

Sygn. akt I Ns 1076/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 października 2019 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

**Przewodniczący: Sędzia Mariusz Gotowski**

**Protokolant: Małgorzata Idczak-Kostruba**

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z wniosku P. K. (1)

przy udziale D. N., A. N. (1), D. S., S. Ż., Ł. N.

o zniesienie współwłasności.

postanawia:

1. **oddalić wniosek,**
2. **kosztami postępowania obciążyć wnioskodawcę i uczestników w zakresie poniesionym,**
3. **nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążyć Skarb Państwa.**

SSR Mariusz Gotowski

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 9 listopada 2017 r. wnioskodawca P. K. (1) wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości G., gm. S. będącą drogą oznaczona działką geodezyjna numer (...) o powierzchni 0,0250 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) poprzez przyznanie tej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy ze spłata na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Wnioskodawca wniósł również o ustalenie od wnioskodawcy na rzecz pozostałych uczestników spłat oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje żądanie wnioskodawca wskazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości opisanej w petitum wniosku w udziale wynoszącym 1/3 nieruchomości. Współwłaścicielem tej nieruchomości jest również D. S. w udziale 1/3. Pozostały udział w wysokości 1/3 stanowił współwłasność majątkową małżeńską D. N. i J. N., jednakże J. N. zmarł w 2016 r. i po zmarłym pozostali: żona D. N. oraz dzieci Ł. N., S. Ż. i A. N. (1). Dalej wnioskodawca wskazał, że do chwili wystąpienia z wnioskiem uczestnicy postępowania indywidualnie ustalili zasady korzystania z nieruchomości oraz wskazał, że ta nieruchomość jest drogą i jest jedyną możliwością dojazdu do działki wnioskodawcy o numerze 149/2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Pozostali uczestnicy postępowania mają zapewniony dostęp do drogi publicznej. Wnioskodawca wskazał, że do chwili obecnej ponosi wszystkie koszty związane z technicznym utrzymaniem nieruchomości, która de facto straciła dla pozostałych uczestników znaczenie.

W odpowiedzi na wniosek D. S. wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko uczestniczka wskazała, że prace utworzeniowe jakie zostały wykonane i na jakie powołuje się wnioskodawca zostały wykonane na działce będącej własnością wnioskodawcy.

Uczestnika zakwestionowała wartość nieruchomości. Jej zdaniem zamiar wnioskodawcy osiedlenia się na działce stanowiącej jego własność w żadnym wypadku nie usprawiedliwia żądania wniosku, a sama współwłasność nie przeszkadza w jego zamiarach. Błędne jest również stanowisko wnioskodawcy, że nieruchomość utraciła dla uczestniczki znaczenie. Ma ona 94 lata i w drodze czynności prawnej zamierza dokonać podziału działki, której jest właścicielem i przekazać je swoim dzieciom. W związku z tym konieczne jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla wszystkich, zdaniem uczestniczki zniesienie współwłasności stanowiłoby nadużycie prawa podmiotowego.

Uczestnik Ł. N. w odpowiedzi na wniosek wniósł o jego częściowe oddalenie i w miejsce jego żądania wniósł o zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie nieruchomości wnioskodawcy ze spłatą pozostałych uczestników z tą zmianą, że wysokość spłat zostanie ustalona na podstawie opinii biegłego. Uczestnik dodatkowo wniósł o:

- ustanowienie służebności gruntowej na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), dla której Sad Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) w ramach spłaty udziału Ł. N. z tytułu jego udziału w nieruchomości obciążonej polegającej na prawie korzystania z istniejącej w nieruchomości obciążonej instalacji doprowadzającej do wybudowanego na nieruchomości władnącej budynku wodę rurą o średnicy 90 mm wraz z przyznanym każdorazowemu właścicielowi nieruchomości władnącej prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do korzystania z tej rury przesyłowej oraz swobodnym dostępie do urządzenia przesyłowego
- o ustawienie na nieruchomości gruntowej opisanej we wniosku na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości działka nr (...) przy ul. (...) służebności gruntowej przechodu i przejazdu.

