

Sygn. akt I Ns 204/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Lisowska
-----------------	-------------------

Protokolant:	sekr. sądowy Judyta Masłowska
--------------	-------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2017 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z wniosku A. B.

z udziałem T. R.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. Znieść współwłasność nieruchomości – niezabudowanej działki gruntu nr geod.(...) o powierzchni 0,7335 ha, położonej w obrębie K., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), w ten sposób że dokonać podziału nieruchomości na dwie działki gruntu:

a) działkę gruntu nr (...) o powierzchni 3668 m<sup>2</sup> i przyznać ją na własność T. R.,

b) działkę gruntu nr (...) o powierzchni 3667 m<sup>2</sup> i przyznać ją na własność A. B.,

zgodnie z wariantem II projektu podziału nieruchomości uwidocznionym na mapie z projektem podziału nieruchomości sporządzonym biegłego geodetę (karta 185 akt sprawy), który to projekt stanowi integralną część niniejszego orzeczenia;

II. Zasądzić od uczestnika T. R. na rzecz wnioskodawczyni A. B. tytułem dopłaty kwotę 13 350 zł (trzynaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty.

III. Oddalić wniosek uczestnika T. R. o zwrot nakładu.

IV. Nakazać ściągnąć od wnioskodawczyni A. B. i uczestnika T. R. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Piszcu kwoty po 1 070,50 zł tytułem wydatków pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Piszcu.

V. Orzec, iż zainteresowani ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 204/15

## UZASADNIENIE

A. B. w dniu 10 marca 2015r. złożyła wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną nr geod.(...) o powierzchni 0,7335 ha, położoną w obrębie K. gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...), której współwłaścicielami są A. B. i uczestnik postępowania T. R. poprzez przyznanie prawa własności w/w nieruchomości uczestnikowi z obowiązkiem spłaty równowartości połowy nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni. W przypadku braku zgody uczestnika na wskazany sposób zniesienia współwłasności wnioskodawczyni wniosła o podział nieruchomości na dwie nieruchomości o takiej samej powierzchni , w przypadku gdy wskazane sposoby okażą się niemożliwie wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości w sposób wskazany przez Sąd. Wnioskodawczyni wniosła o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniosła, iż umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 4 października 2006r. A. J. przeniósł na wnioskodawczynię i uczestnika postępowania udziały wynoszące po 1/2 części we własności w/w nieruchomości za łączną cenę 61 000 zł. A. J. potwierdził , że otrzymał od kupujących należną mu cenę sprzedaży w kwocie po 30 500 zł od każdego z kupujących , łącznie kwotę 61 000 zł.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania T. R. wniósł o stwierdzenie na podstawie art. 405 kc w zw. z art. 64 kc obowiązku wnioskodawczyni złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności udziału w w/w nieruchomości na rzecz uczestnika oraz wniósł o zniesienie współwłasności samochodu marki B. (...) nr rej (...) poprzez przyznanie prawa własności samochodu wyłącznie wnioskodawczyni. Ewentualnie uczestnik wniósł o przyznania prawa własności nieruchomości wyłącznie uczestnikowi , zaś wnioskodawczyni prawa własności pojazdu.

Uczestnik wniósł o zasądzenie kosztów postępowania.

Uzasadniając odpowiedź na wniosek uczestnik wskazał, iż nieruchomość będąca przedmiotem postępowania została w całości nabyta ze środków pochodzących od uczestnika. Tym samym kosztem majątku uczestnika powstało po stronie wnioskodawczyni wzbogacenie w postaci kwoty 30 500 zł, która następnie została przeniesiona na nabycie udziału w nieruchomości . Uzyskanie tej korzyści przez wnioskodawczynię nie miało żadnego uzasadnienia prawnego ekonomicznego lub moralnego, a co za tym idzie stanowiło bezpodstawne wzbogacenie w rozumieniu art. 405 kc. Uczestnika nie wiązała z wnioskodawczynią żadna umowa, ani nie ciążyły na nim wobec wnioskodawczyni żadne zobowiązania natury etycznej lub moralnej. Co prawda w momencie zakupu działki wnioskodawczyni i uczestnik pozostawali w nieformalnym związku , tym niemniej w tamtym okresie związek ten był już w stanie rozkładu , partnerzy nie planowali wspólnej przyszłości , a nabyta działka odczuciu wnioskodawcy miała stanowić jedynie lokatę kapitału.

