

Sygnatura akt I Ns 711/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 stycznia 2019 r.

**Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący SSR Zenon Węclawik

Protokolant Anna Kołatek

**po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2019 r. w Kamiennej Górze**

**na rozprawie**

**sprawy z wniosku M. P., B. M. i W. M.**

**przy udziale K. K. (1) i M. K.**

**o zniesienie współwłasności**

**postanawia:**

I. **oddalić wniossek,**

II. **pozostawić strony przy poniesionych kosztach postępowania.**

sygn. akt I Ns 711/16

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. P., B. M. i W. M., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wydzielenie pięciu lokali mieszkalnych. Zniesienie współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). (...) składającej się z pomieszczeń na parterze i I piętrze nieruchomości budynkowej, położonej w B. ul. (...) o pow. 148 m<sup>2</sup>, o wartości 450 000,00 zł, której współwłaścicielami po 1/2 w ramach ustawowej wspólności małżeńskiej są wnioskodawcy B. M. i W. M. oraz uczestnicy postępowania M. K. i K. K. (1) miało polegać na tym, że: małżonkowie M. będą wyłącznymi właścicielami lokalu mieszkalnego położonego na I piętrze i pow. 70m<sup>2</sup> o wartości 150 000,00 zł oraz dwóch pomieszczeń gospodarczych, posadowionych na parterze po prawej stronie od wejścia do nieruchomości. Uczestnicy postępowania małżonkowie K. będą wyłącznymi właścicielami dwóch lokali mieszkalnych: jednego położonego na parterze nieruchomości o pow. 70m<sup>2</sup> oraz drugiego lokalu mieszkalnego położonego na I piętrze również o pow. 70 m<sup>2</sup> o łącznej wartości tych lokali 300 000,00 zł. Częściami wspólnymi dla opisanej nieruchomości pozostanie korytarz oraz klatka schodowa. Wnioskodawcy wnieśli również o zniesienie współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) składającej się z pomieszczeń posadowionych na II piętrze nieruchomości budynkowej, położonej w B. ul. (...) o pow. 148 m<sup>2</sup> o wartości 300 000,00 zł której współwłaścicielami są w części 1/2 wnioskodawczyni M. P. oraz 1/2 w ramach ustawowej wspólności małżeńskiej uczestnicy postępowania M. K. i K. K. (1) w ten sposób, że: M. P. będzie wyłączną właścicielką lokalu mieszkalnego położonego z lewej strony klatki schodowej o pow. 70m<sup>2</sup> i wartości 150 000,00 zł. Małżonkowie K. będą wyłącznymi właścicielami lokalu mieszkalnego położonego na II piętrze przedmiotowej nieruchomości po prawej stronie klatki schodowej o pow. 70 m<sup>2</sup> i wartości 150 000,00 zł. klatka schodowa pozostanie nadal jako część wspólna dotychczasowych współwłaścicieli. Wnieśli oni także o zniesienie współwłasności prawa użytkowania wieczystego gruntu działki nr (...) położonej w B. ul. (...) o pow. 0,8083 ha i wartości 100 000,00 zł, której właścicielem jest

Gmina B. objętej księgą wieczystą nr (...) w ten sposób, że: dzielenie trzech odrębnych działek dla wnioskodawców oraz uczestników postępowania według planu graficznego załączonego do wniosku, z wyłączeniem części wspólnej, niezbędnej do korzystania dla wszystkich użytkowników wieczystych tejże nieruchomości. Wnioskodawcy wnieśli również o zasądzenie od uczestników na swoją rzecz kosztów sądowych i innych mogących wyniknąć w sprawie stosownie do udziałów stron we współwłasności, których stan prawny będzie przedmiotem rozstrzygnięcia według taryfy od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców.

