

Sygn. akt I Ns 9/17

POSTANOWIENIE

Dnia 21 listopada 2023 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Edyta Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2023 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku J. B.

z udziałem J. E., E. P. i D. K.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I umorzyć postępowanie w zakresie zniesienia współwłasności działki nr (...) położonej w C., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...);

II ustalić, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest niezabudowana działka nr (...) położona we W. gmina O., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) o wartości 714000,00 zł (siedemset czternaście tysięcy złotych), stanowiąca przedmiot współwłasności wnioskodawcy J. B. w udziale 4/9 (cztery dziewiąte) części, uczestniczki postępowania J. E. w 1/9 (jednej dziewiątej) części oraz uczestników postępowania E. P. i D. K. po 2/9 (dwie dziewiąte) części;

III dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt II postanowienia, w ten sposób, że:

przyznać na rzecz wnioskodawcy J. B. prawo własności działek nr (...) o powierzchni 0,1326 ha o wartości 106000,00 zł (sto sześć tysięcy złotych) oraz nr 241/4 o powierzchni 0,1301 ha o wartości 104000,00 zł (sto cztery tysiące złotych) tj. o łącznej wartości 210000,00 zł (dwieście dziesięć tysięcy złotych), stanowiące część działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...);

przyznać na rzecz uczestników postępowania E. P. i D. K. na zasadach współwłasności w udziałach po 1/2 (jednej drugiej) części prawo własności działki nr (...) o powierzchni 4,5952 ha o wartości 504000,00 zł (pięćset cztery tysiące złotych), stanowiącej część działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...);

z tym że, działki oznaczone numerami (...) przedstawione są na mapie z projektem podziału działki nr (...) (wariant I), sporządzonej w dniu 16 maja 2022 r. przez geodetę uprawnionego inż. D. S., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 26 maja 2022 r. za numerem P. (...).2022.976 (k. 331 akt), przy czym powyższa mapa stanowi integralną część niniejszego postanowienia;

IV zasądzić od uczestniczki postępowania E. P. na rzecz wnioskodawcy J. B. tytułem dopłaty kwotę 53666,50 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt groszy) płatną w terminie sześciu miesięcy

od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności;

V zasądzić od uczestniczki postępowania E. P. na rzecz uczestniczki postępowania J. E. tytułem spłaty kwotę 39667,00 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem złotych) płatną w terminie sześciu miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności;

VI zasądzić od uczestnika postępowania D. K. na rzecz wnioskodawcy J. B. tytułem dopłaty kwotę 53666,50 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt groszy) płatną w terminie sześciu miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności;

VII zasądzić od uczestnika postępowania D. K. na rzecz uczestniczki postępowania J. E. tytułem spłaty kwotę 39667,00 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem złotych) płatną w terminie sześciu miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności;

VIII zasądzić od uczestniczki postępowania J. E. na rzecz wnioskodawcy J. B. kwotę 112,00 zł (sto dwanaście złotych) tytułem zwrotu części opłaty sądowej;

IX zasądzić od uczestniczki postępowania E. P. na rzecz wnioskodawcy J. B. kwotę 222,00 zł (dwieście dwadzieścia dwa złote) tytułem zwrotu części opłaty sądowej;

X zasądzić od uczestnika postępowania D. K. na rzecz wnioskodawcy J. B. kwotę 222,00 zł (dwieście dwadzieścia dwa złote) tytułem zwrotu części opłaty sądowej;

XI nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od wnioskodawcy J. B. kwotę 8443,68 zł (osiem tysięcy czterysta czterdzieści trzy złote sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem uzupełnienia kosztów postępowania;

XII nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od uczestniczki postępowania J. E. kwotę 123,40 zł (sto dwadzieścia trzy złote czterdzieści groszy) tytułem uzupełnienia kosztów postępowania, z tym że przez pobranie z zaliczki zaksięgowanej pod pozycją U11- (...) KU (...);