Uczestnik wniósł również o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. Uzasadniając swoje stanowisko uczestnik wskazał, że żądanie wnioskodawcy nie uwzględnia interesów pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Uczestnik zakwestionował wskazaną przez wnioskodawcę wartość nieruchomości. Uczestnik wskazał, że na nieruchomości i będącej przedmiotem wniosku przeprowadzona jest rura z wodą zapewniająca dostawy wody do jego domu. Pozostali współwłaściciele wyrazili zgodę na takie posadowienie tej rury i nigdy tego nie kwestionowali. Stąd też uczestnik wniósł o ustanowienie na jego rzecz służebności wody w zamian za co rezygnuje ze spłat. Dodatkowo uczestnik wskazał, że do jego działki od strony nieruchomości, której dotyczy wniosek jest brama wjazdowa, przez którą ma dostęp do swojej nieruchomości od strony ulicy (...). Uczestnik wskazał, że na tyłach jego nieruchomości znajduje się część niezabudowana stanowiąca ogród. W przeszłości planując posadowienie tego budynku zakładał, że dzięki temu, że jest współwłaścicielem nieruchomości i będącej przedmiotem podziału, zakładał on, że będzie mógł korzystać z dojazdu od strony Promienistej, co umożliwi mu właściwe działania polegające na właściwym gospodarowaniu częścią ogrodową czyli np. przewóz ziemi, wywóz śmieci. Dodatkowo uczestnik wskazał, że on oraz jego rodzina korzystają sporadycznie z prawa przechodu i przejazdu.

Pismem z dnia 7 marca 2018 r. dokonano rozszerzenia wniosku przez wniosek o dokonanie częściowego działu spadku po J. N. w zakresie udziału w nieruchomości będącej przedmiotem podziału.

D. N., S. Ź. oraz A. N. (1) wyraziły zgodę na zniesienie współwłasności oraz częściowy dział spadku pod warunkiem ustanowienia służebności na rzecz J. N..

Pismem z dnia 27 marca 2018 r. wnioskodawca rozszerzył wniosek i wniósł o zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy kwoty 2786 zł wraz z ustawowym odsetkami za opóźnienie w płatności ci od dnia doręczenia tego pisma do dnia zapłaty przy czym:

- a) od uczestniczki D. S. kwoty 1393 zł
- b) od D. N. kwoty 695,50 zł,

c) od D. N., Ł. N., S. Ż., A. N. (1) solidarnie jako następców prawnych J. N. kwoty 696,50 zł.

Wnioskodawca wskazał, że poczynił nakłady na nieruchomości objętej wnioskiem w postaci prac na powierzchni drogi.

W toku postępowania D. S. i Ł. N. wnieśli oddalenie roszczenia o rozliczenie nakładów. Wnioskodawca wyraził zgodę na ustanowienie służebności wody, nie wyraził zgody na ustanowienie przechodu i przejazdu oraz oświadczył, że wnosi tylko i wyłącznie o przejęcie nieruchomości na własność.

Uczestnik Ł. N. oświadczył że na nie wyraża zgody na zniesienie współwłasności bez ustanowienia służebności, o których mowa w jego pismach.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Postanowieniem z dnia 27 sierpnia 1999 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu zniósł współwłasność nieruchomości położonej w G. gmina S. oznaczonej jako działka nr (...) mapa i powierzchnia 3330 m<sup>2</sup> w ten sposób, że:

- działkę o powierzchni 1024 m<sup>2</sup> oznaczoną polanie podziału nr 149/1 przyznał na własność J. B.

- działkę o powierzchni 1024 m<sup>2</sup> oznaczoną polanie podziału nr 149/2 przyznał na własność W. K.

- działkę o powierzchni 1024 m<sup>2</sup> oznaczoną w planie podziału numerem 149/3 przyznał D. S.

- działkę o powierzchni 250 m<sup>2</sup> oznaczoną polanie podziału nr 149/4 przyznał do współwłasności w częściach równych: J. B., i W. K.

Dowód – postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 27 sierpnia 1999 r. wydane w sprawie III Ns 4731/99 znajdujące się w aktach Sądu Rejonowego w Poznaniu

Dla działki o numerze (...) prowadzona jest księga wieczysta numer (...)

