

POSTANOWIENIE

Dnia 5 lutego 2020r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alina Kowalewska
Protokolant	sekretarz sądowy Katarzyna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2020r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z wniosku C. W.

z udziałem Z. C., J. K. (1), Skarbu Państwa-Starosty Powiatowego w W., J. O., S. O., J. O., T. B. (1), S. K., C. M. K. (1), D. O. (1), P. O., S. R., H. O., B. O., K. R., G. S., D. O. (2), L. P., M. C., I. K., W. K. (1), B. K., D. O. (3), A. O. (1), J. M. (1), H. B., P. B., Z. D., D. K., M. K. (2), Z. W., H. R., E. D., B. J., T. B. (2), M. L., M. N., M. A. (1), J. Ł. (1), Z. R., E. K., I. M., E. G., A. C., M. J., D. O. (2), G. C., H. C., W. K. (2)

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. Znieść współwłasności nieruchomości zabudowanej, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 2,7200 ha, położonej w S., zapisanej w księdze wieczystej (...), wartości 50 000zł według projektu biegłego sądowego R. N. z dnia 06.06.2017r. (k.1865 akt sprawy), który to projekt stanowi integralną część orzeczenia następująco:

1. działkę nr (...) o powierzchni 0,1436 ha oznaczoną w projekcie punktami 1-2-3-4-1 przyznać na własność Skarbowi Państwa;
2. działkę nr (...) o powierzchni 0,2872ha oznaczoną w projekcie punktami 3-4-6-7-8-9-10-11-12-13-5-3 przyznać na własność J. K. (1);
3. działkę nr (...) o powierzchni 0,4309 ha oznaczoną w projekcie punktami 8 -9-10-11-12-13-14-15-16-17-8 przyznać na własność C. W.;
4. działkę nr (...) o powierzchni 0,0975 ha oznaczoną w projekcie punktami 18-19-20-21-22-18 przyznać na własność Z. C.;
5. działkę nr (...) o powierzchni 0,4631 ha oznaczoną w projekcie punktami 19-23-24-25-26-27-28-29-30-40-39-38-21-20-19 przyznać na własność J. i D. małżonkom (...);
6. działkę nr (...) o powierzchni 0,0267 ha oznaczoną w projekcie punktami 28-29-30-31-28 przyznać na własność J. O. synowi W.;
7. działkę nr (...) o powierzchni 0,2877ha oznaczoną w projekcie punktami 15-16-32-33-34-49-15 przyznać na współwłasność Z. C. w udziale 397/411 i M. C. w udziale 14/411;

8. działkę nr (...) o powierzchni 0,7814 ha oznaczoną w projekcie punktami 34-35-36-37-31-30-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-34 przyznać na współwłasność E. K. w udziale (...), B. K. w udziale (...), I. K. w udziale (...), W. K. (1) w udziale (...), H. O. w udziale (...), J. O. synowi H. w udziale (...), S. O. w udziale (...), L. P. w udziale (...), S. R. w udziale (...), J. Ł. (1) w udziale (...), Z. R. w udziale (...), K. R. w udziale (...), E. D. w udziale (...), J. K. (1) w udziale (...), Skarbowi Państwa – Staroście (...) w udziale (...);

9. działkę nr (...) o powierzchni 0,0672 ha oznaczoną w projekcie punktami 16-17-18-19-23-24-25-26-27-28-31-37-36-35-34-33-32-16 przyznać na współwłasność w udziałach po 1/19 E. K., B. K., I. K., W. K. (1), H. O., J. O. synowi H., S. O., L. P., S. R., J. Ł. (1), Z. R., K. R., E. D., J. i D. małżonkom (...), J. O. synowi W., Skarbowi Państwa – Staroście (...), J. K. (1), Z. C. i M. C.

II. Zobowiązać strony do wzajemnego wydania przyznanych nieruchomości.

III. Zarządzić sprzedaż działki nr (...) o powierzchni 0,7814 ha w trybie przepisów kodeksu postępowania cywilnego i podzielić sumę uzyskaną ze sprzedaży stosunkowo do wysokości udziałów współwłaścicieli oznaczonych w punkcie 8.

