

Sygn. akt I Ns 1088/17

POSTANOWIENIE

Dnia 18 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy w G.I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Danuta Woćław-Kłyta
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Katarzyna Gawrysiuk

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2018 roku w G.na rozprawie

sprawy z wniosku G. P., I. P.

z udziałem W. G., W. R., M. W. (1), D. Z., P. W., M. S., A. R., A. W. (1), E. G., J. S., K. W., R. S., J. R., A. S., D. W. (1), A. W. (2), M. W. (2), D. W. (2)

o zniesienie współwłasności

1. oddała wniosek;

2. ustala, że koszty postępowania wnioskodawcy i uczestnicy postępowania ponoszą każdy w zakresie związanym ze swym udziałem w sprawie.

SSR Danuta Woćław-Kłyta

Sygn. akt I Ns 1088/17

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 11 sierpnia 2016 r. wnioskodawcy G. P. i I. P. przy udziale A. W. (1), W. G., E. G., E. W., W. W. (1), J. S., K. W., A. R., M. W. (1), D. W. (1), D. Z., P. W., A. W. (2), M. S., R. S., M. W. (2), D. W. (2), A. S. i J. R. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w G.prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), położonej w P. gminie R., obejmującej działkę oznaczoną nr ewidencyjnym(...), o obszarze 0,0075 ha, której współwłaścicielami są na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w G.o sygn. akt I Ns 375/13 z dnia 12 września 2014 roku w częściach uczestnicy A. W. (1) – 8/156, W. i E. G. – 12/156 we wspólności ustawowej, E. W. i W. W. (1) – 12/156 we wspólności ustawowej, J. S. – 6/156, K. W. – 8/156, A. R. – 12/156, M. i D. W. (1) – 12/156 we wspólności ustawowej, D. Z. – 12/156, P. W. – 2/156, A. W. (2) – 2/156, M. S. – 3/156, R. S. – 3/156, M. W. (2) – 2/156, D. W. (2) – 2/156, A. S. – 12/156, J. R. – 12/156, oraz na podstawie wyżej wymienionego postanowienia oraz umowy sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2016 roku wnioskodawcy I. i G. P. – 36/156, w ten sposób, aby tę nieruchomość przyznać w całości na współwłasność wnioskodawców I. i G. P. (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska) z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestników – pozostałych współwłaścicieli wartości ich udziałów tj. z obowiązkiem spłaty na rzecz A. W. (1) kwoty 269,60 zł, W. i E. G. kwoty 404,40 zł, E. i W. W. (1) kwoty 404,40 zł, J. S. kwoty 202,20 zł, K. W. kwoty 269,60 zł, A. R. kwoty 404,40 zł, M. i D. W. (1) kwoty 404,40 zł, D. Z. kwoty 404,40 zł, P. W. kwoty 67,40 zł, A. W. (2) kwoty 67,40 zł, M. S. kwoty 101,10 zł, R. S. kwoty 101,10 zł, M. W. (2) kwoty 67,40 zł, D. W. (2) kwoty 67,40 zł, A. S. kwoty

404,40 zł J. R. kwoty 404,40 zł. Nadto wnioskodawcy wnieśli o ustalenie, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie w częściach równych.

W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że nieruchomości położona w P., obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0075 ha, stanowi współwłasność wnioskodawców i uczestników postępowania w wyżej wymienionych częściach. Przedmiotowa działka nr (...) o powierzchni 75 m² stanowi pas gruntu oddzielający nieruchomość będąca własnością wnioskodawców – działkę nr (...) od nieruchomości – działki nr (...), którą wnioskodawcy dzierżawią (w części, której granice pokrywają się z granicami działki (...)) i która umożliwia im dostęp do J. P.. Wnioskodawcy wskazali, że z przedmiotowej nieruchomości – działki (...) korzystają wyłącznie wnioskodawcy, z całkowitym wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli – uczestników. Pozostali współwłaściciele dzierżawią pozostałą część pasa nadbrzeżnego tj. działki (...), mając tym samym pełny i nieskrępowany dostęp do jeziora. W związku z faktem, iż uczestnicy postępowania nie korzystają z nieruchomości, zasadnym staje się zniesienie współwłasności między stronami i przyznanie jej własności wyłącznie wnioskodawcom, co umożliwi im w sposób najpełniejszy korzystanie z ich praw, a jednocześnie nie będzie naruszało interesu uczestników. Wnioskodawcy wskazali, że zwrócili się do uczestników postępowania z propozycją zniesienia współwłasności składając im ofertę zakupu przysługujących im udziałów, jednak propozycja ta pozostała bez odpowiedzi. Cenę za 1 m² wnioskodawcy ustalili na podstawie danych uzyskanych w Urzędzie Gminy R. na kwotę 70 zł, co stanowi, iż cała działka nr (...) o powierzchni 75 m² przedstawia wartość 5.250 zł. Wnioskodawcy wskazali, że podział w naturze przedmiotowej nieruchomości ze względu na jej powierzchnię, jak i położenie nie jest możliwy. W związku z tym wnioskodawcy wskazali, że kwota spłat proponowanych we wniosku odpowiada poszczególnym przypadającym uczestnikom udziałom w prawie własności oraz wartości rynkowej tej nieruchomości tj. kwocie 5 250 zł.