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2015r. Sąd zobowiązał uczestnika do wskazania czy wniosek zawarty w odpowiedzi na wniosek w pkt. 1 stanowi żądanie pozwu o stwierdzenie obowiązku do złożenia oświadczenia woli, zaś w punkcie II stanowi żądanie zniesienia współwłasności samochodu osobowego. W przypadku gdy żądanie z punktu I odpowiedzi na wniosek jest pozwem o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, a żądanie z punktu II odpowiedzi na wniosek jest wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości Sąd wezwał uczestnika do uzupełnienia braków formalnych pozwu i wniosku ,pod rygorem przyjęcia, że są to wyłącznie stanowiska uczestnika w sprawie o zniesienie współwłasności.

W piśmie procesowym z dnia 2 lipca 2015r. (k. 90) uczestnika podtrzymał żądanie zobowiązania wnioskodawczyni do złożenia oświadczenia woli jako mające zostać rozpoznane w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości. Odnośnie żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wniósł o pominięcia przez Sąd tego wniosku.

W piśmie procesowym z dnia 19 stycznia 2016r. (k. 140) uczestnika na wypadek nie uwzględnienia wniosku o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli podtrzymał wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej uczestnikowi bez spłaty na rzecz wnioskodawczyni. Na wypadek nie uwzględnienia wskazanego wniosku uczestnik wniósł o podział nieruchomości na dwie nieruchomości o równej powierzchni. Przyznanie uczestnikowi działki nr (...), zaś wnioskodawczyni działki nr (...) zgodnie ze szkicem z projektem podziału. Ustanowienie na

nieruchomości nr (...) powstałej w wyniku podziału służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości – działki nr (...) za jednorazowym wynagrodzeniem na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej.

Ponadto uczestnik wniósł o zobowiązanie wnioskodawczyni do zwrotu uczestnikowi nakładu poniesionego przez uczestnika na nabycie udziału przysługującego wnioskodawczyni w nieruchomości, w wysokości odpowiadającej połowie aktualnej wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Sąd.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

A. B. i T. R. są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geod. nr geod. (...) o powierzchni 0,7335 ha, położonej w obrębie K. gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...).

Przedmiotową nieruchomość A. B. i T. R. kupili za cenę 30 500 zł każde z nich , łącznie za kwotę 61 000 zł.

W paragrafie 4 aktu notarialnego z umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 4 października 2006r. Rep. A (...) sprzedający A. J. potwierdził, że otrzymał od każdego z kupujących należną mu cenę sprzedaży w kwocie 30 500 zł , od każdego z nich, łącznie kwotę 61 000 zł przed aktem.

(dowody: warunkowa , umowa sprzedaży k. 11-14, umowa przeniesienia własności k. 15-18, zawiadomienie z Wydziału Ksiąg Wieczystych tut. Sądu k. 19, wydruk z księgi wieczystej Kw. Nr (...) k. 20- 24, wypis i wyrys z rejestru gruntów k. 25, zeznania wnioskodawczyni A. B. - zapis protokołu rozprawy z dnia 5 maja 2016r. k. 165)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Priorytetowym sposobem zniesienia współwłasności, w razie rozbieżnych stanowisk uczestników postępowania, jest podział rzeczy wspólnej (art. 211 kc), który następuje przez podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicieli z ewentualnym wyrównaniem różnicy wartości powstałych z podziału części przez dopłaty. Gdyby podział okazał się niemożliwy, w dalszej kolejności Sąd rozpatruje możliwość przyznania całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli za ich zgodą i zasądzenie od niego spłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli bądź licytacyjnej sprzedaży rzeczy wspólnej (podział cywilny).

W niniejszym postępowaniu co do zasady zainteresowani byli ostatecznie zgodni, aby zniesienie współwłasności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania nastąpiło poprzez jej fizyczny podział na dwie działki gruntu o równej powierzchni i wartości. Spór między zainteresowanymi dotyczył żądania uczestnika zwrotu nakładu , który zgodnie z twierdzeniem uczestnika został przez niego poniesiony na nabycie udziału przysługującego wnioskodawczyni w nieruchomości wspólnej.

Żądanie zniesienia współwłasności jest jednym z podstawowych uprawnień współwłaścicieli. Współwłasność bowiem jest ze swojej istoty stanem nietrwałym, tymczasowym, którego likwidacja następuje na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności, jak i co do zakresu zniesienia (całkowitego bądź częściowego).