IV. Oddalić roszczenie J. K. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym.

V. Pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Giżycku z tytułu wydatków od

1. J. K. (1), Starosty (...) reprezentującego Skarb Państwa, J. O. s. W., I. K., E. K., B. K., W. K. (1), H. O., S. O., J. O., L. P., S. R., J. Ł. (2), Z. R., E. D. i K. R. po 791,11 (siedemset dziewięćdziesiąt jeden 11/100)zł;

2. Z. C. i M. C. po 191,13 (sto dziewięćdziesiąt jeden 13/100)zł,

3. J. i D. O. (2) kwotę 591,13 (pięćset dziewięćdziesiąt jeden 13/100)zł

VI. Pobrać od J. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa z tytułu opłaty sądowej od roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości kwotę 2 500zł.

VII. Nie obciążać pozostałych stron kosztami postępowania.

SSR Alina Kowalewska

S.. I Ns 469/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni C. W. wniosła o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w G. gmina P. o powierzchni 2,7200ha, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) poprzez jej fizyczny podział.

Uczestnicy postępowania - B. O., H. R., G. C., B. J., I. M. nie oponowały zniesieniu współwłasności przekazując swoje udziały w nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni C. W..

Również J. M. (1), Z. W., T. B. (2), M. L. i E. G. zgodzili się na zniesienie współwłasności cedując swoje udziały na rzecz uczestnika postępowania J. K. (1).

J. K. (1) domagał się by w wyniku zniesienia współwłasności otrzymać tę część nieruchomości, którą aktualnie użytkuje, w szczególności wraz z miejscem gdzie była usytuowana drewnitnia, którą jak twierdził, użytkował do czasu gdy uległa zniszczeniu, a którą zamierza odbudować. J. K. (1) nie zajął stanowiska w przedmiocie rozliczeń finansowych między współwłaścicielami.

Na rzecz Skarbu Państwa swoje udziały zdecydowali się przekazać M. N., D. O. (2), M. J., D. O. (1), A. C., D. O. (3), A. O. (1), G. S., M. A. (2) i P. O..

Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) zgodził się na zniesienie współwłasności nieruchomości a także przejęcie udziałów innych współwłaścicieli jednakże bez zobowiązań z tytułu dopłat.

M. C. nie oponowała zniesieniu współwłasności. Z uwagi na korzystanie z sąsiadujących z nieruchomością wspólną działek o numerach geodezyjnych (...) wnosila by w wyniku zniesienia współwłasności umożliwić jej dotychczasowy przejazd przez działkę nr (...) do działek (...).

D. i J. O. wnieśli by w wyniku zniesienia współwłasności została im przyznana ta część nieruchomości, z której dotychczas korzystali.

Uczestnicy postępowania Z. D., H. C., D. K., M. K. (2), W. K. (2), S. K., C. K., P. B., T. B. (1), H. B. nie byli zainteresowani wynikiem postępowania. Oświadczyli, że zrzekają się swoich udziałów w nieruchomości i nie chcą spłaty z tego tytułu.

I. K. działający w imieniu własnym i swoich małoletnich dzieci E., I. i W. domagał się spłaty z tytułu należnych im udziałów. E. i W. K. (1) po uzyskaniu pełnoletniości podtrzymali stanowisko wyrażone wcześniej w postępowaniu przez ich przedstawiciela ustawowego

Spłaty udziałów domagali się także L. P., S. R., H. O., J. O. s. H., S. (...).

Uczestniczki postępowania J. Ł. (1), Z. R. i E. D. nie zajęły stanowiska w sprawie.

Współwłaściciele domagający się zniesienia współwłasności nieruchomości przez podział fizyczny nie byli zainteresowani otrzymaniem nieruchomości w części przekraczającej ich udział i w konsekwencji zobowiązaniem do spłaty bądź dopłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Nie żądali też rozliczeń finansowych na swoją rzecz.

J. K. (1) wniósł ponadto o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym. Twierdził, że działka nr (...) wchodzi w skład gospodarstwa rolnego, które nabył F. K. pozostając w związku małżeńskim z J. K. (2) i gospodarstwo to stanowił ich majątek wspólny. Po śmierci F. K. gospodarstwo przypadło w połowie jego żonie J. K. (2) a w połowie ich córce J. M. (2). Tymczasem, zdaniem J. K. (1), J. K. (2) została pozbawiona swego udziału z tytułu wspólności małżeńskiej i zgodnie ze stanem prawnym powinna być współwłaścicielką nieruchomości w $\frac{3}{4}$ części. Swoje prawa J. K. (2) scedowała na rzecz syna F. K. a ten przekazał swoje prawa uczestnikowi J. K. (1), który wywodził, że wobec tego jego udział w nieruchomości (...) jest określony niezgodnie ze stanem prawnym.

