

**Sygn. akt I Ns 59/18**

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 czerwca 2018 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	SSR Alina Kowalewska
<b>Protokolant:</b>	st.sekr.sąd. Donata Romanowska

**po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2018 r. w Giżycku**

**na rozprawie**

**sprawy z wniosku E. W.**

**z udziałem D. C.**

**o zniesienie współwłasności**

**postanawia:**

1. Znieść współwłasność nieruchomości rolnej, niezabudowanej, o powierzchni 2,1000 ha, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w S., zapisanej w księdze wieczystej (...) o wartości 37.200zł w ten sposób, że nieruchomość tę przyznać na własność D. C..
2. Zasądzić od D. C. na rzecz E. W. z tytułu spłaty udziału we współwłasności nieruchomości kwotę 4.650zł (cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt złotych) płatną do 30.09.2018r. z ustawowymi odsetkami w przypadku zwłoki w terminie płatności.
3. Zobowiązać E. W. do wydania D. C. 6 bel siana zebranych z nieruchomości opisanej w punkcie 1 w terminie do 15.07.2018r.
4. Uznać iż strony ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

SSR Alina Kowalewska

**Sygn. akt. I Ns 59/18**

## UZASADNIENIE

**Wnioskodawczyni E. W.** domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości numer geodezyjny (...) o powierzchni 2,10 ha położonej w S., zapisanej w księdze wieczystej nr (...), obręb S., której współwłaścicielami są w 7/8 części D. C. oraz 1/8 części E. W.. Wnioskodawczyni domagała się przyznania na jej własność całej nieruchomości ze spłatą na rzecz uczestnika w wysokości 3.890,00 zł. Wniosła także o zobowiązanie małoletniego D. C. reprezentowanego przez matkę A. Z. do wydania przedmiotowej nieruchomości oraz zasądzenie od uczestnika na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że nieruchomości numer geodezyjny (...) o powierzchni 2,10 ha położonej w S., zapisana w księdze wieczystej nr (...), obręb S. stanowi współwłasność uczestnika D. C. w 7/8 części i wnioskodawczyni E. W. w 1/8 części. Strony nabyły przedmiotową nieruchomość w wyniku postępowania o stwierdzenia nabycia spadku. Podała nadto, że w dniu 25.02.2015r. A. Z. - opiekunka prawna uczestnika D. C. zrzekła się na rzecz wnioskodawczyni E. W. przedmiotowej działki, przyjmując równocześnie zabudowaną domem nieruchomość o numerze geodezyjnym (...). Wnioskodawczyni użytkuje nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności i jest w jej posiadaniu. Wyrokiem z dnia 01.12.2017r. sygn. akt I C 342/17 Sąd Rejonowy w Giżycku nakazał pozwanej A. Z., aby zaniechała naruszania posiadania przez powódkę E. W.. Konkludując wnioskodawczyni wskazała, że wartość rynkowa udziału 7/8 niewydzielonej części działki nr (...) o pow. 2,10 ha wynosi 3.890,00 zł i taką kwotę wnioskodawczyni gotowa jest zapłacić uczestnikowi.

**W odpowiedzi na wniosek pełnomocnik uczestnika D. C.** wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej niezabudowanej, tj. działki numer (...) o powierzchni 2,10 ha położonej w miejscowości S., gmina W., obręb S., dla której Sąd Rejonowy w Giżycku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez przyznanie nieruchomości na wyłączną własność uczestnika – małoletniego D. C.. Wniósł także o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni spłaty odpowiadającej równowartości 1/8 wartości nieruchomości w terminie 12 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W toku postępowania pełnomocnik uczestniczka D. C. wniósł o rozliczenie pożytków, jakie wnioskodawczyni otrzymała w związku z korzystaniem z nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności.

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

Postanowieniem z dnia 19.05.2015r. sygn. akt I Ns 135/15 Sąd Rejonowy w Giżycku stwierdził m.in., że spadek po R. C. na podstawie ustawy nabył z dobrodziejstwem inwentarza syn D. C. w całości.

**(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Giżycku z dnia 19.05.2015r., sygn. akt I Ns 135/15 z akt sprawy I Ns 135/15 – k. 14).**

W skład spadku po R. C., który odziedziczył uczestnik D. C., wchodził udział wynoszący 7/8 części w nieruchomości, tj. działki numer (...) o powierzchni 2,10 ha położonej w miejscowości S., gmina W., obręb S., dla której Sąd Rejonowy w Giżycku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)

Pozostały udział w przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1/8 należy do uczestniczki E. W..

