

Sygn. akt I Ns 366/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 lipca 2021 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: Sędzia Eliza Skotnicka**

**Protokolant:** prot. sąd. Anna Ludwiniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 lipca 2021 roku w Kłodzku

sprawy z wniosku R. G., S. G. i L. R.

przy udziale M. P. i H. C.

o zniesienie współwłasności

I. znosi współwłasność nieruchomości położonej w R., składającej się z działki nr (...) o pow. 0,3600 ha stanowiącej gospodarstwo rolne z zabudowaniami, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi Księgę Wieczystą (...), według mapy z projektem podziału nieruchomości zgodnie z wariantem nr 3 sporządzonym przez biegłego sądowego z zakresu geodezji przy Sądzie Okręgowym w Świdnicy mgr inż. J. B. zawartych na k. 246, 247 i 249 akt stanowiących załącznik do postanowienia w ten sposób, że:

1. działkę nr (...) o pow. 0,1676 ha przyznaje na współwłasność wnioskodawcom L. R. c. J. i W. w udziale wynoszącym 1/3 część, S. G. s. J. i W. w udziale wynoszącym 1/3 część i R. G. s. J. i W. w udziale wynoszącym 1/3 część;
2. działki nr (...) o pow. 0,1381 ha, nr (...) o pow. 0,0100 ha oraz nr (...) o pow. 0,0194 ha przyznaje na współwłasność uczestnikom M. P. c. M. i M. w udziale wynoszącym 1/2 część oraz H. C. s. F. i N. w udziale wynoszącym 1/2 część;
3. działkę nr (...) o pow. 0,0311 ha przyznaje na współwłasność wnioskodawcom L. R. c. J. i W. w udziale wynoszącym 2/12 części, S. G. s. J. i W. w udziale wynoszącym 2/12 części i R. G. s. J. i W. w udziale wynoszącym 2/12 części oraz uczestnikom M. P. c. M. i M. w udziale wynoszącym 3/12 części oraz H. C. s. F. i N. w udziale wynoszącym 3/12 części;

II. znosi koszty postępowania pomiędzy stronami;

III. nakazuje wnioskodawcom, aby uiścili na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 294,64 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa;

IV. nakazuje uczestnikom, aby uiścili na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 930,71 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa;

## UZASADNIENIE

**Wnioskodawcy R. G., S. G. i L. R.** wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w R. numer (...) stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 0,36 ha, objętej księgą wieczystą numer (...) przez podzielenie jej na trzy działki z załączonym do wniosku szkicem na wyrzysie z mapy sytuacyjnej. Według propozycji wnioskodawców powstała w ten sposób działka oznaczona kolorem czarnym zostałaby przyznana wnioskodawcom na prawach współwłasności ustawowej, działka oznaczona kolorem zielonym miałyby przypaść uczestnikom postępowania na

prawach współwłasności ustawowej małżeńskiej, a działka oznaczona kolorem czerwonym miałaby stanowić drogę wewnętrzną, której współwłaścicielami były strony po 1/2 części, bez wzajemnych spłat z tego tytułu.

W uzasadnieniu wskazali, że przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność stron postępowania, przy czym swoje udziały nabyli jako spadkobiercy ustawowi po zmarłych rodzicach. Wnioskodawcy podnieśli, że poprzednicy prawni stron zawarli w sposób dorozumiany umowę o podział do korzystania, która do chwili obecnej jest wykonywana. Dodali, że każda ze stron ponosi we własnym zakresie opłaty fiskalne, ponadto wnioskodawcy ponoszą nakłady w postaci bieżących prac remontowych na zajmowanych przez siebie budynkach. Z uwagi na opuszczenie nieruchomości przez uczestników postępowania, zajmowane przez nich budynki popadły w ruinę, mimo upomnień, uczestnik cyklicznie sprowadza do zabudowań rzeczy posiadające status odpadów.