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2016 roku Sąd odrzucił wniosek wnioskodawców, a to z uwagi na treść art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 13§ 2 k.p.c. Na skutek zażalenia wnioskodawców, Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 1 czerwca 2017 roku uchylił zaskarżone postanowienie.

W pismach procesowym z dnia 19 października 2017 r. W. R. i A. R. wskazali, że E. i W. W. (1) nie są już współwłaścicielami działki nr (...). Obecnie od 2016 r. współwłaścicielami wyżej wymienionej działki są A. i W. R.. Jednocześnie W. R. i A. R. wskazali, że są przeciwni zniesieniu współwłasności, albowiem działka ta jest im niezbędna, gdyż działka nabyta przez nich nie posiada dostępu do jeziora. Nadto W. R. i A. R. wskazali, że działka o której zniesienie współwłasności wnoszą wnioskodawcy pełni rolę miejsca wspólnych spotkań dla wszystkich współwłaścicieli. W. R. i A. R. wskazali, że nieprawdziwe są twierdzenia o niekorzystaniu przez innych współwłaścicieli z działki (...), albowiem na jej terenie znajduje się miejsce przygotowane na wspólne ognisko, odbywają się tam zebrania wszystkich współwłaścicieli w sprawach dotyczących całego ośrodka (...), trawa jest systematycznie koszona i pielęgnowana, a do pielęgnacji działki w żaden sposób nie przyczyniają się wnioskodawcy. W. R. i A. R. wskazali również, że dostęp wnioskodawców do dzierżawionej przez nich działki (...) jest zapewniony stale od strony wspólnego dla wszystkich chodnika – działkę (...) oraz właśnie poprzez działkę (...), której są współwłaścicielami.

W pismach procesowych z dnia 23 października 2017 roku uczestnicy postępowania W. i E. G. oraz D. Z. wnieśli o oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności i obciążenie kosztami postępowania wnioskodawców. W treści pisma uczestnicy postępowania wskazali, że dostęp do jeziora wnioskodawcy posiadają w takim samym zakresie i w taki sam sposób jak wszyscy uczestnicy. Cały pas nadbrzeżny był przedmiotem wieloletnich umów dzierżawy przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Uczestnicy postępowania wskazali, że dopiero kilka lat temu, gdy wnioskodawcy wszczęli kilkuletnie postępowanie o zniesienie współwłasności nieruchomości zostały zawarte dwie umowy dzierżawy pasa nadbrzeżnego z zaznaczonym obszarem ich wykonywania. Nadto uczestnicy postępowania wskazali, że wnioskodawcy korzystają również z pasa nadbrzeżnego niebędącego przedmiotem zawartej przez nich umowy dzierżawy, natomiast nikt z uczestników postępowania, jak i z pozostałych właścicieli bądź współwłaścicieli im w tym nie przeszkadza, a wnioskodawcy nie ponoszą żadnych kosztów z tytułu dzierżawy i utrzymania tej części pasa nadbrzeżnego od wielu lat. Uczestnicy postępowania wskazali również, że nieprawdą jest twierdzenie wnioskodawców, że z działki nr (...) korzystają wyłącznie wnioskodawcy, albowiem na terenie działki

odbywają się zebrania właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości, ponadto domki będące współwłasnością A. i W. R. nie mają bezpośredniego dostępu do jeziora i jest to dla nich miejsce z bezpośrednim dostępem do jeziora. Uczestnicy postępowania wskazali, że załączone do wniosku zdjęcia przedstawiające sporną działkę, w żaden sposób nie świadczą o tym kto, kiedy i w jakim zakresie korzysta z tejże działki. Uczestnicy postępowania wskazali, że istotne jest, że wnioskodawcy sami dokonali rozbudowy swojego domku, aż do granicy z działką (...) i w ten sposób sami ograniczyli sobie obszar korzystania z własnej działki, a obecnie kosztem innych osób chcą wyłącznie być jedynymi właścicielami działki nr (...). Pozostali uczestnicy również złożyli odpowiedź na wniosek o tożsamej treści wnosząc o oddalenie wniosku.

