

POSTANOWIENIE

Dnia 4 listopada 2020 r.

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

Przewodniczący SSR Marek Dziwiński

Protokolant Anna Kołatek

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2020 r. w Kamiennej Górze

na rozprawie

sprawy z wniosku R. W.

przy udziale G. M. (1), J. M. (1), A. K., K. M., G. M. (2), E. P., D. M., Ł. M. (1)

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I ustalić, że nieruchomość położona w K. przy ul. (...) I 32 o powierzchni 7,2849 ha, składająca się z działek (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowi współwłasność wnioskodawcy i uczestników w następujących udziałach:

- R. W. – 22/32,

- G. M. (1) – 4/32,

- D. M. – 3/32,

- Ł. M. (2) – 3/32

wartość tej nieruchomości wynosi 284.580,00 zł;

II dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt I w ten sposób, że przyznać ją na wyłączną własność wnioskodawcy R. W.;

III zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania spłaty płatne do końca czerwca 2021 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie kwot w terminie:

- na rzecz G. M. (1) kwotę 35,572,50 zł,

- na rzecz D. M. kwotę 26.679,38 zł,

- na rzecz Ł. M. (1) kwotę 26.679,38 zł;

IV nakazać uczestnikom G. M. (1), D. M. i Ł. J. M. (2), by w terminie do końca września 2021 r. wraz z rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi opróżnili i wydali wnioskodawcy R. W. zajmowane przez nich części nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania;

V umorzyć postępowanie w stosunku do J. M. (1), A. K., K. M., G. M. (2), E. P.;

VI ustalić, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania stosowanie do swojego udziału w sprawie;

VII nakazać wnioskodawczyni i uczestnikom postępowania, aby uiścili na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze) tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa następujące kwoty:

- R. W. – 1.113,73 zł,

- G. M. (1) – 293,40 zł,

- D. M. – 370,05 zł,

- Ł. M. (2) – 370,05 zł.

Sygn. akt I Ns 241/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni R. W., po sprecyzowaniu k. 85, 224v, wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w K. ul. (...) I 32, o powierzchni 7,2849 ha, składającej się z działek gruntu nr (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą (...), w ten sposób aby przyznać ją na rzecz wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty na rzecz pozostałych uczestników postępowania w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia, a także o orzeczenie o kosztach sądowych stosownie do udziału uczestników we współwłasności nieruchomości.

Uzasadniając wniosek wnioskodawczyni podała, że jej udział w opisaney nieruchomości wynosi 16/32, udział uczestniczki G. M. (1) – 4/32, uczestników E. P., D. M. i Ł. M. (1) – po 3/32 części, zaś uczestników J. M. (1), A. M., K. M. i G. M. (2) – po 3/128 części.

Uczestniczki postępowania J. M. (1), A. K. (z domu M.) oraz E. P. wniosły o zniesienie współwłasności w sposób zaproponowany przez wnioskodawczynię, pod warunkiem, że nie spowoduje to powstania jakichkolwiek kosztów, w tym dopłat z tytułu wyrównania udziałów. Uczestniczki postępowania J. M. (1), A. K. oraz E. P. wniosły o zwolnienie od ponoszenia kosztów postępowania w sprawie.

Uczestniczka postępowania G. M. (1), po sprecyzowaniu k. 223v, wniosła o zniesienie współwłasności poprzez wyodrębnienie lokalu dla niej i jej synów D. M. i Ł. M. (1).

Uczestnik postępowania D. M. i Ł. M. (2) poparli stanowisko uczestniczki postępowania G. M. (1), przy czyn wnieśli również o przyznanie na własność części gruntu, który użytkują (k.223v).

