

POSTANOWIENIE

Dnia 14 października 2022 r.

Sąd Rejonowy w Opocznie I Wydział Cywilny w składzie

Przewodniczący: Sędzia Mirosława Makowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Beata Jaworska

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2022 r. w Opocznie

na rozprawie

sprawy z wniosku A. G. i B. G.

z udziałem H. G., D. G., A. S. i J. S.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

1. znieść współwłasność nieruchomości położonej w P., obręb 0020, gmina M., powiat (...), woj. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek:2, 174, 257, 471 i 503 o łącznej powierzchni 3.53 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie urządzona jest księga wieczysta PT 10/ (...) pomiędzy współwłaścicielami A. G., D. G., H. G., A. S. i J. S. w ten sposób, że opisaną w pkt. 1 nieruchomość przyznać na wyłączną własność A. G..

2. znieść współwłasność nieruchomości położonej w P., obręb 0020, gmina M., powiat (...), woj. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek:1, 173, 256, 470, 502 o łącznej powierzchni 4.26 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie urządzona jest księga wieczysta PT 10/ (...) pomiędzy współwłaścicielami A. G., B. G., D. G., H. G., A. S. w ten sposób, że opisaną w pkt. 2 nieruchomość przyznać na własność A. i B. małżonkom G. do wspólności majątkowej małżeńskiej.

3. zasądzić od A. i B. małżonków G. solidarnie tytułem spłaty na rzecz uczestników:

- A. S. kwotę 17.189,07,-(siedemnaście tysięcy sto osiemdziesiąt dziewięć 07/100) złotych,

- J. S. kwotę 6.379,69,-(sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć 69/100) złotych

obie kwoty płatne w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia płatności.

4. nie orzekać o spłatach na rzecz H. G. i D. G..

5. ustanowić służebność osobistą na rzecz uczestniczki H. G. polegającą na:

- prawie do nieodpłatnego i dożywotniego wyłącznego korzystania z części budynku posadowionego na działce nr (...) obręb 0020 P. oraz 174, obręb 0020 P., składającej się z następujących pomieszczeń znajdujących się na parterze tego budynku: kuchnia, 3 pokoje, łazienka, oraz

- prawie do nieodpłatnego i dożywotniego wspólnego korzystania z ganku oraz kotłowni znajdujących się na parterze budynku, podwórka przy budynku mieszkalnym, w tym swobodnego poruszania się po działkach nr (...) z części budynków gospodarczych posadowionych na działkach nr (...), to jest z garażu i kuchni letniej,

- obowiązku właściciela nieruchomości obciążonej do dostarczania mediów: to jest wody, światła i opału oraz zapewnienia H. G. odpowiedniej codziennej pomocy i pielęgnowania w chorobie.

6. stwierdzić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

7. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Opocznie od:

- A. i B. małżonków G. kwotę 1.104,07,-(jeden tysiąc sto cztery 07/100) złotych,

- A. S. i J. S. kwoty po 1.104,07,-(jeden tysiąc sto cztery 07/100) złotych.

Sygn. akt I Ns 316/21

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. i B. małżonkowie G. we wniosku z dnia 10 czerwca 2021 r. wnosili o zniesienie współwłasności:

1. nieruchomości położonej we wsi P. o łącznej powierzchni 3,53 ha oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie jest prowadzona księga wieczysta Kw nr (...) – poprzez wyłączenie ze współwłasności nieruchomości udziału przypadającego wnioskodawcy A. G. w wysokości 12/64 części w działkach nr (...) o łącznej powierzchni 0,54 ha,

2. nieruchomości położonej we wsi P. o łącznej powierzchni 4,26 ha oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie jest prowadzona księga wieczysta Kw nr (...) – poprzez wyłączenie ze współwłasności nieruchomości udziału przypadającego H. G. w wysokości 8/96 części oraz udziału przypadającego A. S. w wysokości 3/96 części w działkach nr (...) o łącznej powierzchni 0,57 ha

oraz orzeczenie, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (wniosek z załącznikami k. 3-11).