Na rozprawie w dniu 24 października 2017 r. pozostali uczestnicy postępowania również wnieśli o oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności, wskazując iż jest on niezasadny i narusza ich uzasadnione interesy, albowiem każdy z uczestników korzysta ze wskazanej działki w razie potrzeby, ponosząc również koszty jej utrzymania. Uczestnik postępowania D. Z. podniósł również, iż wycena działki jest nierzetelna, gdyż nie uwzględnia położenia działki, wskazując, że jest to bezcenny rekreacyjny pas ziemi bezpośrednio położony przy pasie nadbrzeżnym. Uczestniczka D. W. (1) podkreśliła, iż nie jest prawdą, iż wyłącznie wnioskodawcy korzystają ze wskazanej działki, korzystają z niej pozostali współwłaściciele, a także przyjeżdżają tam z rodzinami. Na tej działce odbywają się również zebrania współwłaścicieli w których nie uczestniczy wnioskodawca. Uczestniczka wskazała, że współwłaściciele za wyjątkiem wnioskodawców nie ponoszą kosztów utrzymania działki, w tym utrzymania zieleni. Wskazał, iż na terenie przedmiotowej działki znajduje się wędzarnia, miejsce na ognisko z którego pozostali współwłaściciele też korzystają. Na rozprawie uczestnicy zgodnie oświadczyli, iż nigdy nie było tak, że ze wskazanej działki korzysta wyłącznie wnioskodawca i jego żona, albowiem każdy z nich korzystał z działki według swoich potrzeb, wskazując że działka ta nie jest ogrodzona, jest skrawkiem plaży.

Pełnomocnik wnioskodawców z uwagi na konflikt stron oświadczył, iż tym bardziej zasadnym jest zniesienie współwłasności będący stanem przejściowym. Nadto, zaprzeczył jakoby uczestnicy postępowania korzystali w tak intensywny sposób ze wskazanej nieruchomości. Jednocześnie na rozprawie tej, Sąd wezwał do udziału w charakterze uczestnika postępowania W. R..

W piśmie procesowym z dnia 31 października 2017 r. wnioskodawcy wykonując zobowiązanie Sądu sprecyzowali, że wnoszą o zniesienie współwłasności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), położonej w P. gminie R., obejmującej działkę oznaczoną nr ewidencyjnym (...), o obszarze 0,0075 ha, której współwłaścicielami są na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w G.o sygn. akt I Ns 375/13 z dnia 12 września 2014 roku w częściach uczestnicy A. W. (1) – 8/156, W. i E. G. – 12/156 we wspólności ustawowej, W. R. – 12/156 we wspólności ustawowej, J. S. – 6/156, K. W. – 8/156, A. R. – 12/156, M. i D. W. (1) – 12/156 we wspólności ustawowej, D. Z. – 12/156, P. W. – 2/156, A. W. (2) – 2/156, M. S. – 3/156, R. S. – 3/156, M. W. (2) – 2/156, D. W. (2) – 2/156, A. S. – 12/156, J. R. – 12/156, oraz na podstawie wyżej wymienionego postanowienia oraz umowy sprzedaży z dnia 27 kwietnia 2016 roku wnioskodawcy I. i G. P. – 36/156, w ten sposób, aby tę nieruchomość przyznać w całości na współwłasność wnioskodawców I. i G. P. (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska) z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestników – pozostałych współwłaścicieli wartości ich udziałów tj. z obowiązkiem spłaty na rzecz A. W. (1) kwoty 269,60 zł, W. i E. G. kwoty 404,40 zł, W. R. kwoty 404,40 zł, J. S. kwoty 202,20 zł, K. W. kwoty 269,60 zł, A. R. kwoty 404,40 zł, M. i D. W. (1) kwoty 404,40 zł, D. Z. kwoty 404,40 zł, P. W. kwoty 67,40 zł, A. W. (2) kwoty 67,40 zł, M. S. kwoty 101,10 zł, R. S. kwoty 101,10 zł, M. W. (2) kwoty 67,40 zł, D. W. (2) kwoty 67,40 zł, A. S. kwoty 404,40 zł J. R. kwoty 404,40 zł. Nadto wnioskodawcy wnieśli o ustalenie, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie w częściach równych.

