

Sygn. akt I Ns 432/17

POSTANOWIENIE

Dnia 22 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska
Protokolant:	Starszy sekretarz sądowy Urszula Duszak

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2018 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z wniosku A. M.

z udziałem J. M. (1), G. M.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

1. Znieść współwłasność zabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1900 ha, położonej w R. gmina W., opisanej w Księdze Wieczystej Sądu Rejonowego w Giżycku pod numerem (...) o **wartości 33.785 zł** (trzydzieści trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt pięć złotych) w ten sposób, że prawo własności nieruchomości przyznać na rzecz A. M..
2. Tytułem spłaty udziału zasądzić od A. M. na rzecz G. i J. małżonków M. solidarnie **kwotę 8.446, 25 zł** (osiem tysięcy czterysta czterdzieści sześć złotych 25/00) płatną w terminie 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty.
3. Nakazać pobrać od A. M. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Giżycku **kwotę 2.743,58 zł** tytułem kosztów sądowych.
4. Ustalić, iż koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie strony ponoszą we własnym zakresie.

SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska

Sygn. akt I Ns 432/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawca A. M. domagał się zniesienia współwłasności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości R., gmina W., powiat (...), stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. (...), opisaną w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych pod nr Kw (...) – poprzez przyznanie jej na wyłączną własność wnioskodawcy ze spłatą na rzecz uczestników postępowania G. M. i J. M. (1) w wysokości 1.000 zł. Nadto domagał się zasądzenia od uczestników postępowania solidarnie na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że konflikt zaistniały pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami postępowania uniemożliwia wspólne korzystanie z przedmiotowej

nieruchomości. Jak podał, udział w prawie własności przysługuje wnioskodawcy od ponad sześciu lat, zaś uczestnikom postępowania zaledwie od kilku miesięcy. Zdaniem wnioskodawcy, zaproponowany przez niego sposób zniesienia współwłasności uwzględnia spokojny stan jej posiadania, nie wiąże się przy tym ze zmianą nieruchomości, ani zmniejszeniem jej wartości, a przy tym pozostaje w zgodzie z jej przeznaczeniem gospodarczym i obowiązującymi przepisami prawa.

Uczestnicy postępowania G. M. i J. M. (1) co do zasady zgodzili się ze złożonym wnioskiem. Kwestionowali natomiast zaproponowany przez wnioskodawcę projekt podziału nieruchomości. Domagali się zniesienia współwłasności spornej nieruchomości poprzez przyznanie jej na wyłączną własność uczestników postępowania z obowiązkiem stosownej spłaty na rzecz wnioskodawcy, ewentualnie o zniesienie współwłasności owej nieruchomości poprzez dokonanie jej podziału na dwie działki i przyznanie na wyłączną własność zainteresowanych nowopowstałych działek bez obowiązku rozliczeń między współwłaścicielami. Wreszcie, wnosili również o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu argumentowali, że fakt władania częścią nieruchomości przez uczestników oraz poczynienia przez nich nakładów (budowa garażu) przewyższających wartość gruntu uzasadnia wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej w całości na wyłączną własność uczestników, ewentualnie poprzez przyznanie uczestnikom wykorzystywanej wyłącznie przez nich części nieruchomości.

Sąd ustalił, co następuje:

Wnioskodawca A. M. i uczestnicy postępowania G. M. i J. M. (1) są współwłaścicielami niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości R., gmina W., powiat (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1900 ha, opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych pod nr Kw (...).

Wnioskodawca umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 8.08.2011 r. nabył udział w wysokości $\frac{3}{4}$ w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, zaś uczestnikom postępowania od dnia 19.04.2017 r. przysługuje udział $\frac{1}{4}$ w prawie własności tejże nieruchomości na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

(dowód: wydruk z księgi wieczystej nr KW (...)) – k. 8-13, kopia aktu notarialnego Rep. A nr (...)
– k. 53-54v)

Ze sporną nieruchomością sąsiaduje bezpośrednio działka gruntu 18/1, która wchodzi w skład nieruchomości rolnej zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą (...). Właścicielami owej nieruchomości byli G. i J. małżonkowie M., zaś w dniu 15.04.2011 r. darowali w/w nieruchomość swojemu synowi – A. M. (wnioskodawcy), który ustanowił nieodpłatnie na ich rzecz dożywotnią służebność osobistą, polegającą na prawie korzystania przez nich z całego domu mieszkalnego w niezbędnym dla ich potrzeb zakresie.