**(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...)) – k. 12)**

Wyrokiem z dnia 01.12.2017r. sygn. akt I C 1342/17 Sąd Rejonowy w Giżycku nakazał pozwanej A. Z. – opiekunce prawnej D. C., aby zaniechała naruszania posiadania przez powódkę E. W. nieruchomości położonej w S., oznaczonej nr geodezyjnym 15/10 poprzez zakaz kierowania żądań zaprzestania korzystania z tej nieruchomości przez powódkę.

**(dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Giżycku z dnia 01.12.2017 r. sygn. akt I C 1342/17 – k. 7)**

Podatek od nieruchomości, tj. działki numer (...) ha położonej w miejscowości S. uiszczany był przez ojca uczestnika R. C., a obecnie w imieniu uczestnika D. C. jego matkę A. Z..

**(dowód: decyzje w sprawie podatku rolnego wraz z potwierdzeniami wpłaty – k. 28-35)**

Działka o nr (...) znajduje się niedaleko domu rodzinnego uczestnika D. C., który usytuowany jest na działce o numerze geodezyjnym (...). Matka uczestnika D. C. A. Z. na pobliskich działkach o numerach geodezyjnych (...) prowadzi gospodarstwo rolne.

**(dowód: kopia mapy ewidencyjnej – k. 27, zaświadczenie o zarejestrowaniu – k. 36, zeznania świadka T. M. – k. 46v-47)**

Wartość nieruchomości rolnej niezabudowanej w obrębie S. w gminie W. działka numer (...) o powierzchni 2,100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) według stanu i cen na dzień 10.05.2018r. wynosi 37.200 zł

**(dowód: operat szacunkowy biegłego W. S. – k. 63-77)**

Wobec zgłoszenia w toku postępowania przez pełnomocnika uczestniczka D. C. żądania rozliczenia pożytków, jakie wnioskodawczyni otrzymała w związku z korzystaniem z nieruchomości wspólnej, strony doszły do porozumienia, że wnioskodawczyni E. W. wyda uczestnikowi D. C. 6 bel siana zebranych z nieruchomości, tj. działki o numerze geodezyjnym (...).

**(dowód: protokół rozprawy z dnia 27.06.2018r. – k. 90)**

**Sąd zważył, co następuje:**

Sąd ustalił przedstawiony stan faktyczny przede wszystkim w oparciu o dowody z dokumentów oraz sporządzoną w sprawie opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Dowody zebrane w toku postępowania dały podstawę do oceny stosunku prawnego łączącego wnioskodawczynię i uczestnika. Sąd wziął pod uwagę to, iż żadna ze stron nie podważyła prawdziwości tychże dokumentów. Podobne uwagi dotyczą dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. W ocenie Sądu opinia ta została sporządzona rzetelnie i skrupulatnie. Wnioski płynące z opinii są logiczne i stanowiły integralną część niniejszego rozstrzygnięcia.

Poza sporem pozostawał fakt, że wnioskodawczyni E. W. i uczestnikowi D. C. przysługuje opisane prawo współwłasności nieruchomości w zakresie ujawnionym w księdze wieczystej.

Istota sporu koncentrowała się na sposobie zniesienia współwłasności, bowiem każda ze stron wносиła o przyznanie nieruchomości na jej własność oraz wysokości ewentualnej spłaty udziału.

Na wstępie należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć, przedłużenie można ponowić. Powyższy przepis wprowadza zasadę, w myśl której każdy ze współwłaścicieli - bez względu na wolę pozostałych współwłaścicieli - może w każdym czasie żądać zniesienia współwłasności. Przez zniesienie współwłasności rozumie się likwidację łączącego współwłaścicieli stosunku prawnego. Może to nastąpić w drodze umowy lub orzeczenia sądu. W braku porozumienia między współwłaścicielami, na wniosek któregośkolwiek ze współwłaścicieli zniesienie współwłasności następuje w postępowaniu sądowym.

Przepis art. 211 k.c. stanowi zaś, iż każdy ze współwłaścicieli może żądać, 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. Z przytoczonego przepisu wynika, iż regułą jest, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej, który jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Jednakże uprawnienie żądania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej może być wyłączone w sytuacji gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy z uwagi na przeznaczenie nieruchomości, jego położenie oraz powierzchnię nie był możliwy taki podział w naturze rzeczy wspólnej, w wyniku którego powstałyby dwie samodzielne działki o walorach użytkowych. Okoliczność ta nie była sporna między uczestnikami postępowania. Sąd postanowił zatem

przyznać nieruchomości na wyłączną własność uczestnikowi D. C.. Za przyznanie nieruchomości na własność uczestnika D. C. przemawiała wielkość udziału przysługująca mu w nieruchomości wspólnej (7/8 części), oraz okoliczność, że nieruchomość stanowi jedyny majątek małoletniego uczestnika przynoszący dochód.