**Uczestnicy postępowania M. P. i H. C.** nie sprzeciwili się zniesieniu współwłasności przedmiotowej nieruchomości, jednak nie wyrazili zgody na podział nieruchomości według propozycji wnioskodawców. Uczestnicy wnieśli o dokonanie podziału fizycznego poprzez wydzielenie na współwłasność działki dla wnioskodawców i działki na współwłasność w udziałach po 1/2 dla uczestników, których powierzchnia odpowiada udziałom stron, a nadto wydzielenie działki pod drogę na współwłasność w udziałach po 2/12 wnioskodawcy i 3/12 uczestnicy, bez spłat. Przedłożyli również kopię mapy ewidencyjnej z proponowanym podziałem nieruchomości na 4 działki.

W piśmie z 12 listopada 2019 r. uczestnicy wycofali swoją propozycję podziału nieruchomości i wnieśli o dokonanie podziału zgodnie z załączoną do pisma mapką. Zmianę uzasadnili tym, że brak stodoły uniemożliwi hodowlę zwierząt w gospodarstwie i przyczyni się do jego upadku.

W piśmie z 3 grudnia 2019 r. uczestnicy wskazali, że wspólnie z wnioskodawcami podjęli decyzję o dokonaniu podziału działki według koncepcji przedłożonej do tego pisma. Modyfikacja polegała na powiększeniu jednej z działek w taki sposób, że uczestnicy otrzymaliby dodatkowo część budynku gospodarczego, a granica budynku przebiegałaby po istniejącej już ścianie.

W piśmie z 5 grudnia 2019 r. wnioskodawcy zaprzeczyli, by dokonywali z uczestnikami jakichkolwiek ustaleń. Jednocześnie podtrzymali swoje stanowisko co do podziału nieruchomości które zostało we wniosku.

Podczas oględzin nieruchomości w dniu 1 marca 2021 r. strony postępowania wyraziły zgodę, aby część gruntu wzdłuż projektowanej drogi stanowiła własność uczestników postępowania, obszar gruntu za budynkiem gospodarczym przypadł wnioskodawcom, zaś brakująca powierzchnia została zaprojektowana od strony północnej muru oporowego.

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

Wnioskodawcy R. G., S. G. i L. R. oraz uczestnicy postępowania M. P. i H. C. są współwłaścicielami nieruchomości, stanowiącej gospodarstwo rolne z zabudowaniami, położonej w R. numer 62, stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 0,36 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą numer (...). Udział każdego z wnioskodawców wynosi po 1/6 części, zaś uczestnikom postępowania przysługuje udział po 1/2 części. Uczestnicy postępowania są obecnie po rozwodzie, jednak nie ujawniono tego w dziale II - im księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

#### ***Bezsporne.***

Poprzednicy prawni stron uregulowali w sposób dorozumiany korzystanie z nieruchomości i posadowionych na niej budynków. Aktualni właściciele korzystają z nieruchomości w ten sam sposób, ponosząc nakłady zgodnie ze swoimi udziałami, przy czym uczestnicy postępowania od kilkunastu lat przebywają za granicą.

#### ***Bezsporne.***

Budynek, z którego korzystają uczestnicy jest zaniedbany i nieremontowany, składowane są w nim liczne ruchomości.

**Dowód:**

- zdjęcia nieruchomości – k. 91 – 95, 132 – 140

W 2019 r. uczestnik postępowania złożył zawiadomienie do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w K. w sprawie nielegalnej budowy garażu na nieruchomości przez wnioskodawców.

**Dowód:** kserokopia zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego z 15.11.2019 r. – k. 149

Istnieje kilka wariantów zniesienia współwłasności nieruchomości stron, zarówno według wariantu wskazanego przez wnioskodawców, jak i uczestników postępowania.

W wyniku dokonania podziału zgodnie z pierwotną propozycją wnioskodawców, działka numer (...) zostałaby podzielona na trzy działki ze wspólną drogą dojazdową. Działka nr (...) o powierzchni 0,0407 ha (wewnętrzna droga dojazdowa) stanowiłaby współwłasność stron zgodnie z posiadanymi przez nich udziałami w nieruchomości. Działka numer (...) o powierzchni 0,1381 ha stanowiłaby własność uczestników postępowania, zaś działka numer (...) współwłasność wnioskodawców w udziałach po 1/3.

