

# UZASADNIENIE

Pismem z dnia 07.01.2015 r. wnioskodawca P. M., zwrócił się do Sądu Rejonowego w Wągrowcu o zniesienie współwłasności należącej do niego i uczestniczki A. K. nieruchomości położonej w M.i R.K., dla której Sąd Rejonowy w Wągrowcu prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Wskazał, że on sam i uczestniczka są współwłaścicielami nieruchomości w udziałach po 1/2 części, a w skład nieruchomości wchodzi następujące działki; nr (...), nr (...), nr (...)i nr (...). Wniósł o dokonanie zniesienia współwłasności w ten sposób, aby działka o nr ewid. (...)została przyznana na wyłączną własność uczestniczce, działki o nr ewid. (...)i (...)na wyłączną własność wnioskodawcy, natomiast zabudowana działka o nr ewid. (...) miałyby zostać fizycznie podzielona na trzy działki; podano, że opracowano trzy warianty podziału tej działki i P. M.wniósł o dokonanie podziału w wariantcie nr II zobrazowanym na sporządzonych przez geodetę szkicach polowych i mapie. W wariantcie I część działki, na której znajduje się cały budynek mieszkalny miała pozostać we współwłasności, natomiast warianty II i III przewidywały podział również części działki pod budynkiem tak, aby podzielić fizycznie budynek z pozostawieniem jedynie niewielkiej działki we współwłasności, przy czym w wariantcie II wspólna miała pozostać działka, na której znajduje się sięć i weranda, natomiast w wariantcie III we współwłasności miała pozostać jedynie sięć.

W odpowiedzi na wniosek wniesionej w dniu 09.03.2015 r. A. K.co do zasady nie sprzeciwiła się wnioskowi i poparła go w zakresie sposobu podziału pomiędzy strony działek o nr ewid. (...), (...)i (...)oraz wyodrębnienia nowych działek o nr (...)i przyznania ich na wyłączną własność – odpowiednio jej i wnioskodawcy. Nie zgodziła się natomiast z propozycją zniesienia współwłasności w zakresie wydzielenia z działki o nr (...)działki o nr (...), która miała pozostać we współwłasności i wniosła o dokonanie podziału w wariantcie III, który przewidywał pozostawienie na jej wyłączną własność części tej działki – altany. Nadto zawnioskowała o ustanowienie służebności przechodu przez działkę wnioskodawcy na cele przywozu opału.

Na rozprawie strony podtrzymały swoje stanowiska wskazując, że wybór wariantu proponowanego przez drugą stronę jest dla nich uciążliwy i nie do przyjęcia. Nadto wnioskodawca sprzeciwił się ustanowieniu służebności na rzecz uczestniczki. Obie strony były natomiast zgodne co do tego, aby nie dokonywać zniesienia współwłasności działki o nr (...)pozostawiając współwłasność budynku oraz nikt nie żądał dopłat.

Strony przedstawiły dokumentację sporządzoną przez uprawnionego geodetę i zatwierdzoną przez Starostę (...), z której wynika, że położenie i kształt działki o nr ewid. (...)oraz lokalizacja budynków na działce pozwala na dokonanie jej fizycznego podziału na trzy odrębne działki. Zarazem z uwagi na rozwiązania techniczne w budynku mieszkalnym istnieje konieczność, aby wyodrębnić działkę o nr (...), która pozostanie we współwłasności P. M.i A. K.. Pomiędzy stronami nie było zgody w szczególności co do tego, jaki obszar obejmować ma działka o nr (...).

## ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Wnioskodawca i uczestniczka są współwłaścicielami po 1/2 udziału w nieruchomości położonej M.i R.K., stanowiącej gospodarstwo rolne, składającej się z działek oznaczonych nr ewid. (...), (...), (...)i (...) o powierzchni łącznej 3,3433 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wągrowcu prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

okoliczności bezsporne, nadto dowód: odpis księgi wieczystej (k. 43), wypis z rejestru gruntów (k. 5)

Gospodarstwo rolne zostało nabyte w latach 70-tych XX wieku przez R. M. i B. M. po połowie. A. K. nabyła udział w nieruchomości na podstawie umowy darowizny z dnia 23.10.2007 r., natomiast P. M. stał się współwłaścicielem udziału 1/2 w przedmiotowej nieruchomości na skutek zawarcia w dniu 11.10.2012 r. z B. M. umowy o dożywocie.

okoliczności bezsporne, nadto dowód: kopia umowy z dnia 30.07.1974 r. (k. 29-30), kopie umów – aktów notarialnych z dnia 14.01.2010 r. i z dnia 11.10.2012 r. (k. 19-28 i k. 31-38)

W dniu 14.01.2010 r. A. K. i B. M. w porozumieniu sporządzonym w formie aktu notarialnego uregulowały sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości wspólnej. Na skutek ich ustaleń zawartych w § 5 aktu notarialnego A.