Zainteresowani w sprawie od wielu lat są skonfliktowani, co uniemożliwia korzystanie ze wspólnej nieruchomości (tj. działki nr (...)). W szczególności przed Sądem Apelacyjnym w Białymstoku (sygn. akt I ACa 753/17) toczyła się sprawa z powództwa G. i J. małż. M. o zobowiązanie A. M. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na ich rzecz prawa własności gruntów rolnych i prawa własności nieruchomości budynkowej – darowanych wnioskodawcy aktem notarialnym w dniu 15.04.2011 r. (odwołanie darowizny). Apelacja powodów została oddalona, strony wniosły kasację.

(dowód: okoliczności bezsporne)

Od strony północnej nieruchomość będąca przedmiotem postępowania graniczy z nieruchomością konkubiny wnioskodawcy – B. B., z którą wnioskodawca zamieszkuje. Na działkach nr (...) usytuowany jest budynek gospodarczy (garaż) w całości użytkowany przez uczestników postępowania. W budynku znajdują się sprzęty rolnicze, z których korzysta córka uczestników postępowania. Działka nr (...) przy wjeździe porośnięta jest wysokimi drzewami, jest zaniedbana, pokryta glazami.

(dowód: zeznania świadka D. B.- k. 90v, zeznania świadka J. B.- k. 90v, zeznania świadka M. G.- k. 90v, zeznania świadka J. K.- k. 90v-91, zeznania świadka L. K. – k.91, zeznania świadka D. M.- k. 91, zeznania świadka J. M. (2)- k. 91, zeznania świadka R. M.- k. 91, zeznania świadka K. W.- k. 91v, oględziny nieruchomości - k. 214-214v)

Proponowany przez biegłego sądowego z zakresu geodezji R. N. (1) podział fizyczny działki nr (...) zakłada utworzenie niezabudowanej działki oznaczonej nr (...) o pow. 0,0040 ha i niezabudowanej działki nr (...) o pow. 0,1451 ha, które miałyby stanowić własność wnioskodawcy A. M.. Projektowane działki posiadają położenie przy drodze publicznej ozn. nr geod. (...), jednak nie posiadają zjazdu drogowego umożliwiającego bezpośredni wjazd na drogę publiczną. Nadto w/w podział zakłada utworzenie działki ozn. nr geod. (...) o pow. 0,0409 ha zabudowanej budynkiem garażowym murowanym, posiadającej bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej nr. geod. (...), która miałaby stanowić własność uczestników J. i G. małż. M.. Według proponowanego podziału suma nowych powierzchni projektowanych działek nie odpowiada wielkości powierzchni wynikających z posiadanych udziałów we wspólnej nieruchomości, co wiąże się z koniecznością dokonywania dopłat pomiędzy zainteresowanymi.

Drugi proponowany przez biegłego wariant podziału fizycznego działki nr (...) zakłada utworzenie niezabudowanej działki nr (...) o pow. 0,0040 ha i niezabudowanej działki nr (...) o pow. 0,1385 ha, które miałyby stanowić własność wnioskodawcy A. M.. Nadto działki nr (...) o pow. 0,0475 ha zabudowanej budynkiem garażowym murowanym, posiadającej bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej nr geod. (...), która miałaby stanowić własność uczestników J. i G. małż. M.. Proponowany podział uwzględnia wielkość posiadanych przez współwłaścicieli udziałów, co implikuje brak konieczności wyrównywania wielkości udziałów.

(dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji – k. 145-150, opinia uzupełniająca biegłego z zakresu geodezji – k. 177-182)

Wartość rynkowa nieruchomości rolnej (działki nr (...)) będącej przedmiotem postępowania wynosi 33.785 zł. Wartość rynkowa nieruchomości (...) o pow. 475 m⁽²⁾ wynosi 26.154 zł, zaś wartość rynkowa nieruchomości (...) o pow. 409 m⁽²⁾ wynosi 24.777 zł. Wartość rynkowa działki nr (...) o pow. 40 m⁽²⁾ według wariantu I i II wstępnego projektu planu podziału nieruchomości wynosi 264 zł. Wartość działki nr (...) o pow. 1451 m⁽²⁾ według wariantu I wstępnego projektu podziału nieruchomości wynosi 9.417 zł, zaś wartość działki nr (...) o pow. 1385 m⁽²⁾ według wariantu II wstępnego projektu podziału nieruchomości wynosi 8.989 zł.

(dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – k. 233-246)

Wielokrotne próby polubownego zakończenia przedmiotowego sporu nie doprowadziły do porozumienia zainteresowanych.

(dowód: przesłuchanie wnioskodawcy – k. 265-265v, przesłuchanie uczestników - k. 265v-266)

Sąd zważył, co następuje:

Bezsporny był wyżej nakreślony stan faktyczny przedmiotowej sprawy, który Sąd ustalił na podstawie dokumentów zaoferowanych przez zainteresowanych oraz z twierdzeń samych zainteresowanych na okoliczność stanu prawnego i sposobu korzystania ze spornej nieruchomości – przede wszystkim nie zakwestionowała tego żadna ze stron. Mając zatem na względzie, że również w ocenie Sądu brak było wątpliwości co do prawdziwości i wiarygodności owych dokumentów Sąd uznał je za ostateczną rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sporną kwestią w realiach niniejszej sprawy okazał się sposób proponowanego przez wnioskodawcę sposobu zniesienia współwłasności. Jakkolwiek bowiem uczestnicy postępowania co do zasady zaaprobowali wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości, to jednak wskazali nie tylko, że żądają przyznania im na własność owej nieruchomości ze splatą na rzecz wnioskodawcy, ewentualnie o podział owej nieruchomości i zaniechanie

rozliczeń między zainteresowanymi, ale także wskazali, że w przypadku otrzymania od wnioskodawcy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym zaniechają dalszych sporów.

W myśl do art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wystąpić z żądaniem zniesienia współwłasności. Z uwagi na, iż współwłasność to stan przejściowy – prawo to jest realizowane niezależnie od woli pozostałych uprawnionych, nie może być także ograniczone ani wyłączone, poza sytuacją, kiedy współwłaściciele umową, czasowo, wyłączają możliwość zniesienia współwłasności.

Zgodnie z art. 211 k.c. podział fizyczny stanowi zasadniczy sposób zniesienia współwłasności. Dopuszczalność fizycznego podziału rzeczy wspólnej wyłącza jedynie sprzeczność tego podziału z przepisami ustawy, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo też sytuacja, w której podział pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Art. 212. § 2 k.c. przewiduje, że 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.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd, dokonując wyboru sposobu zniesienia współwłasności, powołując się na twierdzenia samych zainteresowanych oraz całokształt okoliczności sprawy, a w tym kształt, wielkość spornej nieruchomości i jej ukształtowanie, źródło powstania współwłasności jak i wzajemne stosunki współwłaścicieli, przyjął, że fizyczny podział nieruchomości (o którym mowa w przepisie art. 211 k.c.) byłby rozwiązaniem nieracjonalnym, a przy tym także sprzecznym ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy i zasadami współżycia społecznego, natomiast właściwym będzie przyznanie całej nieruchomości na wyłączność jednemu ze współwłaścicieli – wnioskodawcy A. M. - w oparciu o przepis art. 212 § 2 k.c.