Na rozprawie w dniu 12 grudnia 2017 r. uczestnik postępowania W. R., również jako pełnomocnik A. R. wskazał, że doszedł z wnioskodawcami do porozumienia i zdecydował wraz z żoną sprzedać przysługujący mu wraz z żoną udział nieruchomości wnioskodawcom, a obecnie trwają czynności zmierzające do zrealizowania tej czynności przed notariuszem. Pozostali uczestnicy podtrzymali swoje stanowiska w sprawie.

współwłaścicieli jako dojście do jeziora. Wnioskodawcy domagali się przyznania im działki o nr (...) na wyłączną własność.

/okoliczności bezsporne/

W powołanej sprawie (dalsza sygn. akt I Ns 375/13) Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego w celu ustalenia możliwych sposobów zniesienia współwłasności. W opinii z dnia 10 lipca 2014 r. biegły z zakresu geodezji i kartografii przedstawił dwa warianty podziału nieruchomości, z których pierwszy zakładał nabycie działki (...) przez wnioskodawców na wyłączną własność, natomiast drugi, który uwzględnił Sąd orzekający w sprawie o sygn. I Ns 375/13 przyznał na współwłasność wnioskodawcom oraz uczestnikom postępowania.

/okoliczności bezsporne a nadto dowód: dokumenty zgromadzone w aktach sprawy o sygn. akt I Ns 357/13 (k. 770-795, 978-981, 1315-1320)/

Po zakończeniu postępowania, w dniu 27 kwietnia 2016 r. wnioskodawcy zawarli umowę sprzedaży z uczestnikiem A. W. (3), na mocy której nabyli od uczestnika udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości w wysokości 12/156 części.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: akt notarialny (k. 14-21v)/

Na mocy aktu notarialnego z dnia 12 lipca 2016 r. E. W. oraz W. W. (1) sprzedali nieruchomość objętą księgą wieczystą (...) oraz udział wynoszący 12/156 części w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) małżonkom W. i A. R. do ich majątku wspólnego.

/okoliczności bezsporna, a nadto dowód: akt notarialny z dn. 12.07.2016r. (k. 272-275) odpis KW nr (...) (k. 23-30, 284-287v)/

Następnie, w trakcie trwania postępowania W. R. oraz A. R. na mocy aktu notarialnego z dnia 19 stycznia 2018 r. sprzedali udział wynoszący łącznie 24/156 części nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) małżonkom G. i I. P..

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: akt notarialny z dn. 19.01.2018 r. (k. 365-367)/

Przedmiotowa działka nr (...) o powierzchni 75 m² stanowi pas gruntu oddzielający nieruchomość będącą własnością wnioskodawców – działkę nr (...) od nieruchomości działki nr (...), którą wnioskodawcy dzierżawią (w części, której granice pokrywają się z granicami działki (...)) i która umożliwia im dostęp do jeziora.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa dzierżawy gruntu (k. 31-32), kopia mapy ewidencyjnej (k. 33, 36), odpis KW nr (...) (k. 22-22v)/

Wnioskodawcy, przed zainicjowaniem niniejszej sprawy, zwrócili się do uczestników z propozycją zniesienia współwłasności składając im ofertę zakupu przysługujących im udziałów. Żaden z uczestników nie ustosunkował się do propozycji wnioskodawców.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: oferty wraz z potwierdzeniami nadania (k. 71-105)/

Podczas oględzin spornej nieruchomości Sąd ustalił, że działka nr (...) jest w terenie wydzielona od strony wnioskodawców biegnącym płotem na długości ok. 3,5 m, po czym rozdzielona jest działką wnioskodawców biegnącą roślinnością o dł. 18,2 m. Od strony (...) przebieg granicy wydzielony jest w terenie kamieniami na długości 4,20 m. Granica działki nr (...) z pasem przybrzeżnym rozdzielona jest kamieniami granicznymi o długości 17,90 m. Szerokość pasa przybrzeżnego na całej długości wynosi 7 m i jest pokryty trawą. Jest to pas dzierżawiony przez wnioskodawców (fragment działki nr (...)) o powierzchni 126 m. Działka wnioskodawców zagospodarowana jest na granicy z działką nr (...) biegnącym płotem 3,5 m, potem roślinnością. Mniej więcej w połowie znajdują się schody na szerokości około 1,2 m. Długość tarasu wynosi około 9 m. Znajduje się on za schodami, będącymi zejściem z działki