K. miała w ramach swego udziału korzystać z lewej części budynku mieszkalnego o łącznej powierzchni użytkowej 64,74 m<sup>2</sup>, lewej części poddasza i strychu oraz piwnicy w lewej części domu, jak również murowano – drewnianego budynku gospodarczego oraz garażu, natomiast B. M. miała korzystać z prawej części budynku mieszkalnego o łącznej powierzchni 82,55 m<sup>2</sup>, prawej części poddasza i strychu oraz pomieszczeń piwnicznych w prawej części domu, jak również murowanego budynku zbożowego i budynku gospodarczego. Nadto strony ustaliły, iż do wspólnego korzystania przez współwłaścicieli budynku mieszkalnego należeć będą: altana wejściowa, klatki schodowe oraz korytarze. Wzmianka o określeniu sposobu korzystania z nieruchomości została wpisana w dziale III księgi wieczystej.

dowód: kopia aktu notarialnego z dnia 14.01.2010 r. (k. 19-28), odpis z księgi wieczystej (k. 43)

Obecnie strony korzystają z nieruchomości w sposób określony w porozumieniu ustalonym w akcie notarialnym. Z lewej części budynku mieszkalnego oraz podwórka od frontu domu korzysta ojciec uczestniczki, natomiast w prawej części zamieszkuje wnioskodawca wraz z B. M., który korzysta z podwórza na tyłach domu mieszkalnego. Wejście główne do domu mieszkalnego znajduje się od frontu i prowadzi przez werandę, natomiast w sieni znajdują się wejścia do obu mieszkań, na poddasze oraz do piwnicy, z której korzysta wnioskodawca. Do kotłowni i piwnicy po lewej stronie prowadzi osobne wejście z podwórza. Wnioskodawca we własnym zakresie wykonał dodatkowe wejście do użytkowanego przez siebie mieszkania zlokalizowane w dobudówce i prowadzące na podwórze na tyłach posesji i korzysta przede wszystkim z tego wejścia.

okoliczności bezsporne, nadto dowód: fotografie posesji i budynku (k. 3), rzuty poziome budynku (k. 16-18)

Aktualnie wnioskodawca i B. M. korzystają z głównego wejścia w celu wynoszenia popiołu na zewnątrz popiołu z pieca znajdującego się w piwnicy. Nadto we wspólnym korytarzu w sieni umieszczone są liczniki energii elektrycznej i wody; osoby spisujące liczniki wchodzi głównym wejściem. P. M. planuje zaadaptować strych na cele mieszkalne.

dowód: zeznania świadka B. M. (k. 57-58), zeznania wnioskodawcy P. M. (k. 59)

Piwnica w lewej części domu wykorzystywana była przede wszystkim jako miejsce przechowywania opału, który wrzucano przez okienko znajdujące się od podwórza na tyłach domu. Do okienka nie ma innego dogodnego dostępu, a obecnie wnioskodawca sprzeciwia się temu, aby pojazdy dowożące opał przejeżdżały przez część podwórza, z której on korzysta. Opał jest przechowywany przez ojca uczestniczki na podwórzu od frontu budynku. Uczestniczka wraz z rodziną nie mieszka i nie planuje w przyszłości zamieszkania w budynku na działce nr (...); nie wyklucza jej sprzedaży w przyszłości.

dowód: zeznania świadka D. K. (k. 58-59), zeznania uczestniczki A. K. (k. 59-60)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dowodów.

Autentyczność przedstawionych przez wnioskodawcę i uczestniczkę dokumentów nie była kwestionowana przez strony, jak również nie wywołała żadnych uzasadnionych wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości. Zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowiły one dowód tego, że osoby, które je podpisały złożyły oświadczenie zawarte w ich treści. Do sprawy złożono również odpis z ksiąg wieczystych, wypis z rejestru gruntów oraz zatwierdzone przez Starostę (...) mapy z projektami podziału nieruchomości wraz z załącznikami. Jako dokumenty urzędowe zgodnie z dyspozycją art. 244 § 1 i 2 k.p.c. stanowiły dowód tego, co zostało w nich w sposób urzędowy zaświadczone.

