

Sygn. akt *INs 60/14*

POSTANOWIENIE

Dnia 1 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Bogusław Glinka

Protokolant: Joanna Bobrowska

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2016 roku na rozprawie

sprawy z wniosku **Z. B.**

przy udziale **K. B. i J. B.**

o zniesienie współwłasności nieruchomości

p o s t a n a w i a :

1/ znieść współwłasność nieruchomości położonej w P., obręb Śródkowe, Gmina P., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,1253 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz użytkowym oraz z działki nr (...) o powierzchni 0,3324 ha zabudowanej stodołą, dla której Sąd Rejonowy w D. prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawczyni **Z. B. w udziale wynoszącym 2/8 części** oraz uczestników postępowania **K. B. i J. B. w udziałach po 3/8 części każdy**, w ten sposób, że działkę nr (...) dzieli na dwie odrębne działki o numerach (...), zaś działkę nr (...) dzieli na dwie odrębne działki o numerach (...) zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego sądowego z zakresu geodezji P. K., zawartym w opinii pisemnej uzupełniającej z dnia 05 marca 2015 roku (k. 195-200 akt sprawy), z których:

a/ działki gruntu oznaczone na tym projekcie numerem 47/4 o powierzchni 0,0394 ha oraz numerem 47/5 o powierzchni 0,0750 ha, przyznaje na własność wnioskodawczyni **Z. B.**;

b/ działki gruntu oznaczone na tym projekcie numerem 47/3 o powierzchni 0,0859 ha oraz numerem 47/6 o powierzchni 0,2574 ha, przyznaje na współwłasność w udziałach po 1/2 części uczestnikom **K. B. i J. B.**;

2/ zasądzić od wnioskodawczyni **Z. B.** na rzecz uczestników postępowania **K. B. i J. B.** kwoty po 5 000 zł (pięć tysięcy złotych) tytułem dopłaty do wartości udziału uczestników w opisanej w punkcie 1 postanowienia nieruchomości, płatne w terminie roku od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminu płatności;

3/ nakazać wnioskodawczyni wydanie uczestnikom postępowania wydzielonej im części nieruchomości, przyznanej im w pkt 1 lit. „b”, w granicach działek nr (...), zaś uczestnikom postępowania nakazuje wydanie wnioskodawczyni wydzielonej jej części nieruchomości, przyznanej w pkt 1 lit. „a”, w granicach działek nr (...);

4/ zobowiązać uczestników postępowania do wykonania w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia we własnym zakresie i na własny koszt prac budowlanych niezbędnych do podziału fizycznego budynku gospodarczego – stodoły, posadowionej na działce (...) dla potrzeb zniesienia współwłasności nieruchomości w sposób wskazany w opinii biegłego z zakresu budownictwa **M. B.** z dnia 11 grudnia 2015 roku poprzez zamurowanie otworu w ścianie oddzielającej dwie odrębnie powstałe części tego budynku na działkach nr (...);

5/ zasądzić od uczestnika postępowania J. B. na rzecz wnioskodawczynie kwotę 638,07 zł oraz na rzecz uczestnika K. B. kwotę 1 563,33 zł tytułem zwrotu części poniesionych wydatków, a w pozostałym zakresie orzeka, że każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie;

6/ nakazać uczestnikowi J. B. uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w D. kwotę 129,73 zł tytułem brakujących wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

7/ umorzyć postępowanie w pozostałym zakresie.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie Z. B. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiących gospodarstwo rolne położone w P., składające się z działek gruntu o numerach: nr 47/1 zabudowanej starym zabytkowym domem mieszkalnym (do rozbiórki) i nr 47/2 zabudowanej stodołą, nr(...) oraz nr (...), dla których urządzona jest księga wieczysta (...), a nadto działek o numerach (...), posiadających urządzoną księgę wieczystą SW1D/0005154/4 i numerach (...) posiadających urządzoną księgę wieczystą (...), będących we współwłasności wnioskodawczynie Z. B. w udziale 2/8 oraz uczestników postępowania J. B. i K. B. w udziałach po 3/8 każdy i dokonanie podziału fizycznego jedynie działek nr (...) pozostających we współposiadaniu stron poprzez przyznanie na wyłączną własność wnioskodawczynie działki nr (...), a uczestnikom na współwłasność działki nr (...). Wniosła także o zasądzenie od uczestników solidarnie kosztów postępowania.