Pismem z dnia 2 sierpnia 2021 r. (data nadania) uczestnik postępowania A. S. przyłączył się do wniosku o zniesienie współwłasności i zaproponowanego w nim sposobu podziału (pismo k.17).

Na rozprawie w dniu 14 września 2021 r. uczestniczka postępowania J. S. przyłączyła się do wniosku o zniesienie współwłasności i wniosła o zasądzenie spłaty oraz ustanowienie służebności na rzecz uczestniczki postępowania H. G.. Wnioskodawcy A. i B. małżonkowie G. przyłączyli się do wniosku o ustanowienie służebności na rzecz H. G. (protokół rozprawy k. 36).

Pismem z dnia 21 września 2021 r. uczestniczka postępowania H. G. wniosła o ustanowienie na swoją rzecz służebności osobistej polegającej na prawie dożywotniego zamieszkiwania na parterze domu znajdującego się na działkach nr (...) oraz prawie swobodnego poruszania się po podwórku i prawie odwiedzin przez rodzinę i znajomych (pismo k. 40).

Pismem z dnia 1 marca 2022 r. (data nadania) pełnomocnik uczestnika postępowania A. S. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej w całości na rzecz A. G. z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestników stosownie do posiadanych przez nich udziałów oraz ustanowienie służebności osobistej na rzecz uczestniczki postępowania H. G. (pismo k. 189).

Pismem z dnia 15 czerwca 2022 r. (data wpływu) uczestnik postępowania D. G. przyłączył się do wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez jej przyznanie na rzecz A. i B. małżonków G. oraz ustanowienie służebności osobistej na rzecz uczestniczki H. G. (pismo k. 197).

Pismem z dnia 15 czerwca 2022 r. (data wpływu) wnioskodawcy A. i B. małżonkowie G. również wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez jej przyznanie na ich rzecz ze spłatą proporcjonalnie do wartości i wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności nieruchomości na rzecz uczestnika A. S. w kwocie 17.189,07 zł i

uczestniczki J. S. w kwocie 6.379,69 zł oraz nieorzekanie o spłatach na rzecz uczestników D. G. i H. G.. Ponadto wnosili o ustanowienie służebności osobistej na rzecz uczestniczki H. G. polegającej na:

- prawie do nieodpłatnego i dożywotniego wyłącznego korzystania z części budynku posadowionego na działce nr (...) obręb 0020 P. oraz 174, obręb 0020 P., składającej się z następujących pomieszczeń znajdujących się na parterze tego budynku: kuchnia, 3 pokoje, łazienka, oraz

- prawie do nieodpłatnego i dożywotniego wspólnego korzystania z ganku oraz kotłowni znajdujących się na parterze budynku, podwórka przy budynku mieszkalnym, w tym swobodnego poruszania się po działkach nr (...) z części budynków gospodarczych posadowionych na działkach nr (...), to jest z garażu i kuchni letniej,

- obowiązku właściciela nieruchomości obciążonej do dostarczania mediów: to jest wody, światła i opału oraz zapewnienia H. G. odpowiedniej codziennej pomocy i pielęgnowania w chorobie (pismo k. 198-200).

W piśmie z dnia 6 października 2022 r. uczestniczka postępowania H. G. oświadczyła, iż nie wnosi o zasądzenie spłaty od wnioskodawców na jej rzecz, a jedynie ustanowienie służebności osobistej (pismo k.218).

Na rozprawie w dniu 14 października 2022 r. pełnomocnik wnioskodawców poparł wniosek, zaś pełnomocnik uczestnika A. S. zajął stanowisko jak dotychczas, wyraził zgodę na spłatę w wysokości zaproponowanej przez wnioskodawców oraz wniósł o zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty spłaty w terminie 14 dni od dnia prawomocności orzeczenia (protokół rozprawy k. 223).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w P., obręb 0020, gmina M., powiat (...), województwo (...) o łącznej powierzchni 3,53 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów numerami działek: 2, 174, 257, 471 i 503. Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym w Opocznie urządzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem 174 jest zabudowana budynkami produkcyjno usługowymi i gospodarczymi dla rolnictwa.