Uczestnicy postępowania G. M. (2) i K. M. nie zajęli merytorycznego stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Według stanu na dzień 6.08.2018 r. ujawnionymi w księdze wieczystej współwłaścicielami nieruchomości rolnej z zabudowaniami, złożonej z działek (...), o łącznej powierzchni 7,2849 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...), byli R. W. w udziale 16/32, G. M. (1) w udziale 4/32 oraz P. M., E. P., D. M. i Ł. M. (2) – w udziałach po 3/32 części każdy z nich.

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (...) k. 5-6.

Spadek po P. M., zmarłym w dniu 13 stycznia 2012 roku, nabyli jego żona J. M. (1) oraz dzieci G. M. (2), K. M. i A. M. w udziałach po 1/4 części.

Dowód: postanowienie spadkowe k. 221.

W dniu 31.07.2020 r. J. M. (1), E. P., G. M. (2), K. M. i A. K. (z domu M.) sprzedali na rzecz R. W. swoje udziały w prawie własności do opisanej wyżej nieruchomości.

Dowód: umowa sprzedaży k. 195-200.

Według stanu na dzień 16.10.2020 r. współwłaścicielami przedmiotowego gospodarstwa rolnego byli R. W. w udziale 22/32, G. M. (1) w udziale 4/32 oraz D. M. i Ł. M. (2) w udziałach po 3/32 części.

Dowód: treść księgi wieczystej (...) k. 201-220.

G. M. (1) zajmowała z synami D. M. i Ł. M. mieszkanie składające się z 3 pokoi położone na I piętrze budynku mieszkalnego, stanowiący część kondygnacji I piętra. Uczestnicy ci korzystali w sposób wyłączny z połowy stodoły położonej na działce nr (...), a także z niewielkiego, przydomowego ogródka. Ponadto wspólnie z wnioskodawczynią korzystali z korytarza.

(okoliczności bezsporne)

Wnioskodawczyni R. W. zajmowała wraz z partnerem Ł. G. i córką P. G. pozostałą część kondygnacji I piętra. Na parterze, za jej zgodą, mieszka jej mama G. W. oraz brat M.. Wnioskodawczyni korzysta z pomieszczeń strychowych, piwnicy, przydomowego ogródka, z połowy stodoły na działce nr (...). Wnioskodawczyni wykasza trawę na pozostałej części działki (...), utrzymuje trawnik z działki (...) i w sposób wyłączny korzysta z działki (...), gdzie sieje zboże.

Dowód: zeznania wnioskodawczyni z 4.11.2020 r. e-protokół rozprawy od 00:47:42 do 01:26:16.

Uczestnicy postępowania G. M. (1), D. M. i Ł. M. (2) zaniedbują i zaśmiecają nieruchomość, nie dbają o stan budynku. W oknie lokalu mieszkalnego, który zajmowali w miejsce szyby jest wkładana tektura. D. M. nadużywa alkoholu.

Dowody: zeznania wnioskodawczyni z 4.11.2020 r. e-protokół rozprawy od 00:47:42 do 01:26:16, fotografie k. 222.

G. M. (1) pracuje jako opiekunka w Niemczech w ten sposób, że świadczy pracę przez 2-3 miesiące po czym wraca na 3 tygodnie do domu w K..

Dowód: zeznania uczestniczki postępowania G. M. (1) z 4.11.2020 r. e-protokół rozprawy od 01:38:04 do 02:00:42.

D. M. pracuje dorywczo. Wynajmuje część stodoły koledze.

Dowód: zeznania uczestnika postępowania D. M. z 4.11.2020 r. e-protokół rozprawy od 02:00:42 do 02:04:34.

Ł. M. (2) utrzymuje się z renty w wysokości 780 zł. Dorabia sobie kosząc trawę, rąbiąc drewno, kasując bilety na parkingu.

Dowód: zeznania uczestnika postępowania Ł. M. (1) z 4.11.2020 r. e-protokół rozprawy od 02:04:34 do 02:10:45.