W uzasadnieniu wniosku wskazali, iż działka gruntu nr (...) stanowi własność Gminy B. i objęta jest księgą wieczystą nr (...). Ograniczone prawo rzeczowe w postaci prawa użytkowania wieczystego mają strony niniejszego postępowania. M. P. ma udział 1/4, małżeństwo K. 2/4 i małżeństwo M. 1/4. Prawo to jest ujawnione w księdze wieczystej nr (...) - gdzie udziały mają w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej B. i W. M. w części 1/2 oraz uczestnicy M. i K. K. (1) również w części 1/2 - oraz księdze wieczystej nr (...) - gdzie udziały mają w części 1/2 wnioskodawczynie M. P. oraz w ramach ustawowej wspólności małżeńskiej M. i K. K. (1) również 1/2. Wnioskodawcy chcieliby, aby stan prawny tejże nieruchomości został uporządkowany zgodnie ze stanem faktycznym poprzez wydzielenie pięciu odrębnych lokali mieszkalnych według faktycznego podziału i użytkowania. Wskazali oni, iż małżonkowie M. zajmują lokal mieszkalny objęty księgą wieczystą Nr (...) na I piętrze, a uczestnicy postępowania zajmują 2 lokale mieszkalne jeden na parterze i jeden na I piętrze. Na parterze znajdują się także dwa pomieszczenia gospodarcze, które zostały całkowicie zaanektowane przez uczestników postępowania. Biorąc pod uwagę, iż udziały małżeństwa M. i K. są równe, wnioskodawcy chcieliby aby pomieszczenia na parterze przyznać na wyłączną własność małżeństwu M., co pozwoliłoby uniknąć roszczeń finansowych w stosunku do drugiego z małżeństw. Wnioskodawcy wskazali również, iż pomieszczenia ujawnione w księdze wieczystej nr (...) są podzielone na lokal mieszkalny na II piętrze użytkowany przez M. P. oraz drugi lokal mieszkalny na tym samym piętrze użytkowany przez małżeństwo K.. W ich ocenie wszelkie wymienione wyżej zaadaptowane lokale mieszkalne spełniają wymogi samodzielności lokali. Również prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) jest możliwe do podziału poprzez wyodrębnienie trzech samodzielnych działek z pozostawieniem części działki jako nadal wspólnej, niezbędnej dla wszystkich do korzystania z nieruchomości budynkowej.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania M. K. i K. K. (1) wnieśli o oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności, ustalenie nieważności umów zawartych w formie aktu notarialnego tj. umowy darowizny z dnia 13.01.2000 r. pomiędzy K. K. (1), a M. P. oraz umowy z dnia 13.1.2000 r. pomiędzy K. K. (1), a małżeństwem M. oraz o rozstrzygnięciu o kosztach procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazali, iż dnia 10.04.1982 r. zawarli związek małżeński, a dnia 19.03.1984 r. na mocy aktu notarialnego małżonkowie M. i U. K. zawarli ze swoim synem K. K. (1) umowę przekazania gospodarstwa rolnego. Na mocy tej umowy K. K. (1) objął część nieruchomości gruntowej w wieczyste użytkowanie oraz stał się właścicielem pozostałych nieruchomości gruntowych wraz z nieruchomością budynkową położoną w B. przy ul. (...). Rodzice K. K. (1) nalegali, aby ten bezpłatnie przekazał część własności nieruchomości zabudowanej położonej w B. na rzecz M. P. oraz na rzecz małżonków M.. Uczestnik postępowania zgodził się na dokonanie na rzecz wnioskodawców darowizny, czemu przeciwna była jego małżonka M. K., która wielokrotnie przekazywała swojemu mężowi i wnioskodawcą, iż nie wyraża zgody na to przeniesienie. Pomimo to w dniu 13.01.2000 r. doszło do zawarcia dwóch umów dotyczących przeniesienia własności nieruchomości. Jedną umową uczestnik postępowania na podstawie umowy darowizny darował M. P. udział w wysokości 1/2 części w stosunku do całości we współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...) i praw ze współwłasnością tego lokalu związanych. Drugą umowę K. K. (1) umową sprzedaży, zbył na rzecz małżeństwa M. udział w wysokości 1/2 części w stosunku do całości we współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...) za kwotę 15 000,00 zł. Uczestnicy wskazali, iż obie umowy miały charakter nieodpłatny. Ich zdaniem powyższe umowy są nieważne, gdyż z chwilą zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz K. K. (1), własność tego gospodarstwa, w tym również własność budynku mieszkalnego w B. ul. (...) weszła do majątku wspólnego małżonków K.. W związku z powyższym do darowania oraz sprzedaży udziałów wymagana była zgodna wola obojga małżonków, a M. K. nie złożyła odpowiedniego oświadczenia. Co więcej bezpośrednio przed zawarciem przez jej męża umów poinformowała, iż nie wyraża na nie zgody.