Sąd ustalił, co następuje:

Nieruchomość będąca przedmiotem postępowania, zapisana w księdze wieczystej (...), jest położona w S. i ma charakter nieruchomości rolnej. W księdze wieczystej została określona jako gospodarstwo rolne z zabudowaniami. Jako współwłaściciele-według księgi wieczystej-zostali ujawnieni Skarb Państwa w 128/1536, J. M. (2) w 128/1536, L. O. w 16/1536, J. B. w 16/1536, J. O. s. W. (...), małżonkowie J. O. s. W. i D. O. (2) w 288/1536, R. O. w 16/1536, G. S. w 16/1536, A. P. w 256/1536, J. K. (1) w 128/1536, Z. C. w 250/1536, S. O. w 4/1536, L. P. w 3/1536, S. O. w 3/1536, H. O. w 3/1536, J. O. w 3/1536, C. W. w 256/1536 i M. C. w 6/1536.

(dowód: internetowy wydruk księgi wieczystej (...) k.13-29)

J. M. (2) zmarła 18.01.1999r. Spadek po niej nabyli mąż J. M. (1) w 5/20 oraz dzieci Z. W., T. B. (2), M. L., M. N. i E. G. po 3/20 części.

(dowód: kserokopia postanowienia z dnia 13.12.2013r. k.527w sprawie I Ns 644/13 SR w Giżycku)

W wyniku dziedziczenia udział L. O., który zmarł 18.10.2004r. nabyły po 1/4 dzieci – B. O., P. O., S. R. i W. K. (3), które udział w nieruchomości odziedziczyły po 1/4 mąż I. K. i dzieci W., E. i B. K..

(dowód: odpis postanowienia z dnia 15.04.2014r. w sprawie I Ns 654/13 k.525, postanowienie z dnia 20.03.2015r. k.40 akt I Ns 828/14 SR w Giżycku).

Udział J. B. po jej śmierci nabyły po 1/4 dzieci H., P. i T. B. (1) oraz H. C..

(dowód postanowienie z dnia 18.09.2018r. w sprawie I Ns 177/18 SR w Giżycku k.36)

Udział R. O. odziedziczyła D. O. (2) w 5/20 oraz dzieci M. J. w 3/20, D. O. (1) w 3/20, A. C. w 3/20, D. O. (3) w 3/20 i A. O. (1) w 3/20.

(dowód: protokół dziedziczenia sporządzony w dniu 26.06.2013r. w kancelarii notariusza B. M. M. syg. akt I Ns 406/13 SR w Giżycku)

W wyniku dziedziczenia udział S. O. zmarłej 0.08.2010r. nabyły po 1/4 dzieci S., H. i J. O. oraz L. P.

(dowód: kserokopia odpisu postanowienia z dnia 27.12.2013r. w sprawie I Ns 750/13 SR w Giżycku k.526)

Udział w nieruchomości A. P. odziedziczyły żona T. P. w 1/4 części oraz dzieci H. K., W. P., A. O. (2), L. R., M. A. (2) i M. P. po 1/8 części. Udział T. P. w wyniku dziedziczenia przypadł po 1/5 jej dzieciom- H. K., W. P., A. O. (2), M. A. (2) i M. P..

(dowód: odpis postanowienia z dnia 30.12.2014r. w sprawie I Ns 646/13 SR w Giżycku k.538)

Po W. P. udział odziedziczyli po 1/5 H. K., A. O. (2), L. R., M. A. (2) i M. P. zaś udział M. P. przypadł po 1/6 H. K., J. Ł. (1), Z. R., L. R., M. A. (2) oraz po 1/24 B. O., S. R., W. K. (3) i P. O..

(dowód: odpis postanowienia SR w Giżycku z dnia 3.03.2016r w sprawie I Ns 395/15 k.889)

W wyniku dziedziczenia udział w nieruchomości przypadający H. K. nabyli po 1/3 S. K. i Z. D. oraz po 1/12 C. K., M. K. (2), D. K. i W. K. (2).

(dowód: postanowienie z dnia 15.10.2018r. k.35 akt I Ns 243/18)

Udział L. R. odziedziczyły po 1/6 jej dzieci K. S. i H. R. oraz I. M., E. D., B. J. i G. C..