wnioskodawców w odległości od granicy działki nr (...) m. Na działce nr (...) znajduje się miejsce częściowo wyłożone płytkami chodnikowymi, bezpośrednio za granicą wnioskodawców na szerokości około 2,4 m i długości 5,40 m. Na tym obszarze znajduje się wędzarnia ceglana wraz z paleniskiem. W dalszej części wyłożonej płytkami znajduje się rower wodny E. W., na nim znajduje się żaglówka klasy 420 należąca do rodziny S. oraz stara deska surfingowa, kajak J. R.. Część wyłożona płytkami od pozostałej części działki (...) rozgraniczona jest roślinnością o wysokości około 2,5 m. Na granicy części wybrukowanej płytami, ale już w części pasa nadbrzeżnego znajduje się system oświetlenia oraz monitoringu, który od lipca 2017 roku nie działa. W granicach działki nr (...) w dniu oględzin leżał żagiel o wymiarach 4,9 m x 2,3 m do deski surfingowej uczestnika postępowania R. S.. Pomiędzy częścią nadbrzeżną dzierżawioną przez wnioskodawców, a działką nr (...), a rogami działki nr (...) rośnie wierzba płacząca o wysokości około 15 m, przy czym pień i korona drzewa jest na działce (...). Akacja w całości znajduje się na części dzierżawionej. Przy wierzbie rosną leszczyny, głóg i są żywopłoty na szerokości od drzewa około 2,5 – 3 m. Pod drzewami w dniu oględzin znajdowały się dwie drewniane ławki – przenośne, które były położone na działce nr (...). Na części nadbrzeżnej dzierżawionej przez wnioskodawców w okolicy rosnących wysokich drzew znajduje się również trzecia ławka, z której uczestnik postępowania R. S. korzysta, pomimo że jest dzierżawiona. Na części dzierżawionej przez wnioskodawców znajduje się leżak uczestniczki postępowania K. W. oraz palenisko. W dalszej części pasa nadbrzeżnego oparte o barierki są łódki innych właścicieli. W części nadbrzeża dzierżawionego przez wnioskodawców znajduje się barierka wraz z furtką, która służy do wodowania sprzętu, z której korzysta uczestnik postępowania R. S.. Nadto z działką dzierżawioną przez wnioskodawców, przy granicy działki dzierżawionej przez wspólnotę znajduje się zejście do wody ze schodkami, z którego korzysta również rodzina wnioskodawców. Zejście ma szerokość około 80 cm. Domek należący do rodziny S., znajduje się w odległości ok 33 m od zejścia do wody. Do domku prowadzi ścieżka wyłożona płytami betonowymi na szerokości 1,9 m, a pod koniec, bliżej wody tj. ostatnie 9 m na szerokość 1 m. Z domu uczestnika postępowania R. S. prowadzi ścieżka w kierunku domu rodziny W.. Dom graniczy z domem rodziny M., przy czym nie ma on bezpośredniego dojścia do wody. Przy domu biegnie ścieżka o szerokości 1 m wybrukowana kostką granitową i płytkami betonowymi, przy czym w końcowym odcinku jest porośnięta trawą o długości 9,5 m. Służebność wynosi 16,8 m i biegnie od domu rodziny W. do pasa nadbrzeżnego.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: protokół oględzin (k. 396-401), dokumentacja fotograficzna (k. 37-70, 411-417)/

