

Sygn. akt I Ns 1396/16

POSTANOWIENIE

Dnia 10 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Karp

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewelina Tekieli

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2017 r. w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z wniosku R. T. i B. A.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

oddalić wniosek.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy R. T. i B. A. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości J., gmina M., powiat (...), województwo (...), składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o pow. 0,8079 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), a także działki (...) pow. 0,9035 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), których współwłaścicielami są wnioskodawcy, według zgodnego projektu wszystkich uczestników tego postępowania, poprzez podział fizyczny w/w nieruchomości według załącznika graficznego do aktu notarialnego, bez spłat udziałów na rzecz poszczególnych współwłaścicieli.

W uzasadnieniu wskazali, że nieruchomość wskazana we wniosku jest niezabudowana i odzwierciedlona w załączniku do podpisanego aktu notarialnego, a wniosek znajduje uzasadnienie w art. 617 i 618 k.p.c. . Pomiędzy wnioskodawcami nie istnieje jakikolwiek spór prawny i faktyczny w zakresie zniesienia współwłasności nieruchomości, a ponadto wyrazili zgodę na podział nieruchomości podczas zawarcia aktu notarialnego, a w związku z koniecznością przeprowadzenia prac geodezyjnych wnoszą o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji oraz zawnioskowali biegłego pana A. K., wpisanego na listę biegłych SO w Ś..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość będąca przedmiotem zniesienia współwłasności położona jest w miejscowości J., gmina M. i składa się z działek gruntu (...).

Działki te wchodzą w skład nieruchomości położonej w J., składającej się między innymi z działek (...).

Działka (...) ma powierzchnię 0,8079 ha i znajduje się na terenach oznaczonych jako (...), RIVb, RV- grunty orne oraz W- grunty pod rowami. Działka ta ma założoną Księgę wieczystą (...), wydzieloną z księgi wieczystej (...), na wniosek B. A., współwłaściciela w 2035/8079 części,

Działka (...) ma powierzchnię 0,9035 i znajduje się na terenach oznaczonych jako (...), RIVb i RV- Grunty orne i W – grunty pod rowami. Wydzielona została także z księgi wieczystej (...), na wniosek B. A., współwłaściciela w 2186/9035części.

Sprzedający R. T. dokonał sprzedaży nieruchomości, składającej się z wielu działek, zaznaczając w akcie notarialnym, że prowadzi działalność gospodarczą jednoosobową REGON (...) i oświadczył, że działki mają dostęp do drogi publicznej, wolne są od obciążeń i praw osób trzecich i położone są na obszarze, dla którego obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przewiduje przeznaczenie rolne tych działek.

Strony umowy sprzedaży ustaliły w akcie notarialnym z dnia 12 kwietnia 2016 roku, że kupujący i jego następcy prawni uzyskują niniejszym uprawnienie do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków wyłącznie z części działki (...), oznaczonej na załączniku graficznym nr 2 do niniejszego aktu notarialnego numerami (...) i (...), z obowiązkiem ponoszenia kosztów związanych z tą częścią, a także z części działki (...) oznaczonej w załączniku nr6 do aktu notarialnego numerami (...) i (...). Inne działki objęte aktem wydzielone zostały do czterech dalszych osobnych ksiąg wieczystych, wydzielonych z (...). Opisane w aktach notarialnych z 12 kwietnia 2016 roku podziały do korzystania wskazano w aktach tych jako podstawę do dokonania planowanego podziału geodezyjnego działek i zniesienia ich współwłasności przez podział fizyczny rzeczy.

Dowód:

- akty notarialny K 12- 16, 64-72

- załączniki K- 17-22

- odpis z KW K - 73-77

Powołana przez sąd biegła, geodeta mgr inż. J. M., w odpowiedzi na zlecenie Sądu dotyczące wskazania możliwości dokonania podziału fizycznego nieruchomości położonej w J., działka (...), wydała opinię przedstawioną Sądowi 28 września 2016 roku.

W opinii tej wskazała, że po zapoznaniu się z aktami sprawy, analizie treści mapy zasadniczej i ewidencyjnej, zbadaniu zapisów w Księdze wieczystej i analizie uchwał rady Miejskiej w M. oraz oględzinach działki przeprowadzonych 21 września 2016 roku, że podział fizyczny działki o numerze (...) na 8 działek, według projektu zgodnego wnioskodawców jest możliwy, ale niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla tego obszaru oznaczonego symbolem 9 R1 przeznaczenie podstawowe to tereny użytków zielonych – uprawy polowe.

Biegła podkreśliła w opinii, że art. 95 ust. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że niezależnie od ustaleń planu miejscowego podział może nastąpić w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości, jednakże zdaniem biegłej bezzasadne jest wydzielanie działek o numerach (...) celem zniesienia współwłasności, które nadal pozostaną własnością pana R. T. i przedstawiła graficznie udziały zainteresowanych.