Konflikt stron wynika w głównej mierze z zachowania uczestników postępowania. G. M. (1) popełniła przestępstwo uporczywego nękania R. W. poprzez kierowanie gróźb pozbawienia życia oraz wyzywanie słowami powszechnie uznawanymi za wulgarne i obelżywe, a także za kierowanie wobec G. W., R. W. i P. G. gróźb pozbawienia życia.

Ł. M. (2) popełnił przestępstwo polegające na uporczywym nękanii R. W. poprzez kierowanie gróźb pozbawienia życia oraz wyzywanie słowami powszechnie uznawanymi za wulgarne i obelżywe.

Po skazaniu Ł. M. (1) za opisane wyżej przestępstwo dopuścił się on kolejnego przestępstwa – kierowania gróźb wobec R. W. i Ł. G., a także uszkodzenia ciała Ł. G. poprzez uderzenie go ręką w twarz oraz szarpanie. Ł. M. (2) został zobowiązany do powstrzymania się od nadużywania alkoholu oraz podjęcia stacjonarnej terapii leczenia odwykowego.

Dowody: wyrok z 4.03.2019 r. k. 193, wyrok z 30.09.2019 r. k. 192, zeznania wnioskodawczyni z 4.11.2020 r. e-protokół rozprawy od 00:47:42 do 01:26:16.

Wartość rynkowa spornej nieruchomości wynosi 284 580 zł.

Dowód: opinia sądowa biegłej I. C. z 7.01.2020 r. k. 83-114.

Sąd zważył co następuje:

Ustaleń stanu faktycznego dokonano w oparciu o treść księgi wieczystej, umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości, postanowienia spadkowego, opinii biegłej I. C., fotografie, treść wyroków karnych, zeznania wnioskodawczyni i uczestników postępowania G. M. (1), D. M. i Ł. M. (1). Autentyczność zebranych dokumentów nie budziła wątpliwości, nie była też kwestionowana.

Zakres rozpoznania sprawy obejmował prawo żądania zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) I 32 o powierzchni 7,2849 ha, składającej się z działek (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 210 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej oraz gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, następuje z uwzględnieniem przepisów tej ustawy (art. 210 § 2 k.c.). Prawo żądania zniesienia współwłasności jest immanentnie związane ze współwłasnością w częściach ułamkowych, jako stosunkiem z natury nietrwałym. W chwili złożenia wniosku współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości byli R. W., G. M. (1), J. M. (1), G. M. (2), K. M., A. K., E. P., D. M. i Ł. M. (2). Należy bowiem wskazać, że treść księgi wieczystej według stanu na dzień 5.08.2018 r. (k.5-6) nie uwzględniała tego, że P. M. zmarł 13 stycznia 2012 roku, a spadek po nim nabyli J. M. (1), G. M. (2), K. M. i A. K.. Należy również zauważyć, że w toku postępowania wnioskodawczyni, w drodze czynności prawnej (umowy sprzedaży), nabyła od spadkobierców po P. M., a także od E. P., udziały w prawie własności nieruchomości w K.. Fakt ten potwierdza treść umowy sprzedaży z dnia 31.07.2020 r. (k.195-200) oraz treść księgi wieczystej (k.201-220). Z tej przyczyny należało umorzyć postępowanie w stosunku do J. M. (1), A. K., K. M., G. M. (2) oraz E. P., którzy utracili prawo własności przedmiotowego gospodarstwa rolnego. Tak więc zainteresowanymi w sprawie, a zarazem współwłaścicielami nieruchomości rolnej na dzień orzekania w przedmiocie zniesienia współwłasności przy ul. (...) I w K. byli: R. W., G. M. (1), D. M. i Ł. M. (2). R. W. (po umownym nabyciu udziałów od J. M. (1), A. K., K. M., G. M. (2) oraz E. P.) miała udział 22/32 części w prawie własności nieruchomości. Udziały pozostałych uczestników postępowania G. M. (1), D. M. i Ł. M. (1), nie uległy zmianie i ich wielkość odpowiada wpisom w treści księgi wieczystej (k.208). Zatem G. M. (1) przysługiwał udział w nieruchomości w wysokości 4/32 części, zaś jej synom: D. M. i Ł. M. – po 3/32 części. Wartość przedmiotowej nieruchomości określiła biegła sądowa I. C. w swojej opinii z dnia 7.01.2020 r. (k. 83-114.). Wartość ta nie była przez strony kwestionowana.