Wobec zgłaszanego przez wnioskodawców - na podstawie art. 157 § 1 k.c. - zarzutu nieważności umowy z dnia 19 marca 1984 r., Rep. A, nr (...), którą M. i U. K. przekazali całe gospodarstwo rolne synowi K. K. (1), w trybie Ustawy z dnia 14.12.1982 r. o ubezpieczeniach społecznych rolników indywidualnych oraz członków ich rodzin ( Dz.U. Nr 40, poz. 268), Sąd wydzielił tę kwestię do osobnego rozpoznania na zasadzie art. 218 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ( k. 185 ).

Postanowieniem wstępnym z dnia 07.03.2018 r., wydanym w niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze stwierdził nieważność zawartej pomiędzy wnioskodawcami B. M. i W. M., a uczestnikiem postępowania K. K. (1) „ umowy sprzedaży z dnia 13.01.2000 r. sporządzonej przed notariuszem B. K., rep. A nr 111/200” oraz stwierdził nieważność zawartej pomiędzy wnioskodawczynią M. P., a uczestnikiem postępowania K. K. (1) „ umowy darowizny z dnia 13.01.2000 r., sporządzonej przed notariuszem B. K., rep. A nr 117/2000” ( k. 245 ). Orzeczenie powyższe stało się prawomocne ( k. 352 akt ).

### **SĄD USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY**

Dnia 10 kwietnia 1982 r. K. i M. K. zawarli związek małżeński i od początku w ich małżeństwie obowiązywał ustrój ustawowej wspólności majątkowej.

#### **Dowód:**

**- kserokopia odpisu skróconego aktu małżeństwa ( k. 62 )**

**- zeznania M. K. na rozprawie dnia 02.03.2018 r. ( k. 237-238v )**

M. i U. K. dnia 19 marca 1984 r. na mocy aktu notarialnego Rep. A, nr (...) przekazali całe gospodarstwo rolne synowi K. K. (1), w trybie Ustawy z dnia 14.12.1982 r. o ubezpieczeniach społecznych rolników indywidualnych oraz członków ich rodzin ( Dz.U. Nr 40, poz. 268). Natomiast K. K. (1) ustanowił na rzecz swoich rodziców prawo dożywotniej i bezpłatnej służebności mieszkania. Przedmiotowa umowa obejmowała wszystkie nieruchomości rolne należące do M. i U. K., w tym również te które stanowią przedmiot niniejszego postępowania.

#### **Dowód:**

**- umowa przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 19.03.1984 r. ( k. 63-66 )**

Strony postępowania mieszkały na spornym gospodarstwie rolnym i pomagały rodzicom w pracach na nim. Miały również wydzielone części domu do ich wyłącznego korzystania.

M. i U. K. po przekazaniu Gospodarstwa rolnego (...) nalegali na niego, by ten nieodpłatnie przekazał dla siostry M. P. i małżeństwa M. części spornej nieruchomości, które używali.

#### **Dowód:**

**- zeznania M. P. na rozprawie w dniu 02.03.2018 r. ( k. 238v-239v )**

**- zeznania B. M. na rozprawie w dniu 02.03.2018 r. ( k. 241-242v )**

**- zeznania W. M. na rozprawie w dniu 02.03.2018 r. ( k. 239v-241 )**

**- zeznania M. K. na rozprawie dnia 02.03.2018 r. ( k.237-238v )**

M. K. sprzeciwiała się nieodpłatnemu wydzieleniu przez K. K. (1) dla M. P. i Małżeństwa M. części spornej nieruchomości, które używali.

#### **Dowód:**

**- zeznania M. K. na rozprawie w dniu 02.03.2018 r. ( k. 237-238v )**

Dnia 13 stycznia 2000 r. K. K. (1) wbrew żonie sprzedał B. M. i W. M. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego rep. A, nr 111/200 udział w wysokości 1/2 części w stosunku do całości we współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na I piętrze budynku oznaczonego nr (...), położonego w B. przy ul. (...), składającego się z 4 pokoi (obecnie 5) i kuchni z przynależności, o łącznej powierzchni 148 m<sup>2</sup> i praw z własnością tego lokalu związanych tj. udział w wysokości 1/2 części w stosunku do całości we współwłasności wspólnych elementów budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr geodezyjnym 176, o pow. 0,8083 ha.