### **Bezsporne**

W dniu 6 stycznia 2000 r. przed notariuszem M. D. zostawała zawarta umowa darowizny, na mocy której J. B. i W. K. darowały D. S. do jej majątku odrębnego każda z nich 1/6 część działki nr (...) a D. S. darowiznę przyjęła W dniu 24 lipca 2000 r. przed tym samym notariuszem została zawarta kolejna umowa darowizny, z mocy której J. B. darowała swojej córce i jej mężowi D. N. i J. N. 1/3 część nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Obecnie wpisanymi w dziale II księgi wieczystej (...) nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) są: D. S. w 1/3 części, D. N. i J. N. w 1/3 części do wspólności ustawowej małżeńskiej P. K. (1) w 1/3 części. J. N. zmarł dnia 10 sierpnia 2017 r. Spadek po nim nabyli: Żona D. M. N. w 1/4 części, córka S. Ż. w 1/4 części, córka A. N. (1) w 1/4 części, syn Ł. N. w 1/4 części.

Dowód – umowa darowizny z dnia 6 stycznia 2000 r. (rep. (...)) sporządzona przed notariuszem M. D. – k. 29 – 31 akt księgi wieczystej PO1P/000061234/8, umowa darowizny z dnia 24 lipca 2000 r. (rep. (...)) sporządzona przed notariuszem M. D. – k. 40-42 akt księgi wieczystej PO1P/000061234/8, odpis z księgi wieczystej k. 11, postanowienie Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu wydane w sprawie IX Ns 251/17 z dnia 10 sierpnia 2017 r. – k. 69

Nieruchomość objęta wnioskiem położona jest w części peryferyjnej miejscowości G. położonej w północno – zachodniej części gminy S., sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i działki niezabudowane. Dojazd działki zapewniony jest ulicą (...) nieutwardzona, do drogi asfaltowej Dworcowej ok. 200 m. Nieruchomość charakteryzuje się dość dobrym dojazdem. Do działki dochodzi prąd, wodociąg, gaz i telefon, brak kanalizacji sanitarnej i burzowej. Ma ona kształt wydłużonego prostokąta, jest wąska o ternie płaskim. Stanowi drogę dojazdową do działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi. Teren jest nieogrodzony, częściowo

zagospodarowany – utwardzony. Działka jest utwardzona dwoma pasami kruszywa średniego na podsypce piaskowej grubości 5 cm położonej na długości 79 m, szerokości 30 cm, 2 pasy. Część działki utwardzona trylinką betonową na podsypce cementowo – piaskowej o wymiarach 5,9 m x 1,8 m, a w części pozbruk na podsypce cementowo – piaskowej o wymiarach 1,8 m x 0,73 m, 4,5 m x 1,2 m i 1,8 x 0,8 m. Wzdłuż utwardzania położony jest krawężnik ogrodowy (chodnikowy) o długości 13,52 m. Wartość rynkowa działki to 13 183 zł, natomiast wartość odtworzeniowa nakładów budowlanych w postaci: utwardzenia z kruszywa średniego na podsypce piaskowej, trylinki betonowej na podsypce cementowo piaskowej, pozbruku na podsypce cementowo – piaskowej i krawężnika wynosi łącznie 12810, 41 zł. Nakłady na nieruchomość zostały sfinansowane przez wnioskodawcę. Po prawej stronie nieruchomości patrząc od ulicy (...) działka graniczy z nieruchomością stanowiącą własność D. S. (pierwsza od ulicy (...)) i z nieruchomości wnioskodawcy. Na granicy pomiędzy działką wnioskodawcy a działką będącą przedmiotem podziału znajduje się brama wjazdowa na teren nieruchomości wnioskodawcy. Na końcu działki znajduje się brama na teren nieruchomości Ł. N., w której znajduje się brama metalowa z siatką metalową zajmująca całą szerokość działki, stanowiącej przedmiot podziału. Na nieruchomości znajduje się przyłącze wodne do nieruchomości uczestnika Ł. N.. Ł. N. korzysta z nieruchomości będącej przedmiotem działu dla sporadycznego przejazdu. Na tyłach działki uczestnika Ł. N. znajduje się trawnik z roślinnością o charakterze ozdobnym. Na nieruchomości stanowiącej własność Ł. N. jest posadowiony budynek mieszkalny o powierzchni w obrysie ok.120-130 m<sup>2</sup>.. W granicy działki (...) znajduje się otwór wjazdowy zabudowany bramą wjazdową, zrobioną z metalu. Od strony ul. (...) działka wnioskodawcy zabudowana podjazdem z kostki post-bruk, a znajduje się na niej również trawnik.