XIII nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od uczestniczki postępowania E. P. kwotę 4221,84 zł (cztery tysiące dwieście dwadzieścia jeden złotych osiemdziesiąt cztery grosze) tytułem uzupełnienia kosztów postępowania;

XIV nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od uczestnika postępowania D. K. kwotę 4221,84 zł (cztery tysiące dwieście dwadzieścia jeden złotych osiemdziesiąt cztery grosze) tytułem uzupełnienia kosztów postępowania;

XV koszty postępowania orzeczone prawomocnym postanowieniem z dnia 7 grudnia 2021 r. przejąć na rachunek Skarbu Państwa;

XVI nakazać Skarbowi Państwa wypłacić uczestniczce postępowania J. E. kwotę 139,10 zł (sto trzydzieści dziewięć złotych dziesięć groszy) tytułem zwrotu niewykorzystanej części zaliczki zaksięgowanej pod pozycją U11- (...) KU (...) oraz kwotę 300,00 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki zaksięgowanej pod pozycją U11- (...) KU (...);

XVII przyznać adw. K. K. za pełnienie obowiązków pełnomocnika z urzędu wnioskodawcy J. B. wynagrodzenie w kwocie 7200,00 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) wraz z podatkiem VAT w wysokości 23 % od tej sumy;

XVIII przyznane w pkt XVII wynagrodzenie nakazać Skarbowi Państwa wypłacić adw. K. K. z sum budżetowych, koszty pełnomocnika z urzędu wnioskodawcy przejmując na rachunek Skarbu Państwa;

XIX w pozostałym zakresie pozostawić wnioskodawcę oraz uczestników postępowania przy poniesionych kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.

Sędzia Lidia Grzelak

Sygn. akt I Ns 9/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. B. wnosił o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości, składającej się z działek nr (...) położonej w C. oraz nr 241/2 położonej we W. gmina O., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Uczestnicy postępowania J. E., E. P. i D. K. przyłączyli się do wniosku co do zasady.

W toku postępowania wnioskodawca J. B. ograniczył wniosek o zniesienia współwłasności do działki nr (...) położonej we W. gmina O..

Uczestnicy postępowania wyrazili zgodę na zniesienie współwłasności jedynie co do działki wskazanej powyżej, z pominięciem rozstrzygnięcia w zakresie działki nr (...) położonej w C..

Wnioskodawca J. B. wnosił o zniesienie współwłasności działki nr (...) przez jej podział w naturze według wariantu I lub III opinii biegłej sądowej w zakresie geodezji inż. D. S. oraz przyznanie spłat lub dopłat według wartości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom w nieruchomości. Wnosił o przyznanie na jego rzecz działek nr (...), zaś działki na rzecz uczestników postępowania E. P. i D. K. na zasadach współwłasności w równych udziałach.

Uczestniczka postępowania J. E. wносиła o zniesienie współwłasności działki nr (...) przez jej podział w naturze według wariantu II opinii biegłej sądowej w zakresie geodezji inż. D. S. i przyznanie na jej rzecz działki nr (...).

Uczestnicy postępowania E. P. i D. K. przyłączyli się do wniosku J. B..

Prawomocnym postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2018 r. ustanowił dla wnioskodawcy pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata wskazanego przez (...) w P. – adw. K. K.. Pełnomocnik z urzędu wnioskodawcy popierał jego wniosek w zakresie sposobu podziału nieruchomości; ponadto wniósł o przyznanie wynagrodzenia za pełnienie obowiązków pełnomocnika z urzędu wnioskodawcy.

W okresie 30 stycznia 2019 r. – 8 sierpnia 2019 r. postępowanie było zawieszona w trybie art. 178 kpc.

Sąd ustalił, co następuje:

Nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), składa się z dwóch działek: nr (...) położonej w C. oraz nr 241/2 położonej we W. gmina O.. Działka oznaczona nr (...) jest zabudowana; zamieszkuje na niej J. B. z rodziną. Działka nr (...) jest działką rolną (bezsporne).

