

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. L. i D. L. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne, położonej w S., składającej się z działek nr (...) o pow. 10,81 ha i nr 74 o pow. 4,19 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), przez przyznanie wnioskodawcom na wyłączną własność na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej działki nr (...), podział fizyczny działki nr (...) poprzez wydzielanie działki znajdującej się pod zabudowaniami o pow. ok. 19 arów i przyznanie jej na wyłączną własność uczestniczce K. P. (1), a pozostałą część działki nr (...) – wnioskodawcom. Wartość nieruchomości określili na kwotę 317.530 zł.

W uzasadnieniu wskazali, że są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. Wskazany przez nich sposób zniesienia współwłasności podyktowany jest tym, że tylko wnioskodawcy są rolnikami. Mają własne zabudowania i nie mają potrzeby korzystania z budynków znajdujących się na nieruchomości.

Uczestnicy K. P. (1) w odpowiedzi na wniosek nie zgodziła się z zaproponowanym przez wnioskodawców sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości. Wniosła o wydzielenie z działki nr (...) części nieruchomości odpowiadającej udziałom wnioskodawców w nieruchomości wspólnej i przyznanie im tak wydzielonej części nieruchomości. Pozostałą część nieruchomości przyznać uczestnikom. Zakwestionowała wartość nieruchomości podaną przez wnioskodawców. Podniosła, że po uregulowaniu sytuacji prawnej zamierza z córką D. S. i jej mężem zamieszkać na tej nieruchomości. Uczestniczka D. S. również jest rolnikiem. (k.24-25)

Uczestniczka K. P. (1) wniosła również o zasądzenie od wnioskodawcy D. L. kwoty 3.525 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30.05.2013 r. tytułem zwrotu kwoty uiszczanego podatku i tytułem wynagrodzenia z a korzystanie z nieruchomości wspólnej. (pозew ze sprawy (...), protokół rozprawy k. 54 odwr.)

W piśmie z dnia 9.07.2014 r. (k.72) sprecyzowała swoje stanowisko wnosząc o zasądzenie od wnioskodawców solidarnie kwoty 17.688,30 zł w tym kwoty 16.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, kwoty 1.688,30 zł tytułem uiszczonych przez uczestniczkę podatków od nieruchomości za lata 2012 i 2013.

W piśmie z dnia 4.11.2014 r. wniosła o zasądzenie od wnioskodawców dodatkowo kwoty 71,48 zł tytułem kosztów poniesionych w związku z utrzymaniem nieruchomości, opłaty za energię elektryczną. (k.115)

Uczestniczka D. S., działająca również jako pełnomocnik uczestnika J. P., uczestnik K. P. (2), M. P. również nie zgodzili się z zaproponowanym przez wnioskodawców sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości. Zakwestionowała wartość nieruchomości podaną przez wnioskodawców. Wnieśli o podział działki nr (...) na dwie części stosownie do wielkości udziałów wnioskodawców i łącznego udziału uczestników oraz o przyznanie działki nr (...) na wyłączną własność uczestników. (k.54)

Wnioskodawcy wnieśli o oddalenie żądania uczestniczki K. P. (1) o zasądzenie kwoty za bezumowne korzystanie z nieruchomości kwestionując zasadność i wysokość żądania (k.114) Podnieśli, że nigdy nie korzystali z tej nieruchomości bez zgody pozostałych współwłaścicieli, poza swój udział. (k.131-132)

W toku postępowania wnieśli o przyznanie im całej nieruchomości ze splatą na rzecz uczestników. (k.240)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość rolna zabudowana położona w S., gm. D., składająca się z działek nr (...) o pow. 15 ha stanowi współwłasność A. L. i D. L. w 2/8 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej oraz K. P. (1) w 36/64 części, K. P. (2) w 9/64 części, D. S. w 1/64 części, M. P. w 1/64 części, J. P. w 1/64 części. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta nr (...). (dowód: odpis księgi wieczystej k. 109)