Podkreślić należy w kontekście powyższego, że rozstrzygnięcie o tym, któremu z kilku współwłaścicieli należy przyznać na własność w naturze całą nieruchomość, powinno być poprzedzone rozważeniem usprawiedliwionych interesów wszystkich uprawnionych. W szczególności dostrzec należało, że wnioskodawca A. M. posiada udział w wysokości $\frac{3}{4}$ w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, zaś uczestnikom postępowania przysługuje udział $\frac{1}{4}$ w prawie własności tejże nieruchomości, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Bezsprzecznym jest zatem, że znaczne udziały w nieruchomości objętej postępowaniem przysługują wnioskodawcy. Dysproporcja udziałów jest okolicznością niewątpliwie mającą niepoślednie znaczenie, albowiem Sąd winien uwzględnić okoliczności, zgodnie z przyjętym w orzecznictwie postulatem badania sprawy w kontekście różnych aspektów sytuacji i stosunków pomiędzy współwłaścicielami (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29.06.2011 r., sygn. akt IV CSK 519/10, LEX nr 1050471).

Odnosząc się do treści powołanego wyżej art. 211 k.c. wskazać należy, że wprawdzie ze sporządzonej w sprawie opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji R. N. wynika, iż wiodący prymat sposób zniesienia współwłasności poprzez jej fizyczny podział jest możliwy we wskazanych przez biegłego wariantach, to jednak w zaistniałej w niniejszej sprawie sytuacji Sąd uznał – określając sposób zniesienia współwłasności – że podział ów byłby nieracjonalny przede wszystkim z punktu widzenia dalszego wykorzystywania nieruchomości powstałych w wyniku podziału. Już w chwili obecnej, nieruchomość nr (...) objęta niniejszym sporem jest niewielka (0,1900 ha). Wydzielenie, ze względu na rozmiar, spowoduje niemożność korzystania z nowopowstałych działek w dotychczasowy sposób. Szczególnie trudno wyobrazić sobie przy tym jakikolwiek potencjalny sposób wykorzystywania projektowanej działki nr (...), która miałaby zostać przyznana na rzecz wnioskodawcy. W szczególności wziąć pod uwagę należało konieczność manewrowania maszynami rolniczymi. Zachodzi uzasadniona obawa, że działka ta nie zostanie w żaden sposób zagospodarowana, co w rzeczywistości spowoduje pokrzywdzenie wnioskodawcy i pozbawienie go możliwości korzystania z rzeczy. Uprawnienie to jest natomiast, obok prawa posiadania i rozporządzania, jednym z trzech podstawowych atrybutów prawa własności. W tym kontekście podkreślić należy, że Sąd przy podziale powinien dążyć do ukształtowania sytuacji prawnej i ekonomicznej współwłaścicieli w sposób zbliżony do stanu sprzed zniesienia współwłasności. Tylko wówczas będzie można stwierdzić, że należne udziały zostały przekształcone w inne prawa, a

nie odjęte uprawnionym (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15.03.2013 r., sygn. akt V CSK 168/12, LEX nr 1331376).