W dalszej kolejności należało zastanowić się nad kwestią sposobu podziału. Współwłaściciele nie byli zgodni co do sposobu zniesienia współwłasności. W tej sytuacji, ustawodawca preferuje dokonywanie podziału rzeczy poprzez podział w naturze. Zgodnie z przepisem art. 623 zd. 1 k.p.c. jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w myśl artykułu poprzedzającego, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. W tym miejscu należy zauważyć, że nawet w razie zgodnego wniosku co do sposobu zniesienia współwłasności (art. 622 § 2 k.p.c.), sąd wyda postanowienie odpowiadające treści zgodnego wniosku, pod warunkiem, że projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego. W obu przypadkach ustawodawca używa klauzul generalnych, a więc zwrotów niedookreślonych o charakterze wartościującym, które dają organowi stosującemu prawo pewien luz decyzyjny. Wskazuje to, że nawet w razie zaistnienia pewnych warunków określonych przepisami uwzględnienie zgodnego wniosku bądź dokonanie podziału

w naturze nie ma charakteru absolutnego. Sąd powinien w takich sytuacjach dokonać hipotetycznej oceny skutków wydawanego rozstrzygnięcia oraz ocenić czy dokonywany sposób zniesienia współwłasności jest zgodny z klauzulami generalnymi. Podział w naturze tej konkretnej nieruchomości, bacząc na stan budynku, możliwy byłby wyłącznie przez wyodrębnienie z budynku własności lokali mieszkalnych, z którym związane byłoby prawo do gruntu. Mieszkanie zajmowane przez uczestników znajduje się na I piętrze, do którego prowadzi wspólny korytarz. Uczestnicy postępowania byli zainteresowani tylko częścią nieruchomości i zależało im w zasadzie na pozostawieniu im miejsca do zamieszkania. Przy relacjach jakie istnieją pomiędzy stronami nie sposób przyjąć, żeby dokonanie podziału rzeczy w naturze (wyodrębnienie lokalu) było zgodne z interesem społeczno-gospodarczym. Okoliczności sprawy wskazują, że pomiędzy stronami trwa wieloletni, zaogniony konflikt. Istotne jest przy tym, że stroną inicjującą napięcia są uczestnicy postępowania. Nie chodzi tutaj o pewne naturalne napięcia wynikające z charakteru samej instytucji współwłasności. Pomiedzy stronami spór przybrał takiego nasilenia, że z dużym prawdopodobieństwem można zakładać, że poprzez dokonanie podziału nieruchomości w naturze, ten spór nie zniknie, a wręcz dojdzie do jego jeszcze większej eskalacji. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 kwietnia 2000 r. (post. SN z 7.4.2000 r., IV CKN 8/00, L.) poważny konflikt między współwłaścicielami budynku mieszkalnego może stanowić okoliczność uzasadniająca odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Uczestnicy postępowania G. M. (1) i Ł. M. (2) byli skazywani wyrokami karnymi za przestępstwa popełniane na szkodę R. W. i osób z nią mieszkających. Istotne jest przy tym to, że Ł. M. (2) dopuścił się kolejnego przestępstwa po wydaniu pierwszego wyroku skazującego. Wskazuje to na ignorowanie przez niego porządku prawnego oraz obowiązujących reguł społecznych, którym nie chce się podporządkować. Ponadto należy wskazać, że Ł. M. (2) i D. M. mają problem alkoholowy, co potęguje narosłe konflikty. Obaj bracia pracują jedynie dorywczo. Jak wynika z fotografii oraz zeznań wnioskodawczynie G. M. (1) i jej synowie nie dbają o stan nieruchomości przez nich użytkowanej. Posesja jest zaśmiecona, a w oknach zamiast szyb znajdują się kartony. Wiarygodność zeznań wnioskodawczynie potwierdzają wykonane przez nią zdjęcia, jak również wyroki karne oraz zeznania samych uczestników postępowania, którzy potwierdzali swoją sytuację finansową, problem alkoholowy D. M.. Okoliczności te wskazują, że G. M. (1), Ł. M. (2) i D. M. nie podporządkowują się regułom społecznym i nie dają rękojmi odpowiedniego zachowania. Wyodrębniając lokal mieszkalny dla G. M. (1), D. M. i Ł. M. (1) strony musiałyby dojść do zgody co do korzystania z części wspólnych budynku, współdziałać ze sobą przy zarządzaniu rzeczą wspólną. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 kwietnia 2002 r. negatywne prognozy co do woli i umiejętności współdziałania byłych współwłaścicieli w wyjątkowych wypadkach pozwalają uznać, że jest to stan odpowiadający hipotezie art. 212 § 2 k.c., nakazujący poszukiwać rozwiązania w zgodzie z dyspozycją tego przepisu (zob. post. SN z 17.4.2002 r., IV CKN 975/00, LEX). Dotychczasowe zachowanie uczestników postępowania wskazuje, że dokonując działu w naturze, konflikt pomiędzy stronami nie zostałby zażegnany. Z tych względów zasadnym było dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej na wyłączną własność wnioskodawczynie R. W.. Wydając takie rozstrzygnięcie uwzględniono fakt, że wnioskodawczynie potrafiła porozumieć się z poprzednimi współwłaścicielami nabywając od nich udziały i przy tym posiadała na to środki pieniężne.