Dowód – opinia biegłego mgr inż. A. W. z dnia 16 października 2018 r. – k. 165 – 197, oględziny nieruchomości k. 113 – 115, zeznania uczestnika Ł. N. k. 125-126

Nieruchomość uczestniczki D. S. jest wykorzystywana przez uczestniczkę, M. F. i jej dzieci jak i całą rodzinę w okresie letnim. Są tam grządki, trawnik, działka jest traktowana to jako dom letniskowy. D. S. spędza tam również wakacje. Uczestniczka chce podzielić swoją działkę na 2 działki, nie może podzielić wzdłuż, może podzielić tylko w poprzek, bo inaczej byłaby za wąska. Dom został postawiony na końcu działki, aby z przodu można postawić inny dom. Działka ma powierzchnię około 1000 m<sup>2</sup>.

Dowód – zeznania świadka D. F. k. 122 – 123

Z nieruchomości objętej korzysta głównie wnioskodawca, jego syn P. K. (2) . Do momentu budowy domu Ł. N. on korzystał również z tej drogi. Ta droga to jedyny dojazd do nieruchomości wnioskodawcy . Z racji braku dojazdu działka jest wykorzystywana jako domek letniskowy. Rodzice wnioskodawcy korzystali z tej nieruchomości od kwietnia do października. Nie jest możliwe korzystanie z tej drogi w okresie zimowym, wtedy droga stanowi dojazd techniczny. Z drogi można korzystać samochodem osobowym, są już jednak problemy z wywiezieniem szamba. Obecnie o drogę głównie wnioskodawca i jego rodzina, droga jest utwardzana po zimie, jest regularnie koszona, po zimie jest zwożony gruz lub kruszywo. Ta droga gruntowa przy 2 cm śniegu staje się nieprzejezdna. Utwardzenia gruntu na drodze dokonał wnioskodawca z własnych środków

Dowód – zeznania świadka P. K. (2) – k. 123 i zeznań uczestnika Ł. N.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie wskazanych wyżej dokumentów, zeznań świadków: M. F., P P. K. (2), a także opinii biegłego A. N. (2).

Dokonując oceny zgromadzonego Sąd uznał za wiarygodne wszystkie zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, który prawdziwości i mocy dowodowej nie kwestionowała żadna ze stron i Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować te dokumenty z urzędu.

Sąd uznał również za wiarygodne zeznania zarówno przesłuchanych w sprawie świadków jak i zeznania uczestnika Ł. N. z uwagi na to, że te zeznania wzajemnie się uzupełniały. Wskazać bowiem należy, że stan faktyczny tzn. kto i w jaki sposób korzysta z nieruchomości objętej wnioskiem.

Sąd uznał również za w pełni wiarygodną opinię biegłego A. W. na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości objętej wnioskiem. Opinia została zakwestionowana przez uczestniczkę D. S., która zarzuciła jej: brak fachowego i wyczerpującego przeprowadzenia oględzin nieruchomości, niewłaściwy dobór nieruchomości porównywanych, brak obiektywizmu biegłego. Uczestnika wniosła o wyłączenie biegłego, wyznaczenie innego biegłego.