W niniejszej sprawie brak było podstaw do kwestionowania wiarygodności zeznań świadków B. M. i D. K., jak również zeznań samych stron, gdyż fakty, które były przedstawiane w ich wypowiedziach w istocie nie były okolicznościami spornymi. Wnioskodawca i uczestniczka wzajemnie nie zaprzeczali relacjonowanemu sposobowi dotychczasowego korzystania z działki nr (...) i położonego na niej budynku mieszkalnego przez każdą ze stron lub członków jej rodziny, natomiast mieli rozbieżne oczekiwania co do dalszego sposobu ich użytkowania w przyszłości, w szczególności spornej werandy i frontowego wejścia do budynku.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 210 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Sposoby zniesienia współwłasności określone są w art. 211 i art. 212 k.c. Są to: podział rzeczy (fizyczny), a jeżeli taki sposób podziału jest wykluczony jako sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości – wówczas zasadne jest przyznanie rzeczy stosownie do okoliczności jednemu współwłaścicielowi z obowiązkiem spłaty albo sprzedaż stosownie do przepisów k.p.c.

W niniejszej sprawie od początku nie było przedmiotem kontrowersji jaka rzecz (nieruchomość) stanowi przedmiot współwłasności oraz, że zniesienie współwłasności ma nastąpić poprzez fizyczny podział rzeczy. Strony były również zgodne co do tego, że winno to nastąpić bez dopłat poprzez przydzielenie na własność wnioskodawcy i uczestniczki całych wyodrębnionych geodezyjnie działek o nr ewid. (...), (...)i (...)oraz na skutek podziału fizycznego zabudowanej działki nr (...). Również w odniesieniu do tej działki strony przedstawiały zgodne stanowisko co do podziału niemal całości obszaru działki, za wyjątkiem części, na której znajduje się weranda z frontowym wejściem oraz pasa gruntu przy budynku od frontu po jego prawej stronie. Należy zwrócić uwagę, że sposób podziału działki o nr (...)proponowany przez wnioskodawcę odpowiada sposobowi korzystania z nieruchomości wspólnej określonego w akcie notarialnym z dnia 14.01.2010 r. Uczestniczka wniosła natomiast o dokonanie podziału w sposób bardziej dla niej korzystny niż wynikający z tego porozumienia oraz dodatkowo ustanowienia służebności. Wobec zgodności stanowisk stron co do niecelowości podziału nieruchomości poprzez pozostawienie we współwłasności całej działki zabudowanej domem mieszkalnym (według wariantu I), rozstrzygnięcie niniejszej sprawy oznaczało w istocie konieczność wyboru przez Sąd pomiędzy wariantem II lub III. Oczywiście było zatem, że wybór wersji popieranej przez jedną ze stron, będzie skutkowało odrzuceniem alternatywnego wariantu.

Wymaga przy tym podkreślenia, że A. K. nie przedstawiła w istocie żadnych merytorycznych argumentów, ani dowodów na poparcie swoich żądań. W tym zakresie znaczenie dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie ma art. 6 k.c., według którego ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Nadto art. 232 k.p.c. stanowi, iż strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przepisy te rozstrzygają o tym, która ze stron powinna przedstawiać dowody potwierdzające jej żądania – obowiązek udowodnienia określonego faktu ciąży na stronie, która z faktu tego wywodzi określone skutki prawne, a w procesie występuje z określonym roszczeniem. W doktrynie prawa cywilnego nie budzi wątpliwości, że na tym spoczywa ciężar dowodu, kto twierdzi, a nie na tym, kto zaprzecza (Ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat), a istotną funkcją tego przepisu jest określenie wyniku merytorycznego sprawy w sytuacji krytycznej, gdy strona nie udowodni faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy – K. P. „Kodeks cywilny. Komentarz” Z. 2003.