Uczestnicy postępowania J. B. i K. B. w odpowiedzi na wniosek zaproponowali, by działkę nr (...) otrzymała J. B., działkę nr (...) K. B., natomiast wnioskodawczynie otrzymałaby od uczestników działki nr (...) przylegające do nieruchomości własnej wnioskodawczynie, które uczestnicy wykupią od Gminy P., na którą to propozycję wnioskodawczynie nie wyraziła zgody. Alternatywną propozycją było wydzielenie z każdej z działek (...) części zgodnie z posiadanymi udziałami przez każdego ze współwłaścicieli.

Aktem notarialnym z dnia 09 maja 2014 r. rep.(...) strony dokonały zniesienia współwłasności działek rolnych niezabudowanych o numerach(...) w ten sposób, że Z. B. otrzymała na wyłączną własność działki o numerach (...), J. B. otrzymał na wyłączną własność działki nr (...), natomiast K. B. działkę nr (...), natomiast działki nr (...) nie zostały podzielone i pozostały we współwłasności.

Przedmiot zniesienia współwłasności został ograniczony do działek nr (...).

Po wydaniu opinii przez biegłego z zakresu geodezji wnioskodawczynie wносиła o dokonanie zniesienia współwłasności według wariantu I, natomiast uczestnicy według wariantu II. Z. ze stron nie wniosła o przyznanie jej nieruchomości na wyłączną własność, przy czym uczestnicy zgodzili się na przyznanie im wydzielonej części nieruchomości na współwłasność w udziałach po 1/2, a po dokonaniu oszacowania nieruchomości przez biegłą z zakresu szacowania nieruchomości zrzekli się części spłaty dla wariantu II w zakresie 5000 zł, zgodzili się także wykonać we własnym zakresie i na własny koszt prac budowlanych niezbędnych do wyodrębnienia nieruchomości przez pionowy podział budynku gospodarczego usytuowanego na działce nr (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strony są współwłaścicielami nieruchomości: wnioskodawczynie Z. B. w udziale 2/8, a uczestnicy postępowania J. B. i K. B. w udziałach po 3/8 każdy, położonej w P. składającej się z działki nr (...) o pow. 0,1253 ha, zabudowanej starym domem mieszkalnym (do rozbiórki) i budynkiem gospodarczym oraz działki nr (...) o powierzchni 0,3324 ha, zabudowanej stodołą, dla których urządzona jest księga wieczysta (...).

Wnioskodawczynie jest właścicielem nieruchomości sąsiedniej, składającej się z działki nr (...), zabudowanej domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, przylegającej bezpośrednio do działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w D. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Dowód: odpis księgi wieczystej nr (...).

niesporne

Nieruchomość wspólna położona jest przy ul. (...), w rejonie P. Środkowe – D. – P. Górny, oznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem U 1.05 z przeznaczeniem pod usługi komercyjne, jako funkcje wiodącą. Funkcjami uzupełniającymi są budownictwo wielo i jednorodzinne. W przypadku podziału działek przewidziana została minimalna powierzchnia 0,2000 ha, która nie dotyczy wydzielania działek pod komunikację wewnętrzną, infrastrukturę techniczną oraz służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Działka nr (...) nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, mimo iż przylega do ulicy (...), bowiem według stanu prawnego od drogi publicznej oddziałają ją działki nr (...) należące do Gminy P.. Obecnie strony korzystają z tych działek gminnych, a ogrodzenie posesji wspólnej stron, jak i działki nr (...), należącej do wnioskodawczyni, biegnie wzdłuż drogi z uwzględnieniem działek gminnych. W razie konieczności istnieje możliwość ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej na gruntach gminnych. Działka nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej działka nr (...). Nieruchomość stron nie stanowi gospodarstwa rolnego, co najwyżej siedlisko o łącznej powierzchni 0,4577 ha, w tym jedynie część działki nr (...) o pow. 0,2537 ha stanowi użytek rolny klasy Ps III.