Rozstrzygając dalej kwestię sporną, jaką jest sposób zniesienia współwłasności nieruchomości objętej postępowaniem nie można tracić z pola widzenia tutejszego Sądu całego kontekstu sytuacyjnego niniejszej sprawy. Istotna jest bowiem okoliczność, że sporna działka nr (...) w chwili obecnej sąsiaduje bezpośrednio z działką nr (...), stanowiącą aktualnie wciąż własność wnioskodawcy A. M.. Dodatkowo nieruchomość, której części domagają się uczestnicy postępowania znajduje się pomiędzy gruntami wnioskodawcy i jego konkubiny B. B., z którą wnioskodawca zamieszkuje. Zainteresowali w sprawie są od wielu lat silnie skonfliktowani, zarówno z wyżej wymienioną, jak i z wnioskodawcą, będącym ich synem. Pomiedzy wnioskodawcą i uczestnikami toczyło się, i częściowo toczy się kilka postępowań sądowych. Dość wspomnieć o sprawie z powództwa uczestników postępowania o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, w której domagają się oni zwrotu przez wnioskodawcę poczynionej na jego rzecz darowizny. Przy tym dostrzec także należy, że uczestnicy postępowania z potencjalnie powstałej działki, która przypadłaby na ich rzecz, korzystaliby dopóki będą żyć i zamieszkiwać w nieruchomości usytuowanej na działce (...). Uczestnicy postępowania to emeryci. Będące naturalną kolejną rzeczą wygaśnięcie w przyszłości służebności osobistej ustanowionej na rzecz uczestników postępowania rodzić będzie niewątpliwie kolejne problemy związane z nieruchomością. Tymczasem przyznanie na wyłączną rzecz wnioskodawcy całej spornej nieruchomości, tj. działki nr (...) owe problemy, zdaniem Sądu wykluczy, albowiem wnioskodawca A. M. stanie się właścicielem zarówno objętej sporem działki nr (...), jak i działki nr (...). W ocenie Sądu zatem podział fizyczny nieruchomości objętej sporem, w szczególności w sposób zaproponowany przez biegłego sądowego R. N. będzie dawał stronom kolejne zarzewia do eskalacji już rozwiniętego na szeroką skalę konfliktu. Tymczasem, postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności przez jej fizyczny podział nie może, zamiast prowadzić do zlikwidowania sporów między dotychczasowymi współwłaścicielami, stanowić źródła nowych sporów na skutek nieprzeprowadzenia postępowania w taki sposób, który umożliwia wydanie dającego się wytłumaczyć rozstrzygnięcia, wskazującego na obiektywnie jednakowe dbanie o interesy prawne wszystkich dotychczasowych współwłaścicieli uczestniczących w tym postępowaniu (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4.03.2015 r., sygn. akt IV CSK 407/14, LEX nr 1677134). Dodatkowo uznanie, że okoliczności dotyczące osobistych stosunków pomiędzy współwłaścicielami mogą być wzięte pod uwagę przy rozstrzygnięciu istniejącego pomiędzy nimi sporu co do postulowanego sposobu zniesienia współwłasności i uzasadniać ocenę, że jej zniesienie przez podział fizyczny byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, nie stanowi błędu wykładni art. 211 k.c. (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29.06.2011 r., sygn. akt IV CSK 519/10, LEX nr 1050471).

Przechodząc do dalszych rozważań wskazać należy na fakt, że uczestnicy postępowania korzystają na zasadzie służebności osobistej z nieruchomości wnioskodawcy, na której znajdują się budynki gospodarcze umożliwiające garażowanie pojazdów i maszyn. Garaż posadowiony na działce gruntu (...), której części przyznania domagają się uczestnicy postępowania, nie jest im zatem potrzebny ani celem prawidłowego prowadzenia gospodarstwa rolnego, ani biorąc pod uwagę inny, prawnie usprawiedliwiony cel. Zwłaszcza, że uczestnicy postępowania podnosili, że są w stanie w każdej chwili opróżnić w całości pomieszczenia gospodarcze ze znajdujących się tam sprzętów rolniczych, o czym będzie jeszcze mowa niżej.

Zaakcentować trzeba dalej, że każda z nieruchomości powstałych po podziale musi mieć dostęp do drogi publicznej oraz zabezpieczony dojazd do budynków znajdujących się na niej (vide: art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku, Dz.U. 2018.2204). W realiach niniejszej sprawy dostrzec należy, że w efekcie dokonanego fizycznego podziału działki objętej postępowaniem, działka wnioskodawcy A. M. nr 18/1 pozbawiona zostałaby wjazdu na nieruchomość. Nie byłoby również wjazdu na działkę nr (...), który miałby być zorganizowany przez działkę nr (...), stanowiącej własność wnioskodawcy, a sąsiadującej ze spornymi działkami. Z opinii biegłego sądowego R. N. wynika, że wykonanie takiego wjazdu na działkę nr (...) byłoby w takiej sytuacji warunkiem koniecznym, albowiem jego brak uniemożliwi wnioskodawcy wjazd na jego własną posesję. Wiąże się to z nakładami finansowymi, których ewentualną wielkość powinien określić biegły z zakresu robót drogowych. Niewątpliwie jednak należało wziąć pod uwagę, że działka nr (...) stanowi wąski klin, teren od drogi gminnej ma