W wyniku dokonania podziału zgodnie z propozycją uczestników, działka numer (...) zostałaby podzielona na cztery działki ze wspólną drogą dojazdową. Działka numer (...) o powierzchni 0,0311 ha (wewnętrzna droga dojazdowa) stanowiłaby współwłasność stron postępowania według posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości. Działka numer (...) o powierzchni 0,1381 ha i działka numer (...) o powierzchni 0,90294 ha stanowiłaby współwłasność uczestników postępowania, zaś działka numer (...) stanowiłaby współwłasność wnioskodawców w udziałach po 1/3 części.

Sporządzony w oparciu o zgodne stanowiska stron wyrażone podczas oględzin nieruchomości w dniu 1 marca 2021 r. projekt podziału nieruchomości zakłada wyodrębnienie pięciu działek ze wspólną drogą dojazdową, przy czym powstała działka numer (...) o powierzchni 0,0311 ha (wewnętrzna droga dojazdowa) stanowiłaby współwłasność stron postępowania zgodnie z posiadanymi udziałami. Działka numer (...) o powierzchni 0,1381 ha, działka numer (...) o powierzchni 0,100 ha i działka numer (...) o powierzchni 0,0194 ha przypadłyby na własność uczestników postępowania. Działka numer (...) o powierzchni 0,1676 ha zostałaby przyznana na współwłasność wnioskodawców w udziałach po 1/3 części.

**Dowód:**

- opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B. wraz z załącznikami sporządzona 30.04.2020 r. – k. 154 – 182

- protokół oględzin nieruchomości z 01.03.2021 r. – k. 234

- opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu geodezji J. B. wraz z załącznikami sporządzona 30.04.2021 r. – k. 241 - 249

**W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zwążył, co następuje:**

Wniosek podlegał uwzględnieniu według wariantu III opracowanego przez biegłego sądowego z zakresu geodezji w opinii uzupełniającej z 30 kwietnia 2021 r.

W przedmiotowej sprawie okoliczności faktyczne oraz stan prawny nieruchomości były pomiędzy stronami bezsporne. Zgodny był także sposób zniesienia współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości.

Według art. 211 k.c. zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, stanowi podstawowy i priorytetowy sposób zniesienia współwłasności. Dopuszczalny jest, 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.

W niniejszej sprawie brak było przeszkód do dokonania fizycznego podziału działki numer (...). Celem ustalenia sposobu dokonania podziału geodezyjnego nieruchomości konieczne było, zgodnie z art. 278 k.p.c., dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji.

Spór między stronami dotyczył wyboru właściwej koncepcji opracowanej w opinii z 30 kwietnia 2020 r. Wnioskodawcy obstawali przy koncepcji I, zaś uczestnicy przy koncepcji II. Wnioskodawcy kwestionowali zasadność dokonania podziału zgodnie z propozycją uczestników, wskazując, że na nieruchomości stron od lat prowadzone były dwa gospodarstwa rolne, przy czym uczestnicy nigdy nie korzystali z części nieruchomości, z której miałyby zostać wydzielona działka numer (...). Dodatkowo, uczestnicy od kilkunastu lat przebywają za granicą i nie interesują się pozostawionym majątkiem, a proponowany przez nich sposób podziału jest niezgodny z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w zakresie odległości budynków posadowionych na sąsiednich działkach.

Uczestnicy podnosili natomiast, że projektowana działka numer (...) nie jest obecnie użytkowana przez żadną ze stron postępowania, a przylega do działki numer (...), która stanowi współwłasność uczestników i wraz z tą działką może stanowić zorganizowaną całość gospodarczą.