Dowód: opinia biegłego geodety P. K. – k. 48-69.

oględziny nieruchomości

częściowo niesporne

Biegły z zakresu geodezji P. K. sporządził dwa warianty podziału nieruchomości. Wariant I dzieli działkę nr (...) na dwie mniejsze działki o numerach (...) o powierzchni 0,0109 ha z przeznaczeniem na powiększenie działki (...), która miałyby przyspaść uczestnikom na współwłasność oraz 47/4 o powierzchni 0,1144 ha, która miałyby przyspaść wnioskodawczyni. W wariacie II z działek nr (...) wydzielone zostały działki: z działki (...) działki o numerach (...) o powierzchni 0,0859 ha, zabudowana domem do rozbiórki oraz 47/4 o pow. 0,0394 ha zabudowana budynkiem gospodarczym (garażem), natomiast z działki nr (...) działki nr (...) o powierzchni 0,0750 ha i 47/6 o powierzchni 0,2574 ha, przy czym granica działek (...) częściowo przebiega przez ścianę pionową budynku stodoły. Działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,1144 ha odpowiadają udziałowi 2/8 w całej nieruchomości, natomiast działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,3433 ha odpowiadają udziałowi 6/8.

Dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji P. K. z 18.08.2014 r. – k. 130-136

opinia uzupełniająca biegłego P. K. z 24.10.2014 r. - k. 160-161

opinia uzupełniająca biegłego P. K. z 05.03.2015 r. - k. 195-200

opinia uzupełniająca biegłego P. K. z 21.05.2015 r. - k. 232-233

Biegły z zakresu budownictwa (...) w opinii pisemnej z dnia 11.12.2015 r. stwierdził o dopuszczalności podziału fizycznego budynku gospodarczego (stodoły z oborą) według wariantu II wskazanego w opinii biegłego P. K. tj. przebiegu granicy nieruchomości przez ścianę budynku w miejscu wskazanym w tej opinii. Biegły określił konieczne prace i nakłady jako znikome polegające na zamurowaniu niewielkiego otworu w ścianie, na parterze w rejonie wrót wjazdowych, oszacowane na 66,74 zł.

Dowód: opinia biegłego M. B. z 11.12.2015 r. – k. 279-186

Biegła z zakresu szacowania nieruchomości R. O. (1) w opinii z dnia 20 kwietnia 2016 r. dla wariantu I podziału nieruchomości określonego przez biegłego P. K. wyceniła nowo powstałe nieruchomości w ten sposób, że wartość całej nieruchomości wyniosła 401 000 zł, w tym działka nr (...)/4 115 000 zł, działki (...) - 286 000 zł, natomiast dla wariantu II wartość całej nieruchomości oszacowana została na 359000 zł, w tym działki (...) łącznie 279 000 zł i działki (...)

łącznie 80000 zł, z tym że w opinii korygującej wariant II z dnia 28.09.2016 r. biegła zmodyfikowała wartość działek (...) wyceniając je na 113 000 zł, przez co łączna wartość całej nieruchomości wzrosła do 392 000 zł.