Biegły A. W. wskazał, że wizję przeprowadził bardzo starannie, opisał na czym ta wizja polegała. Biegły wskazał, że jego zdaniem dobrano właściwe nieruchomości porównawcze, które spełniały warunki podobieństwa. Biegły wskazał, że przy podejściu porównawczym metodzie korygowania ceny średniej można przejść transakcje z okresu minionych 2 lat, a w szczególnych wypadkach nawet dłuższym z odpowiednim komentarzem. Biegły wskazał, że do porównań przyjęto transakcje drogi zapisane w ewidencji gruntów jako dr. Biegły wskazał, że opiniowana działka jest drogowa o przeznaczeniu drogowym i tak używana pomimo tego, że w studium zagospodarowania przestrzennego gminy S. nieruchomość znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej lub usługowej – symbol MU1. Biegły wskazał ponadto, że jako nieruchomości podobne brał pod uwagę nieruchomości, które mogą być przeznaczone jako drogi wewnętrzne. Zdaniem Sądu zarzuty uczestniczki odnośnie błędnego przyjęcia przeznaczenia nieruchomości nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Racje ma bowiem biegły wskazując, że jako nieruchomości podobne należy przyjąć nieruchomości przeznaczone pod drogi wewnętrzne, gdyż taki charakter ma nieruchomość będąca przedmiotem wyceny.

Sąd oddalił wniosek o ocenę prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w trybie art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomości. Wskazać bowiem należy, że nie można jednak przyjąć, że obowiązek taki obciąża każdorazowo organ, w sytuacji gdy strona kwestionuje operat, zwłaszcza nie przedkładając żadnego opracowania konkurencyjnego, a ograniczając się do własnych zarzutów i argumentów. O potrzebie zewnętrznej weryfikacji operatu przez organ, o jakiej mowa w art. 157 ust. 1 u.g.n., decyduje nie żądanie strony, lecz powstanie po stronie organu uzasadnionych wątpliwości co do prawidłowości jego sporządzenia (zob. też wyrok WSA w Łodzi z 11.01.2017 r., (...) SA/Łd 562/16, LEX nr 2202361). Zdaniem Sądu samo niezadowolenie strony z wykonanego operatu nie może uzasadniać zwrócenia się o weryfikację operatu.

Sąd oddalił również wniosek o ocenę opinii biegłego sądowego przez innego biegłego, gdyż obowiązujące przepisy prawa nie przewidują takiej możliwości.

Sąd oddalił wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków P. K. (1) i M. F. na okoliczności faktycznie przeprowadzonych prac. Nie ma to bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie ma znaczenia bowiem kiedy prace na nieruchomości zostały wykonane.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy 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. P. fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny (postanowienia SN: z dnia 30 października 1978 r., III CRN 214/78, LEX nr 8143; z dnia 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93, LEX nr 158139; z dnia 29 lipca 1998 r., II CKN 748/97, Biul. SN 1999, nr 1, s. 9; z dnia 9 września 2011 r., I CSK 674/10, IC 2012, nr 7-8, s. 46, i zgodne poglądy na ten temat w piśmiennictwie). Wynika z tego, że jeśli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Trzeba pamiętać, że podział fizyczny rzeczy jest z reguły najbardziej sprawiedliwy i pożądaný zwłaszcza dla niezamożnych współwłaścicieli; unika się w ten sposób obciążania ich wysokimi, częstokroć nierealnymi spłatami. Przy rozstrzyganiu o sposobie zniesienia współwłasności (podziale majątku wspólnego - art. 46 k.r.o.) decydujący jest stan prawny i faktyczny istniejący w chwili dokonywania zniesienia współwłasności (podziału majątku wspólnego). Nakaz ten, wynikający także z art. 316 § 1 k.p.c., odnosi się do sądu zarówno pierwszej, jak i drugiej instancji.