Udział A. O. (3) przypadł po 1/2 L. (...).

(dowód: kserokopia odpisu postanowienia z dnia 5.09.2012r. w sprawie I Ns 119/12 k. 528, odpis postanowienia z dnia 15.04.2014r. w sprawie I Ns 645/13 k.525)

Tak więc aktualne udziały współwłaścicieli wynoszą- Skarbu Państwa (...), J. M. (1) (...), Z. W., T. B. (2), M. L., M. N. i E. G. po 1440/115200, H., P. i T. B. (1) oraz H. C. po 300/115200, J. O. (...), J. (...) w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej (...), D. M. (...) po 300/115200, M. J., D. O. (1), A. C., D. (...) po 180/115200, C. W. (...), M. C. (...), S. i H. O. po 75/115200, S. O., J. (...) synów H. po 225/115200, J. K. (1) (...), Z. C. (...), G. S. (...), I., W., B. i E. K. po 747/115200, J. Ł. (1) i Z. R. po 672/115200, M. A. (2) (...), B. O., S. R. i P. O. po 972/115200, S. K. i Z. D. po 1568/115200, C. M. K. (1), D. K., M. K. (3) i W. K. (2) po 392/115200, H. R., G. C., B. J., E. D., I. M. i K. R. po 624/115200.

Współwłaściciele zainteresowani otrzymaniem spłaty swoich udziałów ostatecznie nie kwestionowali wartości nieruchomości określonej przez wnioskodawczynię na kwotę 50.000zł.

(dowód: przesłuchanie stron k.962-963)

Nieruchomość pozostaje we władaniu wnioskodawczyni C. W. oraz uczestników postępowania J. K. (1), Z. C., M. C. oraz J. i D. małżonków (...). Na terenie całej nieruchomości rozrzucone są budynki-dwa domy mieszkalne, budynek gospodarczy drewniany, 2 obory, stodoła, chlew a ponadto ruiny zabudowań. Nieruchomość porośnięta jest samosiejkami, krzakami oraz na przeważającej powierzchni niekoszoną trawą. Część nieruchomości o powierzchni około 0,2 ha jest podmokła i ma charakter nieużytku. Nieruchomość od wielu lat nie była użytkowana rolniczo.

C. W. zamieszkuje na stałe we W.. W nieruchomości w S. przebywa od maja do października korzystając z części dwurodzinnego budynku mieszkalnego i gospodarczego oraz części gruntu- podwórka. Korzystanie to ma charakter rekreacyjny.

J. K. (1) na stałe mieszka w B.. Do pewnego czasu korzystał z części dwurodzinnego budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego znajdujących się na nieruchomości . Aktualnie, jak oświadczył udostępnił je biednej rodzinie ale nosi się z zamiarem prowadzenia tam ponownie działalności (oświadczenie uczestnika k.1104-1105). W pobliżu nieruchomości posiada grunty rolne.

Poprzednikiem prawnym J. K. (1) był F. K. , który stał się współwłaścicielem w działce (...) z mocy orzeczenia Prezydium Powiatowej Rady Narodowej z dnia 23.09.1955r.o wykonaniu aktu nadania. F. K. zmarł 2.04.1963r. Sąd Powiatowy w W. w sprawie I Ns 138/71 postanowieniem z dnia 24.11.1971r.stwierdził, że z mocy ustawy spadek po F. K. nabyła żona J. K. (2) w 4/16 części oraz dzieci F. K., J. M. (2), J. K. (3) i J. K. (4) po 3/16 części z wyłączeniem udziału spadkodawcy w majątku

objętym do chwili jego śmierci ustawową wspólnością; udział ten przypadł dzieciom po 1/4, z tym, że gospodarstwo rolne położone w S. o powierzchni około 12,31 ha z mocy ustawy odziedziczyła żona J. K. (2) oraz córka J. M. (2) po połowie również z wyłączeniem udziału spadkodawcy w majątku objętym do chwili jego śmierci ustawową wspólnością; udział ten przypadł w całości córce J. M. (2). J. K. (2) swój udział w gospodarstwie rolnym przekazała umową z dnia 12.03.1979r. na rzecz następcy prawnego F. K. w trybie przepisów ustawy z dnia 27.10.1977r. o zaopatrzeniu emerytalnym i innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin po czym F. K. wraz z żoną W. K. (4) umową z dnia 7.12.1990r. scedowali swoje prawa na rzecz uczestnika postępowania J. K. (1) na podstawie ustawy z dnia 24.02.1989r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin.