wyraźny charakter wznoszący. Część nieruchomości po lewej stronie słupka bramy jest nierówna, pagórkowata. Dodatkowo z obu stron miejsca, w którym miałyby być urządzony wjazd na posesję rosną duże świerki, zaś w odległości około 2 metrów od drogi gminnej znajduje się studzienka. Jakkolwiek zatem z informacji zarządcy drogi gminnej w R. – Gminy W. wynika, że co do zasady istnieje możliwość urządzenia kolejnego wjazdu na siedlisko zarówno od strony działki nr (...), jak i hipotetycznej działki (...), to jednak uwzględniając specyficzne ukształtowanie terenu uznać należy, że wiązałyby się to bezsprzecznie ze znacznym nakładem finansowym. Uwzględniając zaś sytuację osobistą i majątkową uczestników postępowania G. M. i J. M. (1) wskazać należy, że poniesienie przez nich kosztów zorganizowania owego zjazdu jawi się jako co najmniej wątpliwe. Brak jest też podstaw do wymuszenia na wnioskodawcy poniesienia kosztów zorganizowania tego wjazdu, podczas gdy istnieje faktyczny prostszy dojazd w sposób dotychczasowy. Wnioskodawca nie może być również zmuszony do zmiany sposobu korzystania z działki nr (...), która biorąc pod uwagę jej powierzchnię, w przypadku zorganizowania przez nią wjazdu na działkę nr (...), nie będzie już można być zagospodarowana w żaden inny sposób.

Niepoślednią rolę na gruncie przedmiotowej sprawy ma to, że objęta sporem działka nr (...) ma charakter nieruchomości rolnej. Istotnym jest, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi zorganizowaną całość gospodarczą i mając charakter rolny powinna być uznana za gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 55³ k.c. z konsekwencjami w zakresie zniesienia współwłasności przewidzianymi w art. 213 i nast. k.c. Jak stanowi art. 214 k.c. w razie braku zgody wszystkich współwłaścicieli, sąd przyzna gospodarstwo rolne temu z nich, który je prowadzi lub stale w nim pracuje, chyba że interes społeczno-gospodarczy przemawia za wyborem innego współwłaściciela. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy niespornym pozostawało, iż gospodarstwo rolne prowadzi wnioskodawca A. M.. W ocenie Sądu zatem nie sposób uznać, aby interes społeczno – gospodarczy przemawiał za wyborem uczestników postępowania, którzy są na emeryturze.

W kontekście rozstrzyganego zagadnienia spornego zauważyć także należało, że ostatnia z propozycji wnioskodawcy mająca prowadzić do zawarcia ugody między zainteresowanymi nie została przyjęta przez uczestników postępowania. Wnioskodawca zaproponował bowiem, iż w razie zniesienia współwłasności w sposób proponowany we wniosku, wnioskodawca przeniesienie nieodpłatnie na rzecz uczestników postępowania prawo własności całej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym 77, położonej w miejscowości R., gmina W.. Przy tym nie uszło uwadze tut. Sądu, że udział uczestników postępowania w prawie własności nieruchomości nr (...) odpowiada powierzchni 0,0475 ha, natomiast powierzchnia proponowanej uczestnikom działki nr (...) ma wielkość 0,2600 ha. Sąsiaduje przy tym z nieruchomością stanowiącą własność córki uczestników postępowania. Propozycja ta była zatem niewątpliwie korzystna, albowiem pozwoliłaby na niezwłoczne zakończenie sporu, bez konieczności rozstrzygnięcia innych kwestii, np. zobowiązania do poniesienia nakładów na poczet wykonania zjazdu. Nadto Sąd zauważył konsekwentne stanowisko uczestników postępowania zmierzające do tego, by ostatecznie zmusić wnioskodawcę do tego, by przystał na odwołanie dokonanej przed laty darowizny i przekazał na własność uczestników nieruchomość położoną na działce nr (...) wraz z działką pod budynkiem. Z twierdzeń uczestników prezentowanych na rozprawie w dniu 15.11.2018 r. wynika, że chodzi im tylko o dom, i w razie przekazania przez wnioskodawcę na własność tegoż domu zaniechają dalszych sporów, zaś wnioskodawca otrzyma na własność sporną nieruchomość nr (...) wraz z garażem, który uczestnicy postępowania zobowiązali się niezwłocznie opróżnić. Jak wskazał bowiem J. M. (1) sprzęt zostanie zabrany i postawiony u sąsiadów. Z powyższych okoliczności wywodzi się jednoznaczny wniosek, że rzeczywiste intencje uczestników postępowania na gruncie rozpoznawanej sprawy jawią się jako co najmniej wątpliwe i w istocie wcale nie zmierzają do wyjścia ze współwłasności przez fizyczny podział nieruchomości i przyznanie dla każdego ze współwłaścicieli działek, zgodnie ze sporządzonym przez biegłego sądowego planem podziału. Powyższe sugeruje także, że wspomniane przez uczestników postępowania poniesione nakłady na budowę garażu pozostają bez znaczenia w niniejszej sprawie, skoro w zamian za dom gotowi są oddać wnioskodawcy działkę nr (...) wraz z garażem.

