

Sygn. akt I Ns 2448/16

POSTANOWIENIE

Dnia 10 października 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2017 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku J. B. (1)

z udziałem I. B., M. B. (1), J. G., A. B., M. B. (2) i J. B. (2)

o zniesienie współwłasności i częściowy dział spadku po T. B.

postanawia:

1) ustalić, że przedmiotem współwłasności J. B. (1), I. B., M. B. (1), J. G., A. B., M. B. (2) i J. B. (2) jest nieruchomości położona w Ł. przy ul. (...) oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...);

2) dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt. 1 (pierwszym) i częściowego działu spadku po T. B. bez wzajemnych spłat i dopłat w ten sposób, że z nieruchomości tej wydzielić działki gruntu nr (...) opisane szczegółowo na mapie zawierającej projekt podziału nieruchomości rolnej przeznaczonej do dokonywania wpisu w księdze wieczystej opracowanej przez uprawnionego geodetę Z. G. w dniu 29 kwietnia 2014 r. i wpisanej w dniu 13 maja 2014 r. przez Prezydenta Miasta Ł. wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w ramach (...) Ośrodka Geodezji jako operat techniczny do ewidencji materiału zasobu pod nr P. (...). (...), a następnie:

- działkę nr (...) przyznać na współwłasność w częściach równych w udziałach wynoszących po 1/3 (jednej trzeciej) części J. B. (2), M. B. (2) i A. B.;

- działkę nr (...) przyznać na współwłasność w częściach równych w udziałach wynoszących po 1/2 (jednej drugiej) części J. B. (1) i I. B.;

- działkę nr (...) przyznać na własność M. B. (1);

- działkę nr (...) przyznać na własność J. G.;

- działki nr (...) pozostawić we współwłasności J. B. (2), M. B. (2), A. B. w udziałach wynoszących po 1/12 (jednej dwunastej) części, J. B. (1), I. B. w udziałach wynoszących po 1/8 (jednej ósmej) części oraz M. B. (1) i J. G. w udziałach wynoszących po 1/4 (jednej czwartej) części;

3) ustalić, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane z ich udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 2448/16

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 16 czerwca 2017 r. wnioskodawczyni J. B. (1) wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oraz dokonanie częściowego działu spadku po T. B.. Jako uczestników postępowania wskazała współwłaścicieli nieruchomości I. B., I. R., J. G., A. B., M. B. (2) oraz J. B. (2). Zgodnie z treścią wniosku zniesienie współwłasności nieruchomości miało polegać na wydzieleniu z niej bez dopłat czterech działek oznaczonych na mapie przedstawiającej projekt podziału i przyznaniu ich wskazanym osobom:

- działki o nr (...) na własność J. B. (2), M. B. (2) i A. B.,
- działki o nr (...) na własność J. B. (1) i I. B.,
- działki o nr (...) na własność I. R.,
- działki o nr (...) na własność J. G.,

a także podział działek nr (...), a także nr (...) i (...) pozostających we władaniu Gminy Ł.-Zarządu Dróg i (...) według uznania Sądu pomiędzy uprawnionych w przypadających im częściach. /wniosek- k. 2-4/

W odpowiedzi na wniosek I. R. przyłączyła się do wniosku. /odpowiedź na wniosek z załącznikami- k. 38-43/

W odpowiedzi na wniosek I. B. przyłączyła się do wniosku. /odpowiedź na wniosek- k. 47/

W odpowiedzi na wniosek J. B. (2) przyłączył się do wniosku co do zasady. Podniósł, że jego zdaniem zniesienie współwłasności powinno poprzedzać ustalenie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez Gminę Ł.-Zarząd Dróg i (...) z działek o nr (...).

Na podstawie zarządzenia z dnia 19 września 2016 r. J. B. (2) został poinformowany, że w aktach znajduje się mapa geodezyjna, a jej odpis został mu przesłany z odpisem wniosku. Został również pouczone, iż w sprawie o zniesienie współwłasności rozstrzyga się jedynie o wzajemnych roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy (art. 618 § 1 k.p.c.). /odpowiedź na wniosek- k. 48-49; zarządzenie- k. 52/

Postanowieniem z dnia 10 listopada 2016 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie z dniem 27 sierpnia 2016 r. z uwagi na śmierć I. R. oraz podjął je udziałem M. B. (1) jako jej spadkobierczyni. /postanowienie- k. 62; wypis aktu poświadczenia dziedziczenia- k. 54/

Na rozprawie w dniu 16 maja 2017 r. J. B. (2) wyraził zgodę na podział nieruchomości wskazując, że rozważy samodzielne skierowanie roszczeń do Miasta Ł. po otrzymaniu map od J. G.. /protokół- k. 75/

W piśmie procesowym J. B. (1), I. B. i M. B. (3) ponownie oświadczyły, że popierają wniosek, przy czym działka nr (...) ma zostać przyznana M. B. (1). /pismo- k. 80/

W dalszym toku postępowania zaprezentowane stanowiska wnioskodawczyni i uczestników nie uległy zmianie, a wniosek nie został zakwestionowany przez pozostałych uczestników.