(dowód: uwierzytelnione kserokopie postanowienia Sądu Powiatowego w W. z dnia 24.11.1971r. k.2400, orzeczenia o wykonaniu aktu nadania k.2398-2399, umów przekazania k.2390-2392 i 2393-2397)

M. C. korzysta ze wspólnej nieruchomości tylko w zakresie jaki jest niezbędny do

dostępu do działek (...), które stanowią jej własność.

Z. C. mieszka od 12 lat w budynku mieszkalnym położonym na tej nieruchomości. Korzysta także z budynku gospodarczego. Jest jedynym współwłaścicielem przebywającym stale w nieruchomości.

J. i D. O. (2) mieszkają na stałe w K.. Z nieruchomości w S. korzystają zajmując budynek gospodarczy oraz garaż a także uprawiają sad. W bezpośrednim sąsiedztwie ich córka jest właścicielką nieruchomości o powierzchni 0.0012ha.

(dowód: przesłuchanie stron k.2663-2664, opinia biegłego sądowego S. D. k.2682-2686,2688-2694)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie pozostawał pomiędzy stronami bezsporny. Również w ocenie sądu nie budził on wątpliwości. Uczestnicy pozostawali w różnym stopniu zainteresowani samym sposobem zniesienia

współwłasności od całkowitej rezygnacji ze swoich udziałów poprzez spłatę należnych udziałów aż do żądania przyznania nieruchomości stosunkowo do wysokości należnych udziałów.

W pierwszej kolejności należy zatem wskazać, iż współwłasność ze swej istoty jest stanem przejściowym. Każdy ze współwłaścicieli może bowiem wystąpić z żądaniem zniesienia współwłasności na podstawie art. 210 k.c., które nie jest uzależnione od zgody pozostałych współwłaścicieli, ani nie wymaga wykazania powodu, dla którego współwłaściciel występuje z wnioskiem.

W literaturze i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że kodeks cywilny preferuje zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, co znajduje odzwierciedlenie w treści przepisów art. 211 k.c. – 214 k.c., chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę albo sprzedania stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. W przypadku niezgłoszenia takich żądań sąd bada fizyczną i prawną możliwość podziału. Rozważenie innych sposobów zniesienia współwłasności następuje dopiero gdy podział fizyczny jest niedopuszczalny (vide Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 marca 2015 r., I CSK 286/14, LEX nr 1231456). Uprawnienie żądania podziału fizycznego rzeczy jest zatem wyłączone w sytuacji gdy dokonanie podziału jest sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdy podział pociąga za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 k.c.). Ograniczenia wyłączające dokonanie podziału rzeczy wspólnej zostały wyliczone w sposób wyczerpujący, dlatego też rozszerzenie ich na inne sytuacje w drodze wykładni nie jest możliwe.

Nieruchomość będąca przedmiotem postępowania w tej sprawie jest gospodarstwem rolnym. Za gospodarstwo rolne uważa się bowiem, stosownie do art. 55³ k.c. grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

W tej sytuacji poza wyżej wymienionym uwagami dotyczącymi zniesienia współwłasności nieruchomości należy uwzględnić treść art. 213 i 214 k.c. Co do zasady zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego jest możliwe poprzez podział fizyczny między współwłaścicieli ale podział ten nie może być sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. W wypadku sprzeczności, sąd przyzna to gospodarstwo temu współwłaścicielowi, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele.

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. Jeżeli te przesłanki spełnia kilku współwłaścicieli albo jeżeli nie spełnia ich żaden ze współwłaścicieli, sąd przyzna gospodarstwo rolne temu z nich, który daje najlepszą gwarancję jego należytego prowadzenia.

Na wniosek wszystkich współwłaścicieli sąd zarządzi sprzedaż gospodarstwa rolnego stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego, a w przypadku gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Sprzedaż gospodarstwa rolnego sąd zarządzi również w wypadku niewyrażenia zgody przez żadnego ze współwłaścicieli na przyznanie mu gospodarstwa. Zasady te znajdują zastosowanie również wtedy gdy gospodarstwo rolne może być podzielone, lecz liczba wydzielonych części jest mniejsza od liczby współwłaścicieli.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy należy przede wszystkim zauważyć, że sposób zniesienia współwłasności nieruchomości z jednej strony uwarunkowany był jej charakterem, wielkością i liczbą współwłaścicieli, z drugiej zaś prezentowanymi przez strony stanowiskami co do sposobu zniesienia współwłasności.