Wskazać należy, że wnioskodawca wniósł o zniesienie nieruchomości poprzez przyznanie nieruchomości jemu na własność. na żaden sposób zniesienia współwłasności nie wyraziła zgody uczestnika D. S.. Uczestnik Ł. N. co do zasady wyraził zgodę na takie zniesienie współwłasności, pod warunkiem ustanowienia na jego rzecz określonych służebności – w przypadku gdyby nie dałoby się ustanowić takich służebności, to uczestnik nie wyraził zgody na takie zniesienie nieruchomości. Wnioskodawca wskazał natomiast wyraźnie, że nie wyraża zgody na ustanowienie służebności przechodu i przejazdu oraz wskazał, że wnosi tylko i wyłącznie o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej sobie na własność – innymi sposobami zniesienia współwłasności nie był zainteresowany. W takiej sytuacji jedynym możliwym, sposobem, zniesienia współwłasności było ewentualne przyznanie jej na własność jednemu ze współwłaścicieli, skoro żaden ze współwłaścicieli nie był zainteresowany podziałem nieruchomości. Zgodnie 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. Zgodnie z § 2 rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Zgodnie z § 3 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. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych. Artykuł 212 § 2 wyraża ogólną zasadę, że rzecz, która nie daje się podzielić, może być, stosownie do okoliczności, albo przyznana jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego, natomiast dalsze przepisy określają szczegółowo, kiedy rzecz może być przydzielona jednemu ze współwłaścicieli (art. 213, 214 § 1 i 2), a kiedy sprzedana (art. 214 § 3 i 4). W orzeczeniu z dnia 8 sierpnia 2003 r., V CK 174/02, IC 2004, nr 6, s. 39, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że określenie "rzecz, która nie daje się podzielić" (art. 212 § 2) odnosi się nie tylko do takiej rzeczy, która fizycznie (w naturze) nie daje się podzielić, ale także do rzeczy, której podział i przydzielenie na własność poszczególnym współwłaścicielom jest ze względu na stosunki osobiste łączące współwłaścicieli, ich zasobność, stosunki rodzinne albo sam rodzaj wniosków o zniesienie współwłasności niemożliwe. W takiej sytuacji rzecz może być sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. To samo odnosi się do sytuacji, w której żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy. Jeżeli podział fizyczny rzeczy, będący podstawowym i pierwszym sposobem zniesienia współwłasności, nie może być dokonany, bo rzecz nie daje się podzielić albo występują negatywne przesłanki wymienione w art. 211, zniesienie współwłasności może nastąpić przez przyznanie całej rzeczy jednemu współwłaścicielowi z obowiązkiem spłaty pozostałych. Rozstrzygnięcie o tym, któremu z kilku współwłaścicieli należy przyznać na własność w naturze całą nieruchomość, powinno być poprzedzone rozważeniem usprawiedliwionych interesów wszystkich uprawnionych. Zniesienie współwłasności przez przyznanie rzeczy jednemu współwłaścicielowi nie może nastąpić wbrew jego woli albo gdy żaden współwłaściciel nie życzy sobie takiego sposobu zniesienia współwłasności. J. G. wskazuje, że artykuł 212 § 2 kc nie przewiduje możliwości obciążenia przez sąd nieruchomości przyznanej jednemu ze współwłaścicieli (z obowiązkiem spłaty pozostałych) służebnościami gruntowymi albo osobistymi. Niewątpliwie więc sąd nie może tego uczynić bez wniosku. Inaczej jest wtedy, gdy wszyscy uczestnicy tego pragną i wystąpią z takim wnioskiem. W takim wypadku byłoby to dopuszczalne (Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, Komentarz do art. 212 kc, teza 5 in fine). Tożsame stanowisko wyraża również S. R. (Rudnicki Grzegorz, Rudnicki Stanisław, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. X, Lexis Nexis 2011, teza 5 in fine komentarza do art. 212 kc, LEX).

Zdaniem Sądu, biorąc od uwagę stan faktyczny oraz stanowiska stron, wniosek okazał się bezzasadny. Zdaniem Sądu niedopuszczalne jest bowiem ustanowienie służebności przechodu, przejazdu i wody w drodze orzeczenia sądowego. W doktrynie (E. Gniewek [w:] Prawo rzeczowe, System Prawa Prywatnego, 2012, NB 42-46, Legalis) wskazuje się, że podobnie jak w przypadku innych ograniczonych praw rzeczowych, zasadniczym źródłem służebności gruntowych jest umowa zawierana pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążonej i nieruchomości władnącej. Ponadto zaś, służebności gruntowe mogą powstać przez zasiedzenie, na podstawie orzeczenia sądowego lub