Współwłaścicielami w/w nieruchomości są: A. G. w 12/64 częściach, D. G. w 6/64 częściach, H. G. w 40/64 częściach, A. S. w 3/64 częściach i J. S. w 3/64 częściach.

/dowód: - wypis z rejestru gruntów, wypis z kartoteki budynków i wyrys z mapy ewidencji gruntów k. 6 – 8,

- akta księgi wieczystej Kw nr (...)/

Nieruchomość położona w P., obręb 0020, gmina M., powiat (...), województwo (...) o łącznej powierzchni 4,26 ha oznaczona jest w ewidencji gruntów numerami działek: 1, 173, 256, 470 i 502. Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowym w Opocznie urządzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem 173 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 125 m² oraz budynkami produkcyjno usługowymi i gospodarczymi dla rolnictwa.

Współwłaścicielami w/w nieruchomości są: A. G. w 15/96 częściach, A. i B. małżonkowie G. w 70/96 częściach, H. G. w 8/96 częściach i A. S. w 3/96 częściach.

/dowód: - wypis z rejestru gruntów, wypis z kartoteki budynków i wyrys z mapy ewidencji gruntów k. 9 – 11,

- akta księgi wieczystej Kw nr (...)/

Wartość nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej Kw nr (...) według stanu na dzień 4 listopada 2021 r. wynosi 136.100,00 zł.

Wartość nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej Kw nr (...) według stanu na dzień 4 listopada 2021 r. wynosi 442.300,00 zł.

Wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę A. G. na budynki posadowione na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) wynosi 96.400,00 zł.

Wartość służebności osobistej na rzecz uczestniczki H. G. wynosi 65.700,00 zł.

/dowód: - opinia pisemna biegłego sądowego H. K. z załącznikami k. 59 – 126/

Przedmiotowe nieruchomości stanowią jedno gospodarstwo, które jest użytkowane przez wnioskodawców A. i B. małżonków G.. Mieszkają oni w budynku mieszkalnym znajdującym się na działkach nr (...) i częściowo 174. Parter tego budynku zajmuje matka wnioskodawcy A. G. – uczestniczka postępowania H. G.. Na nieruchomości tej wnioskodawca zamieszkuje od urodzenia, poczynił on nakłady na budynek mieszkalny w postaci wykonania ocieplenia strychu, ocieplenia elewacji, wymiany okien, remontu piętra, wymiany CO, podłączenia wody, postawienia kotłowni, przeróbki obory na garaż i ogrodzenia posesji. Wnioskodawca A. G. ponosi wszelkie koszty utrzymania domu i opłaca podatek od nieruchomości. Ma wykształcenie rolnicze, ukończył szkołę zawodową rolniczą.

/bezsporne: - wyjaśnienia wnioskodawcy A. G. i uczestniczki H. G. skrócony protokół rozprawy z dnia 12.10.2021 r. k. 54v/

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie w/w dokumentów, opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowej. Ustalony stan faktyczny nie był między stronami sporny. Wnioskodawcy oraz uczestniczka H. G. zgodnie wskazali, iż gospodarstwo rolne jest prowadzone przez wnioskodawców, że H. G. zamieszkuje w domu wspólnie z wnioskodawcami i nie jest obciążona żadnymi kosztami utrzymania domu. Opinia biegłej nie była kwestionowana przez strony. W ocenie Sądu jest ona rzeczowa, jasna. Brak jest podstaw aby odmówić jej waloru wiarygodności.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, wniosek o zniesienie współwłasności jest zasadny.

Zgodnie z art. 619 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego sąd ustala jego skład i wartość, w szczególności obszar i rodzaj nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa rolnego oraz obszar i rodzaj nieruchomości stanowiących już własność współwłaścicieli i ich małżonków, a w miarę potrzeby także okoliczności przewidziane w art. 216 k.c.

Zgodnie z art. 622 § 1 k.p.c. w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić. 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 (art.622 § 2 k.p.c.).

