

POSTANOWIENIE

WSTĘPNE CZĘŚCIOWE

Dnia 18 września 2015r

Sąd Rejonowy w Kościerzynie Wydział I Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSR Ewa Bork- Aponowicz

Protokolant :Katarzyna Nadolna

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2015r. w Kościerzynie

na rozprawie

sprawy z wniosku T. K.

z udziałem B. K.

o podział majątku wspólnego

oraz z wniosku K. G. i U. G.

z udziałem T. K. i B. K.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

1. Nakazać wnioskodawcy - uczestnikowi postępowania T. K. wykonanie następujących prac umożliwiających dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w K. przy ul.(...), stanowiącej działkę o nr geodezyjnym 117/20, w postaci fizycznego podziału budynku na tej działce się znajdującego, stosownie do opinii biegłej E. C. z dnia 30 kwietnia 2012r. oraz jej ustnej opinii uzupełniającej z dnia 20 grudnia 2012r., a polegających na:

a) wykonaniu ściany w piwnicy z bloczków betonowych o grubości 24 cm rozdzielającej kondygnację piwnic zgodnie z linią geodezyjnego podziału działki,

b) wykonaniu ściany na poddaszu na pełnej wysokości aż po połac dachową, rozdzielającą poddasze zgodnie z linią geodezyjnego podziału działki;

c) wykonaniu przyłącza wodnego do części budynku mającej przyspaść T. K. i B. K. w wyniku podziału nieruchomości;

d) wykonaniu rozdzielenia instalacji energetycznej w poziomie piwnicy i parteru w sposób zapewniający odrębność dla części budynku mającej przyspaść T. K. i B. K. w wyniku podziału nieruchomości.

2. Zobowiązać wnioskodawcę T. K. do wykonania prac opisanych w punkcie 1 postanowienia na jego koszt w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

3. Stwierdzić, że niniejsze postanowienie oraz postanowienie wstępne częściowe z dnia 17.01.2013r. z wyłączeniem punktu 3 i 5 tego postanowienia które zostały uchylone, zastępuje oświadczenie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o posiadanym prawie

do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i o wyrażeniu zgody na prace budowlane wskazane w punkcie 2 postanowienia wstępnego częściowego z dnia 17.01.2013r. i w punkcie 1 niniejszego postanowienia

E. A.

Sygn. akt I Ns 19/15

Uzasadnienie postanowienia wstępnego częściowego z dnia 18 września 2015r.

Wnioskodawca K. G. we wniosku z dnia 15 lipca 2009r. domagał się zniesienia współwłasności m.in. nieruchomości położonej w K. stanowiącej działkę geodezyjną o nr 117/20, zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym, dla której w Sądzie Rejonowym w Kościerzynie prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...). Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są B. K. i T. K. po połowie. Wnioskodawca domagał się podzielenia gruntu i znajdującego się na nim budynku na dwie części, zgodnie z załączonym projektem, oraz przyznanie części zachodniej na wyłączną własność wnioskodawcy, zaś części wschodniej na wyłączną własność uczestników postępowania B. K. i T. K.. Wniósł również o wydzielenie z tej działki części wspólnej, która miałaby pozostać we współwłasności i współużytkowaniu przez dotychczasowych współwłaścicieli.

W uzasadnieniu wniosku wskazał, iż współwłaścicielami powyższej nieruchomości jest wnioskodawca do 1/2 części i uczestnicy postępowania do 1/2 części, wcześniej jako małżonkowie. Z uwagi na istniejący między stronami konflikt dalsze istnienie współwłasności nie jest możliwe.

(k- 2-5 akt I Ns 322/09- wniosek)

Na rozprawie w dniu 16 września 2009r. uczestnik postępowania T. K. wyraził zgodę na zniesienie współwłasności w odniesieniu do działki o nr (...), jednakże w innej wersji aniżeli wskazany przez wnioskodawcę.