Mając na uwadze stanowiska zainteresowanych składane w początkowym okresie postępowania , Sąd w pierwszej kolejności dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. K. celem ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości.

Biegły z zakresu szacowania nieruchomości A. K. w sporządzonej opinii z grudnia 2015r. ustalił wartości nieruchomości jako jednej działki gruntu na kwotę 223 000 zł. (dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. K. k. 112-132).

Po sporządzeniu opinii na rozprawie w dniu 21 stycznia 2016r. wnioskodawczyni wniosła o dokonanie podziału nieruchomości na dwie działki gruntu. Ewentualnie wniosła o przyznanie nieruchomości uczestnikowi z splatą na jej rzecz odpowiadającą wartością jej udziałowi w nieruchomości wspólnej.

Uczestnik nie wyraził zgody na przyznanie mu nieruchomości z obowiązkiem splaty. Wniósł o podział nieruchomości w naturze i podtrzymał wniosek zawarty w piśmie procesowym z dnia 19 stycznia 2016r. (k. 140) o zobowiązanie wnioskodawczyni do zwrotu uczestnikowi nakładu poniesionego przez uczestnika na nabycie udziału przysługującego wnioskodawczyni w nieruchomości, w wysokości odpowiadającej połowie aktualnej wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Sąd.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji celem ustalenia czy zgodnie z obowiązującymi przepisami dopuszczalny jest fizyczny podział nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr geod. (...) w przypadku stanowiska pozytywnego do przedstawienia podziału nieruchomości na dwie działki gruntu, przy uwzględnieniu, że na mającej powstać w wyniku zniesienia współwłasności działce o nr (...) ma zostać ustanowiona służebności drogi koniecznej dla mającej powstać w wyniku zniesienia współwłasności działki (...).

W sporządzonej opinii (k. 180-185) biegły z zakresu geodezji D. Ż. pozytywnie odniósł się co do możliwości dokonania podziału nieruchomości na dwie działki gruntu. Biegły przedstawił dwa warianty podziału nieruchomości działki nr (...) na działki o numerach geod.(...), która miała przypaść na własność uczestnika i (...), która przypaść miała na własności wnioskodawczyni. Zgodnie z wariantem pierwszym działka gruntu nr (...) została obciążona służebnością przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), celem zapewnienia działce nr (...) dostępu do drogi publicznej.

Wariant drugi projektu podziału został przez biegłego zaprojektowany w sposób wyłączający konieczność obciążania działki (...) służebnością przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...).

Biegły wskazał, że wariant drugi podziału nieruchomości jest rozwiązaniem lepszym, albowiem każda z nowo projektowanych działek ma zapewniony dostęp do drogi publicznej. W przypadku obciążenie służebnością działki nr (...), części tej działki o długości 96,41 m i szerokości 4,0 m o powierzchni 386 m<sup>2</sup> byłaby wyłączona z normalnego użytkowania. Pas służebności drogi koniecznej w wariantcie I musi być zawsze dostępny dla właściciela działki nr (...).

Biegły sporządził również stosowną dokumentację geodezyjną podziału nieruchomości wymaganą przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych – zgodnie z art. 621 kpc.

Sąd ocenił sporządzoną opinię jako cechującą się wysokim profesjonalizmem. Opinia biegłego z zakresu geodezji jest jasna i fachowa, w przejrzysty sposób uzasadnia przedstawione w niej wnioski i dokonane wyliczenia.

Kwestia zapewnienia dojazdu do tworzonych w wyniku zniesienia współwłasności działek wynika stąd, że przed podziałem nieruchomości przylegała bezpośrednio do drogi publicznej jaką jest działka nr (...). Zgodnie z art. 93 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielania działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Skoro podział nieruchomości nie może prowadzić do wydzielania działek pozbawionych dostępu do drogi publicznej Sąd zobowiązany był do dokonania takiego podziału, aby wydzielane działki zachowały dostęp do drogi publicznej.

W ocenie Sądu w przypadku wskazanej przez biegłego z zakresu geodezji możliwości podziału nieruchomości na dwie działki gruntu bez konieczności obciążania jednej z nich służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela drugiej nieruchomości powstałej w wyniku podziału, zasadne było zniesienie współwłasności nieruchomości zgodnie z wariantem II to jest bez konieczności ustanawiania służebności drogi koniecznej. Sąd w pełni podzielił słuszne stanowisko biegłego geodety, iż w przypadku obciążenia służebnością działki nr (...), części tej działki o długości 96,41 m i szerokości 4,0 m o powierzchni 386 m<sup>2</sup> byłaby wyłączona z normalnego użytkowania, albowiem pas służebności drogi koniecznej w wariantcie I musiałby być zawsze dostępny dla właściciela działki nr (...).