W niniejszej sprawie strony zgodnie ustaliły, że nieruchomość położona w P. o łącznej powierzchni 3,53 ha oznaczona w ewidencji gruntów numerami działek: 2, 174, 257, 471 i 503 ma zostać przyznana na własność A. G., zaś nieruchomość położona w P. o łącznej powierzchni 4,26 ha oznaczona w ewidencji gruntów numerami działek: 1, 173, 256, 470 i 502 ma zostać przyznana na własność A. i B. małżonkom G. do wspólności majątkowej małżeńskiej.

W/w sposób zniesienia współwłasności uznać należy za słuszny i zgodny z prawem.

Przedmiotowe nieruchomości stanowią jedno gospodarstwo, które jest użytkowane przez wnioskodawców A. i B. małżonków G.. Mieszkają oni w budynku mieszkalnym znajdującym się na działkach nr (...) i częściowo 174. Na nieruchomości tej wnioskodawca zamieszkuje od urodzenia, poczynił on nakłady na budynek mieszkalny, ponosi wszelkie koszty utrzymania domu i opłaca podatek od nieruchomości. A. G. ma wykształcenie rolnicze, ukończył szkołę zawodową rolniczą.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie 1. i 2. sentencji postanowienia.

Zgodnie z art. 212 § 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi.

Wartość nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej Kw nr (...) wynosi 136.100,00 zł. Wartość udziałów przysługujących A. S. oraz J. S. stanowi kwoty po 6.379,68 zł na rzecz każdego z nich (3/64 części).

Z kolei wartość nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej Kw nr (...) wynosi 442.300,00 zł, przy czym należy od powyższej kwoty odjąć nakłady poczynione przez wnioskodawcę A. G., co stanowi kwotę 96.400,00 zł oraz wartość służebności osobistej na rzecz uczestniczki H. G. w kwocie 65.700,00 zł ($442.300,00 \text{ zł} - 96.400,00 \text{ zł} - 65.700,00 \text{ zł} = 280.200,00 \text{ zł}$). Uczestnikowi postępowania A. S. przysługuje udział w w/w nieruchomości w wysokości 3/96 części, co daje kwotę 8.756,25 zł. Uczestniczka J. S. zbyła swój udział w w/w nieruchomości na mocy umowy sprzedaży z dnia 11 marca 2021 roku na rzecz A. G. (akt notarialny k. 50 w księdze wieczystej PT 10/ (...)), a zatem spłata w tym zakresie jej nie przysługuje. Biorąc pod uwagę wysokość spłaty na rzecz uczestnika A. S. obejmującą nieruchomości ujawnione w dwóch księgach wieczystych to stanowiłoby to kwotę 15.135,96 złotych ($8.756,25 + 6.379,68$). Zważywszy jednak na wolę wnioskodawców, którzy w piśmie procesowym z dnia 10 czerwca 2022 roku (k. 198) wnieśli o zasądzenie na rzecz uczestnika kwoty 17.189,07 złotych, bez odliczenia wartości służebności ustanowionej na rzecz uczestniczki H. G., Sąd uznał że taka decyzja nie narusza w sposób istotny interesu wnioskodawców. Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 3. sentencji postanowienia.

Uczestnicy postępowania H. G. i D. G. nie wnosili o orzekanie spłat na ich rzecz, a zatem Sąd orzekł jak w punkcie 4. sentencji postanowienia.

Służebność osobista ustanowiona została w oparciu o art. 296 k.c. Jej treść została zgodnie ustalona, stąd Sąd orzekł jak w punkcie 5. sentencji postanowienia. Już tylko na marginesie należy zauważyć, że zakres służebności osobistej został ustalony przez strony w taki sposób, że w istocie wyczerpuje on przesłanki umowy dożywocia.

O kosztach postępowania, Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. – punkt 6. sentencji postanowienia.

Podstawę rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 7. sentencji postanowienia stanowi art.113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.). Brakujące wynagrodzenie biegłego rzeczoznawcy majątkowego H. K. wypłacone tymczasowo z funduszu Skarbu Państwa stanowi kwotę 3.312,21 złotych. Dlatego też Sąd obciążył strony obowiązkiem pokrycia kosztów sądowych w kwotach po 1.104,07 zł, gdyż opinia była przeprowadzona w interesie stron wymienionych w punkcie 7. sentencji postanowienia.