

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M. M. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w B. składającej się z działek numer (...) w ten sposób aby wnioskodawczyni przyznać 1/2 powierzchni o obszarze 0,535 ha.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczyni podniosła od lat między wnioskodawczynią a uczestnikiem zaczęły narastać konflikty związane z brakiem porozumienia co do korzystania z nieruchomości.

Wnioskodawczyni została pozbawiona możliwości zamieszkania w budynku mieszkalnym.

Uczestnik F. K. wniosł o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie na jego wyłączną własność całości nieruchomości za spłatą wnioskodawczyni, przy czym podniósł, że nie dysponuje on środkami na spłatę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość rolna z zabudowaniami położona w B., składająca się z działek numer (...) o powierzchni 1,07 ha., stanowi współwłasność wnioskodawczyni M. M. w części 1/2 i uczestnika F. K. w części 1/2.

(dowód: - odpis księgi wieczystej KW (...) k. 7;

- akt notarialny z dnia 28.05.2007r., Rep, A numer (...) k. 8-9;

- akt notarialny z dnia 26.07.2000 r., Rep, A numer (...) k. 100).

Działka numer (...) położona jest przy drodze publicznej kategorii powiatowej i wewnętrznej gminnej 125. Działka numer (...) położona jest przy drodze wewnętrznej gminnej transportu rolnego. Działka numer (...) jest działką siedliskową, zabudowana niezamieszkałym budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym; działka numer (...) jest działką rolną.

(dowód: - opinia biegłego Z. P. z dnia 17.06.2013r., k. 115-161;

- opinia uzupełniająca biegłego Z. P. z dnia 16.09.2013r., k. 195;

- opinia biegłego R. M. z dnia 2.01.2013 k. 73;

- opinia uzupełniająca biegłego R. M. z dnia 16.09.2013r., k. 195).

Wnioskodawczyni M. M. nie pracuje; jest zarejestrowana jako osoba bezrobotna; mieszka na stałe w Niemczech, gdzie otrzymuje zasiłek dla bezrobotnych w wysokości 390 euro i dopłatę do mieszkania w wysokości 490 euro.

Na spornej nieruchomości w B. nigdy nie zamieszkiwała. Mieszkała tam matka wnioskodawczyni.

(dowód: - zeznania wnioskodawczyni M. M. k. 214).

Sąd zważył;

Zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności nieruchomości.

Możliwość wystąpienia z żądaniem zniesienia współwłasności jest prawem podmiotowym każdego ze współwłaścicieli.

Prawo to jest realizowane niezależnie od woli pozostałych uprawnionych.

Każdy ze współwłaścicieli może żądać aby 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 (art. 211 k.c.).

Z brzmienia tego przepisu wynika pierwszeństwo fizycznego podziału rzeczy wspólnej między współwłaścicieli.

Następuje to w drodze przyznania każdemu ze współwłaścicieli wyodrębnionej części wspólnej rzeczy.

Dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości Sąd za podstawę podziału nieruchomości przyjął opinię biegłego z zakresu geodezji Z. P. z dnia 17 czerwca 2013r. w wariancie II..

W wyniku tego podziału zostają wydzielone dwa równe kompleksy gruntu- jeden z zabudowaniami gospodarczymi i budynkiem mieszkalnym, drugi zaś tylko z budynkiem gospodarczym.

Podział ten zakłada zniesienie współwłasności nieruchomości zgodnie z należnymi udziałami stron. W wyniku tego podziału zostają wydzielone dwa równe kompleksy gruntu- jeden z zabudowaniami gospodarczymi i budynkiem mieszkalnym, drugi zaś tylko z budynkiem gospodarczym.

Nowo powstałe działki mają też zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Dokonany podział zapewnia też możliwość racjonalnego zagospodarowania nowo powstałych działek i zapewnia niezależność w dysponowaniu gruntem i zabudowaniami.

Sąd podzielił stanowisko biegłego, że wariant II jest wariantem najbardziej optymalnym, zakłada on bowiem zniesienie współwłasności nieruchomości zgodnie z należnymi udziałami i nie wymaga wzajemnych spłat i dopłat.

Jest to nie bez znaczenia biorąc pod uwagę sytuację ekonomiczną stron.

Jak bowiem wynika z okoliczności sprawy uczestnik sam przyznał, że nie posiada środków na spłatę, zaś wnioskodawczyni jak wynika z jej zeznań jest osobą bezrobotną utrzymująca się ze świadczeń socjalnych na terenie Niemiec.

Również z tych powodów Sąd uznał, że dokonanie podziału według wariantu I nie gwarantuje zabezpieczenia interesów stron.

Podział ten nie zapewnia bowiem równych udziałów wnioskodawczyni i uczestnikowi.

Sąd wziął też pod uwagę, że działka numer (...) w obecnym kształcie jest zabudowana budynkiem gospodarczym, który wraz z murem musiałby zostać rozebrany, aby wydzielona działka (...) miała dostęp do drogi publicznej. Podczas gdy podział według wariantu II zapewnia nieskrępowany dostęp do drogi publicznej wszystkim działkom.

Sąd nie podzielił zarzutów uczestnika, że studnia jest zbyt blisko projektowanej granicy.

Jak bowiem wynika z opinii uzupełniającej biegłego Z. P. złożonej na rozprawie w dniu 16.09.2013r., na działce numer (...) znajdują się dwie studnie; jedna na działce (...) w odległości 5,70 m od granicy działki i druga na działce (...) w odległości 10 m od granicy działki, zaś studnia winna być usytuowana od granicy działki w odległości 5 m.

Sąd nie przychylił się do wniosku uczestnika o przyznanie mu całości nieruchomości. Sąd wziął pod uwagę, że uczestnik sam stwierdził, że nie posiada środków na spłatę wnioskodawczyni.

Biorąc to pod uwagę Sąd uznał, że najbardziej optymalny podział nieruchomości zapewnia wariant II opinii biegłego Z. P..

Sąd nie orzekał w przedmiocie nakładów wnioskodawczyni na nieruchomości z uwagi na to , że na rozprawie w dniu 9.01.2014r., wnioskodawczyni ten wniosek cofnęła.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 §1 k.p.c. oraz nakazano wnioskodawcy i uczestnikowi w równych częściach uiścić nie uiszczone dotąd koszty postępowania.

Sąd nakazał wnioskodawczyni i uczestnikowi w równych częściach ponieść koszty związane z wynagrodzeniem biegłych pokryte tymczasowo z wydatków budżetowych uznając , że zniesienie współwłasności leży w interesie zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnika.

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)