Wobec powyższych rozważań Sąd na podstawie art. 210 k.c. orzekł jak w pkt 1 postanowienia.

Zgodnie z 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. Stosownie do art. 212 § 3 k.c., jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, Sąd oznaczy także termin i sposób ich uiszczenia, wysokość odsetek, a w razie potrzeby sposób ich zabezpieczenia. Zabezpieczenie dopłat lub spłat następuje tylko w razie potrzeby, w szczególności, gdy zasądzone kwoty są wysokie, a z okoliczności wynika, że brak zabezpieczenia utrudni lub uniemożliwi realizację uprawnień właścicieli (por. orzeczenie SN z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 658/00, OSNC 2001, z. 12, poz. 179).

W przedmiotowej sprawie w oparciu o powyższe Sąd w związku z koniecznością spłaty udziału w nieruchomości wspólnej zasądził od D. C. na rzecz E. W. kwotę 4.650,00 zł płatną do 30.09.2018r. z ustawowymi odsetkami w przypadku zwłoki w terminie płatności, o czym orzekł w pkt 2 postanowienia.

Sąd ustalił wartość nieruchomości oraz koszty spłaty udziału w nieruchomości wspólnej w oparciu o opinię ustanowionego w sprawie biegłego W. S.. Opinia biegłego posiadającego wymagane uprawnienia, z uwzględnieniem kryteriów obiektywnych, po bezpośrednich badaniach rynku i analizie cech rynkowych, przy zastosowaniu konkretnej metody w tym celu jest prawidłowa.

Oznaczając termin spłaty Sąd miał na względzie, iż kwota spłaty zasądzona od uczestnika nie jest wysoka. Bez wątplenia wskazany termin – tj. dzień 30.09.2018r. jest wystarczający na zebranie potrzebnych środków. Z drugiej natomiast strony wnioskodawczyni może liczyć na spłatę w stosunkowo nieodległym terminie.

Zgodnie z dyspozycją art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Uczestnik postępowania żądał rozliczenia pożytków, jakie wnioskodawczyni otrzymała w związku z korzystaniem z nieruchomości wspólnej. Wnioskodawczyni i uczestnik zgodnie zaakceptowały, że rozliczenie powyższych pożytków nastąpi poprzez wydanie przez wnioskodawczynię E. W. uczestnikowi D. C. 6 bel siana zebranych z nieruchomości wspólnej, wobec czego Sąd w pkt 3 postanowienia orzekł o ich wydaniu w terminie do 15.07.2018r.

W zakresie kosztów postępowania Sąd orzekł w myśl art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym koszty postępowania nieprocesowego nie podlegają rozliczeniu pomiędzy uczestnikami tego postępowania, lecz każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie, co oznacza, że uczestników obciążają koszty tych czynności, których sami dokonali oraz czynności podjęte przez Sąd w interesie tych uczestników.

Wyjątek od reguły wyrażonej w tym przepisie stanowi sytuacja, gdy uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub interesy ich są sprzeczne, o czym w art. 520 § 2 k.p.c., oraz wówczas, gdy interesy uczestników są sprzeczne lub jeżeli uczestnik postępował niesumienne lub oczywiście niewłaściwie, o czym w art. 520 § 3 k.p.c. W takich przypadkach Sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub nałożyć go na jednego z uczestników w całości.

W sprawach o zniesienie współwłasności zazwyczaj uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania oraz ich interesy są wspólne, gdyż celem stron postępowania jest wyjście ze wspólności majątkowej i uregulowanie wzajemnych stosunków majątkowych. Nadto wyjście ze współwłasności było w interesie zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnika i w równym stopniu zainteresowani byli wynikiem sprawy. Sąd zatem orzekł o kosztach sądowych w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. Warto w tym miejscu przytoczyć stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia

15 grudnia 2011 r., sygn. II CZ 120/11, LEX nr 1298073 zgodnie z którym, w sprawach tzw. „działowych” (a więc także o zniesienie współwłasności) nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i § 3 k.p.c. sprzeczność interesów uczestników, niezależnie od tego, jaki sposób zniesienia współwłasności czy podziału oni postulują i jakie wnioski składają w tym względzie. 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.