Biegły sądowy z zakresu geodezji R. N. mając na uwadze stanowiska stron prezentowane w toku postępowania i po przedstawieniu kolejnych propozycji podziału nieruchomości, a także udziały stron i dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości zaproponował, by dokonać podziału poprzez wydzielenie działki o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1436 ha na rzecz Skarbu Państwa, o numerze (...) i powierzchni 0,2872ha na rzecz J. K. (1), o numerze (...) i powierzchni 0,4309ha na rzecz C. W., o numerze (...) i powierzchni 0,0975ha na rzecz Z. C., o numerze (...) i powierzchni 0, (...)ha na rzecz małżonków J. i D. O. (2) i działkę o numerze (...) o powierzchni 0,0267ha graniczącą

z działką (...) na rzecz J. O., działkę o numerze (...) i powierzchni 0,2877ha na współwłasność Z. C. i M. C. (za ich zgodą) a ponadto działkę (...) o powierzchni 0,7814ha pozostawić na współwłasność E., B., I. i W. K. (1), H., J. i S. O., L. P., K. R., S. R. a więc osobom, które zainteresowane były spłatą swego udziału a także J. Ł. (1), Z. R., E. D. czyli współwłaścicielkom, które nie zajęły stanowiska w przedmiocie zniesienia współwłasności oraz do wyrównania udziału Skarbowi Państwa i J. K. (1). Działkę o numerze geodezyjnym (...) biegły zaproponował jako drogę dojazdową od drogi publicznej (działka nr (...)) do wydzielonych działek nie mających dostępu do drogi publicznej, która wobec tego pozostałaby we współwłasności współwłaścicieli działki (...) oraz J. i D. O. (2), J. O., Z. C. i M. C..

(dowód: opinia biegłego R. N. k.338-345, opinia uzupełniająca k.1856-1865, w tym mapa z projektem podziału k.1865 i aneks do opinii uzupełniającej k.1911-1914)

Strony, z wyjątkiem uczestnika postępowania J. K. (1), nie kwestionowały opinii biegłego i proponowanego sposobu podziału nieruchomości.

Zastrzeżenia J. K. (1) sprowadzały się do sposobu poprowadzenia granicy między działką oznaczoną numerem (...) przeznaczoną wnioskodawczyni a działką (...) przeznaczoną J. K. (1) w sąsiedztwie ruin drewnutni (zaznaczenie linią zieloną na mapie z dnia 6.06.2017r.). Zdaniem J. K. (1) granica korzystania przez niego z nieruchomości zawsze biegła po linii zielonej a wnioskodawczyni grodując nieruchomość poprowadziła płot z pominięciem dotychczasowego sposobu korzystania. Ponadto uczestnik domagał się by granica między działkami (...) nie biegła po ścianie drewnutni, do której uczestnik chce mieć swobodny dostęp i odbudować drewnutnię z powodów emocjonalnych bowiem budowla ta zawsze była wykorzystywana przez jego rodzinę (oświadczenie uczestnika k.401,1104).

Biegły sądowy R. N. wyjaśnił na rozprawie w dniu 17.06.2015r., że starał się uwzględnić stanowisko uczestnika na tyle ile było to możliwe, przy zachowaniu udziału wnioskodawczyni i funkcjonalności wydzielonych działek. Na rozprawie w dniu 10.05.2017r. biegły wskazał, że przebieg granicy także uzależnia położenie budynku i lokalizacja wejścia.

(wyjaśnienia biegłego k.701,1104, 1777).

Zdaniem sądu, przebieg granicy między działkami wnioskodawczyni a J. K. (1) nie był dla uczestnika aż tak bardzo istotny skoro przez kilka lat toczącego się postępowania nie zajmował się nieruchomością. W tej sytuacji sąd przyjął wersję podziału proponowaną przez biegłego (według linii czerwonej zaznaczonej na mapie k.1865) pozwalającej zachować lepszą funkcjonalność wydzielonych nieruchomości. Sąd w tej mierze zawierzył ocenie biegłego opartej na długoletnim doświadczeniu zawodowym.