Z tytułu dziedziczenia po rodzicach J. B. (zmarłym dnia 11 lutego 1984 r.) oraz H. B. (zmarłej dnia 21 stycznia 2000 r.) współwłaścicielami nieruchomości są: J. B. w 4/9 części oraz J. E. w 1/9 części. B. K. przysługujący jej z tytułu dziedziczenia po rodzicach udział w nieruchomości w wysokości 4/9 części darowała po 1/2 swoim zstępnym: synowi D. K. i córce E. P., których udziały w nieruchomości wynoszą zatem po 2/9 części (bezsporne).

Wariant I zniesienia współwłasności działki nr (...) zakłada jej podział na trzy działki: 241/3 o powierzchni 0,1326 ha, 241/4 o powierzchni 0,1301 ha oraz 241/5 o powierzchni 4,5952 ha. Wartość działki nr (...) wynosi 106000,00 zł, działki nr (...) – 104000,00 zł oraz działki nr (...) – 504000,00 zł (opinia biegłej sądowej w zakresie geodezji inż. D. S. k. 299 – 332, opinia biegłego sądowego w zakresie wycen nieruchomości mgr inż. J. J. k. 384 – 424, 450 - 451).

Wariant II zniesienia współwłasności działki nr (...) zakłada jej podział na cztery działki: 241/3 o powierzchni 0,1326 ha, 241/4 o powierzchni 0,1301 ha, 241/5 o powierzchni 4,0554 ha oraz 241/6 o powierzchni 0,5398 ha. W tym wariantcie działka nr (...) o powierzchni 0,5398 ha położona jest od strony ul. (...). Wartość działki nr (...) wynosi 106000,00 zł, działki nr (...) – 104000,00 zł, działki nr (...) – 458000,00 zł oraz działki nr (...) – 266000,00 zł (opinia biegłej sądowej w zakresie geodezji inż. D. S. k. 299 – 332 opinia biegłego sądowego w zakresie wycen nieruchomości mgr inż. J. J. k. 384 – 424, 450 – 451).

Wariant III zniesienia współwłasności działki nr (...) zakłada jej podział na cztery działki: 241/3 o powierzchni 0,1326 ha, 241/4 o powierzchni 0,1301 ha, 241/5 o powierzchni 0,5398 ha oraz 241/6 o powierzchni 0,5398 ha. W tym wariantcie działka nr (...) o powierzchni 0,5398 ha położona jest od strony działek nr (...). Wartość działki nr (...) wynosi 106000,00 zł, działki nr (...) – 104000,00 zł, wartość działki nr (...) – 267000,00 zł oraz działki nr (...) – 349000,00 zł. (opinia biegłej sądowej w zakresie geodezji inż. D. S. k. 299 – 332, opinia biegłego sądowego w zakresie wycen nieruchomości mgr inż. J. J. k. 384 – 424, 450 – 451).

Wszystkie działki powstałe w wyniku podziału mają charakter rolny. W przypadku działek nr (...) będzie w przyszłości możliwe ich przekształcenie na działki budowlane (bezsporne).

Warianty podziału działki nr (...) przez przyznanie własności jednej z działek powstałych w wyniku jej podziału na rzecz J. E. są sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki. (opinia biegłego sądowego w zakresie rolnictwa inż. R. Z. k. 242 – 245, 349 – 351, 373).

J. B. jest osobą z problemami zdrowotnymi; jest po kilku udarach. Utrzymuje się z renty inwalidzkiej. Posiada formalne kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego, jednakże z uwagi na stan zdrowia nie jest w stanie zajmować się gospodarstwem rolnym (bezsporne).

J. E. posiada formalne kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Od 1974 r. nie pracowała w gospodarstwie rolnym. Utrzymuje się z emerytury w wysokości około 1400 złotych netto miesięcznie; wcześniej pracowała jako pracownik fizyczny. Mieszka z córką i zięciem; nie zna ich dochodów. Ma problemy zdrowotne. Planuje, w przypadku otrzymania w wyniku podziału części działki nr (...), rozpocząć działalność gospodarczą lub przekazać działkę swoim zstępny (bezsporne).