Mają na uwadze sporządzenie przez biegłego dwóch wariantów podziału nieruchomości wnioskodawczyni wniosła o zniesienie współwłasności zgodnie z wariantem II, to jest bez konieczności ustanowienia służebności drogi koniecznej. Uczestnik podtrzymał żądanie przyznania mu w całości przedmiotowej nieruchomości bez obowiązku spłaty na rzecz wnioskodawczyni, ewentualnie wniósł o zniesienie współwłasności zgodnie z wariantem I opinii biegłego z zakresu geodezji.

Podział fizyczny rzeczy wspólnej jest podstawowym, preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności. W tym zakresie spójna jest linia orzecznictwa Sądu Najwyższego (por. m.in. postanowienie SN z 30.10.1978 r., III CRN 214/78, LEX nr 334446; postanowienie SN z 9.09.2011 r., I CSK 674/10, LEX nr 960518).

Podział rzeczy wspólnej powinien zasadniczo nastąpić stosownie do wielkości udziałów, a wydzielone części rzeczy powinny swoją wartością odpowiadać wielkości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom. Nie można jednakże oczekiwać, że w każdym wypadku zniesienia współwłasności współwłaściciele otrzymają części rzeczy o wartości zbliżonej do wartości udziałów (porównaj postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1999 r. II CKN 166/98, niepubl.).

W niniejszym postępowaniu podział nieruchomości nie był sprzeczny z przepisami ustawy oraz ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy a oraz nie pociągnął za sobą istotną znacznego zmniejszenie wartości nieruchomości powstałych w wyniku podziału.

W tym stanie rzeczy uwzględniając, iż podział fizyczny rzeczy wspólnej jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny, Sąd uznał za zasadne dokonać podziału nieruchomości zgodnie z wariantem II projektu podziału nieruchomości sporządzonym przez biegłego geodetę.

Biegły z zakresu szacowania nieruchomości P. S. powołany celem ustalenia czy działki projektowane w wariantcie II opinii biegłego z zakresu geodezji przedstawiają taką samą wartość w sporządzonej opinii (k. 212-217) ustalił wartość działki gruntu nr (...) na kwotę 178 670 zł, a działki (...) na kwotę 151 970 zł. W przypadku wariantu I przewidującego konieczność ustanowienia służebności przejścia i przejazdu, wartość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności biegły obliczył na kwotę 9 400 zł.

Biegły wskazał, że dla przedmiotowej nieruchomości Gmina P. nie posiada obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dotychczasowy plan stracił moc w 2003r. Zgodnie ze Studium (...) i Gminy P. działka nr (...) położona w obrębie K. gm. P. znajduje się obszarach oznaczonych symbolami 14 MR, MN- stan istniejący- użytki rolne i siedliska rolnicze, przyszłe zagospodarowanie – wskazane uzupełnienie zabudowy, w tym lokowanie zabudowy letniskowej i pensjonatowej, 20.RP/RZ- stan istniejący – tereny użytkowane w większości do celów rekreacyjnych, częściowo z nietrwałą zabudową. Sposób zagospodarowania stwarza zagrożenia dla przyrody i krajobrazu, przyszłe zagospodarowanie – konieczne działania naprawcze. W dniu 30 czerwca 2006r. Rada Miejska w P. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi K. obejmującego między innymi działkę nr (...). W dniach od 09.02.2012r. do 09.03.2012r. projekt w/w planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu, zgodnie z nim działka nr (...) znajduje się na obszarach 2MN (MR) – tereny zabudowy jednorodzinnej, 14 ML- teren zabudowy rekreacyjnej indywidualnej, 14 KD- W- teren drogi klasy dojazdowej.

Biegły wskazał, że wartość nowopowstałych nieruchomości określił w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami. Transakcje przyjęte do porównania ocenił pod względem warunków zawarcia transakcji i przedmiotu sprzedaży. Z bazy danych wyeliminował takie transakcje, które nie spełniają warunków transakcji rynkowych, których rozpatrywane cechy znacząco odbiegają od cech przedmiotowej nieruchomości oraz takie, których ceny znacząco odbiegają od średnich cen zanotowanych na rynku lokalnym.