Wnioskodawcy mieszkają w S.. Oprócz nieruchomości rolnej będącej przedmiotem współwłasności z uczestnikami, są właścicielami gospodarstw rolnego o pow. ok. 80 ha. Wnioskodawcy z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...), korzystali rolniczo jeszcze przed nabyciem udziału w tej nieruchomości, za zgodą części współwłaścicieli nieruchomości. Po nabyciu udziału w nieruchomości wnioskodawcy korzystali z części przedmiotowej nieruchomości. Wykorzystywali ok. 3, 60 ha, jako pastwisko. W 2012 r. na części działki nr (...) uprawiali kukurydzę. Od 2011 r. do 2015 r. wnioskodawcy na działki nr (...) i działki nr (...) otrzymywali płatności (...). Korzystali z płatności do pow. 2 ha z działki nr (...) i do pow. 3,50 ha z działki nr (...). (dowód: pismo (...) k.297-303) Wnioskodawcy w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości ulokowali swojego pracownia, korzystają z części budynku gospodarczego, trzymają tam konie.

Uczestnicy część nieruchomości o pow. 4ha oddali w dzierżawę św. M. J., który za możliwość korzystania z ziemi opłacała podatek od nieruchomości. Trwało to przez okres 3 lat do 2013 r.

Uczestnicy nie mieszkają na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności. Sporadycznie bywają na tej nieruchomości. Uczestniczka K. P. (1) wyprowadziła się z tej nieruchomości w 1974 r. Obecnie mieszka w K., jest na emeryturze w wysokości 981 zł. Nie ma nikogo na utrzymaniu. Ma ustalony stopień niepełnosprawności w stopniu znacznym, na stałe. Uczestniczka D. S. mieszka w J. wraz z rodziną, mężem i synem w wieku 14 lat. Razem z mężem prowadzą własne gospodarstwo rolne. Utrzymują się z dochodów osiąganych z prowadzonego gospodarstwa rolnego. Z nieruchomości będącej przedmiotem sprawy wyprowadziła się w 1974 r. Uczestnik M. P. na przedmiotowej nieruchomości mieszkał do 2015 r. Wyprowadził się z niej z uwagi na pracę. Pracuje dorywczo, zarabia około 2000 – 2.5000 zł. Ponadto otrzymuje rentę w wysokości 800 zł. Nie zamierza prowadzić gospodarstwa rolnego. Uczestnik K. P. (2) mieszka w S., jest na emeryturze, jest osobą schorowaną. Uczestnik J. P. mieszka w K., zatrudniony jest w (...)

Budynki znajdujące się na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności wymagają kapitalnego remontu. (dowód: zeznania świadków M. J. k. 127 odwr, L. S. k. 127 odwr. -128, zeznania wnioskodawcy D. L., uczestników D. S., K. P. (1), M. P. k. 473, uczestnika K. P. (2) k. 525)

Wartość nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w S., gm. D., składającej się z działek nr (...), o pow. 15 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi 373.000 zł. (dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości P. W. k. 176- 214)

Możliwy jest podział fizyczny nieruchomości w sposób wskazany przez uczestników. Podział ten jest zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. (dowód: opinia biegłej z zakresu rolnictwa S. W. k. 250 – 255, opinia biegłego z zakresu geodezji M. W. k. 395-397)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Nieruchomość będąca przedmiotem sprawy jest nieruchomością rolną zabudowaną położoną w S., gm. D., składającą się z działek nr (...), o pow. 15 ha. Nieruchomość ta stanowi współwłasność A. L. i D. L. w 2/8 części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej oraz K. P. (1) w 36/64 części, K. P. (2) w 9/64 części, D. S. w 1/64 części, M. P. w 1/64 części, J. P. w 1/64 części. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Wartość tej nieruchomości jak wynika z pisemnej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości P. W. wynosi 373.000 zł. Opinia ta nie była kwestionowana przez wnioskodawców i uczestników. Sąd podzielając opinię biegłego, przyjął, że wartość nieruchomości wynosi 373.000 zł.

Kwestią sporną był sposób zniesienia współwłasności nieruchomości.

Wnioskodawcy ostatecznie wnieśli o przyznanie im całej nieruchomości na wyłączną własność ze spłatą na rzecz uczestników.

Uczestnicy zaś wnosili o zniesienie współwłasności nieruchomości przez dokonanie jej podziału fizycznego, tj. wydzielanie z działki nr (...) części nieruchomości odpowiadającej udziałowi wnioskodawców w nieruchomości wspólnej i przyznanie im tak wydzielonej części nieruchomości, a pozostałą część nieruchomości przyznać uczestnikom na współwłasność.

Zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji M. W. możliwe jest dokonanie podziału nieruchomości w sposób wskazany przez uczestników. Natomiast biegła z zakresu rolnictwa S. W. w opinii pisemnej stwierdziła, że taki sposób podziału nieruchomości rolnej jest zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Opinie te nie były kwestionowane przez wnioskodawców i uczestników. Sąd również ich nie kwestionuje.

Rozważając przedstawiane przez wnioskodawców i uczestników argumenty za preferowanym przez nich sposobem zniesienia współwłasności, sąd uznał, że w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego należy nieruchomość tą przyznać na wyłączną własność wnioskodawcom.

Z zeznań świadków M. J., L. S. oraz z zeznań wnioskodawcy D. L. i uczestników D. S., K. P. (1), M. P. i K. P. (2) wynika bowiem, że wnioskodawcy mieszkają w S., w miejscowości gdzie jest położona nieruchomość, wykorzystują ją rolniczo jeszcze zanim nabyli udziały w tej nieruchomości, za zgodą części współwłaścicieli nieruchomości, wykorzystywali ok. 3, 60 ha ziemi, jako pastwisko, a w 2012 r. na części działki nr (...) uprawiali kukurydzę. Wnioskodawca podał, że w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości ulokowali swojego pracownika, korzystają z części budynku gospodarczego, trzymają tam konie. Zeznał również, że oprócz nieruchomości rolnej będącej przedmiotem współwłasności, są właścicielami gospodarstw rolnego o pow. ok. 80 ha.

W ocenie sądu, wnioskodawcy dają, zatem lepszą niż uczestnicy gwarancję, że będą uprawiać nieruchomość, że będą ją wykorzystywać na cele rolne.

Uczestnicy, bowiem jak wynika z zeznań świadka L. S. na nieruchomości tej bywają sporadycznie. Z zeznań uczestników wynika, że nie mieszkają na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności a ich centrum życiowe znajduje się w znacznej odległości od miejsca położenia nieruchomości. Ponadto stan zdrowia, zobowiązania zawodowe, zdaniem sądu, nie dają gwarancji by nieruchomość tą uprawiali na cele rolnicze.

Uczestniczka K. P. (1) zeznała, że wyprowadziła się z tej nieruchomości w 1974 r., obecnie mieszka w K., jest na emeryturze w wysokości 981 zł, nie ma nikogo na utrzymaniu. Z przedłożonych przez nią dokumentów wynika, że ma ustalony stopień niepełnosprawności w stopniu znacznym, na stałe.

Uczestniczka D. S. jak wynika z jej zeznań z tej nieruchomości wyprowadziła się w 1974 r., mieszka w J. wraz z rodziną, mężem i synem w wieku 14 lat. Podała, że razem z mężem prowadzą własne gospodarstwo rolne, utrzymują się z dochodów osiągniętych z prowadzonego gospodarstwa rolnego.

Natomiast uczestnik M. P. zeznał, że na przedmiotowej nieruchomości mieszkał do 2015 r., wyprowadził się z niej z uwagi na pracę. Podał, że pracuje dorywczo, zarabia około 2000 – 2.5000 zł, ponadto otrzymuje rentę w wysokości 800 zł. Z jego zeznań wynika, że nie zamierza pracować na gospodarstwie rolnego.

Uczestnik K. P. (2) mieszka w S.. Z zeznań pozostałych uczestników wynika, że jest na emeryturze, jest osobą schorowaną, a uczestnik J. P. mieszka w K., zatrudniony jest w Policji.

Twierdzenia uczestniczki K. P. (1), że zamierza zamieszkać na tej nieruchomości, uprawiać warzywa należy uznać za mało realne. Z zeznań świadka L. S. wynika, bowiem, że budynki znajdujące się na tej nieruchomości są w złym stanie technicznym, wymagają kapitalnego remontu.

Kierując się powyższymi względami Sąd przyznał przedmiotową nieruchomość wnioskodawcom za kwotę 373.000 zł ze spłatą na rzecz uczestników stosownie do wielkości ich udziałów.

