

Sygn. akt I Ns 291/19

POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2023 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Marzena Stańczak

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2023 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku M. G.

z udziałem B. N.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I ustalić, że przedmiotem zniesienia współwłasności są nieruchomości położone w P. gmina R.:

dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) o wartości 1163500,00 zł (jeden milion sto sześćdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych);

dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) o wartości 58000,00 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy złotych);

stanowiące przedmiot współwłasności wnioskodawczyni M. G. oraz uczestniczki postępowania B. N. w udziałach po 1/2 (jednej drugiej) części;

II dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanych w pkt I w ten sposób, że:

prawo własności nieruchomości opisanej w pkt I ppkt 2 oraz położonej w P. gmina R., stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 6,6757 ha o łącznej wartości 680400,00 zł (sześćset osiemdziesiąt tysięcy czterysta złotych) przyznać na rzecz wnioskodawczyni M. G. ;

prawo własności położonej w P. gmina R., stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 7,0702 ha o wartości 455500,00 zł (czterysta pięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset złotych) przyznać na rzecz uczestniczki postępowania B. N.;

przy czym działki oznaczone numerami (...) przedstawione są na mapie z projektem podziału nieruchomości, stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) w wariantcie nr 3 sporządzonej przez biegłą sądową w zakresie geodezji i kartografii inż. D. S. w dniu 15 lutego 2022 r. wraz z wykazem zmian danych ewidencyjnych, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 9 marca 2022 r. za numerem ewidencyjnym P. (...) .2022.428, stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia (koperta k. 228 akt I Ns 291/19);

III ustanowić na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości opisanej w pkt II ppkt 2. niniejszego postanowienia służebność drogi koniecznej o wartości 4600,00 zł (cztery tysiące sześćset złotych) wyznaczonej na nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), opisanej w pkt II ppkt 1. niniejszego postanowienia, w granicach wyznaczonych linią łamaną w obszarze punktów 3145-U-W-G-T-186-I- (...), przy czym droga konieczna przedstawiona jest na mapie z projektem podziału nieruchomości, stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) w wariantcie nr 3 sporządzonej przez biegłą sądową w zakresie geodezji i kartografii inż. D. S. w dniu 15 lutego 2022 r. wraz z wykazem zmian danych ewidencyjnych, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 9 marca 2022 r. za numerem ewidencyjnym P. (...).2022.428, stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia (koperta k. 228 akt I Ns 291/19);

IV zasądzić od wnioskodawczynie M. G. na rzecz uczestniczki postępowania B. N. tytułem dopłaty kwotę 112450,00 zł (sto dwanaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych) płatne w dwóch ratach po 56225,00 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście dwadzieścia pięć złotych), z tym że pierwsza rata w terminie miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, zaś druga w terminie roku od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, obie raty wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat;

V zasądzić od uczestniczki postępowania B. N. na rzecz wnioskodawczynie M. G. kwotę 500,00 zł (pięćset złotych) tytułem zwrotu połowy opłaty sądowej;

VI nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od wnioskodawczynie M. G. kwotę 5137,16 zł (pięć tysięcy sto trzydzieści siedem złotych szesnaście groszy) tytułem uzupełnienia kosztów postępowania orzeczonych prawomocnymi postanowieniami z dnia 30 marca 2020 r., 17 listopada 2021 r., 28 marca 2022 r., 5 grudnia 2022 r. oraz 20 czerwca 2023 r.;

VII nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od uczestniczki postępowania B. N. kwotę 7637,16 zł (siedem tysięcy sześćset trzydzieści siedem złotych szesnaście groszy) tytułem uzupełnienia kosztów postępowania orzeczonych prawomocnymi postanowieniami z dnia 30 marca 2020 r., 17 listopada 2021 r., 28 marca 2022 r., 5 grudnia 2022 r. oraz 20 czerwca 2023 r.;

VIII koszty postępowania orzeczone prawomocnym postanowieniem z dnia 16 listopada 2020 r. przejść na rachunek Skarbu Państwa;

IX w pozostałym zakresie pozostawić wnioskodawczynie oraz uczestniczkę postępowania przy poniesionych kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.