(k- 20-21 akt I Ns 322/09- odpowiedź na wniosek)

We wniosku z dnia 7 grudnia 2009r. T. K. domagał się podziału majątku pozostałego po wspólności ustawowej byłych małżonków T. K. i B. K.. Wnioskiem objął m.in. nieruchomość stanowiąca działkę geodezyjną o nr 117/20 położoną w K.. We wniosku zaproponował, aby wskazana nieruchomość przypadła w wyniku podziału uczestniczce postępowania.

(k- 2-4- wniosek)

Uczestniczka postępowania B. K. pierwotnie, tj. na rozprawie w dniu 11 marca 2010r. wyraziła zgodę na przyznanie jej na wyłączną własność części nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...). Następnie w piśmie z dnia 19 kwietnia 2010r. uczestniczka postępowania wniosła o przyznanie części działki o nr (...) na rzecz T. K.. Takie stanowisko uczestniczka postępowania jest aktualne do chwili obecnej, wyraziła je także na rozprawie w dniu 04 września 2015r.

(k- 25 - oświadczenie B. K. na rozprawie w dniu 11.03.2010r.

k- 306- pismo B. K. z dnia 19.04.2010r.

k- 951- oświadczenie B. K. na rozprawie w dniu 4.09.2015r.)

Mocą zarządzenia z dnia 14 grudnia 2010r. sprawę I Ns 322/09 Sądu Rejonowego w Kościerzynie połączono ze sprawą toczącą się wcześniej pod sygn. akt I Ns 524/09 z wniosku T. K. z udziałem B. K. o podział majątku wspólnego.

(k- 266 akt I Ns 322/09 - zarządzenie)

Z uwagi na fakt umownego rozszerzenia wspólności majątkowej małżeńskiej w odniesieniu do objętej wnioskiem nieruchomości, mocą postanowienia z dnia 27 stycznia 2011r. sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania U. G..

(k- 457 - wezwanie do udziału w sprawie)

Mocą postanowienia wstępnego częściowego z dnia 17 stycznia 2013r. Sąd Rejonowy w Kartuzach orzekł co do zasady o konieczności zniesienia współwłasności działki o nr (...) położonej w K. przy ul. (...) (punkt 1 sentencji). W przedmiotowym postanowieniu Sąd orzekł, jakie prace winny zostać wykonane celem podziału nieruchomości i znajdującego się na niej budynku, a także ustalił, jakie prace winna wykonać każda ze stron. W punkcie 2 i 4 sentencji Sąd nakazał uczestnikom postępowania - wnioskodawcom U. G. i K. G. wykonanie prac umożliwiających dokonanie fizycznego podziału budynku (stosownie do treści opinii biegłej E. C. z dnia 30 kwietnia 2012r. oraz jej ustnej opinii uzupełniającej z dnia 20 grudnia 2012r.) a polegających na: zlikwidowaniu wspólnego wejścia do budynku od strony ulicy (...), wykonaniu ściany na parterze budynku z bloczków betonowych o grubości 24 cm rozdzielającej kondygnację parteru zgodnie z linią geodezyjnego podziału działki, wykonaniu przyłącza kanalizacyjnego do części budynku mającej przypaść uczestnikom postępowania - wnioskodawcom w wyniku podziału nieruchomości i wykonaniu rozdzielenia instalacji energetycznej w poziomie piwnicy i parteru w sposób zapewniający odrębność dla części budynku mającej przypaść uczestnikom postępowania - wnioskodawcom w wyniku podziału nieruchomości, zobowiązując uczestników do sfinansowania tych prac. Z kolei w punkcie 3 i 5 postanowienia Sąd nakazał wykonanie określonych prac umożliwiających dokonanie fizycznego podziału budynku uczestnikowi postępowania T. K., zobowiązując go również do ich sfinansowania.