Sąd odroczył termin spłat uznając, że wskazane okresy są wystarczające do pozyskania przez wnioskodawców stosownych środków finansowych, tym bardziej że wnosząc o przyznanie całej nieruchomości na wyłączną własność winni liczyć się z tym obowiązkiem.

Sąd oddalił żądanie uczestniczki K. P. (1) zasądzenia od wnioskodawców solidarnie kwoty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości jak nieudowodnione. Roszczenie tego rodzaju podlega dowodzeniu stosownie do reguł obowiązujących w procesie. Stosownie, zatem do art. 232 k.p.c. to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obowiązek wskazania dowodów obciąża przede wszystkim strony. Powyższy przepis wyraża zasadę kontradiktoryjności postępowania sądowego, z którą wiąże się przerzucenie na strony procesowe odpowiedzialności za wynik procesu cywilnego. W procesie ciężar dowodu stanowi wymaganie dostarczenia sądowi dowodów potwierdzających przytoczone fakty. To strona ma obowiązek wyraźnego powołania konkretnego środka dowodowego. W ocenie sądu wnioskodawczyni nie przedstawiła żadnych dowodów na wysokość dochodzonego wynagrodzenia. Uczestnicy zaś zakwestionowali zarówno żądanie, co do zasady jak i wysokości. Nie zasługuje również na uwzględnienie jej żądanie zasądzenia od wnioskodawców kwoty 71,48 zł tytułem należności za energie elektryczną, gdyż uczestniczka nie przedstawiła dowodu by ta należność wiązała się z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, nie wynika to z przedłożonego przez nią rachunku (k.116)

Odnosnie żądania rozliczenia podatku od nieruchomości to jak wynika z zeznań świadka L. S., wnioskodawców i uczestników, każdy z nich uiszczał podatek od nieruchomości stosownie do wielkości swego udziału. Nie wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego by uczestniczka K. P. (1) uiszczała podatek od nieruchomości, do którego zobowiązania byli wnioskodawcy. Stosownie do dyspozycji art.207 k.c., współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną stosownie do wielkości swojego udziału.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że wnioskodawcy w latach od 2011 r. do 2015 r. na działki nr (...) i działki nr (...) otrzymywali płatności z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Odnosnie działki nr (...) do pow. 2 ha działki nr (...) do pow. 3,50 ha. Uczestnicy nie zgłosili żądania rozliczenia tych korzyści w sposób przewidziany przepisami. Zgodnie zaś z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie II CSK 82/15 przed wszczęciem postępowania działowego roszczenia tego rodzaju rozpoznawane są w postępowaniu procesowym; do postępowania działowego - w wypadku czasowego zbiegu - przekazane zostały w imię kompleksowości załatwiania spraw i eliminowania zbędnych postępowań sądowych. Oznacza to, że roszczenie o rozliczenie pożytków, jakie przyniosła rzecz wspólna, podlegające rozstrzygnięciu w postępowaniu działowym, musi być przez stronę właściwie zgłoszone. Sąd rozpoznający sprawę o zniesienie współwłasności o roszczeniach przewidzianych w art. 618 § 1 k.p.c. orzeka zawsze na wniosek osób uprawnionych do ich zgłoszenia. Stosowny wniosek (żądanie) - na zasadzie odpowiedniego zastosowania art. 187 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. - powinien spełniać wymagania dotyczące pozwu. Zgłaszając roszczenie, o którym mowa w art. 618 § 1 k.p.c., uczestnik musi, zatem dokładnie oznaczyć jego wysokość i podstawę faktyczną. Do pisma procesowego zawierającego zgłoszenie tego rodzaju roszczenia ma zastosowanie art. 130 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., stąd też w rachubę wchodzi zwrot wniosku w razie nieusunięcia w terminie jego braku formalnego.

Mając na uwadze powyższe rozważania, na mocy art. 210 k.c., 212 k.c., art.617, 618, 622 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 510 k.p.c. a o kosztach sądowych na mocy art. 113 u.k.sc.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestniczce przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu orzeczono na mocy

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...) (...) (...) K. P. (1), (...) D. S., uczestnikowi K. P. (2),

3. (...).

(...)