D. K. prowadzi własne gospodarstwo rolne o powierzchni ponad 9 ha. Od kilku lat rolniczo użytkuje również działkę nr (...). Dysponuje sprzętem rolniczym. Posiada formalne kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Dodatkowo pracuje jako pracownik fizyczny w (...) SA w C.. Mieszka z żoną. Dochody rodziny z wynagrodzenia za pracę wynoszą około 9800 złotych netto miesięcznie (bezsporne).

E. P. prowadzi własne gospodarstwo rolne o powierzchni ponad 1 ha. Posiada formalne kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Dodatkowo pracuje jako pielęgniarzka. Ma na utrzymaniu małoletnie dziecko. Dochody rodziny z wynagrodzenia za pracę wynoszą około 14000 złotych netto miesięcznie (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt spraw spadkowych (I Ns 63/87, I Ns 515/00), zebranej w sprawie dokumentacji dotyczącej własności nieruchomości oraz dokumentacji geodezyjnej powołanych powyżej, opinii biegłych sądowych w zakresie geodezji inż. D. S. (k. 299 – 332), w zakresie wycen nieruchomości mgr inż. J. J. (k. 384 – 424, 450 – 451) oraz w zakresie rolnictwa inż. R. Z. (k. k. 242 – 245, 349 – 351, 373) jak również zeznań uczestników postępowania J. E., D. K. i E. P..

Sąd dał w pełni wiarę zebranym w sprawie dokumentom; żadna ze stron nie kwestionowała ich mocy dowodowej.

Szczególne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy mają powołane powyżej opinie biegłych sądowych w zakresie rolnictwa, geodezji oraz wyceny nieruchomości.

Opinie te stanowiły podstawę ustalenia wartości poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału oraz wysokości ewentualnych spłat bądź dopłat przysługujących w wyniku podziału stronom. Opinia biegłego sądowego w zakresie rolnictwa ma wpływ na sposób dokonanej podziału, co zostanie omówione poniżej.

Sąd pominął ocenę pierwszych opinii biegłych sądowych w zakresie geodezji inż. D. S. (k. 53 – 120) oraz w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. (k. 188 – 217), mając na względzie, że w uwagi na zmianę powierzchni działki nr (...) po sporządzeniu opinii geodezyjnej oraz upływ czasu, obie opinie są nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, wniosek wnioskodawcy J. B. zasługuje na uwzględnienie co do zasady. Wskazać należy, że uczestnicy postępowania D. K. i E. P. przyłączyli się do wniosku.

Spór w sprawie dotyczył sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości w zakresie działki nr (...) położonej we W. gmina O., stanowiącej przedmiot postępowania. Spor ten był wynikiem stanowiska uczestniczki postępowania J. E., która domagała się przyznania na jej rzecz części działki nr (...) położonej od strony ul. (...).

Bezspornym było w niniejszej sprawie, że przedmiotem zniesienia współwłasności była nieruchomość rolna położona na terenie gminy O., stanowiąca działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą KW (...). Wysokość udziałów we współwłasności nieruchomości wnioskodawcy i poszczególnych uczestników postępowania została wskazana powyżej i wynika z treści prawomocnym postanowień spadkowych oraz umowy darowizny.

Wskazać należy, że strony ograniczyły przedmiot postępowania do działu w zakresie gospodarstwa rolnego i co do działki oznaczonej nr (...); żadna ze stron nie zgłosiła do podziału w toku niniejszego postępowania innych składników majątkowych.

Zgodnie z art. 1035 kc, jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych (...). Stosownie zaś do art. 688 kpc, do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 § 2 i 3. Zgodnie zaś z art. 689 kpc, 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 art. 1038 § 1 kc, sądowy dział spadku powinien obejmować cały spadek. Jednakże z ważnych powodów może być ograniczony do części spadku.