Dowód: opinia biegłej R. O. z 20.04.2016 r. – k. 321-356

opinia korygująca z 28.09.2016 r. k-394-409

Wnioskodawczyni posiada gospodarstwo rolne o pow. 3 ha 12 ar, które graniczy z działką J. B., jednak nie zajmuje się gospodarstwem, wszystkie swoje nieruchomości oddała w dzierżawę. Wnioskodawczyni otrzymuje emeryturę w wysokości 1500 zł miesięcznie. Z dopłat dla rolników uzyskuje 2200 zł. Na działce nr (...) znajduje się budynek mieszkalny do rozbiórki i szopa, który pełni funkcję garażu i wykorzystywany jest przez J. B.. Pozostała część tej działki to podwórze. Wnioskodawczyni nie korzysta z działki nr (...) za wyjątkiem wjazdu z ulicy (...). Na działce nr (...) znajduje się stodoła i sad jabłonek i gruszy. Sad ma 33 ary, żadna ze stron nie uprawia tego sadu. Ze stodoły korzysta K. B., składa tam słomę, jest tam też spichlerz zbożowy. Wnioskodawczyni zależy na działce nr (...), gdyż przylega do jej posesji działki nr (...) i chciałaby zagospodarować lepiej swoją nieruchomość. Działka nr (...) nie przylega do drogi, oddzielają ją od drogi działki gminne o numerach 56 i 57, które wnioskodawczyni ogrodziła i pozostają w jej posiadaniu. Ani wnioskodawczyni, ani nikt z jej rodziny nie chce prowadzić gospodarstwa rolnego. Między wnioskodawczynią i bratem J. B. jest zadawniony konflikt, strony nie rozmawiają ze sobą. Wnioskodawczyni nie chce mieć z nim żadnych części wspólnych.

Dowód: przesłuchanie wnioskodawczyni k. 91 i 382

ogłędziny nieruchomości

Uczestnik K. B. posiada wykształcenie zawodowe w zawodzie ślusarza. Pracował w gospodarstwie ojca od najmłodszych lat, a po śmierci ojca w 2005 r. prowadził gospodarstwo. Obecnie sprzedaje działkę nr (...), przypadła mu na skutek umownego zniesienia współwłasności. Obecnie nie uprawia ziemi i nie korzysta z dopłat unijnych. Otrzymuje emeryturę w wysokości około 1 350 zł netto, a nadto jest taksówkarzem uzyskując dochody 500-600 zł miesięcznie. Mieszka w S.. Nie ma planów, co do nieruchomości wspólnej, gdyby uzyskał swoją część na skutek podziału najprawdopodobniej sprzedałby ją.

Dowód: przesłuchanie uczestnika K. B. k. 91 i 382

Uczestnik J. B. nie posiada wykształcenia rolniczego, pracował całe życie jako kierowca zawodowy, a obecnie pracuje jako pracownik ochrony. Jest rencistą i otrzymuje rentę w wysokości 1500 zł. Podobne dochody osiąga jako pracownik ochrony. Mieszka w P. na ul. (...) w mieszkaniu komunalnym. Nie prowadzi gospodarstwa rolnego, wcześniej prowadził je jego brat K. obecnie sam wdzierżawia je uzyskując dochód z dzierżawy 2000 zł. Uzyskuje dopłaty dla rolników 5500 zł. Nie zamierza osobiście prowadzić gospodarstwa, chciałbym podzielić je między swoje dzieci. Na działce (...) przechowany jest sprzęt rolniczy tj. traktory, pługi, obecnie w stanie złomowym. Przed śmiercią ojca J. B. pomagał w gospodarstwie, a po jego śmierci przez pewien czas mieszkał w także w domu zajmowanym obecnie przez wnioskodawczynię i pomagał w gospodarstwie.

