiast wycenę poszczególnych działek gruntu biegła dokonała w oparciu o ceny rynkowe, przy podejściu porównawczym, uwzględniającym cenę możliwą do uzyskania w przypadku sprzedaży na wolnym runku, przy prawidłowej jej ekspozycji. Opinia biegłej, w zakresie samej wyceny aktualnej nieruchomości budynkowej i gruntowej, nie była kwestionowana przez wnioskodawczynię i uczestników. Treść opinii biegłej jest merytorycznie i wewnętrznie spójna, nie wykazuje sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, które uzasadniałyby konieczność zasięgnięcia opinii innego biegłego, a właśnie pod tymi względami należy oceniać opinie biegłych. Zgodnie bowiem z poglądem wyrażonym w orzecznictwie sądowym (m.in. wyrok SN z 7.04.2005 r. w sprawie II CK 572/04, opubl. w LEX nr 151656) specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Skuteczna polemika z ustaleniami biegłego nie może zatem polegać na podważaniu wniosków wynikających z wiedzy merytorycznej biegłego dopóki nie zostanie wykazane, że wnioski te sprzeczne są z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i powszechnie znanych faktów.

Na gruncie regulacji art. 211 i 212 Kc w zw. z art. 688 Kpc i art. 567 § 3 Kpc podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę, w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności

następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności. Zniesienie współwłasności poprzez wyodrębnienie odrębnych lokali mieszkalnych, czy działek powinno mieć zastosowanie, jeżeli podział taki pozwoli na stworzenie warunków do normalnego, niezakłóconego korzystania w przyszłości przez współwłaścicieli z wydzielonych nieruchomości i zapewnienia na przyszłość zgodnego współdziałania wszystkich współwłaścicieli do pozostawania nadal we współwłasności wspólnych części w ramach całej nieruchomości, będącej przedmiotem współwłasności. Przy podziale fizycznym rzeczy należy też dążyć do tego, by przyznane poszczególnym właścicielom części dotychczasowej jednej rzeczy, odpowiadały ich dotychczasowym udziałom we współwłasności. Ustawodawca w przepisie art. 212 Kc przewidział taką sytuację, że wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przed dopłaty pieniężne. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd dokonał wzajemnego rozliczenia dotychczasowych udziałów stron w poszczególnych składnikach nieruchomości, które podlegają podziałowi. Sąd, jak wcześniej była mowa oparł się na wnioskach zawartych w opiniach biegłych: biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. W., biegłego z zakresu budownictwa (...) (co do powierzchni budynkowej) i z zakresu geodezji Z. T. (1) (co do powierzchni działek).

Wnioskodawczyni we wniosku wносиła o całkowite zniesienie współwłasności nieruchomości budynkowej, pomieszczeń przynależnych i obiektów gospodarczych, zgodnie z dotychczasowym sposobem korzystania (quoad usum), co okazało się możliwe jedynie w części, jeżeli chodzi o część nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, poprzez wyodrębnienie poszczególnych lokali mieszkalnych, zgodnie z opinią biegłego J. M., natomiast konieczne okazało się pozostawienie niezbędnej, określonej nieruchomości wspólnej, dlatego Sąd w pkt VI oddalił wniosek w pozostałej części. W związku z tym Sąd przyznał wnioskodawczyni działki nr (...) (pkt II 1 i 4 postanowienia), których wartość aktualną biegła wyceniła na kwotę łączną 160.163 zł oraz lokal nr (...) (pkt. III 1 postanowienia), którego wartość aktualną biegła wyceniła na kwotę 277.901 zł. Natomiast uczestnikom Sąd przyznał działki nr (...) (pkt II 2 i 3 postanowienia), których wartość aktualną biegła wyceniła na kwotę łączną 162.538 zł oraz lokal nr (...) (pkt. III 2 postanowienia), którego wartość aktualną biegła wyceniła na kwotę 278.161 zł. Tym samym nieruchomości przyznane uczestnikom mają łącznie (lokal i działki) wartość większą o 2.635 zł, a zatem jak już wyżej wyjaśniono w wyliczeniach, uczestnicy winni zapłacić wnioskodawczyni kwoty po 439,17 zł każdy, stosownie do wielkości przysługującego im 1/3 części (jako spadkobiercom w tych udziałach) w udziale wynoszącym 1/2 w dotychczasowej współwłasności, tytułem dopłaty do wartości udziału wnioskodawczyni w przedmiocie dotychczasowej współwłasności. W związku z tym Sąd w pkt. IV sentencji postanowienia na podstawie art. 212 § 1 zd. 1 Kc zasądził od uczestników P. P., P. B. i E. B. na rzecz wnioskodawczyni S. M. kwoty po 439,17 zł tytułem dopłaty do wartości udziału wnioskodawczyni w przedmiocie dotychczasowej współwłasności, płatną w terminie 1 miesiąca od dnia prawomocności niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności. Sąd kierując się przepisem art. 212 § 3 k.p.c. ustalił termin płatności dopłat do wartości udziału wnioskodawcy na okres 1 miesiąc od dnia prawomocności niniejszego postanowienia, uznając że ten okres będzie wystarczający dla uczestników, by zgromadzić odpowiednie środki na wypłatę tych kwot, a jednocześnie uwzględni interes wnioskodawczyni w uzyskaniu możliwie szybkiej dopłaty do udziału oraz nakazał wnioskodawczyni i uczestnikom w pkt V. wydać sobie nawzajem przyznane im na wyłączną własność nieruchomości, wskazane w pkt II i III.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w pkt. VII sentencji postanowienia stanowił przepis art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

W pkt. VIII sentencji postanowienia Sąd nakazał wnioskodawczyni S. M. uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej kwotę 4.881 zł tytułem połowy wydatków poniesionych w toku postępowania tymczasowo przez Skarb Państwa w postaci kosztów wynagrodzenia opinii biegłych, tymczasowo wyłożonych w sprawie przez Skarb Państwa, na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust.1 ustawy z 28.07.2005 r. w sprawie kosztów sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 1 Kpc, mając na uwadze, że wnioskodawczyni i uczestnicy byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania. Pozostała połowa ww. kosztów, przypadająca na uczestników, Sąd zaliczył na rachunek Skarbu Państwa, z uwagi na zwolnienie w toku postępowania uczestników, na ich wniosek od kosztów sądowych w całości postanowieniami tut. Sądu z dnia 01.02.2016 r..

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.