**Dowód:**

**- umowa sprzedaży z dnia 13.01.2000 r. ( k. 67-69 )**

Dnia 13 stycznia 2000 r. K. K. (1) wbrew żonie darował siostrze M. P. na podstawie umowy darowizny w formie aktu notarialnego rep. A. nr (...) udział w wysokości 1/2 części w stosunku do całości we wspólności lokalu mieszkalnego nr (...) i praw ze współwłasnością tego lokalu związanych tj. 1/2 udziału lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego nr 2, położonego na II piętrze budynku oznaczonego nr (...) w B., przy ul (...), składającego się z 4 pokoi i kuchni z przynależnościami, o łącznej pow. 148 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczysta nr (...) oraz udziału w wysokości 1/2 części w stosunku do całości we współwłasności wspólnych elementów budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 186 o pow. 0,8086 ha.

**Dowód:**

**- umowa darowizny z dnia 13.01.2000 r. ( k. 70-72 )**

W latach 2005-2012 K. K. (1) wraz z żoną M. K. zbyli piętnaście części nieruchomości nabytej przez K. K. (1) od jego rodziców.

**Dowód:**

**- 15 umów sprzedaży zawartych w formie aktów notarialnych ( k. 110-158 )**

Dla spornych nieruchomości Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr: (...), (...) i (...).

**Dowód:**

**- odpis księgi wieczystej (...) ( k. 20-26, 159-166 )**

**- odpis księgi wieczystej (...) ( k. 12-19, 167-175 )**

**- odpis księgi wieczystej (...) ( k. 27-43, 176-183 )**

**SĄD ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE**

Ustaleń powyższych Sąd dokonał na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony niniejszego postępowania oraz przesłuchania wnioskodawców i uczestniczki postępowania. Sąd odstąpił od przesłuchania uczestnika postępowania, albowiem było ono zbędne z uwagi na brak przedmiotu współwłasności.

Wnioskodawcy w niniejszym postępowaniu wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wydzielenie pięciu lokali mieszkalnych oraz podział fizyczny prawa użytkowania wieczystego. Natomiast uczestnicy postępowania w odpowiedzi na wniosek wnieśli o uznanie za nieważną umowę darowizny i umowę sprzedaży z dnia 13.01.2000 r. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19.12.1986 r. sygn. III CZP 92/86 stwierdził, że „skoro toczący się pomiędzy współwłaścicielami spór co do ważności umowy darowizny udziału w rzeczy wspólnej jest sporem o prawo własności w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c., podlega on rozstrzygnięciu - stosownie do powołanego przepisu - w postępowaniu

o zniesienie współwłasności, przy czym sąd może w tym przedmiocie wydać postanowienie wstępne. Z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności odrębne postępowanie w sprawie obejmującej taki spór jest niedopuszczalne. Sprawę taką będącą w toku przekazuje się do dalszego rozpoznania sądowi prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności (art. 618 § 2 k.p.c.)". Biorąc to pod uwagę Sąd na podstawie art. 618 § 1 k.p.c. wydał postanowienie wstępne w niniejszej sprawie.

Bezspornym w niniejszej sprawie jest, iż M. i U. K. przekazali w formie aktu notarialnego gospodarstwo rolne swojemu synowi K. K. (1) już po zawarciu przez niego związku małżeńskiego w trybie Ustawy z dnia 14.12.1982 r. o ubezpieczeniach społecznych rolników indywidualnych oraz członków ich rodzin ( Dz.U. Nr 40, poz. 268). W momencie zawarcia w formie aktu notarialnego przekazania gospodarstwa rolnego K. K. (1) przez rodziców, pozostawał on w związku małżeńskim z M. K. i w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. W związku z powyższym z chwilą zawarcia w/w umowy własność tego gospodarstwa rolnego weszła do majątku wspólnego małżonków K.. W skład tegoż gospodarstwa rolnego wchodziła także własność budynku mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) oraz prawo użytkowania wieczystego, które są przedmiotem niniejszego postępowania. Uczestnicy postępowania M. i K. K. (1) wnosili o uznanie za nieważną umowę darowizny i umowę sprzedaży z dnia 13.01.2000 r. z uwagi na fakt, iż wymagana była do nich zgodna wola obojga małżonków. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że M. K. nie wyraziła zgody na przeniesienie własności udziałów w majątku wspólnym na rzecz wnioskodawców, oraz nie uczestniczyła w zawieraniu umowy sprzedaży i darowizny. Ponadto nie złożyła oświadczenia woli w formie aktu notarialnego, który był wymagany w niniejszej sprawie. Podniesiony przez M. K. zarzut nieważności spornych umów oznacza jednocześnie, że dała ona wyraz temu, iż umów tych nie potwierdza.