Zarówno przesłuchanie uczestniczki, jak i powołanego przez nią świadka D. K. nie doprowadziło do wskazania żadnego racjonalnego uzasadnienia dla wyboru sposobu podziału w wariantcie III, a dodatkowo ustanowienia służebności na cele związane z przywozem opału – poza wygodą uczestniczki i potencjalnym ułatwieniem zbycia nieruchomości w przyszłości. Proponowany przez uczestniczkę wariant III sposobu podziału pociąga za sobą w istocie pozbawienie drugiego współwłaściciela możliwości korzystania z głównego frontowego wejścia do budynku. Fakt, że P. M. we własnym zakresie i na swój koszt wykonał alternatywne wejście do części budynku, z której korzysta, nie oznacza, że obecnie można go pozbawić dostępu do werandy, zaś uczestniczka będzie z wyłączeniem drugiego współwłaściciela korzystać z głównego wejścia. Sąd miał przy tym na uwadze, że w sieni, do której wejście prowadzi właśnie z werandy znajduje się przejście do piwnicy, z której korzysta wnioskodawca i z której nie ma innego wyjścia (nie licząc nieużywanego przejścia przez część piwnicy, z której korzysta uczestniczka) oraz schody na poddasze, które po pracach adaptacyjnych i remontowych może stanowić oddzielnie mieszkanie, jak również we wspólnej sieni są umieszczone liczniki energii i wody. Wnioskodawca korzysta z przejścia przez werandę w celu wynoszenia popiołu z kotłowni znajdującej się w piwnicy oraz możliwe jest korzystanie z wejścia frontowego dla mieszkania na poddaszu. Interesy wnioskodawcy nie będą w sposób dostateczny zabezpieczone tylko w oparciu o deklaracje uczestniczki, że nie będzie się sprzeciwiać przechodzeniu przez werandę wnioskodawcy i jego domownikom oraz wpuszczać osoby

spisujące stan liczników, gdyż po pierwsze, nie da się wykluczyć, iż może zmienić swoje stanowisko w przyszłości, a po drugie – takie porozumienie pomiędzy stronami zdezaktualizowałoby się w przypadku ewentualnej sprzedaży swojej działki przez A. K., która nie przewiduje, aby w przyszłości zamieszkała na posesji powstałej w wyniku podziału fizycznego działki o nr (...). Tym samym brak podstaw do wytyczenia granic nowopowstałych działek w taki sposób, aby weranda z głównym wejściem stanowiła wyłączną własność uczestniczki.

Sąd nie podzielił również zapatrywania uczestniczki o sposobie przebiegu granicy od budynku domu w pobliżu wejścia po prawej stronie w odległości zaledwie 2,16 m od przedniej ściany frontowej. Takie wytyczenie granic jest niezgodne z minimalną ustaloną na 4,0 m odległością zwróconych w stronę granicy działki otworów okiennych od granicy z sąsiednią działką budowlaną – w oparciu o § 12 ust. 5 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). W konsekwencji ustalenie przebiegu granic w sposób zobrazowany na szkicu oraz mapie w wariancie III nie było zasadne, natomiast wariant II umożliwia dalsze korzystanie z działki i budynku w sposób niezakłócony przez obydwójce współwłaścicieli i nie koliduje z normami technicznymi.

Uczestniczka nie wykazała również, że istnieje potrzeba ustanowienia służebności przechodu i przejazdu przez działkę (...) na cele przywozu opału. W myśl art. 285 § 1 i 2 k.c. nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. W przypadku porozumienia pomiędzy właścicielami nieruchomości władnącej i obciążonej nie ma przeszkód do ukształtowania treści służebności w sposób wybrany przez strony, o ile nie narusza to przepisów ustawy, nie ma na celu obejścia ustawy lub nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 1 i 2 k.c.). Odmiennie jednak przedstawia się sytuacja, kiedy wyłącznie jedna ze stron domaga się ustanowienia na jej rzecz służebności; wówczas do Sądu należy ocena, czy obciążenie nieruchomości służebnością będzie adekwatne do zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej. W doktrynie wskazuje się, że użyteczność, o której mowa w art. 285 § 2 k.c. powinna mieć charakter gospodarczy, a nie tylko służyć wygodzie właściciela nieruchomości władnącej, względnie celom estetycznym czy krajobrazowym (J. Szachulowicz (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, t. I, 2008, s. 833). Ustanowienie służebności ma więc przynieść nieruchomości władnącej określoną korzyść. Korzyść ta powinna mieć charakter obiektywny, nie może być oceniana tylko z punktu widzenia właściciela nieruchomości władnącej. Zakres służebności powinien odpowiadać realnym potrzebom nieruchomości władnącej, ocenianym na dzień ustanowienia służebności (J. Szachulowicz (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 833; zob. szerzej A. Wąsiewicz (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 677-678). Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że część piwnicy, z której korzysta uczestniczka składa się z dwóch pomieszczeń, a kotłownia położona jest w pomieszczeniu od strony frontowej budynku i prowadzi do niej wejście bezpośrednio z podwórza, zaś obecnie opał jest składowany na podwórzu, przy czym od frontu na działce znajdują się również budynki gospodarcze. W sytuacji, gdy właściciel nowopowstałej działki o nr (...) sprzeciwia się ustanowieniu służebności obciążającej jego nieruchomość, to uczestniczka jest zobowiązana wykazać, że służebność gruntowa bądź jest niezbędna do prawidłowego korzystania z nieruchomości, bądź w sposób obiektywny zwiększa jej użyteczność. W realiach niniejszej sprawy ustanowienie służebności przechodu i przejazdu przez podwórze działki nr (...) nie jest niezbędne do korzystania z nieruchomości na działce (...), nie zwiększa w sposób znaczący jej użyteczności gospodarczej, ma służyć wygodzie uczestniczki, a nadto stanowiłoby niewspółmierne do korzyści obciążenie nieruchomości wnioskodawcy.