(k- 697-698 - postanowienie wstępne częściowe)

Powyższe postanowienie, w części ustalającej zakres prac powierzonych T. K. i obciążenie go ich kosztem zaskarżył T. K.. Mocą postanowienia z dnia 26 września 2013r. Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił punkty 3 i 5 zaskarżonego postanowienia przekazując w tym zakresie sprawę sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

(k- 721-723 - apelacja)

k-750, k- 752-760 - postanowienie SO w Gdańsku z uzasadnieniem)

W piśmie z dnia 2 stycznia 2014r. T. K. wskazał, iż akceptuje podział działki o nr (...) i przyznanie części oznaczonej w projekcie podziału jako 117/20B na rzecz T. K. i B. K.. Jednocześnie wniósł o zlecenie firmie zewnętrznej wykonanie prac adaptacyjnych i rozliczenie tego kosztu pomiędzy strony.

(k- 777-778- pismo T. K.)

W piśmie z dnia 15 stycznia 2014r. B. K. wniosła o przyznanie na wyłączną własność części nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę o nr (...) powstałej w wyniku jej podziału T. K.. Wskazała, iż z uwagi na silny konflikt z T. K. i synem, który tam zamieszkuje i brak możliwości porozumienia się z nimi, nie jest zainteresowana przejęciem tej części działki. Wskazała, iż wbrew ugodzie w sprawie III RC 34/09 SR w Kościerzynie, T. K. nie dopuścił jej do użytkowania przedmiotowej części budynku, choć sam z niego nie korzystał. Nadto wskazała, iż jej sytuacja materialna nie pozwala jej na poniesienie kosztów prac adaptacyjnych.

(k- 784- pismo B. K.)

W piśmie z dnia 29 stycznia 2014r. U. i K. małż. G. podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

(k- 789-790- pismo U. i K. małż. G.)

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w Kościerzynie w postanowieniu wstępnym częściowym z dnia 28 sierpnia 2014r. nakazał wnioskodawcy - uczestnikowi postępowania T. K. wykonanie prac umożliwiających dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w K. przy ul.(...), stanowiącej działkę o nr geodezyjnym 117/20, w postaci fizycznego podziału budynku na tej działce się znajdującego (stosownie do opinii biegłej E. C. z dnia 30 kwietnia 2012r. oraz jej ustnej opinii uzupełniającej z dnia 20 grudnia 2012r.), polegających na: wykonaniu ściany w piwnicy z bloczków betonowych o grubości 24 cm rozdzielającej kondygnację

piwnic zgodnie z linią geodezyjnego podziału działki, wykonaniu ściany na poddaszu na pełnej wysokości aż po połacie dachową, rozdzielającą poddasze zgodnie z linią geodezyjnego podziału działki, wykonaniu przyłącza wodnego do części budynku mającej przyspaść T. K. i B. K. w wyniku podziału nieruchomości i wykonaniu rozdzielania instalacji energetycznej w poziomie piwnicy i parteru w sposób zapewniający odrębność dla części budynku mającej przyspaść T. K. i B. K. w wyniku podziału nieruchomości. Jednocześnie Sąd zobowiązał T. K. do sfinansowania wskazanych prac w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

(k- 841- 842- postanowienie z dnia 28.08.2014r.

k- 846-855- uzasadnienie postanowienia)

Powyższe postanowienie T. K. zaskarżył. Mocą postanowienia z dnia 24 lutego 2015r. Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił zaskarżone postanowienie z dnia 28.08.2014r. i zniósł postępowanie w zakresie czynności dokonanych po dniu 27.11.2013r., przekazując sprawę sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu wskazano, że postępowanie prowadzone po dniu 27.11.2013r. dotknięte było sankcją nieważności z powodu tożsamości składu sądu, mimo wcześniejszego uchylecia przez Sąd Okręgowy w Gdańsku orzeczenia tutejszego Sądu z dnia 17.01.2013r. w zakresie punktu 3 i 5.

(k- 859 - apelacja

k-909, k- 911-914 - postanowienie SO w Gdańsku z uzasadnieniem)

Na rozprawie w dniu 4.09.2015r. wnioskodawca K. G. i uczestniczka B. K. podtrzymali swoje stanowisko w sprawie. Wnioskodawca T. K. dodatkowo wniósł, aby uczestniczka B. K. partycypowała w kosztach adaptacji koniecznej do podziału budynku.