Dowód:

- postanowienie K- 31,

- opinia K-36-37

Działka nr (...), (...) zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy M. posiada przeznaczenie podstawowe – tereny użytków rolnych i uprawy polowe i ograniczenia wynikające z położenia na terenie Ś. i jego otuliny.

Dowód:

- wypis i wyrys K- 38- 41a

Działki położone w J., o numerze (...), o pow. 3, 22 ha, z której wydzielone zostały między innymi działki będące przedmiotem sprawy - (...) oraz o numerze (...), o łącznym obszarze 5, 84 ha, bez zabudowań / KW (...)/, oraz działkę (...) zabudowaną o pow. 5,15 ha, / kw. (...)/, działki (...) o obszarze 1, 88 ha / (...), działkę (...) ha / (...), działki (...), o łącznym obszarze 9,19ha / (...)/, działkę (...) o łącznej pow. 10, 18 ha / (...) /, nabył w 2015 roku R. T. działający w imieniu S. z/s w K. oraz Spółki (...) sp. Z o.o w K..

W akcie notarialnym z 30 września 2015 roku R. T. działający w imieniu obu Spółek oświadczył, że spółki są właścicielem gospodarstwa rolnego na terenie gminy M., mogą prowadzić działalność rolną i nabył od kolejnych sprzedających w imieniu obu spółek nieruchomość rolną- działkę (...), na cele powiększenia posiadanego już gospodarstwa rolnego.

W obu Spółkach współnikami są R. T. i B. A., a przedmiotem działalności obu Spółek są uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt.

Dowód:

Umowa przedwstępna i wypis z rejestru gruntów z 12. 10 i 13. 11 2015 r - K- 94

Odpisy z KRS (...), (...) - K- 94

Akty notarialne z 30. 09 2015 roku, 30.09 2008 roku, 2.03.1988, 26.06 1973 roku K - 94

Burmistrz Miasta i Gminy M. w opinii do spraw (...), połączonych do łącznego rozpoznania pod sygn. (...), sporządzonej 21 listopada 2016 roku, wskazał, że zaproponowany podział działek nie wskazuje, by był dokonywany w celu powiększenia gospodarstwa rolnego, a podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o pow. mniejszej niż 0, 300 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem, że działka zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami..Zaproponowany podział wskazuje na to, że nowowydzielone działki nie spełniają tego warunku.

Dowód :

- opinia Burmistrza K- 83-84

W tak ustalonym stanie faktycznym Sad zważył co następuje:

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie na podstawie obowiązujących przepisów prawa powszechnego i miejscowego przy uwzględnieniu zebranego materiału dowodowego- opinii biegłej geodety J. M., opinii Burmistrza Miasta i Gminy M., treści opisanych w ustaleniach faktycznych aktów notarialnych, wypisów z rejestru gruntów oraz treści odpisów z KRS.

W sprawie ustalone zostało, że działki będące przedmiotem zniesienia współwłasności są niewielkie i przeznaczone na cele rolnicze. Jak wynika z treści aktów notarialnych opisanych w ustaleniach faktycznych oraz rejestru gruntów i odpisów z KRS gospodarstwa rolne i działki rolne w J. kupowane były od rolników przez wnioskodawcę R. T. działającego na rzecz dwóch spółek, których przedmiotem działalności są uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt.

Działki te obie spółki, których współnikami byli obaj wnioskodawcy, kupowały na cele powiększenia posiadanego na terenie gminy M. gospodarstwa rolnego, po czym stopniowo dokonywały podziału każdej z nabytych działek na mniejsze, z których każdą wydzielono do odrębnej księgi wieczystej.

W ten sposób powstały działki (...), o powierzchni - 0,8079 ha i 0,9035 ha, dla których Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste (...), a wnioskodawcy domagają się aktualnie podziału każdej z działek na 8 części, według projektu będącego załącznikiem do aktów notarialnych, przy zachowaniu współwłasności obu działek na rzecz wnioskodawców, którzy nie działają już jako wspólnicy spółek, które nabyły działki na cele powiększenia gospodarstwa rolnego.

Zarówno powołana w sprawie biegła geodeta jak i Burmistrz Miasta i Gminy M., w opiniach sporządzonych na zlecenie Sądu, podkreślili niezgodność żądanego podziału na 8 części, z miejscowym planem zagospodarowania, z uwagi na przeznaczenie rolne terenu, brak uzasadnienia, że działki przeznaczone zostaną na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic.

Burmistrz wskazał, że w związku z niespełnieniem obu warunków - art. 92 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi przeszkodę do wydzielania działek o pow. mniejszej niż 0,300 ha.

Biegła z zakresu geodezji, powołana w sprawie, podkreśliła, że podziału nieruchomości zgodnie z art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami można dokonać, gdy jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu. Wskazała, że w tym przypadku brak takiej zgodności, jednakże podział byłby możliwy, ale bezzasadne jest wydzielanie działek celem zniesienia współwłasności, bo pozostaną one także po zniesieniu współwłasności własnością wnioskodawcy R. T..