Wskazać należy, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania zgodnie ograniczyli postępowanie w niniejszej sprawie do rozstrzygnięcia w zakresie działki nr (...) położonej we W. gmina O., rezygnując ze zniesienia współwłasności w zakresie działki nr (...) położonej w C.. Z tych względów Sąd, w trybie art. 355 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, umorzył postępowanie w sprawie, uznając że orzekanie w tym zakresie jest zbędne.

W pierwszej kolejności wskazać zatem należy, że zgodnie z art. 210 kc, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Zgodnie z art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzecz 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 Stosownie do art. 619 § 1 kpc, w postępowaniu o zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego sąd ustala jego skład i wartość, w szczególności obszar i rodzaj nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa oraz obszar i rodzaj nieruchomości stanowiących już własność współwłaścicieli i ich małżonków, a w miarę potrzeby także okoliczności przewidziane w art. 216 Kodeksu cywilnego. § 2. Podział w naturze nastąpi po zasięgnięciu opinii biegłych co do sposobu podziału.

Szczegółowe zasady dotyczące zniesienia współwłasności (działu spadku) gospodarstwa rolnego określone są w art. 212 – 216 kc.

Zgodnie z art. 623 kpc, jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w myśl artykułu poprzedzającego (zgodny wniosek stron), a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne.

Stosownie do art. 1044 kc, na żądanie dwóch lub więcej spadkobierców są może wydzielić im schedy spadkowe w całości lub w części w taki sposób, że przyzna im pewien przedmiot lub pewne przedmioty należące do spadku jako współwłasność w określonych częściach ułamkowych. Przepis ten znajduje odpowiednie zastosowanie w przypadku zniesienia współwłasności.

Orzekając w przedmiocie działu spadku i zniesienia współwłasności Sąd miał na uwadze wnioski stron oraz treść opinii biegłych sądowych powołanych w niniejszej sprawie.

Niewątpliwie wnioski stron były sprzeczne, wnioskodawca oraz uczestnicy postępowania D. K. i E. P. domagali się przyznania działki, za wyjątkiem działek nr (...), na rzecz tych uczestników postępowania na zasadach współwłasności w częściach równych, ewentualnie, dodatkowo działki na rzecz uczestniczki postępowania J. E., z tym że działki położonej od strony działek oznaczonych numerami nr 241/3 oraz 241/4. Uczestniczka postępowania J. E. wykluczyła taki sposób podziału, domagając się przyznania na jej rzecz części działki nr (...) wydzielonej od strony ul. (...) tj. przeciwległej niż projektowane działki nr (...).

W ocenie Sądu zasadnym jest dokonanie podziału działki nr (...) według wariantu I opinii biegłej sądowej w zakresie geodezji inż. D. S.. Podział ten zakłada, jak wskazano powyżej, wydzielenie dwóch działek nr (...) o powierzchniach odpowiadających typowym działkom budowlanym oraz działki o charakterze rolnym i przyznanie jej własności na rzecz uczestników postępowania D. K. i E. P. zgodnie z ich i wnioskodawcy wnioskiem na zasadach współwłasności w równych udziałach. Jak wynika z opinii biegłego sądowego w zakresie rolnictwa – taki podział wpłynie na powiększenie prowadzonych przez nich gospodarstw rolnych. Oboje są młodymi rolnikami, posiadają kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego; uczestnik postępowania D. K. posiada ponadto własny sprzęt rolniczy. Ich łączny udział w nieruchomości wynosi 4/9 części. Oboje dysponują również środkami finansowymi na dokonanie spłaty bądź dopłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości.

Zasadnym jest również przyznanie powstałych w wyniku wydzielenia działek nr (...) na rzecz wnioskodawcy J. B.. Jego udział we współwłasności nieruchomości jest największy i wynosi 4/9 części. Jego stan zdrowia nie pozwala na prowadzenie przez niego gospodarstwa rolnego. Przyznanie tych działek na jego rzecz jest zgodne z wolą wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, pozwoli obniżyć należną mu dopłatę do wartości jego udziału w nieruchomości, obciążającą uczestników postępowania D. K. i E. P.. Podkreślić należy, że wycena dotyczy działek o charakterze rolnym. Ich ewentualne przekształcenie na działki budowlane wymagać będzie poniesienia dodatkowych kosztów.