Sąd ustalił:

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) w obrębie ewidencyjnym (...) o pow. 1,9557 ha składa się z działek gruntu o nr (...). Przedmiotowa nieruchomość ma charakter rolny (ziemia orna). Dla nieruchomości tej tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...), w której jako współwłaściciele w poszczególnych udziałach ujawnieni są:

- T. B. – w 1/4 części;
- I. R. – w 1/4 części;
- J. G. – w 1/4 części;

- J. B. (1) – w 1/8 części;

- I. B. – w 1/8 części.

Działki o nr (...) funkcjonują jako droga powiatowa, a w rejestrze gruntów jako podmiot władający ujawniona jest Gmina M. Ł.-Zarząd Dróg i (...). /odpis z księgi wieczystej- k. 5-15; pismo Prezydenta Miasta Ł. i wypis z ewidencji gruntów i budynków- k. 16-20/

Spadek po T. B. nabyli M. B. (2), J. B. (2) i A. B. w udziałach wynoszących po 1/3 części każde z nich. /odpis prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim wydane w dniu 17 stycznia 2008 r. w sprawie o sygn. (...) k. 31/

Uprawniony geodeta Z. G. w dniu 29 kwietnia 2014 r. opracował mapę z projektem podziału nieruchomości rolnej, która jest przeznaczona do dokonywania wpisu w księdze wieczystej oraz w dniu 13 maja 2014 r. została zarejestrowana przez Prezydenta Miasta Ł. wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w ramach (...) Ośrodka Geodezji jako materiał zasobu w postaci operatu technicznego pod nr P. (...). (...). Mapa przedstawia projekt podziału nieruchomości poprzez wydzielenie z niej działek o nr (...) o zbliżonej powierzchni ogólnej (działka nr (...) ha, (...) – 0,3697 ha, (...) – 0,3700 ha i (...) – 0,3697 ha). Każda z projektowanych do wydzielenia działek posiada dostęp do drogi publicznej od strony ul. (...) lub od ul. (...). /mapa z projektem podziału nieruchomości rolnej- k. 27/

Przed złożeniem wniosku w tej sprawie przez J. B. (1), pismem z dnia 4 grudnia 2014 r. jej poprzedniczka prawna M. B. (4) zwróciła się pisemnie do pozostałych współwłaścicieli z propozycją podziału działki przedkładając opisany powyżej projekt podziału geodezyjnego sporządzony w kwietniu 2014 r. prosząc o zajęcie stanowisk. Według złożonej propozycji działka nr (...) miała stać się własnością J. B. (2), T. B. i A. B., działka nr (...) – własnością M. B. (4), działka nr (...) własnością I. R., a działka nr (...) własnością J. G..

Żaden z adresatów nie zakwestionował przedstawionej propozycji. /bezsporne; pismo z potwierdzeniami odbioru- k. 21-26; wypis aktu poświadczenia dziedziczenia- k. 72/

Pismem z dnia 31 maja 2017 r. (...) poinformował, że dla nieruchomości objętej wnioskiem nie został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wobec czego nie zajął stanowiska w sprawie. /pismo- k. 83/

Pismem z dnia 4 sierpnia 2017 r. Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała, że nie korzysta z prawa nabycia nieruchomości objętej wnioskiem. /pismo- k. 87/

Powyższy stan faktyczny jest bezsporny.

Sąd zważył:

Wniosek podlegał uwzględnieniu w całości jako zgodny z prawem, zasadami współzycia społecznego oraz interesem uprawnionych.

Zgodnie z art. 210 § 1 i 2 w zw. z art. 166 § 3 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. Zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej oraz gospodarstwa rolnego następuje z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 2052 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60).