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), w art. 6. 1. wskazuje: „Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. 2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do: 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich; Zgodnie z przepisem 4.2.1.1. Podział jest sprzeczny z przepisami ustawy wtedy, gdy wynika z nich wyraźny zakaz podziału.

Ustawowe ograniczenia podziału spotykamy w zasadzie jedynie w przypadku nieruchomości i wynikają właśnie z przytoczonego art. 6 tej ustawy „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują (...) sposób wykonywania prawa własności nieruchomości”, oraz z ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), której fragment dotyczący podziału nieruchomości zamieszczono poniżej: art. 92. 1. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha. Za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

W art. 93. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazano: „Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94.2. Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. W decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości określa się termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Przepisu nie stosuje się w przypadku podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 95.4.

Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95, opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę (por. m.in. postanowienie SN z dnia 5 lutego 2010 r., III CSK 195/09, LEX nr 585823), wyłączonym tylko wyjątkowo, tj.: 1) gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo 2) gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Powyższe wyliczenie jest wyczerpujące i niedopuszczalna jest w tym zakresie wykładnia rozszerzająca (zob. postanowienie SN z dnia 16 listopada 2011 r., V CSK 478/10, LEX nr 1095957).

W końcu w myśl art. 95 cyt. Ustawy:” Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, podział nieruchomości może nastąpić w celu: 4) realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw”

Wnioskodawcy nie przedstawili ustawowych przesłanek zasadności i celowości podziału ani kwalifikacji własnych do prowadzenia gospodarstwa rolnego i nie wskazali by zniesienie współwłasności miało związek z prowadzeniem gospodarstwa rolnego lub jego powiększeniem, ani nie uzasadnili jakie roszczenia do części nieruchomości chcieliby zrealizować, bowiem wniosek zakłada, że pozostają współwłaścicielami i nie domagają się spłat udziałów.

Celem podziału, dla realizacji roszczenia do części nieruchomości, określonego w art. 95 pkt. 4 Ustawy, jest wydzielenie takiej części nieruchomości w odrębną ewidencyjnie działkę gruntu, do której ustawodawca przyznał określonemu podmiotowi roszczenie o uzyskanie praw do tej części nieruchomości.

Źródłem roszczenia musi być jednak ustawa/ np. art. 136.3 Ustawy/. Przepis ten dotyczy zatem jedynie roszczeń ustawowych, wykluczone z jego działania są roszczenia o charakterze umownym. Zawężenie stosowania tego przepisu jedynie do roszczeń ustawowych można tłumaczyć wykluczeniem sytuacji, w której ustawowe roszczenie nie mogłoby być skutecznie zrealizowane ze względu na brak prawnych możliwości ewidencyjnego wyodrębnienia takiej działki gruntu, której konfiguracja i wielkość nie dają możliwości samodzielnego jej zagospodarowania.

W przypadku roszczeń umownych ich źródłem jest wola stron, dlatego w takim przypadku wola stron nie powinna skutkować dopuszczalnością wydzielania działek gruntu o takiej konfiguracji, wielkości i położeniu, dla których kryteria wydzielenia tych działek wynikające z woli stron miałyby wyłączać ustawowe kryteria dotyczące możliwości zagospodarowania wydzielanych działek gruntu wynikające z planu miejscowego, z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo z przepisów odrębnych.

Opisana analiza, przepisy wskazanych Ustaw oraz materiał dowodowy i treść art. 619 k.p.c i art. 211 k.c uzasadniły oddalenie wniosku.

O kosztach Sąd nie orzekał, kierując się kierując się zasadami dotyczącymi postępowania nieprocesowego. W postępowaniu nieprocesowym nie ma "pojedyńku" dwóch przeciwstawnych stron, dlatego też nie można mówić o przegrywającym, który powinien zwrócić koszty postępowania wygrywającemu (por. art. 98 § 1). Przeciwnie, z treści całego art. 520 wynika, że ustawodawca zakłada, iż w zasadzie uczestnicy postępowania są w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem, a orzeczenie sądu udziela ochrony prawnej każdemu z nich. Dlatego ten, kto poniósł koszty sądowe lub koszty zastępstwa procesowego, nie uzyska zwrotu wydanych kwot od innego uczestnika, lecz także nie jest obowiązany do zwracania kosztów poniesionych przez innego uczestnika. Zgodnie z utrwalonymi poglądami orzecznictwa i piśmiennictwa, najwłaściwsze wydaje się, aby w tych wypadkach sąd z urzędu w ogóle nie orzekał o zwrocie kosztów między uczestnikami ani nie zamieszczał w sentencji postanowienia rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, ponieważ należy uznać, że art. 520 § 1 wyłącza zastosowanie normy z art. 108 § 1.