Jednocześnie Sąd nie uwzględnił wniosku uczestniczki postępowania J. E. o przyznanie na jej rzecz działki rolnej po wydzieleniu jej z działki nr (...) od strony ul. (...). Opinia biegłej sądowej w zakresie geodezji, w tym sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania mapa z projektem podziału działki nr (...), wskazuje, że – co do zasady – taki podział działki jest dopuszczalny. Tym niemniej, zdaniem Sądu, okoliczności sprawy nie uzasadniają takiego podziału. Uczestniczka postępowania J. E. zamieszkuje w C.. Utrzymuje się z emerytury, której wysokość wynosi około 1400 złotych netto. Ma 70 lat. W ocenie Sądu, jej plany dotyczące rozpoczęcia na tej działce działalności gospodarczej, nie są wiarygodne. Uczestniczka postępowania J. E. nie wykazała również, aby dysponowała środkami finansowymi na przekształcenie przeznaczenia działki, która ma przecież charakter rolnego, na rozpoczęcie działalności lub na dokonanie ewentualnej spłaty bądź dopłaty na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości, przy uwzględnieniu, że wartość działki, której przyznania domaga się, przewyższa wartość jej udziału w nieruchomości. Wartość działki nr (...) – po podziale w wariantcie II preferowanym przez tę uczestniczkę postępowania wynosi 266000,00 zł, zaś wartość

jej udziału w nieruchomości w tym wariantcie – 104000,00 zł. Obciążała by ją zatem spłata bądź dopłata w wysokości 162000,00 złotych.

Odnosząc się do kwestii wartości działki nr (...) i wchodzących w jej skład działek powstałych w wyniku projektowanego podziału, jak również wartości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom nieruchomości, wskazać należy, że wartość łączna nieruchomości w wariantcie I wynosi 714000,00 zł, zaś wartość poszczególnych działek wynosi: działka nr (...) – 106000,00 zł, działka nr (...) – 104000,00 zł, działka nr (...) – 504000,00 zł. P. należy, że biegły sądowy w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. odniósł się szczegółowo do wyceny działki nr (...) oraz działek powstałych w wyniku podziału w poszczególnych wariantach, w tym przyczyn, dla których łączna wartość działek powstałych w wyniku podziału jest różna w zależności od wariantu.

Jak wskazano powyżej, współwłaścicielami działki nr (...) są: wnioskodawca J. B. w 4/9 części, J. E. w 1/9 części oraz uczestnicy postępowania E. P. i D. K. po 2/9 części. Wartość ich udziałów w odniesieniu do działki nr (...) w wariantcie podziału I wynosi zatem odpowiednio: J. B. – 317333,00 zł, J. E. – 79334,00 zł oraz D. K. i E. P. po 158666,50 zł.

Z porównania wartości działek i wartości udziałów poszczególnych współwłaścicieli wynika, że wnioskodawca J. B. otrzymuje w wyniku podziału działki nr (...) o łącznej wartości 210000,00 zł przy przysługującym mu udziale we współwłasności nieruchomości w wysokości 317333,00 zł. Powinien zatem otrzymać dopłatę do wartości udziału we współwłasności nieruchomości w wysokości 107333,00 zł. Do dokonania dopłaty zobowiązani są uczestnicy postępowania D. K. i E. P., zatem każde z nich obciąża obowiązek dopłaty na rzecz wnioskodawcy w wysokości 53666,50 zł. Uczestnicze postępowania J. E. przysługuje natomiast spłata w wysokości odpowiadającej wartości jej udziału w sprawie tj. 79334,00 zł. Do dokonania spłaty zobowiązani są uczestnicy postępowania D. K. i E. P., zatem każde z nich obciąża obowiązek dopłaty na rzecz uczestniczki postępowania J. E. w wysokości 39667,00 zł.

Zgodnie z art. 623 in fine kpc, różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne.