Sędzia Lidia Grzelak

Sygn. akt I Ns 291/19

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie M. G. wnosila o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości położonych w P. gmina R.:

- dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz
- dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Wnioskodawczynie wnosila o dokonanie zniesienia współwłasności w naturze i przyznanie na jej rzecz nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę Wieczystą KW (...) oraz zabudowaną część nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), zaś na rzecz uczestniczki postępowania B. N. pozostałej części tejże nieruchomości

oraz dopłaty do wyrównania wartości udziału. Ostatecznie wносиła o obciążenie jej dopłatą na rzecz uczestniczki postępowania w wysokości 50000,00 zł płatną w krótkim terminie.

Uczestniczka postępowania B. N. przyłączyła się do wniosku. Wyraziła zgodę na ewentualne obniżenie należnej jej dopłaty, ale wносиła o ustalenie jej w wyższej niż proponowała wnioskodawczyni wysokości.

Wnioskodawczyni M. G. oraz uczestniczka postępowania B. N. ostatecznie zgodnie wносиły o dokonanie zniesienia współwłasności z uwzględnieniem podziału działki nr (...) (KW (...)) według wariantu nr 3 sporządzonego przez biegłą sądową w zakresie geodezji inż. D. S.. Jednocześnie wносиły o ustanowienie na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości, stanowiącej działkę oznaczoną nr (...) (po podziale) służebności drogi koniecznej wyznaczonej na nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) (po podziale). Strony nie wносиły o rozliczenie kosztów ustanowienia drogi koniecznej oraz pożytków w postaci pozyskanego w wyrębu drewna.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. G. oraz B. N. są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części dwóch nieruchomości położonych w P. oraz Z. gmina R.:

- dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz
- dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Obie nieruchomości położone są w bezpośrednim sąsiedztwie. Dzieli je jedynie droga gminna (droga gruntowa), z której korzystają jedynie M. G. oraz B. N. wraz z rodzinami. Nieruchomość położona w Z., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), stanowiąca działkę nr (...), przylega bezpośrednio do drogi gminnej (asfaltowej). Działka nr (...) znajduje się w posiadaniu M. G.. Nieruchomość położona w P., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), stanowi działkę nr (...). Działka nr (...) podzielona jest pomiędzy M. G. oraz B. N. quoad usum. M. G. zamieszkuje wraz z rodziną i rodzicami w siedlisku na działce nr (...). Dotychczas dostęp do części działki znajdującej się w wyłącznym posiadaniu B. N. odbywał się przez część działki znajdująca się w wyłącznym posiadaniu M. G. (bezsporne).

M. G. oraz B. N. są siostrami. Prawo współwłasności do wskazanych nieruchomości przysługuje im z tytułu dziedziczenia po bracie P. S. (prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 16 marca 1998 r. wydane w sprawie I Ns 9/98) oraz umowy częściowego zniesienia współwłasności z dnia 23 maja 2000 r. zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) przed notariuszem B. B. prowadzącą Kancelarię Notarialną notariuszy B. B. i A. P. w C. (bezsporne).

Wariantu podziału działki nr (...) położonej w P. gmina R., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), zakładają podział odpowiadający dotychczasowemu podziałowi nieruchomości quad usum. Każda nieruchomość powstała w wyniku podziału tj. działki oznaczone nr (...) będzie posiadać dostęp do drogi publicznej. Dostęp ten został zapewniony przez ustanowienie służebności drogi koniecznej, obciążającej działkę nr (...). Zarówno projekt podziału działki nr (...) jak i drogi koniecznej przedstawione są na mapie z projektem podziału działki nr (...) w wariantcie nr 3 sporządzonej przez biegłą sądową w zakresie geodezji i kartografii inż. D. S., uwzględniającej dotychczasowy zakres korzystania z działki przez współwłaścicieli oraz ich wnioski w zakresie przebiegu drogi koniecznej. W tym wariantcie podział następuje na działki: zabudowaną nr 28/1 o powierzchni 6,6757 ha o wartości 708000,00 zł oraz nr 28/2 o powierzchni 7,0702 ha o wartości 455500,00 zł. Wartość działki nr (...) (KW (...)) wynosi 58000,00 zł. Wartość służebności osobistej obciążającej działkę nr (...), a w istocie z uwagi na charakter – działkę nr (...) po podziale, wynosi 81000,00 zł. Wartość służebności drogi koniecznej obciążającej działkę nr (...) po podziale wynosi 4600,00 zł. Wartość działki nr (...), po uwzględnieniu wartości obciążających ją służebności, wynosi 622400,00 zł (opinia biegłego sądowego w zakresie wycen nieruchomości mgr inż. J. J. k. 285 – 326, opinia biegłej sądowej w zakresie geodezji i kartografii inż. D. S. k. 206 - 229).