Na spornej nieruchomości oznaczonej działką nr (...) współwłaściciele urządzają 3/4 razy do roku zebrania. Nadto, uczestnik R. S. korzysta ze znajdującej się na działce wędzarni. Większość prac polegających na pielęgnacji spornej działki wykonuje uczestnik postępowania R. S., który również w największym stopniu z niej korzysta, gdyż na nieruchomości tej przetrzymuje swój sprzęt do pływania. Z jego nieruchomości nie ma dostępu do wody, który pozwalałby z łatwością przenieść sprzęt wodny. Ponadto intensywnie z nieruchomości tej korzysta uczestniczka postępowania K. W., której nieruchomość nie ma bezpośredniego dostępu do wody. Jej korzystanie ze spornej działki polega na tym, że w okresie letnim przesiaduje tam wraz z rodziną w celu ochłodzenia się. Ponadto córka uczestniczki postępowania również korzysta z spornej działki, gdyż jest tam bezpieczniejsze zejście do wody. Uczestniczka postępowania ma ustanowioną służebność przechoду do terenu nadbrzeżnego przez działkę pana M., jednak z niej nie korzysta gdyż na działce pana M. znajduje się nawodnienie, które włącza się kilka razy w ciągu dnia. Ponadto, pan M. na przejściu gdzie biegnie służebność ustawia łódki, które zahaczają o przejście, utrudniając je. Z wędzarni znajdującej się na działce nr (...) korzysta również uczestnik postępowania D. Z. i J. R.. Uczestnik postępowania W. G., na działce stanowiącej współwłasność z pozostałymi uczestnikami i wnioskodawcami pozostawia swój sprzęt wędkarski. Wnioskodawcy byli informowani o zebraniach wspólnoty, jednak w nich nie uczestniczyli. Nadto, wnioskodawcy nie ponoszą żadnych opłat w związku z współposiadaniem działki nr (...), które ponoszą pozostali współwłaściciele – uczestnicy postępowania. Sporna działka jest miejscem spotkań wszystkich współwłaścicieli, którzy poza wnioskodawcami utrzymują ze sobą dobre relacje. Wnioskodawcy na nieruchomości będącej ich własnością dokonali rozbudowy domu, która spowodowała zmniejszenie powierzchni ich zieleni. Wnioskodawcy sporadycznie korzystają ze spornej nieruchomości oznaczonej działką nr (...), albowiem większość czasu spędzają w nowo wybudowanym domu. Podobnie rzecz ma się z córką wnioskodawców, która również sporadycznie korzysta z części wspólnej.

/dowód: zeznania świadka M. P. (k. 353v-354v), zeznania uczestnika postępowania W. R. (k. 355-355v), zeznania uczestnika postępowania R. S. (k. 355v-356v), zeznania uczestniczki postępowania A. S. (k. 370v-372), zeznania uczestniczki postępowania K. W. (k. 372-373), zeznania uczestnika postępowania D. Z. (k. 373-374v), zeznania uczestnika postępowania W. G. (k. 374v-375v), zeznania uczestnika postępowania J. R. (k. 375v-376), zeznania uczestniczki postępowania A. W. (1) (k. 376-376v), zeznania uczestnika postępowania M. W. (1) (k. 377-377v), zeznania uczestniczki postępowania D. W. (1) (k. 383v-384), zeznania wnioskodawcy (k. 384-385)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo w oparciu o okoliczności bezsporne, natomiast w pozostałym zakresie w oparciu o wyżej wymienione dowody z dokumentów oraz z dokumentów zgromadzonych w sprawie o sygn. I Ns 375/13. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Ponadto, Sąd swe ustalenia poczynił w oparciu o zeznania świadka M. P. oraz uczestników postępowania W. R., R. S., A. S., K. W., D. Z., W. G., J. R., A. W. (1), M. W. (1), D. W. (1) oraz wnioskodawcy.

Zeznania wyżej wymienionych uczestników Sąd ocenił jako wiarygodne, albowiem były one spójne, logiczne oraz korelowały ze sobą oraz z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszym postępowaniu. Natomiast zeznania świadka M. P. oraz wnioskodawcy Sąd uznał za wiarygodne jedynie w części, uznając je za niewiarygodne w zakresie w jakim wskazywali, że wyłącznie korzystają ze spornej działki z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Okoliczności tej przeczą pozostali współwłaściciele działki.

Na rozprawie w dniu 18 czerwca 2018 roku Sąd oddalił wniosek wnioskodawców o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wartości działki nr (...), albowiem w świetle zgromadzonego materiału dowodowego wniosek zasługiwał na oddalenie, i przeprowadzenie tegoż dowodu byłoby bezprzedmiotowe.

Sąd zważył, co następuje.

Wniosek podlegał oddaleniu, biorąc pod uwagę ustalenia faktyczne, uzasadnione interesy wszystkich uprawnionych, sposób korzystania z nieruchomości oraz wielkość udziałów przypadającą każdemu z zainteresowanych. Zgodnie z oględzinami nieruchomości przeprowadzonymi w sprawie przedmiotowa nieruchomość położona jest pomiędzy nieruchomością wnioskodawców, a pasem nadbrzeżnym, i stanowi niejako ciąg komunikacyjny w ramach całości części wspólnej działek na terenie ośrodka, począwszy od wjazdu na teren ośrodka i jego części parkingowej. Nadto dla uczestników nie mających bezpośrednio dostępu do jeziora, stanowi nieruchomość, z której mogą korzystać w razie potrzeby, chociażby odpoczywając na niej lub służy do składowania na niej sprzętu wodnego.