(k- 950v.- 951- oświadczenia stron złożone na rozprawie w dniu 4.09.2015r.)

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił, co następuje:

Współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalno- usługowym, położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę geodezyjną o nr 117/20 są K. i U. G. do wspólności ustawowej małżeńskiej- do połowy oraz do połowy- byli małżonkowie B. K. i T. K.. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Kościerzynie prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...).

K. i U. G. są małżeństwem, panuje między nimi ustrój wspólności majątkowej. Pierwotnie nieruchomość objęta księgą wieczystą Kw nr (...) była w udziale wynoszącym 1/2 części własnością K. G.. Na mocy umowy o rozszerzenie wspólności ustawowej z dnia 26 kwietnia 2004r. zawartej między U. G. i K. G. nieruchomość ta weszła do majątku wspólnego U. i K. małż. G..

Na mocy wyroku z dnia 10 października 2007r. Sąd Okręgowy w Gdańsku rozwiązał małżeństwo T. K. i B. K..

K. i U. G. są właścicielami działki sąsiadującej od strony zachodniej z nieruchomością o nr 117/20.

(dowód: k- 449 - odpis księgi wieczystej Kw nr (...)

k- 40- odpis wyroku rozwodowego)

Budynek wzniesiony na działce o nr (...) jest budynkiem o charakterze usługowo - mieszkalnym, z częścią mieszkalną na poziomie użytkowego poddasza. W budynku tym w okresie wcześniejszym, tj. do grudnia 2009r. T. K. i K. G., jako wspólnicy spółki jawnej o nazwie Sklep motoryzacyjno - przemysłowy "34", wulkanizacja T. K., K. (...) spółka jawna z siedzibą w K., prowadzili działalność gospodarczą. Wówczas budynek był faktycznie podzielony na dwie części. W jednej- od strony północno- zachodniej, K. G. prowadził działalność w zakresie usług wulkanizacyjnych. W drugiej z kolei- od strony południowo- wschodniej, działalność w postaci sklepu motoryzacyjnego prowadził T. K.. Ponadto na

piętrze budynku, w części wschodniej, nad sklepem, zostało urządzone mieszkanie, zajmowane wówczas przez syna B. K. i T. M. K., który wraz z rodziną zajmuje je do chwili obecnej.

Na skutek rozwodu małżonków K. oraz istniejącego między nimi konfliktu, który przeniósł się również na funkcjonowanie spółki jawnej i relacje T. K. z U. i K. małż. G., zawiązana przez T. K. i K. G. spółka zakończyła działalność i uległa likwidacji. Obecnie część północno - zachodnia budynku, wcześniej wykorzystywana pod działalność usługową - wulkanizację przez K. G., jest nieużytkowana. Również sklep, mieszczący się wcześniej w części południowo - wschodniej budynku, a prowadzony przez T. K., nie istnieje. Jediną wykorzystywaną częścią budynku jest mieszkanie znajdujące się na piętrze w części południowo - wschodniej, zajmowane przez syna B. K. i T. M. K.. B. K. pozostaje w złych relacjach z synem, natomiast T. K. utrzymuje z nim prawidłowe, dobre relacje. M. K. pozostaje w konflikcie również z K. i U. małż. G..

(dowód: okoliczności bezsporne)