W świetle dyspozycji art. 46¹ k.c., nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Jak stanowi art. 618 § 1 zd. 1 w zw. z art. 688 i art. 689 k.p.c., w postępowaniu o zniesienie współwłasności i dział spadku sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Jeżeli cały majątek spadkowy lub poszczególne rzeczy wchodzące w jego skład stanowią współwłasność z innego tytułu niż dziedziczenie, dział spadku i zniesienie współwłasności mogą być połączone w jednym postępowaniu.

Zgodnie z treścią art. 621 w zw. z art. 622 § 2 k.p.c., projektowany sposób podziału nieruchomości na części powinien być zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

Jak stanowi art. 4 ust. 1 pkt 3, ust. 5 pkt 1 lit. b i pkt 2 oraz art. 2c pkt 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2052) w zw. z art. 15 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2016 r., poz. 585), w przypadku, gdy nabycie nieruchomości lub udziału we współwłasności nieruchomości następuje w wyniku orzeczenia sądu Krajowy Ośrodek (...) (do dnia 31 sierpnia 2017 r. Agencja Nieruchomości Rolnych – art. 45 i 46 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...) – Dz. U. z 2017 r., poz. 624) działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej. Zawiadomienia Krajowego Ośrodka o możliwości skorzystania z powyższego uprawnienia dokonuje sąd, a do zawiadomienia dołącza się wypis z ewidencji gruntów i budynków dotyczący nieruchomości rolnej. Powołane przepisy nie zawierają jakiegokolwiek odesłania do treści art. 2a ustawy przewidującego ograniczenia w zbyciu nieruchomości rolnej, ale jedynie na podstawie umowy sprzedaży, o czym świadczy wprost treść art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy.

W ocenie Sądu, aktualne ukształtowanie prawa nabycia nieruchomości przez Krajowy Ośrodek (...) nakazuje przyjąć, że art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego stanowi przepis szczególny (*lex specialis*) w stosunku do art. 2a ustawy dotyczącego ograniczeń w zakresie możliwości sprzedaży nieruchomości rolnej (H. C., *Aspekty prawne obrotu gruntami rolnymi od 30.04.2016 r. na nowych zasadach ustalonych w ustawie z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego oraz w ustawie z dnia 14.04.2016 o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa*, R. z 2016 r., nr 9, s. 68). Nawet jednak przyjęcie poglądu odmiennego nie uzasadnia tezy, jakoby nabycie nieruchomości lub udziału w niej w ramach zniesienia współwłasności mogło nastąpić wyłącznie przez rolnika indywidualnego, jeżeli zniesienie współwłasności następuje m.in. przez fizyczny podział nieruchomości między dotychczasowymi współwłaścicielami (por. K. Kurosz, *Prawo nabycia Agencji Nieruchomości Rolnych i zasada nabywania nieruchomości rolnej jedynie przez rolnika indywidualnego a zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej w: Nieruchomości rolne w praktyce notarialnej*, Warszawa 2017, pod red. P. Księżaka i J. Mikołajczyk, Warszawa 2017, s. 92 i n.).

Zgodnie z art. 94 ust. 1 pkt 1 i 2 zw. z art. 93 ust. 1, ust. 3 oraz art. 92 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147), w przypadku braku planu miejscowego - jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu - podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Stosownie do dyspozycji art. 96 ust. 1, 2 i 3 u.g.n., gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd, nie wydaje się decyzji administracyjnej wójta, burmistrza, albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział. Podział nieruchomości polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej podział.

Uwzględniając treść przytoczonych przepisów Sąd nie stwierdził jakichkolwiek przeszkód w zakresie możliwości uwzględnienia wniosku. Nieruchomość, której dotyczy wniosek ma charakter rolny, jednakże nie stanowi czynnego

gospodarstwa rolnego, nie jest również objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani decyzją administracyjną o ustaleniu warunków zabudowy.

Krajowy Ośrodek (...) złożył oświadczenie, zgodnie z którym nie skorzysta z prawa nabycia nieruchomości, przy czym wobec tego, że zniesienie współwłasności i podział nieruchomości następuje na podstawie orzeczenia sądu (a nie sprzedaży), nie obowiązują w tym zakresie ograniczenia przewidziane w art. 2a ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. W szczególności uczestnicy postępowania, będący już współwłaścicielami nieruchomości rolnej (w tym na skutek dziedziczenia) nie muszą posiadać statusu rolników indywidualnych w rozumieniu art. 6 ustawy. Jak już wskazano, prawo nabycia wyrażone w art. 4 ustawy stanowi samoistne ograniczenie podziału nieruchomości rolnej niezależne od przesłanek ograniczenia sprzedaży nieruchomości zgodnie z art. 2a ustawy, w tym poprzez wydanie decyzji administracyjnej przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka (...) w przedmiocie zgody na nabycie nieruchomości.