na mocy decyzji administracyjnej. Istotnym – częstym źródłem służebności gruntowych są orzeczenia sądowe, podejmowane w granicach kompetencji określonych przez ustawodawcę. Chodzi tu o postanowienia sądu o charakterze prawotwórczym, konstytuujące stosunek służebności. Należy zatem wyłączyć z obecnych rozważań zasiedzenie służebności, następujące ex lege, a dokumentowane deklaratoryjnym postanowieniem o stwierdzeniu zasiedzenia. Trzeba również wyłączyć orzeczenia sądu (wyroki) nakazujące – ze skutkami z art. 64 KC i art. 1047 KPC – złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu służebności (w nawiązaniu do uprzedniego zobowiązania; chociażby z umowy przedwstępnej). Zastępują one przecież nakazane oświadczenie woli. Zasadniczo ustawodawca skoncentrował kompetencję sądów do konstytuowania służebności w obszarze prawa sąsiedzkiego i w obszarze zniesienia współwłasności (działu spadku, podziału majątku wspólnego małżonków). Rozpoczynając od prawa sąsiedzkiego, należy w pierwszym rzędzie wskazać ustanowienie służebności drogi koniecznej w trybie orzeczenia sądowego (...) Pozostając w obszarze prawa sąsiedzkiego, należy jeszcze wspomnieć o „służebności budynkowej” ustanawianej w związku z przekroczeniem granic gruntu sąsiedniego. Mianowicie, jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu, albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze (art. 151 KC). W drugim obszarze, związanym ze zniesieniem współwłasności ustawodawca przewidział – regulując zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej – że przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi (art. 212 § 1 zd. 2 KC). Z mocy wyraźnego odesłania ustawodawcy możliwość ustanowienia analogicznych służebności występuje także w razie działu spadku (art. 212 § 1 zd. 2 w zw. z art. 1035 KC) i w razie podziału majątku wspólnego małżonków (art. 212 § 1 zd. 2 KC w zw. z art. 46 KRO i art. 1035 KC). W kontekście postępowania sądowego trzeba jeszcze wspomnieć o niewątpliwiej możliwości ustanowienia służebności w trybie ugody sądowej.

Zdaniem Sądu ustawodawca ogranicza zatem możliwość ustanowienia służebności gruntowej w postępowaniu sądowym jedynie do wymienionych wyżej sytuacji. Dopuszcza również możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej z mocy orzeczenia sądu. Natomiast ustanowienie służebności gruntowej na podstawie orzeczenia sądowego w innych sytuacjach jest niedopuszczalne. Przywołany natomiast podgląd J. G. i S. R. odnośnie możliwości ustanowienia służebności gruntowej przy zniesieniu współwłasności opartym na art. 212 § 2 kc na zgodny wniosek wynika najprawdopodobniej z obowiązku uwzględnienia przez sąd zgodnego sposobu zniesienia współwłasności wynikającego z art. 622 § 2 kc o treści: 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. W niniejszej sprawie nie można jednak mówić o zgodnym wniosku o zniesienie współwłasności, zatem ustanowienie wnioskowanych przez Ł. N. służebności gruntowych jest niedopuszczalne.

Zdaniem Sądu w przypadku gdy nie jest możliwe ustanowienie służebności gruntowych, to nie jest możliwe zniesienie współwłasności w sposób wskazany we wniosku. Jak już wcześniej wskazano, skoro ani wnioskodawca ani uczestnicy nie byli zainteresowani innym sposobem zniesienia współwłasności (pełnomocnik wnioskodawcy wprost wyraził takie stanowisko na rozprawie w dniu 4 października 2019 r.). Uznanie przez Sąd, że nie jest możliwe ustanowienie służebności gruntowych zgodnie z wnioskiem uczestnika sprawy, że nie jest możliwe zniesienie współwłasności. Przyznanie bowiem tej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy rażąco naruszałoby interesy uczestnika Ł. N.. Wskazać bowiem należy, że nieruchomości objętej wnioskiem znajduje się instalacja doprowadzająca wodę do nieruchomości Ł. N.. Wobec braku możliwości ustanowienia służebności korzystania takich instalacji rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości obje tej wnioskiem w przypadku jakiegokolwiek awarii takiej instalacji nie miałby możliwości wejścia na nieruchomość, aby usunąć takie awarie. Uczestnik wniósł również o ustanowienie na jego rzecz służebności przechodu i przejazdu. Wskazać bowiem należy, że ze zgodnych zeznań wnioskodawcy uczestników postępowania wynika, że uczestnik korzysta z nieruchomości obje tej wnioskiem – przechodzi przez nią, ale czasami również wjeżdża na nią samochodem celem wykonania prac ogrodowych. Wskazać bowiem należy, że z zeznań uczestnika jak i z oględzin