Konstrukcja budynku znajdującego się na działce geodezyjnej o nr 117/20 pozwala na jego podział fizyczny w linii pionowej, zgodnie z linią podziału działki wskazanej przez biegłego geodetę. Również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie sprzeciwia się podziałowi tej działki oraz posadowionego na niej budynku. Proponowany przez geodetę podział działki pozwala na podział budynku na dwie równe części, zapewnia on jednocześnie swobodny dostęp do drogi publicznej. Zachodzi jednak konieczność dokonania szeregu prac budowlanych w celu umożliwienia podziału budynku, zarówno na poziomie piwnicy, jak i parteru oraz poddasza. Stosownie do pisemnej opinii biegłej E. C. oraz jej ustnej opinii uzupełniającej, konieczne jest wykonanie ściany wewnątrz budynku dzielącej go na dwie części. Konieczne jest wymurowanie ściany w piwnicy z bloczków betonowych dzielącej kondygnację piwnicy na dwie równe części, z koniecznością demontażu istniejącego pieca. Ponadto zachodzi konieczność wymurowania takiej ściany w kondygnacji parteru, dzielącej go na dwie równe części. Z opinii biegłego wynika również możliwa konieczność bądź przebudowy istniejącego wejścia do sklepu na dwa odrębne, bądź jego likwidacji. Istnieje bowiem możliwość dostępu do części budynku od strony północno - zachodniej przez garaż. Konieczne jest również wykonanie ściany w poziomie poddasza, dzielącej go na części aż pod połac dachową. Z uwagi na fakt, iż nieruchomość dysponuje jednym przyłączem energetycznym, wodociągowym oraz kanalizacyjnym, zachodzi także konieczność wykonania przyłącza kanalizacyjnego dla części budynku od strony północno - zachodniej, przyłącza wodnego od strony budynku w części południowo - wschodniej, a także rozdzielenia instalacji energetycznej w poziomie piwnicy i parteru.

(dowód: k- 584-591- opinia biegłej E. C.

k- 629-630, k- 690 - oświadczenia stron

k- 641-643- pismo (...) Sp. z o.o. w K. z załącznikami

k- 689-670 - ustna opinia uzupełniająca biegłej E. C.

k- 515-522- opinia biegłego geodety z 1.08.2011r.

k- 554-559- opinia uzupełniająca biegłego geodety z dnia 17.10.2011r.)

Wobec treści postanowienia Sądu Rejonowego w Kościerzynie z dnia 17.01.2013r. wnioskodawcy małżonkowie G. wystąpili do Starostwa Powiatowego w K. z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę w zakresie remontu elewacji frontowej poprzez rozbiórkę istniejącego wejścia i wykonania nowego wejścia, dobudowy schodów zewnętrznych i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej spornego budynku położonego na działce nr (...). Decyzją z dnia 15.06.2015r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę, zgodnie z wnioskiem małżonków G.. Na skutek odwołania T. K. od wskazanej decyzji, Wojewoda (...) decyzją z dnia 21.08.2015r. uchylił w całości decyzję z dnia 15.06.2015r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania przez organ administracyjny. W uzasadnieniu Wojewoda argumentował, że warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest złożenie oświadczenia o

posiadany prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i wszyscy współwłaściciele nieruchomości muszą w sposób jednoznaczny taką zgodę wyrazić. Współwłaściciel nieruchomości T. K. zgłosił zastrzeżenia co do prawa małżonków G. do dysponowania nieruchomością i dlatego organ pierwszej instancji nie miał prawa wydać decyzji o pozwoleniu na budowę.

W chwili obecnej do budynku posadowionego na nieruchomości nr 117/20 jest doprowadzona energia elektryczna i kanalizacja, brak natomiast doprowadzenia bieżącej wody.

Obecnie konflikt pomiędzy małżonkami G. i T. K. narasta. Jest w niego zaangażowany również M. K., mieszkający na przedmiotowej nieruchomości z rodziną. Doprowadziło to do przegrodzenia prowizorycznego poddasza przez K. G., który w części zachodniej budynku składa m.in. towary. T. K. prowadzi obecnie działalności gospodarczą - Sklep motoryzacyjny - w najmowanym lokalu. Nie osiąga dochodów z majątku wspólnego czy osobistego. Jest właścicielem T. (...) rocznik 2012r. Nie prowadzi z nikim wspólnego gospodarstwa domowego. Nie dysponuje kluczami do mieszkania zajmowanego przez syna na spornej nieruchomości. B. K. nie ma możliwości korzystania ze wschodniej części budynku z uwagi na konflikt z synem i byłym mężem, którego zachowania się obawia. Mimo zawartej w sprawie o alimenty ugody i otrzymania na rozprawie kluczy do sklepu prowadzonego wcześniej przez T. K., z uwagi na zachowanie byłego męża, nie podjęła tam żadnej działalności. B. K. utrzymuje się z emerytury w wysokości 800 zł.