Dowód: przesłuchanie uczestnika J. B. k. 91-92 i 382-383

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie przesłuchania stron, niespornych okoliczności dotyczących sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, ogłędzin nieruchomości i opinii biegłych z zakresu geodezji, budownictwa i szacowania nieruchomości, które Sąd uznał za pełne, rzetelne i jasne, sporządzone przez osoby posiadające wiadomości specjalne, w granicach zleconych czynności. Sąd zaakceptował korektę wariantu II opinii przez biegłą R. O., bowiem wyrównana została rozbieżność wartości całej dzielonej nieruchomości, która nie została dostatecznie uzasadniona. Żadna ze stron korekty opinii biegłej w określonym terminie nie zakwestionowała. Sąd oddalił wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków M. S. i D. G., jako spóźnione a także nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a także wniosek dowodowy o przesłuchanie biegłego P. K. zawarty w piśmie procesowym z dnia 04 stycznia 2016

r. na okoliczności nie należące do kompetencji biegłego z zakresu geodezji, a mianowicie czy zaproponowany podział nieruchomości stanowi trwałą, istotną zaporę i consensus dla nieporozumień stron w przyszłości, a także czy sporny budynek, jako granica podziału zapewnia wnioskodawczyni ochronę przed hałasem i spalinami w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na remontowaniu pojazdów mechanicznych. Sąd pominął także twierdzenia i wnioski przedstawione w piśmie procesowym z dnia 25 października 2016 r. jako spóźnione, bowiem pismo wniesione zostało po upływie określonego terminu po złożeniu przez biegłą opinii korygującej, a nadto zawierało ono zarzuty odnoszące się do pierwotnej opinii biegłej, które uległy już prekluzji, a wnioskodawczyni nie wykazała, przyczyn podniesienia tych zarzutów dopiero na tym etapie. Przy czym wnioskodawczyni nie wniosła zastrzeżeń dotyczących tych postanowień do protokołu rozprawy w trybie art. 162 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 210 i 211 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności oraz ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo, że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Wedle z kolei przepisu art. 212 § 2 k.c., rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. W świetle cytowanych przepisów nie ma wątpliwości, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, który jest preferowany przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele lub nie jest on możliwy z przyczyn wskazanych w przepisie art. 211 k.c. (por. postanowienie SN z dnia 02 lutego 2001 roku, IV CKN 251/00, postanowienie SN z dnia 19 stycznia 2001 roku, V CKN 1436/00, postanowienie SN z dnia 30 października 1978 roku, III CRN 214/78). W sprawie nie mają zastosowania zasady znoszenia współwłasności gospodarstw rolnych określone w art. 213-218 k.c. ani ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, bowiem dotyczą one gospodarstw rolnych, których powierzchnia nieruchomości rolnej jest nie mniejsza niż 1 ha. Natomiast dzielona nieruchomość stanowi siedlisko o łącznej powierzchni 0,4577 ha, w tym jedynie część działki nr (...) o pow. 0,2537 ha stanowi użytek rolny klasy Ps III, który może być rolniczo wykorzystany. Poza tym wg art. 2 pkt 1 ww. ustawy nie jest "nieruchomością rolną" nieruchomość położona na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne, a tak jest w niniejszej sprawie, gdyż funkcją wiodącą na obszarze położenia nieruchomości stron są „usługi komercyjne”.

Wbrew twierdzeniom wnioskodawczyni, oponującej przed zastosowaniem wariantu II zniesienia współwłasności, przyjmuje się, że w przypadku nieruchomości, w której skład wchodzi budynek mieszkalny lub użytkowy, jej podział może nastąpić przez ustanowienie odrębnej własności lokali w tym budynku lub podział budynku i gruntu według płaszczyzn pionowych dzielących budynek na dwa odrębne segmenty i jednocześnie działkę gruntu na dwie odrębne działki, chociaż każdy z tych sposobów prowadzi do różnych następstw. W pierwszym bowiem przypadku po ustanowieniu odrębnej własności lokali utrzymuje się współwłasność działki gruntu oraz wszystkich części domu służących do wspólnego użytku, natomiast podział „pionowy” znosi całkowicie wspólność, gdyż prowadzi do powstania dwóch całkowicie odrębnych nieruchomości (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2000 roku, IV CKN 1525/00, LEX nr 52541; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 roku, III CR 103/66, LEX nr 5987). Należy jednocześnie podkreślić, że zgodnie z przepisami art. 622 § 1 i 2 k.p.c., w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić, a w przypadku, gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek, co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. Niestety stanowiska uczestników były na tyle rozbieżne i pełne emocji, że nie było możliwe zniesienie współwłasności na zgodny wniosek. Na koniec warto podkreślić, że w świetle poglądów głoszonych w piśmiennictwie prawniczym, a także wynikających ze stanowiska Sądu Najwyższego, należy opowiedzieć się za dopuszczalnością

częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. Należy wskazać, że żadna ze stron nie zgodziła się na przyznanie jej całej nieruchomości wspólnej ze splatą pozostałych współwłaścicieli, a w ocenie Sądu nie posiadali oni także wystarczających środków na taką splatę. Zresztą żadna ze stron nie zajmuje się gospodarką rolną, wydierżawiając posiadane grunty rolne i nie zamierza tych gruntów wykorzystywać rolniczo, co najwyżej przepisać na dzieci lub sprzedać. Każdy ze współwłaścicieli zainteresowany był częścią nieruchomości stanowiącą działkę nr (...), położoną przy ul. (...). Szczególnie zależało na niej wnioskodawczyni, celem powiększenia jej własnej działki nr (...), mimo iż wnioskodawczyni nie korzystała dotychczas z tej działki, poza wjazdem z drogi publicznej przez działkę nr (...) na swoją działkę (...). Uczestnicy postępowania zgodzili się na przyznanie im przypadającej na nich części nieruchomości na współwłasność.

Biorąc pod uwagę warianty podziału nieruchomości przedstawione przez biegłego geodetę P. K. Sąd uznał, że celowe jest przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia wariantu II opinii biegłego. W ten sposób Sąd postanowił w pkt I sentencji znieść współwłasność nieruchomości położonej w P., obręb Śródkowe, Gmina P., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,1253 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz użytkowym oraz z działki nr (...) o powierzchni 0,3324 ha zabudowanej stodołą, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżonowie prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawczyni Z. B. w udziale wynoszącym 2/8 części oraz uczestników postępowania K. B. i J. B. w udziałach po 3/8 części każdy, w ten sposób, że działkę nr (...) dzieli na dwie odrębne działki o numerach (...), zaś działkę nr (...) dzieli na dwie odrębne działki o numerach (...) zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego sądowego z zakresu geodezji P. K., zawartym w opinii pisemnej uzupełniającej z dnia 05 marca 2015 roku (k. 195-200 akt sprawy), z których:

- działki gruntu oznaczone na tym projekcie numerem 47/4 o powierzchni 0,0394 ha oraz numerem 47/5 o powierzchni 0,0750 ha, przyznaje na własność wnioskodawczyni Z. B.;

- działki gruntu oznaczone na tym projekcie numerem 47/3 o powierzchni 0,0859 ha oraz numerem 47/6 o powierzchni 0,2574 ha, przyznaje na współwłasność w udziałach po 1/2 części uczestnikom K. B. i J. B.;

Ten sposób podziału zaspokaja częściowo dążenie wnioskodawczyni do powiększenia jej nieruchomości, gdyż przyznana jej część dzielonej nieruchomości położona jest wzdłuż jej działki nr (...). Ponadto pod względem powierzchni wydzielona część stanowi dokładnie 2/8 części, jakie wnioskodawczyni posiadała we współwłasności, chociaż pod względem wartości przyznana część przekracza jej udział, powodując konieczność zasądzenia dopłat dla uczestników. Dopłaty te wyniosły po 5 000 zł na rzecz każdego z uczestników, bowiem mimo przyznania im pozostałej części nieruchomości na współwłasność, zobowiązanie wnioskodawczyni względem nich nie ma charakteru solidarnego, a świadczenie jest podzielne pomiędzy współwłaścicieli stosownie do posiadanych udziałów, przy czym uczestnicy zrzekli się części tej dopłaty ponad 10 000 zł. Biorąc pod uwagę sytuację majątkową wnioskodawczyni i uczestników Sąd ustalił termin splaty na rok od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminu płatności (pkt 2 postanowienia), uznając iż w tym terminie wnioskodawczyni będzie w stanie wywiązać się z dopłat, uzyskując niższe świadczenia niż bracia. Jednocześnie Sąd w pkt 3 nakazał wnioskodawczyni i uczestnikom wzajemne wydanie wydzielonych im części nieruchomości, a pozostających w posiadaniu pozostałych współwłaścicieli.