W konsekwencji Sąd uwzględnił zbieżne wnioski w zakresie rozdzielenia pomiędzy strony działek o nr (...) bez dodatkowych dopłat, zaś o sposobie podziału działki nr (...), wytyczenia granic nowopowstałych działek (...) i kształcie muszącej pozostać we współwłasności działki o nr (...) orzekł zgodnie z wariantem II. A. K. nie przedstawiła żadnej zmiany okoliczności, ani argumentów, które uzasadniałyby modyfikację porozumienia z 2010 r. o sposobie

korzystania z budynku usytuowanego na działce nr (...). Zatem w pkt 1 postanowienia Sąd postanowił dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej działki o nr ewid. (...), o pow. 0.5033 ha, o nr ewid. (...) o pow. 1.3300 ha, o nr ewid. (...) o pow. 0.0300 ha i o nr ewid. (...) o pow. 1.4800 ha, położonych w M., dla których Sąd Rejonowy w Wągrowcu prowadzi księgę wieczystą pod nr (...) w ten sposób, że:

1) podzielić działkę o nr (...), zgodnie z projektem podziału na mapie sporządzonej przez uprawnionego geodetę mgr inż. P. W. (na k. 63-64 akt) według wariantu numer II, na trzy odrębne działki:

a) działkę o powierzchni 0,2717 ha o nr (...) którą przyznać na wyłączną własność A. K.,

b) działkę o powierzchni 0,2283 ha o nr (...), którą przyznać na wyłączną własność P. M.,

c) działkę o powierzchni 0,0015 ha o nr (...), którą pozostawić we współwłasności wnioskodawcy i uczestniczki po 1/2 udziału;

2) działki o nr ewid. (...) i (...) przyznać na wyłączną własność P. M.;

3) działkę o nr ewid. (...) przyznać na wyłączną własność A. K., bez dopłat.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. obciążając nimi wnioskodawcę i uczestniczkę w zakresie przez każdego z nich poniesionym. Podstawową bowiem regułą obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym jest ponoszenie przez każdego z uczestników kosztów postępowania związanych ze swym udziałem w sprawie i realizowaniem własnego interesu prawnego w wydaniu rozstrzygnięcia, a okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadniały odmiennego rozstrzygnięcia w tym przedmiocie. Obie strony czerpią bowiem korzyść z uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości i wyodrębnienia działek mających stanowić ich wyłączną własność.

SSR Katarzyna Szymczewska

## ZARZĄDZENIE

Proszę:

1) odnotować w kontrolce uzasadnień;

2) orzeczenie wraz z uzasadnieniem przeznaczone do anonimizacji i opublikowania zgodnie z kartą kwalifikacyjną poniżej;

3) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:

- uczestniczce A. K. z pouczeniem o apelacji;

4) za 14 dni od doręczenia lub z apelacją.

W., dnia 10 listopada 2015 r.

SSR Katarzyna Szymczewska

### KARTA KWALIFIKACYJNA ORZECZENIA

1) sygn. akt I Ns 18/15;

2) postanowienie z dnia **26.10.2015 r.**;

3) hasło tematyczne orzeczenia: **zniesienie współwłasności**;

4) podstawa prawna orzeczenia: **art. 211 k.c.**

5) istotność orzeczenia: **1**;

6) teza orzeczenia – nietezowane.

SSR Katarzyna Szymczewska