(dowód: k- 949v.- zeznania T. K. w charakterze strony

k- 8949v. - zeznania K. G. w charakterze strony

k- 950- zeznania B. K. w charakterze strony

k- 958- decyzja z dnia 15.06.2015r.

k- 956- decyzja z dnia 21.08.2015r.)

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym w postaci oświadczeń stron, dokumentów urzędowych złożonych przez strony, opiniach biegłych.

Stanowiska stron były zbieżne co do istoty sprawy, różniły się jedynie co do zakresu koniecznych prac adaptacyjnych i obciążenia ich wykonaniem poszczególnych stron oraz stanowiska w przedmiocie przejęcia części nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...) od strony wschodniej.

Sąd oparł się na złożonych dokumentach urzędowych, złożonych przez strony, nie znajdując podstaw do ich zakwestionowania w analizowanym zakresie.

Ustalając możliwość podziału budynku posadowionego na nieruchomości stron obejmującej działkę geodezyjną o nr 117/20, Sąd oparł się na opiniach pisemnej i ustnej uzupełniającej biegłej E. C., w tym z uwzględnieniem pisma (...) Sp. z o.o. w K.. Zdaniem sądu, przedmiotowe opinie w sposób kompleksowy i wyczerpujący wyjaśniają kwestię możliwego podziału budynku, w szczególności zaś zakresu prac niezbędnych dla dokonania podziału budynku na dwie części.

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny wskazać należy, iż zadaniem Sądu było rozstrzygnięcie w zakresie możliwych do przeprowadzenia prac pozwalających na zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez fizyczny podział budynku i ich zakresu oraz wskazanie osoby zobowiązanej do ich przeprowadzenia.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do treści art.11 ust.2 ustawy o własności lokali, jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym za zasadne żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania - tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd - w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym - może wydać stosowne nakazy lub zakazy. W ocenie

Sądu powyższa regulacja, w drodze analogii, winna mieć zastosowanie także w przypadku konieczności dokonania prac adaptacyjnych w sytuacji znoszenia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości zabudowanej. Możliwe jest wprowadzenie dokonanie podziału i obciążenie nieruchomości mających powstać w jego wyniku stosownymi służebnościami, jednakże, w ocenie sądu, w okolicznościach przedmiotowej sprawy, takie rozwiązanie nie może być uwzględnione z uwagi na istniejący między stronami konflikt. Takie orzeczenie, choć wskazywane przez biegłą choćby w zakresie istniejącej instalacji energetycznej, zostało wykluczone wprost przez wnioskodawcę. Zdaniem sądu, ustanowienie służebności wbrew jasnym oświadczeniom stron, w obliczu istniejącego między nimi konfliktu, doprowadziłoby jedynie do jego eskalacji i faktycznej niemożliwości swobodnego korzystania z wydzielonych nieruchomości.