Ponieważ zgodnie z opinią biegłego z zakresu budownictwa dla całkowitego zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie granicy nieruchomości i fizycznego podziału budynku stodoły w linii pionowej, konieczne jest wykonanie prac polegających na zamurowaniu otworu w ścianie oddzielającej dwie odrębnie powstałe części tego budynku na działkach nr (...) Sąd zobowiązał uczestników postępowania w pkt 4 postanowienia do wykonania w terminie 14 dni we własnym zakresie i na własny koszt prac budowlanych w sposób wskazany w opinii biegłego z zakresu budownictwa M. B. z dnia 11 grudnia 2015 r., przy czym uczestnicy zgodzili się wykonać wskazane prace (oszacowane na 66,74 zł) we własnym zakresie i na własny koszt. Były to prace, jak to określił biegły, o wymiarze znikomym, niecelowe byłoby ich wykonanie na podstawie postanowienia wstępnego.

Motywuując wybór wariantu II zniesienia współwłasności należy wskazać, że każdy ze współwłaścicieli powinien uczestniczyć w korzyściach i ciężarach występujących na nieruchomości w równym zakresie, dlatego Sąd uznał, że stodoła powinna przypaść w porównywalnych częściach wszystkim współwłaścicielom, niezależnie, czy jest ona pożądana przez wnioskodawczynię, czy wręcz przeciwnie jest dla niej bezużyteczna. Niemniej jednak, jak sama stwierdziła, chce przekazać nieruchomość następcom, co nie wyklucza korzystania przez nich z tego budynku w przyszłości. Wnioskodawczyni przypadł także garaż użytkowany dotychczas przez brata J.. Sąd wziął po uwagę także to, że w wariantcie II lepiej zrealizowane zostaną przyszłe interesy uczestników pozostających we współwłasności na wypadek znoszenia tej współwłasności, bowiem przy podziale przyznanej im części na dwie nieruchomości późniejszy podział nie będzie wymagał ustanawiania służebności drogi koniecznej, gdyż mogą być podzielone w taki sposób, by każda część uzyskała dostęp do drogi publicznej, jedna od strony ulicy (...), druga od drogi na działce nr (...). Podział nieruchomości w wariantcie II uwzględni obecnie istniejący wjazd na nieruchomość własną wnioskodawczyni (działkę nr (...)) z drogi publicznej – ulicy (...) przez bramę na działce (...), bez konieczności ustanowienia służebności na gruntach dzielonych. Gdyby istniała konieczność przebudowy tego wjazdu wnioskodawczyni może go wykonać poszerzając wjazd poprzez ogrodzone przez siebie działki gminne, które może wykupić lub żądać ustanowienia służebności drogi koniecznej, chyba że doszło już do zasiedzenia tych działek gminnych. Sąd uznał, że powoływanie się przez wnioskodawczynię na zadawnione waśnie z bratem J. B. nie uzasadniają przyjęcia wariantu I podziału, gdyż na wypadek narastającego konfliktu żaden z wariantów nie jest w stanie zapobiec niewłaściwemu zachowaniu. Przy każdym z rozwiązań strony łączyłoby wspólne ogrodzenie, a w wariantcie II dodatkowo wspólna ściana, więc żaden z wariantów powodów do waśni całkowicie nie wyeliminuje. Więcej sytuacji konfliktowych stwarzałoby korzystanie w wariantcie I przez uczestników ze służebności przechodu i przejazdu przez działkę mającą przypaść wnioskodawczyni. Jeśli strony będą chciały robić sobie przykrości, to nie ochroni ich przed tym ani zwykły płot, ani wspólna ściana, ani mur graniczny. Ochronie przed takim zachowaniem służą inne środki prawne, czy to cywilne, czy karne. Zdaniem Sądu problem ten był wyolbrzymiany przez wnioskodawczynię, skoro strony porozumiały się w toku sprawy, co do częściowego, umownego zniesienia współwłasności pozostałych nieruchomości objętych współwłasnością. Podobnie jest z obawami przedstawianymi przez wnioskodawczynię, iż na podwórzu stanowiącym obecnie działkę nr (...) i w stodole uczestnicy lub ich synowie prowadzić będą warsztat samochodowy utrudniając jej zamieszkiwanie poprzez hałas i spaliny, to należy wskazać, że działalność taka może być prowadzona pod warunkiem braku uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich i właściciel posiada środki prawne przed immisjami, choćby wynikające z art. 222 § 2 k.c.

