

Sygn. akt I Ns 200/14

POSTANOWIENIE

Dnia 15 maja 2014 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant : Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 maja 2014 roku w Kłodzku

sprawy z wniosku Gminy P., G. M., R. M., G. W., M. C., A. S.

o zniesienie współwłasności

p o s t a n a w i a:

oddalić wniosek.

sygn. akt I Ns 200/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy Gmina P., G. M., R. M., G. W., M. C., A. S. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej domem wielorodzinnym, położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez wydzielenie sześciu działek, zgodnie z załączonym projektem podziału (k-46):

- a działki, oznaczonej lit.A i przyznanie jej na współwłasność R. M., G. M., G. W., A. S., M. C. i Gminy P.;
- b działki, oznaczonej lit. B i przyznanie jej na współwłasność R. M. i G. M.;
- c działki oznaczonej lit. C i przyznanie jej na własność G. W.;
- d działki oznaczonej lit. D i przyznanie jej na własność A. S.;
- e działki oznaczonej lit. E i przyznanie jej na własność M. C.;
- f działki oznaczonej lit. F i przyznanie jej na własność Gminy P.,

bez dopłat na rzecz któregokolwiek ze współwłaścicieli. W uzasadnieniu podali, że wnioskowany sposób zniesienia współwłasności wynika z dotychczasowego korzystania z niej i nie narusza praw żadnego ze współwłaścicieli. W piśmie z dnia 14 maja 2014r. wnioskodawcy podnieśli, że chociaż proponowany sposób podziału nieruchomości jest niezgodny z planem zagospodarowania przestrzennego, to należy uznać, że zniesienie współwłasności i ustalenie nowych granic nieruchomości nie wpłynie negatywnie na układ przestrzenny terenu. Podali, że dokonanie podziału ma na celu wyłącznie wyodrębnienie siedmiu części nieruchomości pod użytkowanie na ogródki działkowe na zasadzie zniesienia współwłasności.

Sąd ustalił:

Wnioskodawcy są współwłaścicielami nieruchomości – działki nr (...), zabudowanej domem wielorodzinnym, położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym uchwałą nr XVI/117/2008 Rady Miejskiej w P. z dnia 31 marca 2008r., działka nr (...) położona jest w terenie, oznaczonym jako MW/U3, z wiodącą funkcją mieszkaniową wielorodzinną i usługową. W planie wykluczono podział terenu na mniejsze działki.

Dowód: odpis z księgi wieczystej (...); opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji A. Z. (k-55 i nast.).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem 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.

Ograniczenia, wyłączające dokonanie podziału rzeczy wspólnej wynikają z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. W myśl art. 93 ust. 1 u.g.n. jej podział jest możliwy, o ile jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zaś nieruchomości, utworzone w wyniku podziału, będą miały dostęp do drogi publicznej (art. 93 ust. 3 u.g.n.). W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obowiązującym dla przedmiotowej nieruchomości, wykluczono podział terenu na mniejsze działki. Jak dodatkowo wynika z opinii biegłego sądowego A. Z., nieruchomość ta nie spełnia warunków, aby podział był możliwy niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Ponadto, przy ewentualnym podziale nieruchomości według projektu wnioskodawców, nowopowstałe działki nie miałyby dostępu do drogi publicznej. Biegły wskazał, że w celu zapewnienia takiego dostępu, niezbędne byłoby wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek, albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, w przypadku braku możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej.

Wobec zatem wykluczenia możliwości podziału przedmiotowej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz braku dostępu nowoutworzonych działek do drogi publicznej, wnioskowany sposób podziału nieruchomości wspólnej, jako sprzeczny z ustawą, nie podlegał uwzględnieniu (art. 211 kc w zw. z art. 93 ust. 1 i 3 u.g.n.). W tych bowiem okolicznościach, uprawnienie do zniesienia współwłasności przez podział fizyczny jest wyłączone.

Odnosząc się do stanowiska wnioskodawców, wyodrębnienie części nieruchomości pod użytkowanie na ogródki działkowe może nastąpić w drodze podziału quoad usum – współwłaściciele mogą sami zdecydować o wyłącznym korzystaniu z określonych części wspólnej nieruchomości w umowie o podział quoad usum – w takim wypadku umowa będzie stanowić źródło uprawnienia każdego ze współwłaścicieli do odrębnego korzystania z określonej części rzeczy.