Zarzuty do opinii wniósł uczestnik postępowania zarzucając brak oszacowania wartości nieruchomości w wariantcie I projektu podziału, rażąco sprzeczność z opinią biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. K. z grudnia 2015r. ,

który wartość nieruchomości ustalił na kwotę 223 000 zł oraz z prywatną opinią biegłego z lutego 2015r. , który wartość nieruchomości ustalił na kwotę 197 000 zł, niewłaściwe określenie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności gruntowej , niewłaściwe ustalenie cech mających wpływ na wartość wycenianych nieruchomości mających powstać w wyniku podziału, brak opis przedstawiającego istotne cechy nieruchomości porównawczych .

W sporządzonej pisemnej opinii uzupełniającej biegły z zakresu szacowania nieruchomości P. S. ustalił wartość działek gruntu w przypadku wariantu I podziału w odniesieniu do działki nr (...) na kwotę 169 270 zł ( 178 670 zł bez uwzględnienia służebności;  $178\ 670\ \text{zł} - 9\ 400\ \text{zł} = 169\ 270\ \text{zł}$  z uwzględnieniem służebności) , a działki (...) na kwotę 151 970 zł. Biegły wyjaśnił, że dla potrzeb oszacowania wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności założono, że ustanowienie wskazanego ograniczonego prawa rzeczowego przez działkę nr (...) do działki władnącej nr (...) wpłynie tylko na wartość tej części obciążonej działki, na której ta służebność będzie wykonywana. Biegły wskazał, że służebność na działce (...) nie wpłynęłaby na zmianę walorów użytkowych tej działki lub wpływ ten byłby znikomy, albowiem służebność została zaprojektowana przy północnej granicy działki. W takim przypadku wartość służebności może stanowić iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa.

Dalej biegły wyjaśnił, że w sporządzonym operacie szacunkowym na stronie 20 została przedstawiona próbka reprezentatywna nieruchomości podobnych, która jest efektem analizy rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych o podobnym przeznaczeniu do działek będących przedmiotem wyceny, będących przedmiotem prawa własności na rynku lokalnym obrębu ewidencyjnego K. w okresie styczeń 2014r.- październik 2016r. Biegły wskazał, że zakres czasowy poszukiwań został przez niego rozszerzony z uwagi na ograniczoną liczbę transakcji nieruchomościami podobnymi. Biegły szczegółowo opisał kryteria wzięte pod uwagę przy wyborze nieruchomości porównawczych .

Odnosząc się do różnicy w wartości nieruchomości oszacowanych przez biegłego w porównaniu z opinią biegłego z zakresu szacowania nieruchomości A. K. z dnia 23 grudnia 2015r. biegły wskazał , iż różnice wartości mogą wynikać z innego przedmiotu wyceny, albowiem opinia z grudnia 2015r. dotyczyła wyceny jednej działki nr (...) o powierzchni 7 335 m<sup>2</sup>, natomiast opinia biegłego S. z października 2016r. dotyczyła ustalenia wartości dwóch nieruchomości: działki nr (...) o powierzchni 3 668 m<sup>2</sup> i działki nr (...) o powierzchni 3 667 m<sup>2</sup>. Biegły wskazał, że na podstawie analizy rynku stwierdzić można, że działki o mniejszych powierzchniach uzyskują wyższe ceny w przeliczeniu na cenę jednostkową zł/m<sup>2</sup>. Jako przyczynę różnicy cenowej biegły wskazał także różny okres czasowy, w którym analizowano ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych, różny obszar rynku oraz zastosowanie różnych metod wyceny (k. 314-355).

Z uwagi na złożone przez uczestnika zarzuty do opinii Sąd dopuścił dowód z ustnej uzupełniającej opinii tego biegłego.