Dokonany na podstawie art. 624 zd. 1 k.p.c. podział rzeczy powoduje konieczność orzeczenia obowiązku spłat zgodnie z art. 212 k.c. Na potrzeby rozliczeń majątkowych przy zniesieniu współwłasności istotna była wartość nieruchomości, która wynosiła 284 580 zł. Przy udziałach G. M. (1) wynoszących $\frac{4}{32}$ należało zasądzić na jej rzecz od wnioskodawczynie kwotę 35 572,50 zł ($284\ 580\ \text{zł} \times \frac{4}{32}$); przy udziałach D. M. i Ł. M. (1) wynoszących po $\frac{3}{32}$ – należało zasądzić na ich rzecz od wnioskodawczynie kwoty po 26 679,38 zł ($284\ 580\ \text{zł} \times \frac{3}{32}$). Termin płatności w/w kwot uwzględnia konieczność zgromadzenia odpowiednich środków przez wnioskodawczynie.

W myśl przepisu art. 624 k.p.c. należało określić termin wydania rzeczy i opróżnienia pomieszczeń znajdujących się na nieruchomości. Oznaczenie tego terminu na koniec września 2021 roku nie jest zbyt odległe w czasie, a zarazem pozwoli uczestnikom (po otrzymaniu stosownych spłat) na w miarę komfortowe przeniesienie się do nowego miejsca zamieszkania.

O kosztach postępowania w punkcie VI orzeczono w oparciu o podstawową regułę rozliczania kosztów postępowania nieprocesowego wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszt postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze tymczasowo wyłożył wydatki, które wyniosły 2 147,23 zł i objęły kwotę przyznanego wynagrodzenia biegłego. Zgodnie z przepisem art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113. Przy uwzględnieniu dotychczas poniesionych kosztów uiszczenia przez wnioskodawczynię opłaty od wniosku oraz stosownie do posiadanych udziałów w nieruchomości przez współwłaścicieli, nakazano wnioskodawczyni uiszczenie kwoty 1 113,73 zł, G. M. (1) – kwoty 293,40 zł, zaś D. M. i Ł. M. – kwoty po 370,05 zł.

•