W zakresie kosztów postępowania Sąd uznał, że między stronami interesy nie były sprzeczne, wszyscy mieli ten sam cel wyjście ze współwłasności, a jedynie każdy wskazywał na inny wariant, wobec czego na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. każda ze stron ponosi koszty swojego udziału w sprawie we własnym zakresie, za wyjątkiem wydatków, które nie były ponoszone przez strony w częściach równych, wnioskodawczyni i uczestnik J. B. ponieśli wyższe zaliczki na koszty opinii biegłych niż uczestnik K. B. i z tego względu Sąd zasądził od tego uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwotę 638,07 zł i na rzecz uczestnika J. B. kwotę 1563,33 zł tytułem zwrotu części wydatków, tak by każdą ze stron obciążały te wydatki w częściach równych na podstawie art. 520 § 2 zd. 2 k.p.c. (pkt 5 postanowienia). Zaliczki uiszczone przez wnioskodawczynię stanowiły kwotę 4431,93 zł, uczestnika J. B. 5357,19 zł, a uczestnika K. B. 1462,74 zł, zatem suma zaliczek wyniosła 11 251,86 zł. Łącznie wydatki na koszty opinii biegłych wyniosły sumę 11 381,59 zł i nie zostały pokryte zaliczkami w kwocie 129,73 zł (11381,59 zł – 11251,86 zł = 129,73). Zatem wydatki przypadające na każdą ze stron winny wynieść 1/3, sumy wszystkich wydatków, co daje kwotę 3 793,86 zł. Z tego wynika, że nadwyżkę ponad udział w tych wydatkach powinien zwrócić wnioskodawczyni i uczestnikowi J. B. uczestnikowi K. B. i on też powinien dopłacić brakujące 129,73 zł, jakie wyłożył tymczasowo Skarb Państwa. Uczestnika K. B. Sąd obciążył kwotą 129,73 zł tytułem brakujących wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, które nie zostały pokryte zaliczkami stron, w części przypadającej na tego uczestnika, stosownie do art. 113 § 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 1 i 2 k.p.c. (pkt 6 postanowienia). Omyłkę w zakresie zamiany imion uczestników sprostowano postanowieniem z dnia 21.12.2016 r.

W punkcie 7 postanowienia Sąd umorzył postępowanie w zakresie zniesienia współwłasności pozostałych nieruchomości będących w chwili złożenia wniosku we współwłasności, a objętych umownym zniesieniem

współwłasności w toku sprawy, gdyż w tym zakresie żądanie wniosku zostało ograniczone i wydanie orzeczenia stało się zbędne, o czym stanowi art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.