Opinię biegłego sąd skorygował co do wyliczeń wysokości ułamków w działkach pozostawionych na współwłasność bowiem uszło uwadze biegłego, że S. O., którą wykazał jako współwłaścicielkę działki (...) nie żyje a spadek po niej, w tym również jej udział w nieruchomości (...) odziedziczyli po 1/4 dzieci S., H. i J. O. oraz L. P..

W tej sytuacji mając na uwadze wskazane wcześniej udziały współwłaścicieli nieruchomości (...), dyspozycje niektórych współwłaścicieli o przekazaniu swoich udziałów nieodpłatnie na rzecz innych współwłaścicieli (na rzecz C. W. przez B. O., H. R., G. C., B. J. i I. M. co razem dało udział (...); na rzecz J. K. (1) przez J. M. (1), Z. W., T. B. (2), M. L., i E. G. z ostatecznym udziałem (...) i na rzecz Skarbu Państwa przez M. N., D. O. (2), M. J., D. O. (1), A. C., D. O. (3), A. O. (1), G. S., M. A. (2) i P. O. co razem dało udział (...)) oraz rezygnację przez Z. D., H. C., D. K., M. K. (2), W. K. (2), S. K., C. M. K. (1), P. B., T. B. (1) i H. B. ze swoich udziałów i rozdysponowanie tych udziałów na rzecz pozostałych współwłaścicieli, udziały osób zainteresowanych zniesieniem współwłasności ukształtowały się następująco: B., E., W. i I. K. po 1281/192000, C. W. (...), E. D. (...), J. O. (...), J. (...), H., J. i S. (...) po 746/192000, J. Ł. (1) i Z. R. po 1366/192000, J. K. (1) (...), K. R. (...), M. C. (...), Skarbu Państwa (...), S. R. (...), Z. C. (...). W tej sytuacji biorąc pod uwagę wielkość wydzielonych działek, przy ustaleniu równych udziałów po 1/19 w działce (...) pełniącej funkcję drogi, udziały współwłaścicieli w działce pozostawionej na współwłasność ((...)/8) wynoszą- E., B., I. i W. K. (1) po 250/7814, H., J., S. O. oraz L. P. po 177/7814, S. R. (...), J. Ł. (1) i Z. R. po 260/7814, K. R. i E. D. po 250/7814, J. K. (1) (...) i Skarbu Państwa (...) części.

Zaprojektowany przez biegłego N. sposób podziału nieruchomości, która ma charakter rolny nie pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Taki wniosek wypływa z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa S. D.. Biegły S. D. po dokonaniu oględzin nieruchomości i zapoznaniu się z projektem podziału stwierdził, że aktualnie działka (...) nie jest wykorzystywana rolniczo i samodzielnie nie może być wykorzystana do prowadzenia produkcji roślinnej, zwierzęcej w tym również ogrodniczej, sadowniczej, rybnej na skalę, która ma uzasadnienie ekonomiczne. Spowodowane to jest niewielką powierzchnią, zabudową, zadrzewieniem oraz faktem, iż część działki stanowi obejście domów mieszkalnych i budynków gospodarczych. Zdaniem biegłego ekonomicznie nieuzasadnione jest ewentualne przywrócenie działki do użytkowania rolniczego. Natomiast zaprojektowany podział stwarza możliwość wykorzystania rolniczego nowo powstałych działek w charakterze ogródków warzywnych, upraw pod folią bądź sadów.

(opinia biegłego k.2686).

Strony nie kwestionowały wniosków biegłego S. D.. W ocenie sądu opinia jest rzetelna, sporządzona zgodnie z wiedzą fachową, po uprzednim przeprowadzeniu oględzin i jest miarodajna dla oceny dopuszczalności podziału nieruchomości.

Z uwagi na stanowiska współwłaścicieli, z których nikt nie chciał być obciążony spłatą bądź dopłatą z tytułu wyrównania udziałów a jednocześnie liczną grupę współwłaścicieli, która nie była zainteresowana podziałem fizycznym lecz otrzymaniem spłaty swoich udziałów sąd uznał, iż w takiej sytuacji zachodzi konieczność zastosowania art. 214§4 k.c. stanowiącego, że sprzedaż gospodarstwa rolnego sąd zarządzi również w wypadku niewyrażenia zgody przez żadnego ze współwłaścicieli na przyznanie mu gospodarstwa. Udziały współwłaścicieli w nieruchomości (...) zostały ustalone w wysokości uwzględniającej udziały pierwotne (wynikające z księgi wieczystej). Ich sprzedaż w trybie przepisów k.p.c. zaspokoi uprawnienia wynikające z prawa współwłasności nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...).