W związku z powyższym Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości, w ten sposób, że:

przyznał na rzecz wnioskodawcy J. B. prawo własności działek nr (...) o powierzchni 0,1326 ha o wartości 106000,00 zł oraz nr 241/4 o powierzchni 0,1301 ha o wartości 104000,00 zł tj. o łącznej wartości 210000,00 zł, stanowiące część działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...);

przyznał na rzecz uczestników postępowania E. P. i D. K. na zasadach współwłasności w udziałach po 1/2 części prawo własności działki nr (...) o powierzchni 4,5952 ha o wartości 504000,00 zł, stanowiącej część działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...);

z tym że, działki oznaczone numerami (...) przedstawione są na mapie z projektem podziału działki nr (...) (wariant I), sporządzonej w dniu 16 maja 2022 r. przez geodetę uprawnionego inż. D. S., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 26 maja 2022 r. za numerem P. (...).2022.976 (k. 331 akt), przy czym powyższa mapa stanowi integralną część niniejszego postanowienia;

Jednocześnie Sąd w związku z powyższym zasądził stosowne spłaty i dopłaty na rzecz wnioskodawcy i uczestniczki postępowania J. E. – współwłaścicieli nieruchomości od uczestników postępowania D. K. i E. P. w wysokości po 1/2 należnej spłaty bądź dopłaty:

- na rzecz wnioskodawcy J. B. tytułem spłaty po 53666,50 zł;
- na rzecz uczestniczki postępowania J. E. tytułem spłaty kwotę 39667,00 zł;

ustalając termin płatności tych należności na sześć miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności.

Sąd miał bowiem na uwadze, że zgodnie z art. 212 § 3 kc, 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 razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. Sąd oznaczył termin płatności spłat i dopłat przy uwzględnieniu deklarowanego terminu przez uczestników postępowania D. K. i E. P., jak również ich sytuacji finansowej i rodzinnej.

O kosztach postępowania Sąd orzekł co do zasady stosunkowo je rozdzielając stosownie do wysokości przysługujących współwłaścicielom udziałów w przedmiocie postępowania na podstawie art. 520 § 1 kpc. Tytułem uzupełnienia kosztów postępowania poniesionych tymczasowo z sum budżetowych jest art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 113 ust. 1 cyt. ustawy.

Łączny koszt opinii biegłych sądowych w zakresie geodezji, rolnictwa i wyceny nieruchomości wynosi 21248,26 zł. Wnioskodawca powinien ponieść te koszty do kwoty 9443,68 zł, a przy uwzględnieniu wpłaconej przez niego zaliczki w wysokości 1000,00 zł – do kwoty 8443,68 zł. Uczestnicy postępowania D. K. i E. P. powinni uzupełnić koszty postępowania do kwoty (...),84 każdy zł, co – przy uwzględnieniu uiszczonych przez nich zaliczek w kwocie po 500,00 zł – oznacza, że zobowiązani są do zapłaty po 4221,84 zł. Uczestniczka postępowania J. E. zobowiązana jest co do zasady do uzupełnienia tych kosztów w kwocie 2360,90 zł, które zostały już uiszczone w formie zaliczek. Do zwrotu dla uczestniczki postępowania J. E. pozostają niewykorzystane zaliczki w Łącznej kwocie 439,10 zł (k. 234, 367).

Koszty postępowania orzeczone prawomocnym postanowieniem z dnia 7 grudnia 2021 r. (koszt dokumentacji geodezyjnej) Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Jednocześnie Sąd przyznał adw. K. K. wynagrodzenie za pełnienie obowiązków pełnomocnika z urzędu wnioskodawcy J. B. w kwocie 7200,00 zł wraz z podatkiem VAT w wysokości 23 % od tej sumy, koszty postępowania w tym zakresie przejmując na rachunek Skarbu Państwa. Wysokość kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu Sąd ustalił stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (§ 11 pkt 6 w zw. z § 8 pkt 7 cyt. rozporządzenia).

W pozostałym zakresie Sąd pozostawił wnioskodawcę i uczestników postępowania przy poniesionych kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.