M. G. urządziła we własnym zakresie drogę konieczną w granicach wyznaczonych w wariantcie nr 3 podziału działki nr (...) zgodnie z opinią biegłej sądowej w zakresie geodezji i kartografii inż. D. S.. Środki finansowe na urządzenie drogi pochodziły z dochodów uzyskanych ze sprzedaży drewna pozyskanego z wyrębu drzew z części działki nr (...) przeznaczonej na drogę konieczną (bezsporne).

M. G. zamieszkuje wraz z mężem, synem oraz rodzicami na działce nr (...). Prowadzi gospodarstwo rolne o powierzchni około 4,5 ha. Ponadto w jej posiadaniu jest zalesiona część działki nr (...) (około 2,5 ha). Zarówno M. G., jak i jej mąż i syn pracują zawodowo. Łączny dochód rodziny wynosi miesięcznie około 11600 złotych netto. Rodzice W. J. i T. małż. S. otrzymują emerytury oraz dodatkowe świadczenie pielęgnacyjne (bezsporne).

B. N. zamieszkuje wraz z mężem, dziećmi oraz teściami. Prowadzi wraz z mężem gospodarstwo rolne o powierzchni około 26 ha. Mają na utrzymaniu dwoje dzieci: małoletniego syna i córkę, która studiuje. Łączny miesięczny dochód małż. Nawotczyńskich oraz ich córki P. wynosi około 13700 złotych netto. Teściowie B. N. otrzymują emerytury oraz dodatkowe świadczenie pielęgnacyjne (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów, protokołu oględzin nieruchomości wraz ze zdjęciami (k. 178 - 191), opinii biegłych sądowych: w zakresie wycen nieruchomości inż. J. J. (k. 285 - 326), opinii biegłej sądowej w zakresie geodezji i kartografii inż. D. S. (k. 40 - 71, 206 - 229), opinii biegłego sądowego w zakresie leśnictwa i łowiectwa mgr inż. S. L. (k. 253 - 260) oraz zeznań wnioskodawczyni M. G. (k. 337 - 338) i uczestniczki postępowania B. N. (k. 338).

Wskazać należy, że stan faktyczny jest w niniejszej sprawie bezsporny. Strony dokonały również zgodnych ustaleń w zakresie sposobu podziału nieruchomości. Spór dotyczył jedynie wysokości ewentualnej dopłaty do wartości udziału.

Wskazane powyżej opinie są w pełni wiarygodne; żadna ze stron nie kwestionowała ich mocy dowodowej. Sąd pominął ocenę pierwszej opinii sporządzonej przez biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J., która z uwagi na upływ czasu i jej późniejszą aktualizację straciła znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że wnioskodawczyni M. G. oraz uczestniczka postępowania B. N. są współwłaścicielkami w udziałach po 1/2 części dwóch nieruchomości położonych na terenie gmina R.:

- położonej we wsi P., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) (działka nr (...)) o wartości 1163500,00 zł oraz

- położonej we wsi Z., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) (działka nr (...)) o wartości 58000,00 zł.

Jeżeli chodzi o kwestię sposobu podziału nieruchomości, to wnioski stron były w tym zakresie tożsame, obie strony żądały podziału nieruchomości w naturze przez przyznanie działki nr (...) na rzecz wnioskodawczyni oraz podziału działki nr (...) zgodnie z wariantem nr 3 uwzględniającym dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości oraz ustanowienie drogi koniecznej celem zabezpieczenia dostępu dla właściciela działki nr (...) (po podziale) do drogi publicznej. Przebieg drogi koniecznej został również uzgodniony przez strony w toku postępowania.

Przepisy kodeksu cywilnego, jak również kodeksu postępowania cywilnego, preferują w pierwszej kolejności zgodny sposób podziału, a nadto zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, a jeżeli rzecz nie daje się podzielić, przyznanie jej na rzecz jednego ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Dopiero gdy żaden ze współwłaścicieli nie zgadza się na przyznanie mu rzeczy, sąd postanowi o sprzedaży rzeczy i podziale cywilnym (sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego) – art. 212 kc, art. 621 – 625 kpc.