W celu uzgodnienia stanowisk stron pełnomocnik uczestników wniosł o dokonanie oględzin nieruchomości z udziałem biegłego. Po dokonaniu oględzin w dniu 1 marca 2021r. strony wypracowały wspólne i zgodne stanowisko co do sposobu podziału nieruchomości i w konsekwencji został sporządzony III wariant podziału nieruchomości. Żadna ze stron nie złożyła zastrzeżeń do tej koncepcji, zawartej w opinii biegłego.

Rozstrzygając niniejszą sprawę, Sąd uwzględnił zatem wariant numer III uznając, że stanowi on kompromis pomiędzy wariantem I i II i w istocie jest najbardziej racjonalny i korzystny dla stron. Odpowiada również przepisom prawa, na które zwrócili uwagę wnioskodawcy, w szczególności § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. regulującego warunki usytuowania budynków na sąsiednich działkach. Dodatkowo, o taki sposób podziału strony ostatecznie wnioskowały i w tym przedmiocie zawarły ustne porozumienie w trakcie oględzin w dniu 1 marca 2021 r. Należy podnieść, że taki podział nieruchomości nie narusza w żaden sposób interesów uczestników, nie utrudni im korzystania z nieruchomości ani dojazdu do niej. Co więcej, nie powoduje konieczności dokonywania wzajemnych dopłat, albowiem udziały stron praktycznie nie ulegną zmianie. Postawa uczestników na rozprawie w dniu 6 lipca 2021 r., w szczególności kwestionowanie wypracowanego przez strony konsensusu jest zupełnie niezrozumiała i wskazuje na możliwość eskalowania przez nich konfliktów w przyszłości. Stąd też uzasadnione jest zapewnienie wnioskodawcom terenu wokół budynku gospodarczego (który stał się ponownie zarzewiem konfliktu), tak by swobodnie mogli oni dokonywać ewentualnych remontów i napraw tego budynku.

Mając na uwadze, że podział fizyczny nieruchomości według koncepcji III jest w większości zgodny z dotychczasowym sposobem korzystania z nieruchomości przez strony, odpowiada społeczno – gospodarczemu przeznaczeniu nieruchomości, jak również nie narusza interesów żadnej ze stron, również w kontekście posiadanych przez nich udziałów, Sąd dokonał zniesienia współwłasności jak w punkcie I postanowienia z 6 lipca 2021 r.

Orzekając o udziałach uczestników postępowania, Sąd wziął pod uwagę okoliczność, że nie pozostają już oni w związku małżeńskim, a zatem udziały te wynoszą po 1/2 części.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że skoro strony jako współwłaściciele nieruchomości były w równym zainteresowane dokonaniem jej podziału, każda z nich winna ponieść koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnicy postępowania ponieśli koszty związane ze sporządzeniem opinii przez biegłego sądowego z zakresu geodezji, w kwotach po 2 789,26 zł. Dodatkowo, wnioskodawcy uiścili opłatę sądową od wniosku w wysokości 1 000 zł.

Niemniej, ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku wyłożono tymczasowo kwotę 1 225,35 zł, w tym 861,42 zł na poczet wynagrodzenia biegłego za sporządzoną opinię uzupełniającą, 73,43 zł na poczet kosztów doręczenia korespondencji za pośrednictwem komornika sądowego oraz 290,50 zł na poczet przejazdu taksówką na oględziny nieruchomości w dniu 1 marca 2021 r. Wydatki te strony winny ponieść po połowie. Mając na uwadze, że wnioskodawcy pokryli całą opłatę od wniosku, Sąd nakazał im uiścić na rzecz Skarbu Państwa kwotę 294,64 zł tytułem brakujących kosztów sądowych, zaś uczestnikom postępowania 930,71 zł.

20.07.2021 r.

Z/

1. odnotować;
2. odpis postanowienia z 06.07.2021 r. wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. uczestników;
3. kal. 14 dni;
4. proszę ustalić, czy wnioskodawcy uiścili opłatę od wniosku o uzasadnienie w kwocie 100 zł, jeśli tak, doręczyć pełn. wnioskodawców odpis postanowienia z 06.07.2021 r. wraz z uzasadnieniem, jeśli nie, przedłożyć akta.