Zniesienie współwłasności następuje pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości, przy czym obejmuje ono zgodnie wnioskiem częściowy dział spadku po T. B. (art. 689 k.p.c.). Wprawdzie zakres podmiotowy współwłasności nieruchomości został ukształtowany także na skutek spadkobrania po M. B. (4) i I. R., jednakże nie ulega wątpliwości, że wobec braku wniosku o dokonanie częściowego działu spadku po tych osobach, Sąd nie był władny rozstrzygać w tym przedmiocie. Tym niemniej prawomocne postanowienie o zniesieniu współwłasności nieruchomości stanowiącej składnik majątków spadkowych tych osób będzie podlegać uwzględnieniu w postępowaniach o dział spadku po nich.

Działki, które powstaną na skutek zniesienia współwłasności mają zbliżoną powierzchnię, zachowują również dostęp do dróg publicznych. Ponieważ znajdują się one w tym samym obszarze ewidencyjnym i pozostają działkami rolnymi, a żaden z uczestników nie zgłosił jakichkolwiek zastrzeżeń co do wartości i sposobu ich przydzielenia poszczególnym współwłaścicielom, uznać należało, że nie były one kwestionowane. Stąd też przyznanie poszczególnych działek współwłaścicielom zgodnie z treścią wniosku nie wymagało rozstrzygnięcia co do dopłat.

Przedstawiony projekt podziału został przedstawiony na mapie służącej do dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz uwzględnia treść aktualnych wpisów w ewidencji gruntów i budynków, zgodnie z art. 621 k.p.c. w zw. z art. 26 ust. 1 u.k.w.h., art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1629) oraz § 28 ust. 1-3 rozporządzenia MS z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.). Nie budzi zatem wątpliwości szczegółowy wykaz działek geodezyjnych składających się na nieruchomość podlegającą podziałowi uwidoczniiony w ewidencji gruntów i budynków, mimo iż w księdze wieczystej ujęto je zbiorczo jako działkę nr (...). Należy podkreślić, że mapa zawierająca projekt podziału została zweryfikowana i zarejestrowana przez Prezydenta Miasta Ł. (wykonującego w tym zakresie czynności starosty).

Uwzględniając fakt, że wniosek nie był kwestionowany przez żadnego z uczestników Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości i częściowego działu spadku po T. B. zgodnie z wnioskiem, przy czym wydzielone działki (...) zostały przydzielone w równych częściach spadkobiercom T. B. oraz M. B. (4), co odpowiada ich udziałom w spadkach po tych osobach.

Działki nr (...) należało pozostawić – zgodnie z wnioskiem – we współwłasności J. B. (2), M. B. (2), A. B. w udziałach wynoszących po 1/12 części, J. B. (1), I. B. w udziałach wynoszących po 1/8 części oraz M. B. (1) i J. G. w udziałach wynoszących po 1/4 części. Fizyczne zniesienie współwłasności nie byłoby możliwe, ani celowe zwłaszcza wobec faktu, że są to niewielkie, mniej istotne gospodarczo części nieruchomości, a działki nr (...) pozostają w zarządzie Gminy Miasta Ł.-Zarządu Dróg i (...) i są wykorzystywane jako drogi. Nie zmienia to oczywiście faktu, że to wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania są i pozostaną współwłaścicielami tych działek, brak bowiem dowodów na to, iż doszło do wywłaszczenia przedmiotowych działek na potrzeby użyteczności publicznej. Problematyka rozliczeń pomiędzy nimi a Miastem Ł. w związku z korzystaniem z tych działek przez Miasto pozostaje natomiast poza zakresem kognicji Sądu w tej sprawie, gdyż zgodnie z dyspozycją art. 618 § 1 zd. 1 w zw. z art. 688 i art. 689 k.p.c., w postępowaniu o zniesienie

współwłasności i dział spadku sąd rozstrzyga spory o wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, a nie ich o roszczenia mogące być skierowane przeciwko podmiotom trzecim.

W kontekście powyższych uwag wniosek okazał się uzasadniony i podlegał uwzględnieniu w całości.

Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd ustalił, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane z ich udziałem w sprawie. Wniosek nie został zakwestionowany przez żadnego z uczestników, brak było zatem podstaw do rozważania zastosowania art. 520 § 2 i 3 k.p.c.