W okolicznościach niniejszej sprawy - co do zasady- istnieje zgoda między stronami w zakresie podziału jednego ze składników majątku objętych współwłasnością, jakim jest przedmiotowa działka geodezyjna o nr 117/20, zabudowana domem o charakterze mieszkalno - usługowym, położona w K. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kartuzach prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Podział ten ma nastąpić poprzez podział gruntu oraz znajdującego się na nim budynku na dwie części, z których jedna ma przypaść K. i U. małż. G., zaś druga- T. K. i B. K.. Wskazać należy, iż zdaniem sądu, zasadne jest przyznanie części budynku od strony północno - zachodniej na rzecz K. i U. małż. G., w szczególności z uwagi na jasną treść ich wniosku oraz brak sprzeciwu T. K. czy B. K.. K. i U. małż. G. są właścicielami sąsiedniej posesji, która jest uzbrojona w konieczne instalacje. Z kolei uczestniczka postępowania B. K. jednoznacznie oświadczyła, iż nie ma woli przejęcia części nieruchomości od strony wschodniej, z uwagi na złe relacje między nią i mieszkającym na nieruchomości synem, a także konflikt z byłym mężem. Mając na uwadze jej sytuację materialną, Sąd doszedł do przekonania, iż postępowanie w przedmiocie podziału majątku wspólnego byłych małż. K. doprowadzi najprawdopodobniej do przyznania części działki nr (...) na własność T. K.. Przedmiotowy budynek ma w części charakter budynku usługowego, w którym T. K. prowadził uprzednio działalność gospodarczą, a czego B. K. nie kontynuowałaby. Z jej oświadczeń jednoznacznie wynika, że mimo że podjęła próbę prowadzenia działalności gospodarczej wskutek zawartej z T. K. ugody w sprawie alimentacyjnej, to jednak z uwagi na konflikt z byłym mężem i jego zachowanie, nie była w stanie wykorzystać opuszczonego sklepu, a obecnie również i relacje z jej synem też na to nie pozwolą.

Rozstrzygając kwestię zakresu prac adaptacyjnych niezbędnych dla uzyskania podziału budynku podkreślić należy, iż zakres tych prac został w sposób jasny i nie budzący wątpliwości wskazany przez biegłą. Nie ulega wątpliwości, iż konieczne jest wykonanie ścianki na wszystkich trzech poziomach budynku, konieczne jest rozwiązanie kwestii wspólnego wejścia do obu mających powstać części, wreszcie konieczne jest wykonanie niezbędnych przyłączy mediów. W gestii stron pozostaje przy tym kwestia pozyskania ewentualnego projektu budowlanego w razie konieczności. Postanowieniem z dnia 17.01.2013r. w punkcie 2 i 4 sentencji Sąd Rejonowy w Kartuzach przesądził o zakresie prac koniecznych do wykonania przez i na koszt małżonków G.. Mając na uwadze stanowisko stron postępowania w zakresie koniecznych prac oraz co do przeznaczenia mających powstać w wyniku podziału nowych budynków, Sąd doszedł do przekonania, iż zasadnym jest ustalenie również obowiązku wykonania prac, które w zaskarżonym postanowieniu z dnia 17.01.2013r. w zakresie punktu 3 i 5 oraz w postanowieniu z dnia 28.08.2014r., Sąd powierzył T. K. na jego koszt. Zdaniem Sądu prace w tym samym zakresie należało nakazać wykonać właśnie T. K.. Nie ulega wątpliwości, iż wykonanie przedmiotowych prac jest niezbędne dla możliwości zniesienia współwłasności działki nr (...). Skoro prawomocnie sąd orzekł już o zakresie prac, które mają wykonać małżonkowie G. oraz o poniesieniu przez nich kosztów z tym związanych, mając na uwadze obecne stanowiska stron i realne możliwości korzystania z budynku od strony wschodniej, Sąd uznał, iż jest wielce prawdopodobne, że w wyniku następnego kroku, jakim jest podział majątku wspólnego byłych małżonków K., ta część budynku przypadnie właśnie T. K.. Gdyby nawet takiego stanowiska nie podzielić, to mając na uwadze aktualną sytuację finansową T. K. i B. K., jedynie T. K. jest w stanie zgromadzić środki na pokrycie kosztów prac adaptacyjnych. Prowadzi on bowiem działalność gospodarczą, z której jest w stanie osiągać wymierne korzyści. B. K. natomiast utrzymuje się jedynie z emerytury w wysokości 800 zł i nie posiada żadnych oszczędności. Podkreślić przy tym należy, że T. K. nie wskazywał, by kwestia poniesienia kosztów stała na przeszkodzie wykonaniu niezbędnych prac adaptacyjnych. Ostateczne rozliczenie tych prac nastąpi w orzeczeniu kończącym postępowanie, gdyby koszty poniesione przez strony różniły się wysokością. Jednocześnie