Podkreślić należy, że preferowany przez ustawodawcę podział fizyczny nieruchomości przy znoszeniu współwłasności w niniejszym stanie faktycznym nie mógł być zastosowany z uwagi na to, iż byłoby to sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tejże nieruchomości, biorąc pod uwagę rolę jaką ta działka spełniała dla uczestników oraz ze względu na jej niewielką powierzchnię.

Zdaniem Sądu nieuzasadnionym byłoby przyznanie tej nieruchomości na własność wnioskodawcom, gdyż w takiej sytuacji uczestnicy zostaliby pozbawieni możliwości korzystania z tejże działki, w szczególności w zakresie korzystania z wędzarni, robienia ogniska, organizowania wspólnych spotkań współwłaścicieli, przesiadywania i odpoczywania na niej, a także składowania sprzętu wodnego. Dotyczy to w szczególności uczestników, którzy nie mają bezpośrednio dostępu do wody, z uwagi na położenie ich domków. Można by oczywiście ewentualnie założyć, aby uczestnicy, którzy nie mają dostępu bezpośredniego do wody, w tym składowania sprzętu wodnego w niedalekiej odległości od wody, szukali innych rozwiązań, np. poprzez korzystanie z uprzejmości innych współwłaścicieli z którymi pozostają w dobrych relacjach. Jednakże zdaniem Sądu byłoby to niecelowe, skoro są współwłaścicielami działki nr (...), a takie rozwiązanie nie stanowiłoby żadnego kompromisu, a wręcz przeciwnie spowodowałoby, że wnioskodawcy mieliby przyznaną sporną działkę z wyłączeniem uczestników, w pewnym sensie ich kosztem. Nadto podkreślić należy, iż przyjęcie takiego rozwiązania wiązałoby się niewątpliwie dla

uczestników z pewnością z poniesieniem nakładów finansowych. Zniesienie współwłasności w sposób zaproponowany przez wnioskodawców nie odzwierciedlałoby wielkości udziałów we współwłasności, które podkreślić należy, że w przedmiotowej sprawie przysługują wielu uczestnikom. Zdaniem Sądu przyznanie wnioskodawcom przedmiotowej nieruchomości spowodowałoby, że niektórzy uczestnicy zostaliby trwale pozbawieni dostępu do pasa nadbrzeżnego.

Biorąc pod uwagę normę przepisu art. 212 § 1 k.c. Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że zniesienie współwłasności musi odpowiadać wysokości udziałów każdego ze współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Ponadto w wyniku zniesienia współwłasności należne stronom udziały powinny zostać przekształcone w inne prawa, a nie zostać im odjęte, tak jakby to miało miejsce, gdyby sąd zastosował proponowane przez wnioskodawców zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Do sprawy miały bezsprzecznie zastosowanie przepisy 211 k.c. i następne. Zasadą jest, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Podział rzeczy jest jednak wykluczony, jeżeli w jego wyniku nastąpiłaby istotna zmiana rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Niedopuszczalny jest także podział, który miałby prowadzić do sytuacji sprzecznej ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, dotyczy przedmiotu materialnego (art. 45 k.c.), co wynika bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz jego działalności. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć. Fizyczny podział nieruchomości jest zasadny, zatem tylko wtedy, gdy jego dokonanie pozwala na racjonalne wykorzystanie powstałych w wyniku podziału działek i nie skutkuje wystąpieniem negatywnych przesłanek sprzeciwiających się dokonaniu podziału, a wymienionych w art. 211 k.c.

W konsekwencji z uwagi na to, że jak wynika z przeprowadzonej wizji przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę rekreacyjną położoną przy pasie nadbrzeżnym jeziora, z której uczestnicy czynnie korzystają, a jej powierzchnia jest niewielka – tym samym nie ma możliwości zastosowania podziału fizycznego. Zgodnie z art. 212 § 2 k.c. rzecz, która nie da się podzielić może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych bądź sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Zdaniem Sądu przy rozpatrywaniu wniosku o zniesienie współwłasności należy mieć na uwadze przede wszystkim usprawiedliwione interesy wszystkich uprawnionych, sposób korzystania z nieruchomości. Sąd wziął również pod uwagę wielkość udziałów przysługujących zainteresowanym.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę wyjątkową, cenną z uwagi na jej położenie w części nadbrzeżnej ośrodka (...) nad jeziorem, aktualnie pełni istotną funkcję w szczególności dla uczestników postępowania, z kolei jak wynika z postępowania dowodowego wnioskodawcy ze spornej działki korzystają rzadziej. Zwrócić uwagę należy na fakt, że wnioskodawcy, będąc również współwłaścicielami działki nr (...) posiadają możliwość korzystania ze spornej działki. Nadto wskazać należy, że podział fizyczny nieruchomości na terenie ośrodka (...) w przeszłości w drodze orzeczenia sądu z pozostawieniem części wspólnych, w tym spornej działki, zachował aktualność, dokonany podział odpowiada uczestnikom postępowania, a nadto jak wynika z ich stanowiska utrzymanie przedmiotowej nieruchomości we współwłasności jest konieczne z uwagi na prawidłowy dostęp stronom do pasa nadbrzeżnego.