Niezasadne jest roszczenie J. K. (1) o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez zmianę jego udziału i udziału Skarbu Państwa wobec nieprawidłowego określenia udziału J. K. (2) i J. M. (2) w wyniku dziedziczenia po F. K..

Sąd Powiatowy w W. postanowieniem z dnia 24.11.1971r. w sprawie I Ns 138/71stwierdził, że spadek po F. K. nabyła żona J. K. (2) w 4/16 części oraz dzieci F. K., J. M. (2), J. K. (3) i J. K. (4) po 3/16 części z wyłączeniem udziału spadkodawcy w majątku objętym do chwili jego śmierci ustawową wspólnością; udział ten przypada dzieciom po 1/4, z tym, że gospodarstwo rolne położone w S. o powierzchni około 12,31 ha z mocy ustawy odziedziczyła żona J. K. (2) oraz córka J. M. (2) po połowie z wyłączeniem udziału spadkodawcy w majątku objętym do chwili jego śmierci ustawową wspólnością; udział ten przypadł w całości córce J. M. (2). Prawomocne postanowienie tej treści, wydane na podstawie obowiązującego w chwili śmierci spadkodawcy F. K. dekretu z dnia 08.10.1946r. prawo spadkowe – Dz.U.1946.80.328, z uwzględnieniem, z mocy art. LV przepisów wprowadzających kodeks cywilny, zasad dotyczących dziedziczenia gospodarstwa rolnego, było podstawą wpisu praw J. K. (2) i J. M. (2) do księgi wieczystej.

Jak wynika z orzeczenia Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w W. o wykonaniu aktu nadania (k.2398) F. K. nabył 1/6 udziału w działce (...). Prawo to objęte zostało wspólnością małżeńską bowiem poza sporem jest, że w tym czasie F. K. pozostawał w związku małżeńskim z J. K. (2). Po śmierci F. K. z tytułu wspólności majątkowej małżeńskiej J. K. (2) zatrzymała 1/12, a 1/12 przypadła córce J. M. (2). Udział J. K. (2) przejął jej syn F. K. (umowa k.2390-2392) a następnie J. K. (1) (umowa k.2393-2397). Ustalając wspólny ułamek udziałów wszystkich współwłaścicieli- 1/12 w księdze wieczystej została określona jako (...).

W tej sytuacji roszczenie J. K. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, które sąd musiał rozpoznać w trybie art.618 kpc w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości podlega oddaleniu.

O powyższym sąd orzekł na podstawie powołanych wyżej przepisów kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego oraz art.10 ustawy z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece – t. jed. Dz.U. 2019.2204.

O kosztach postępowania o zniesienie współwłasności sąd rozstrzygnął na podstawie art.520§1 k.p.c. uznając, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Co do wydatków poniesionych przez Skarb Państwa, które wynikały z kosztów sporządzenia opinii biegłych sądowych i wyniosły 13.631,15zł, przy ogólnej kwocie kosztów opinii 17.635,21zł, w ocenie sądu, strony zainteresowane zniesieniem współwłasności powinny partycypować w częściach równych, z uwzględnieniem dotychczas uiszczonych zaliczek (C. W.- 2.600zł, M. C.- 600zł, Z. C.- 600zł, J. O.-200zł). W tej sytuacji zobowiązanie wobec Skarbu Państwa z tytułu wydatków wynosi po 791,11zł w wypadku J. K. (1), Starosty (...) reprezentującego Skarb Państwa, J. O. s. W., I. K., E. K., B. K., W. K. (1), H. O., S. O., J. O., L. P., S. R., J. Ł. (1), Z. R., E. D. i K. R.. Natomiast w wypadku Z. C. i M. C. po 191,13zł oraz J. i D. O. (2) po 591,13 zł.

J. K. (1) zobowiązany jest ponadto uiścić na rzecz Skarbu Państwa z tytułu opłaty sądowej od roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości kwotę 2 500zł jako opłatę sądową.

Z uwagi na brak zainteresowania zniesieniem współwłasności i rezygnacją ze swoich uprawnień wynikających ze współwłasności nieruchomości sąd nie obciążył kosztami pozostałych uczestników.

O powyższym sąd orzekł na podstawie art.83ust.2 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jed.Dz.U.2019.785).

(...) Alina Kowalewska