W związku z powyższym prawomocnym postanowieniem wstępnym z dnia 07.03.2018 r. tutejszy Sąd w niniejszej sprawie stwierdził nieważność zawartej pomiędzy wnioskodawcami B. M. i W. M., a uczestnikiem postępowania K. K. (1) „ umowy sprzedaży z dnia 13.01.2000 r. sporządzonej przed notariuszem B. K., rep. A nr 111/200” oraz stwierdził nieważność zawartej pomiędzy wnioskodawczynią M. P., a uczestnikiem postępowania K. K. (1) „ umowy darowizny z dnia 13.01.2000 r., sporządzonej przed notariuszem B. K., (...)” (k. 245).

W niniejszej sprawie wnioskodawcy wnieśli również o ustalenie nieważności umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 19.03.1984 r., zawartej w trybie Ustawy z 14.12.1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych. Na rozprawie w dniu 31.01.2017 r. wydzielono tę kwestię do osobnego rozpoznania ( k.185). W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że nawet w razie ewentualnego uwzględnienia pozwu w wydzielonej sprawie, sporne gospodarstwo rolne może stanowić co najwyżej spadek po rodzicach stron i w konsekwencji być przedmiotem działu spadku po nich, nie zaś być przedmiotem zniesienia współwłasności, jak to jest w niniejszej sprawie.

W punkcie I wyroku - związku z brakiem przedmiotu współwłasności - Sąd oddalił wniosek.

Orzekając o kosztach postępowania pomiędzy stronami sąd uznał, że powinny one je ponosić stosownie do ogólnej reguły wynikającej z przepisu art. 520 § 1 k.p.c., tj. stosownie do swego udziału w sprawie. Wnioskodawcy na ostatniej rozprawie wnosili o nieobciążanie ich kosztami postępowania drugiej strony i poprzestanie na generalnej zasadzie rozliczania kosztów w postępowaniu nieprocesowym. Ich zdaniem bowiem, nie uzasadniają odstąpienia od tej reguły ani aktywność stron, ani zajmowane przez nie stanowiska w toku postępowania. Uczestnicy postępowania sprzeciwiali się natomiast powyższemu wnioskowi twierdząc, że strona przeciwna w toku postępowania zatajała okoliczności niekorzystne dla nich. Zdaniem Sądu Najwyższego ( postanowienie z dnia 22 marca 2012 r., V CZ 155/11, Lex nr 1164757 ), zasada przewidziana art. 520 § 1 k.p.c. jest nienaruszalna wtedy, gdy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub - mimo braku tej równości - ich interesy są wspólne. W pozostałych wypadkach sąd może od niej odstąpić i na żądanie uczestnika, albo z urzędu - jeżeli działa bez adwokata lub radcy prawnego ( art. 109 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. ) - orzec według dyrektyw określonych w art. 520 § 2 lub 3 k.p.c. W myśl art. 520 § 2 k.p.c., różny stopień zainteresowania wynikiem postępowania lub sprzeczność interesów uprawnia sąd do stosunkowego rozdzielenia obowiązku zwrotu kosztów lub włożenia go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. Zgłoszenie na przykład przez zainteresowanych odmiennych wniosków, co do sposobu podziału majątku wspólnego, nie powoduje powstania

sprzeczności ich interesów w rozumieniu art. 520 § 2 k.p.c. ( postanowienie SN z dnia 3 lutego 2012 r., I CZ 133/11, Lex nr 1215253 ). O sprzeczności interesów uczestników w rozumieniu art. 520 § 2 i 3 k.p.c. nie przesądza także preferowanie przez nich odmiennego sposobu zniesienia współwłasności ( postanowienie SN z dnia 15 grudnia 2011 r., II CZ 120/11, niepubl. ). W sprawie natomiast działu spadku, interesy uczestników postępowania mogą być uznane wyjątkowo za sprzeczne w rozumieniu art. 520 § 2 i 3 k.p.c., jeżeli jeden z nich żąda oddalenia wniosku na tej podstawie, że już wcześniej został dokonany umowny dział spadku, drugi zaś mimo to domaga się orzeczenia przez sąd o dziale spadku ( postanowienie SN z dnia 16 września 2011 r., IV CZ 40/11, Lex nr 1147785 ). W ocenie Sądu - zważywszy zwłaszcza ostateczne oddalenie wniosku w sprawie - rozstrzygnięcie o kosztach postępowania jest dla wnioskodawców korzystne ( punkt II wyroku ).