W pierwszej kolejności zatem - zgodnie z art. 210 kc - 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.

Niewątpliwie, w niniejszej sprawie uznać należy, że współwłaściciele nieruchomości nie wyłączyli swoich uprawnień do żądania zniesienia współwłasności w drodze jakiejkolwiek umowy, a zatem wniosek o zniesienie współwłasności winien być przez Sąd - co do zasady – uwzględniony.

Stosownie do 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 zmniejszenie jej wartości.

Zgodnie z art. 621 kpc, projektowany sposób podziału nieruchomości na części powinien być zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Stosownie zaś do art. 622 § 1 i 2 kpc, wtoku 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 zostanie wymaganie, o którym mowa w art. 621, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

Orzekając w przedmiocie zniesienia współwłasności Sąd miał na uwadze wnioski stron oraz treść opinii biegłych sądowych powołanych w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu, zasadnym jest uwzględnienie wniosków stron w zakresie dokonania podziału nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), w naturze, zgodnie z wnioskiem stron. Podział ten, jak wskazano powyżej, wymaga ustanowienia drogi koniecznej.

Sąd dokonał zatem zniesienia współwłasności nieruchomości w ten sposób, że:

prawo własności nieruchomości położonej w Z. oraz działki położonej w P. gmina R., stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 6,6757 ha o łącznej wartości 680400,00 zł przyznał na rzecz wnioskodawczyni M. G. ;

prawo własności działki położonej w P. gmina R., stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 7,0702 ha o wartości 455500,00 zł przyznał na rzecz uczestniczki postępowania B. N.;

przy czym działki oznaczone numerami (...) przedstawione są na mapie z projektem podziału nieruchomości, stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) w wariantcie nr 3 sporządzonej przez biegłą sądową w zakresie geodezji i kartografii inż. D. S. w dniu 15 lutego 2022 r. wraz z wykazem zmian danych ewidencyjnych, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 9 marca 2022 r. za numerem ewidencyjnym P. (...) .2022.428, stanowiącej integralną część postanowienia (koperta k. 228 akt I Ns 291/19), ustanawiając jednocześnie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości opisanej w pkt II ppkt 2. postanowienia służebność drogi koniecznej o wartości 4600,00 zł wyznaczonej na nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), opisanej w pkt II ppkt 1. niniejszego postanowienia, w granicach wyznaczonych linią łamaną w obszarze punktów 3145-U-W-G-T-186-I- (...), przy czym droga konieczna przedstawiona jest na mapie z projektem podziału nieruchomości, stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) w wariantcie nr 3 sporządzonej przez biegłą sądową w zakresie geodezji i kartografii inż. D. S. w dniu 15 lutego 2022 r. wraz z wykazem zmian danych ewidencyjnych, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 9 marca 2022 r. za numerem ewidencyjnym P. (...) .2022.428, stanowiącej integralną część postanowienia (koperta k. 228 akt I Ns 291/19). Zgodnie bowiem z art. 212 § 1 kc, 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.

Sąd ustalił, że wartość nieruchomości przypadających w wyniku podziału na rzecz wnioskodawczyni M. G. wynosi łącznie 680400,00 zł. Sumę wartości działki nr (...) – 58000,00 zł oraz działki nr (...) – 708000,00 zł (łącznie 766000,00 zł) sąd obniżył o wartość służebności obciążających działkę nr (...) tj. służebności osobistej – 81000,00 zł oraz drogi koniecznej – 4600,00 zł. Wartość natomiast działki nr (...) wynosi 455500,00 zł. Wartość poszczególnych nieruchomości oraz wartość służebności została ustalona zgodnie z opinią biegłego sądowego mgr inż. J. J..

Jednocześnie Sąd zasądził od wnioskodawczyni M. G. na rzecz uczestniczki postępowania B. N. tytułem dopłaty do wartości jej udziału w przedmiocie postępowania kwotę 112450,00 zł rozkładając ją na dwie równe raty po 56225,00 zł każda, płatne w terminach: miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia (pierwsza rata) oraz w terminie roku od uprawomocnienia się postanowienia (druga rata) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności.

Zgodnie bowiem z art. 212 § 3 kpc, 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.