Opiniując przed Sądem biegły P. S. wskazał, że w opinii uzupełniającej wyjaśnił skąd bierze się rozbieżność pomiędzy wartościami nieruchomości . Wyjaśnił, iż biegły z zakresu szacowania nieruchomości A. K. opiniował działkę przed podziałem, natomiast jego zadaniem było określenie wartości nieruchomości powstałych w wyniku podziału. Biegły wskazał , iż suma wartości szacowanych przez niego działek nie będzie odpowiadała wartości działki przed podziałem, albowiem mamy do czynienia z innym przedmiotem wyceny. Działka przed podziałem ma zupełnie inną powierzchnię i rozpatrywana była jako całość. Odnosząc się do przyjętych nieruchomości porównywanych biegły podtrzymał obie opinie pisemne. Wskazał, że określając wartość rynkową działek po podziale analizował rynek przez okres 2 ostatnich lat i tylko obręb ewidencyjny K.. Wszystkie pokazane przez biegłego transakcje dotyczyły obrębu ewidencyjnego K.. Biegły K. z obrębu ewidencyjnego K. pokazał natomiast raptem 4 transakcje. Większość transakcji przyjętych przez biegłego K. dotyczyła obrębu(...) i Z.. Dalej wskazał , iż w okresie ostatnich 2 lat zanotował transakcje z ofertami około 45 zł za m<sup>2</sup> i te działki zostały przez biegłego przyjęte do bezpośredniego porównania, ponieważ były najbardziej podobne do przedmiotu wyceny. Biegły wskazał, że wykonał opinię na podstawie rzeczywistych transakcji. Działki będące przedmiotem wyceny zostały szczegółowo opisane w wycenie, zaś na stronie 8, 9 opinii biegły zamieścił skan pisma z Gminy, który opisuje dokładnie przeznaczenie tych działek. Były to działki położne

bezpośrednio przy zabudowie mieszkaniowej, a więc takie na które mogą być wydane warunki zabudowy. Biegły wskazał, iż w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego działki te przeznaczone są pod teren zabudowy jednorodzinnej i teren zabudowy rekreacji indywidualnej. Stąd w ocenie biegłego nie można powiedzieć, że są to działki stricte rolne. Działki nie posiadają warunków zabudowy, jednakże nawet w przypadku gdyby działka przed podziałem posiadała warunki zabudowy to po podziale te warunki przestają obowiązywać. Dalej biegły wyjaśnił, iż do porównania przyjął nieruchomości dla których brak jest planu zagospodarowania przestrzennego. Odnosząc się do przedstawionych przez uczestnika ofert sprzedaży, biegły wskazał że nie były one przedmiotem jego analizy, albowiem nie były to transakcje nieruchomościami. (...) przyjęte do porównania są działkami niezabudowanymi, położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie działek będących przedmiotem wyceny. Dalej biegły podał, iż działki o powierzchni 900 m<sup>2</sup>, 1500 m<sup>2</sup>, 3000 m<sup>2</sup> to są działki porównywalne. Natomiast biegły K. wybrał działki od 1900 do 6000 m<sup>2</sup>. Biegły wyjaśnił, iż po to przyrównuje się nieruchomość wycenianą do nieruchomości porównawczych, żeby nadać jej poprawki w zależności od różnic. Działki przyjęte do porównania są to działki niezabudowane i nie mają planu zagospodarowania przestrzennego. Są położone bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i są to działki na które mogą być wydane warunki zabudowy, tak jak na działki będące przedmiotem opinii.

W ocenie Sądu opinia główna i opinią uzupełniająca biegłego P. S. uzupełnione ustną opinią biegłego zostały sporządzone fachowo, przy wykorzystaniu specjalistycznej wiedzy posiadanej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Biegły przy wycenie nieruchomości objął badaniem transakcje nieruchomościami na terenie obrębu K.. Biegły zastosował przy wycenie metodę porównawczą polegającą na określaniu wartości rynkowej nieruchomości poprzez jej porównanie kolejno z trzema nieruchomościami podobnymi, o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Sposób ustalenia wartości nieruchomości został przez biegłego jasno wskazany w opiniach pisemnych oraz i potwierdzony w ustnym stanowisku biegłego.

Zarzuty przedstawione przez uczestnika stanowią swoistą polemikę z treścią operatu szacunkowego i w ocenie Sądu brak jest podstaw, które kwestionowałyby ustalenia biegłego w zakresie wartości nieruchomości powstałych w wyniku podziału.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd oddalił wniosek pełnomocnika uczestnika o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i wniosek o wycenę nowo powstałych nieruchomości przez biegłego A. K..

Nie podlegał uwzględnieniu także zarzut uczestnika o zwrot nakładu, który zgodnie z twierdzeniem uczestnika został przez niego poniesiony z majątku osobistego na nabycie udziału przysługującego wnioskodawczyni w nieruchomości, poprzez procentowe ustalenie wartości nakładów biorąc pod uwagę, iż uczestnik poczynił nakład w 100 % na zakup tej nieruchomości.