wskazać należy, że podnoszony przez T. K. argument konieczności zlecenia przez sąd wykonania prac adaptacyjnych firmie zewnętrznej, nie zasługuje na uwzględnienie. Zdaniem Sądu, nie ma przeszkód, aby T. K. zlecił nałożone na niego przez Sąd prace przedsiębiorstwu branżowemu. Należy jednak zauważyć, że w odniesieniu do części prac, które można wykonać bez angażowania takiego podmiotu, koszt tych prac będzie wyższy. Wskazać też trzeba, iż nie można obciążyć obowiązkiem wykonania prac adaptacyjnych w analizowanym zakresie wspólnie B. K. i T. K., gdyż nie pozwala na to nasilający się między nimi konflikt. Brak też podstaw do zobowiązania wykonania wszystkich prac adaptacyjnych przez małżonków G., skoro pozostają oni również w konflikcie z użytkownikiem wschodniej części budynku, którym jest syn T. i B. byłych małżonków K..

Mając więc na uwadze powyższe okoliczności niniejszej sprawy, a także to, że obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 kc), Sąd w punkcie 1 sentencji- na mocy art.11 ust.2 ustawy o własności lokali stosowanym per analogiam, nakazał wnioskodawcy - uczestnikowi postępowania T. K. wykonanie następujących prac umożliwiających dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w K. przy ul.(...), stanowiącej działkę o nr geodezyjnym 117/20, w postaci fizycznego podziału budynku na tej działce się znajdującego (stosownie do opinii biegłej E. C. z dnia 30 kwietnia 2012r. oraz jej ustnej opinii uzupełniającej z dnia 20 grudnia 2012r.),a polegających na:

- a) wykonaniu ściany w piwnicy z blozków betonowych o grubości 24 cm rozdzielającej kondygnację piwnic zgodnie z linią geodezyjnego podziału działki,
- b) wykonaniu ściany na poddaszu na pełnej wysokości aż po połac dachową, rozdzielającą poddasze zgodnie z linią geodezyjnego podziału działki;
- c) wykonaniu przyłącza wodnego do części budynku mającej przyspaść T. K. i B. K. w wyniku podziału nieruchomości;
- d) wykonaniu rozdzielenia instalacji energetycznej w poziomie piwnicy i parteru w sposób zapewniający odrębność dla części budynku mającej przyspaść T. K. i B. K. w wyniku podziału nieruchomości.

W punkcie 2 sentencji Sąd zobowiązał wnioskodawcę T. K. do wykonania zleconych prac na jego koszt w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. Zdaniem Sądu określony termin jest wystarczający na przeprowadzenie wskazanych prac, tym bardziej że przedmiotowe postępowanie toczy się już od dłuższego czasu, a strony, w tym T. K., mają świadomość, że zniesienie współwłasności ich nieruchomości wymaga w pierwszej kolejności prac pozwalających na fizyczny podział budynku posadowionego na nieruchomości. Bez przeprowadzenia tych prac nie będzie możliwe zniesienie współwłasności nieruchomości. Przy czym zważywszy na treść decyzji Wojewody (...) i konieczność uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości na dokonanie prac budowlanych i uzyskanie stosownych pozwoleń administracyjnych, w punkcie 3 sentencji stwierdzić należało, że wydane w sprawie postanowienie z dnia 18.09.2015r. oraz postanowienie wstępne częściowe z dnia 17.01.2013r., z wyłączeniem punktu 3 i 5 tego postanowienia, które zostały uchylone, zastępuje oświadczenie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i o wyrażeniu zgody na prace budowlane wskazane w punkcie 2 postanowienia wstępnego częściowego z dnia 17.01.2013r. i w punkcie 1 niniejszego postanowienia.

SSR Ewa Bork- Aponowicz

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień;
2. odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem
3. z wpływem lub za 20 dni.

K,