Konkludując powyższe, kierując się nade wszystko zabezpieczeniem interesu wszystkich stron postępowania, Sąd zdecydował, iż najbardziej celowym i słusznym będzie przyznanie nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy A. M. z obowiązkiem spłaty udziału na rzecz uczestników postępowania, o czym Sąd orzekł jak w pkt I sentencji postanowienia. Wartość nieruchomości objętej sporem, tj. 33.785 zł wynika wprost ze sporządzonej w sprawie opinii

biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, która to opinia nie budziła wątpliwości tut. Sądu, a przy tym nie była kwestionowana przez żadnego z zainteresowanych.

Z przyznaniem nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli wiąże się obowiązek spłaty pozostałych współwłaścicieli. Jak stanowi art. 212 § 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Z kolei zgodnie z § 3 jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, Sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia.

W związku z tym, że uczestnikom postępowania, tj. małżonkom M. przysługuje udział w nieruchomości co do 1/4 części na prawie wspólności ustawowej małżeńskiej, na ich rzecz należało zasądzić od wnioskodawcy A. M. kwotę 8.446,25 zł ($33.785 \times 1/4 = 8.446,25$ zł), przy czym solidarnie, skoro jest to ich współwłasność małżeńska. Określony przez Sąd termin 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia jest terminem realnym na zgromadzenie wskazanej kwoty. O powyższym orzeczono jak w pkt II sentencji postanowienia.

W punkcie III i IV postanowienia Sąd orzekł o poniesionych kosztach postępowania stosownie do zasady wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. W tzw. sprawach działowych, nie zachodzi bowiem sprzeczność interesów, niezależnie od tego jaki dana strona zgłasza wniosek co do sposobu podziału i jakie stanowisko zajmuje w sprawie. W takich postępowaniach strony są również w równym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania, a ich interesy w zasadzie są wspólne, gdyż polegają na wyjściu ze stanu wspólności. Takie też stanowisko jest reprezentowane w ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w sprawach m.in. o zniesienie współwłasności nie występuje sprzeczność interesów między uczestnikami postępowania domagającymi się zniesienia współwłasności a prezentującymi jedynie odmienne zapatrywania co do sposobu dokonania zniesienia współwłasności. W takiej sytuacji uzasadnione jest rozstrzygnięcie o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., a więc z zastosowaniem przewidzianej tym przepisem zasady (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2011 r., II CZ 120/11, niepubl. postanowienia SN z dnia 6 czerwca 2012 r., IV CZ 13/12 i z dnia 9 sierpnia 2012 r., V CZ 30/12, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2013 r., IV CZ 74/13). Sąd w powyższym kontekście uwzględnił, że uczestnicy postępowania ponieśli koszty w wysokości 1.500 zł oraz 1.225,34 zł tytułem wydatków (łącznie 2.725,34 zł). Z kolei ze Skarbu Państwa wydatkowana była kwota łącznie 2.743,58 zł (zblizona do w/w kwoty), zatem kwotę tą Sąd nakazał pobrać od wnioskodawcy A. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Giżycku na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.