Jak wynika z dowodu w postaci umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego z dnia 04.10.2016r. Rep. A Nr (...) w paragrafie 4 umowy sprzedający A. J. potwierdził, że otrzymał od każdego z kupujących należną mu cenę sprzedaży w kwocie 30 500 zł, od każdego z nich, łącznie kwotę 61 000 zł przed aktem. W tym stanie rzeczy Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawczyni, iż nie pamięta czy zapłata została dokonana gotówką czy z rachunku bankowego oraz że środki wnioskodawczyni na zakup udziału w nieruchomości pochodziły z jej oszczędności (dowód - zapis protokołu rozprawy z dnia 5 maja 2016r. ). Sąd dał wiarę uczestnikowi, iż przelew środków na zakup całej nieruchomości nastąpił z konta bankowego uczestnika, albowiem okoliczność ta znajduje potwierdzenie w postaci dokumentu potwierdzenia przelewu (k. 52), nie podzielił natomiast ich w tym zakresie, w którym uczestnik zeznał, że były to w całości środki finansowe uczestnika. Powyższym zeznaniom przeczy bowiem dowód w postaci umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego z dnia 04.10.2016r. (dowód - zapis protokołu rozprawy z dnia 5 maja 2016r. ).

Dowód w postaci umowy sprzedaży w sposób nie budzący dla Sądu wątpliwości wskazują, iż zakup udziału w nieruchomości przez wnioskodawczynię został sfinansowany ze środków wnioskodawczyni, tym bardziej, że w odpowiedzi na wniosek uczestnik wskazał, iż co prawda w momencie zakupu działki wnioskodawczyni i uczestnik

pozostawali w nieformalnym związku, jednakże w tamtym okresie związek ten był już w stanie rozkładu, partnerzy nie planowali wspólnej przyszłości, a nabyta działka w odczuciu wnioskodawcy miała stanowić jedynie lokatę kapitału. Takie twierdzenia uczestnika w ocenie Sądu tym bardziej wskazują, iż uczestnik nie sfinansował zakupu udziału w nieruchomości nabytego przez wnioskodawczynię.

Sąd oddalił wniosek uczestnika o przesłuchanie jako świadka A. J., od którego zainteresowani nabyli udziały w nieruchomości, w pierwszej kolejności z uwagi na okoliczność, iż wniosek ten był spóźniony oraz z uwagi na okoliczność, iż dowód ten stanowił dowód przeciwko osnowie dokumentu. Oświadczenie woli zawarte w akcie notarialnym co do tego, że przedmiotem zbycia była cała nieruchomość, a nie jej część, jak też oświadczenie dotyczące wysokości ceny i jej uiszczenia, jako składowe elementy treści dokonanej przez strony czynności prawnej - której ważność ustawa uzależnia od zachowania formy aktu notarialnego - nie mogą być podważane w drodze prowadzenia dowodów z przesłuchania świadków czy stron, gdyż prowadziłyby to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności w rozumieniu art. 247 (zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 listopada 2002 r., IV CKN 1464/00)

Z powyższych względów Sąd zniósł współwłasność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,7335 ha, położonej w obrębie K., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), w ten sposób że dokonał podziału nieruchomości na dwie działki gruntu: działkę gruntu nr (...) o powierzchni 3668 m<sup>2</sup> i przyznał ją na własność T. R., działkę gruntu nr (...) o powierzchni 3667 m<sup>2</sup> i przyznał ją na własność A. B., zgodnie z wariantem II projektu podziału nieruchomości uwidocznionym na mapie z projektem podziału nieruchomości sporządzonym biegłego geodety (karta 185 akt sprawy), który to projekt stanowi integralną część niniejszego orzeczenia.

Mając na uwadze różną wartość nowopowstałych nieruchomości Sąd zasądził od uczestnika T. R. na rzecz wnioskodawczyni A. B. tytułem dopłaty kwotę 13 350 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty.

W punkcie II postanowienia Sąd oddalił wniosek uczestnika T. R. o zwrot nakładu.

W punkcie III postanowienia nakazano ściągnąć od wnioskodawczyni A. B. i uczestnika T. R. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Piszcu kwoty po 1 070,50 zł tytułem wydatków pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Piszcu.

O pozostałych kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu przepis art. 520 §1 kpc, ustalając, że każdy z uczestników ponosi je we własnym zakresie.