Wskazać również należy, że wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania nie doszły do porozumienia co do obniżenia należnej uczestniczce postępowania dopłaty do wartości jej udziału we własności nieruchomości, co uzasadnia obciążenie wnioskodawczyni dopłatą na rzecz uczestniczki postępowania w pełnej wysokości.

Stosownie do art. 216 kc, wysokość przysługujących współwłaścicielom spłat z gospodarstwa rolnego ustala się stosownie do ich zgodnego porozumienia (§ 1). W razie braku takiego porozumienia spłaty przysługujące współwłaścicielom mogą być obniżone. Przy określaniu stopnia ich obniżenia bierze się pod uwagę:

- 1) typ, wielkość i stan gospodarstwa rolnego będącego przedmiotem zniesienia współwłasności;
- 2) sytuację osobistą i majątkową współwłaściciela zobowiązanego do spłat i współwłaściciela uprawnionego do ich otrzymania (§ 2). Obniżenie spłat, stosownie do przepisu paragrafu poprzedzającego, nie wyklucza możliwości rozłożenia ich na raty lub odroczenia terminu ich zapłaty, stosownie do przepisu art. 212 § 3 (§ 3).

Podkreślić należy, że zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem, obniżenie spłat uregulowane w art. 216 kc, ma charakter wyjątkowy i nie podlega interpretacji rozszerzającej. Skoro zatem ustawa ogranicza stosowanie tego przepisu do spłat, nie może być on rozciągnięty na dopłaty, które zasądza się przy podziale fizycznym jako wyrównanie dysproporcji między wartością przyznanych części gospodarstwa a wartością udziałów w jego wspólności. Nie jest też dopuszczalne zmniejszenie spłat poza zakresem przewidzianym w art. 216 § 2 kc z powołaniem się na art. 5 kc (nadużycie prawa podmiotowego).

Sąd ustalił zatem, że łączna wartość nieruchomości podlegających podziałowi wynosi 1135900,00 zł ((...),00 + (...),00), a zatem wartość udziałów stron wynosi po 567950,00 zł. Tym samym uznać należy, że uczestniczce postępowania przysługuje dopłata w wysokości wskazanej powyżej tj. 112450,00 zł ((...),00 – (...),00). Sąd rozłożył należną uczestniczce dopłatę na dwie raty mając na uwadze, że rata pierwsza w zakresie wysokości i terminu odpowiada deklarowanej przez wnioskodawczynię dopłacie. Termin płatności drugiej raty umożliwia, w ocenie Sądu, zgromadzenie przez wnioskodawczynię środków finansowych na jej dokonanie, przy uwzględnieniu sytuacji rodzinnej i majątkowej wnioskodawczyni M. G..

Sąd obciążył strony kosztami postępowania w równym stosunku stosownie do art. 520 § 1 kpc, za wyjątkiem kosztów pierwszej opinii biegłego sądowego mgr inż. J. J. orzeczonych prawomocnym postanowieniem z dnia 16 listopada 2020 r., przejmując koszty postępowania w tym zakresie na rachunek Skarbu Państwa.

Sąd zasądził od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawczyni kwotę 500,00 zł tytułem zwrotu połowy opłaty sądowej od wniosku.

Dokonując ustalenia wysokości kosztów obciążających strony w zakresie obowiązku uzupełniania kosztów postępowania uiszczonych tymczasowo z sum budżetowych Sąd miał ponadto na uwadze wpłaconą przez wnioskodawczynię zaliczkę w wysokości 2500,00 zł.

Łączne koszty postępowania obciążające strony w równym stosunku wynoszą 15274,32 zł (koszty oględzin oraz koszty opinii biegłych sądowych: w zakresie leśnictwa, w zakresie wyceny nieruchomości, dwie opinie w zakresie geodezji). Wnioskodawczyni zobowiązana jest zatem uzupełnić te koszty do kwoty 5137,16 zł, przy uwzględnieniu wpłaconej zaliczki, zaś uczestniczka postępowania do kwoty 7637,16 zł.

Sąd nakazał zatem ściągnąć od wnioskodawczyni kwotę 5137,16 zł oraz od uczestniczki postępowania kwotę 7637,16 zł tytułem uzupełnienia kosztów opinii biegłych sądowych oraz kosztów oględzin nieruchomości stosownie do art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 113 cyt. ustawy.

W pozostałym zakresie Sąd zniósł koszty postępowania pomiędzy stronami.