Tym samym podkreślenia wymaga, że uwzględnienie wniosku skutkowałoby pozbawieniem w szczególności uczestników postępowania: rodzinę S., rodzinę W. dostępu do pasa nadbrzeżnego i koniecznością poszukiwania innych rozwiązań, co z kolei wiązałoby się z poniesieniem przez nich ewentualnych nakładów finansowych i zgody innych właścicieli działek położonych przy pasie nadbrzeżnym ośrodka na umożliwienie im korzystania z działek leżących przy pasie nadbrzeżnym jeziora.

Zdaniem Sądu przy zastosowaniu podziału przedstawionego przez wnioskodawców sytuacja prawna i faktyczna współwłaścicieli nie zostałaby ukształtowana w sposób zbliżony do stanu sprzed zniesienia współwłasności, w szczególności w stosunku do uczestników, którzy nie mają dostępu bezpośredniego do pasa nadbrzeżnego. Również stan zdrowia i wiek uczestniczki U. W. czy J. S. nie uzasadnia takiego zniesienia współwłasności.

Nie jest zasadnym w ocenie Sądu przyznanie nieruchomości na własność wnioskodawcom również z uwagi na zaognione stosunki stron, na które tak licznie wskazywali zainteresowani, nawet na ostatnim terminie rozprawy, opisując o zaistniałym incydencie, jaki miał miejsce przed przyjazdem sądu w celu dokonania oględzin spornej działki w dniu 5 czerwca 2018 r.

Pokreślić należy, że wnioskodawca wielokrotnie argumentował również swój wniosek przede wszystkim niemożliwością dojścia do porozumienia z uczestnikami postępowania oraz powstałymi konfliktami pomiędzy nimi. Jednakże zdaniem Sądu konflikty powstające na tle korzystania z nieruchomości wspólnej winny być rozwiązywane na podstawie przepisów dotyczących zakresu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli, tj. art. 195 k.c. – 209 k.c. Nie mogą stanowić one jednak uzasadnienia i przyczyny zniesienia współwłasności, tym bardziej, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości oraz zasady współżycia społecznego się temu sprzeciwiają.

Z powyższych względów Sąd nie podzielił stanowiska wnioskodawców, uznając iż wskazana przez nich argumentacja jest tylko ich subiektywnym odczuciem i potwierdza wskazywaną przez nich postawę, aby zmienić ustalony stan faktyczny i prawny, bez potrzeby uwzględnienia społecznego gospodarczego przeznaczenia współwłasności spornej działki oraz wielkości udziałów w tej niewielkiej działce o numerze (...).

Na koniec należy wskazać, że żądanie zniesienia współwłasności stanowi prawo każdego ze współwłaścicieli, jednakże prawo to podlega również ograniczeniu przewidzianemu w art. 5 k.c. Artykuł ten w zdaniu pierwszym mówi o tym, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego /por. postanowieni Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1981r., III CRN 202/81, LEX nr 503252/.

Jak wskazano powyższej działka o nr (...) stanowi nieruchomość wyjątkową z uwagi na jej położenie, dlatego współwłaściciele podzielonego wcześniej terenu ośrodka (...) na kilkanaście odrębnych nieruchomości, celowo przed laty uznali za zasadne pozostawienie części wspólnych nieruchomości, w tym obejmujących także sporną działkę. Wobec tego Sąd nie uznał za prawidłowe mocą orzeczenia wydanego w sprawie, aby wnioskodawcy na skutek dalszego, kolejnego podziału (oderwanego od realiów poprzedniej sprawy) uzyskali mocniejsze prawo względem pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Sprzeciwiało się temu z jednej strony zgodnie i konsekwentne stanowisko uczestników postępowania, a z drugiej strony poczucie sprawiedliwości.

Z powyższych względów orzeczono jak pkt. 1 sentencji.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na zasadzie określonej w art. 520 § 1 k.p.c., nie znajdując podstaw do odstąpienia od reguły tam wyrażonej. SSR Danuta Woźniak – Kłyta