wynika, że budynek na nieruchomości stanowiącej własność uczestnika Ł. N. jest tak posadowiony, że nie jest możliwy wjazd na tylną nieruchomość od strony ulicy (...). Trudno tutaj czynić zarzut uczestnikowi postępowania, że w ten sposób posadził budynek na nieruchomości, skoro na etapie budowy miał możliwość dojazdu do swej nieruchomości od ulicy (...). Pozbawienia uczestnika Ł. N. możliwości korzystania z drogi dla przecho- du czy przejazdu nią, zmuszałby go do dokonania daleko idących zmian w nieruchomości stanowiącej jego własność w postaci przesadzenia drzew i innych roślin czy w ostateczności nawet przesunięcia bramy wjazdowej od ulicy (...). Zdaniem Sądu uczestnik postępowania winien mieć możliwość korzystania z nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności.

Zdaniem Sądu niezasadnym są argumenty D. S. wskazywane przez nią w odpowiedzi na wniosek. Wskazać bowiem należy, że uczestniczka wskazywała jedynie, że sprzeciwia się zniesieniu współwłasności, dlatego, że w przyszłości zamierza dokonać podziału swej nieruchomości. Wskazać bowiem należy, że uczestniczka do chwili obecnej nie poczyniła żadnych starań w tym kierunku. W ten sposób uczestniczka mogłaby torpedować wszystkie plany innych współwłaścicieli nieruchomości zasłaniając się tym, że kiedyś będzie chciała podzielić tę nieruchomość. Wskazać jednak należy, że nie można odmówić racji argumentom uczestniczki postępowania, która twierdzi, że w ten sposób wybudowała dom, aby z przodu działki móc wybudować jeszcze inny dom.

Wskazać również należy na sposób powstania nieruchomości stanowiącej przedmiot podziału. Jak wynika bowiem z akt III Ns 4731/17 Sądu Rejonowego w Poznaniu działka (...) stanowiła całość i następnie została podzielona na działki (...), które zostały przyznane osobom będącym poprzednikami prawnymi wnioskodawcy i uczestników postępowania oraz działka (...) jako droga dojazdowa do tych nieruchomości i przez 20 lat działka nr (...) była w ten sposób użytkowana. W oparciu o takie przeznaczenie tej nieruchomości, właściciele działek sąsiadujących z nią dokonywali zagospodarowania swoich działek licząc na to, że dzięki drodze będą mieli niezakłócany dojazd do tej nieruchomości. Zniesienie współwłasności działki nr (...) zmieniłoby ten stan rzeczy. Działka nr 149/4 nie straciła zatem swego gospodarczego celu, którym był dojazd do innych nieruchomości. Dodatkowo wskazać należy, że celem wnioskodawcy jest to, aby przejąć drogę w i w ten sposób móc dokonać przesunięcia określonych urządzeń na swojej nieruchomości (szambo). Działka nadal stanowiłaby drogę dojazdową, ale tylko do nieruchomości wnioskodawcy, który dodatkowo mógłby posadzić na niej urządzenia.

Reasumując powyższe Sąd uznał, że zniesienie współwłasności nieruchomości byłoby sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, stąd też oddalił wniosek o zniesienie współwłasności.

Orzeczenie o kosztach oparto na art. 520 § 1 kpc. Sąd uznał, że co prawda interesy wnioskodawcy i uczestników były sprzeczne, to jednak do oddalenia wniosku nie doszło na skutek tego, że argumenty uczestników okazały się bardziej przekonujące niż wnioskodawcy, ale z uwagi na okoliczności brane przez Sąd z urzędu.

Z uwagi na oddalenie wniosku w całości Sąd na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 300 ze zm.) obciążył nieuiszczonymi kosztami sądowymi Skarb Państwa z uwagi na oddalenie wniosku w całości. Zdaniem Sądu oddalenie wniosku powoduje, że przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego nie było konieczne.

SSR Mariusz Gotowski