

Sygn. akt I Ns (...)

POSTANOWIENIE

Dnia 20 listopada 2013 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny w składzie :

Przewodniczący SSR Urszula Wicińska

Protokolant Joanna Skrzeczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 listopada 2013 r. w Środzie Śląskiej

sprawy z wniosku R. J.

przy udziale M. S.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w S., gmina K., składającej się z działek gruntu nr (...) o powierzchni 3,9664 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o wartości 1420000 zł (milion czterysta dwadzieścia tysięcy złotych), w następujący sposób:

1. część nieruchomości o powierzchni 1,8033 ha obejmującej działki gruntu nr (...) o pow. 0,0720 ha, nr (...) o pow. 0,0725 ha, nr (...) o pow. 0,0725 ha, nr (...) o pow. 0,0715 ha, nr (...) o pow. 0,0933 ha, nr (...) o pow. 0,0930 ha, nr (...) o pow. 0,0808 ha, nr (...) o pow. 0,0784 ha, nr (...) o pow. 0,0734 ha, nr (...) o pow. 0,0725 ha, nr (...) o pow. 0,0707 ha, nr (...) o pow. 0,0707 ha, nr (...) o pow. 0,0725 ha, nr (...) o pow. 0,0765 ha, nr (...) o pow. 0,0748 ha, nr (...) o pow. 0,0750 ha, nr (...) o pow. 0,0765 ha, nr (...) o pow. 0,0725 ha, nr (...) o pow. 0,0707 ha, nr (...) o pow. 0,0707 ha, nr (...) o pow. 0,0725 ha, nr (...) o pow. 0,0765 ha, nr (...) o pow. 0,0712 ha, nr (...) o pow. 0,0726 ha, o wartości 676000 zł, przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy R. J.;

2. część nieruchomości o powierzchni 2,1631 ha obejmującej działki gruntu nr (...) o pow. 0,0825 ha, nr (...) o pow. 0,0845 ha, nr (...) o pow. 0,0800 ha, nr (...) o pow. 0,0853 ha, nr (...) o pow. 0,0814 ha, nr (...) o pow. 0,1019 ha, nr (...) o pow. 0,0700 ha, nr (...) o pow. 0,0717 ha, nr (...) o pow. 0,0767 ha, nr (...) o pow. 0,0934 ha, nr (...) o pow. 0,0865 ha, nr (...) o pow. 0,0868 ha, nr (...) o pow. 0,1025 ha, nr (...) o pow. 0,0738 ha, nr (...) o pow. 0,0746 ha, nr (...) o pow. 0,1033 ha, nr (...) o pow. 0,1069 ha, nr (...) o pow. 0,0753 ha, nr (...) o pow. 0,0793 ha, nr (...) o pow. 0,1028 ha, nr (...) o pow. 0,0902 ha, nr (...) o pow. 0,0836 ha, nr (...) o pow. 0,2701 ha, o wartości 744000 zł, przyznać na wyłączną własność uczestnikowi postępowania M. S.;

II. zasądzić od uczestnika postępowania M. S. na rzecz wnioskodawcy

R. J. kwotę 68000 zł (sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych) tytułem

dopłaty wyrównującej wartość udziału we własności nieruchomości opisanej w

punkcie I, płatną w terminie do dnia 20 grudnia 2013 r.;

III. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w C., gmina K., składającej się z działek gruntu nr (...) o powierzchni 13,7554 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o wartości 6483221 zł (sześć milionów czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące dwieście dwadzieścia jeden złotych), w następujący sposób:

1. część nieruchomości o powierzchni 7,2868 ha obejmującej działki gruntu nr (...)o pow. 0,0804 ha, nr (...)o pow. 1,040 ha, nr (...)o pow. 0,1287 ha, nr (...)o pow. 0,1109 ha, nr (...)o pow. 0,1295 ha, nr (...)o pow. 0,0837 ha, nr (...)o pow. 0,1229 ha, nr (...)o pow. 0,1274 ha, nr (...)o pow. 0,0901 ha, nr (...)o pow. 0,0949 ha, nr (...)o pow. 0,1175 ha, nr (...)o pow. 0,1217 ha, nr (...)o pow. 0,0820 ha, nr (...)o pow. 0,0863 ha, nr (...)o pow. 0,0916 ha, nr (...)o pow. 0,1122 ha, nr (...)o pow. 0,1079 ha, nr (...)o pow. 0,1484 ha, nr (...)o pow. 0,1224 ha, nr (...)o pow. 0,1290 ha, nr (...)o pow. 0,1284 ha, nr (...)o pow. 0,1277 ha, nr (...)o pow. 0,1131 ha, nr (...)o pow. 0,1013 ha, nr (...)o pow. 0,1125 ha, nr (...)o pow. 0,1218 ha, nr (...)o pow. 0,1209 ha, nr (...)o pow. 0,1324 ha, nr (...)o pow. 0,1227 ha, nr (...)o pow. 0,1163 ha, nr (...)o pow. 0,1133 ha, nr (...)o pow. 0,0849 ha, nr (...)o pow. 0,0853 ha, nr (...)o pow. 0,0887 ha, nr (...)o pow. 0,0730 ha, nr (...)o pow. 0,0923 ha, nr (...)o pow. 0,0882 ha, nr (...)o pow. 0,1124 ha, nr (...)o pow. 0,0934 ha, nr (...)o pow. 0,1189 ha, nr (...)o pow. 0,1116 ha, nr (...)o pow. 0,1169 ha, nr (...)o pow. 0,1232 ha, nr (...)o pow. 0,1135 ha, nr (...)o pow. 0,1209 ha, nr (...)o pow. 0,1222 ha, nr (...)o pow. 0,0925 ha, nr (...)o pow. 0,1150 ha, nr (...)o pow. 0,1142 ha, nr (...)o pow. 0,1182 ha, nr (...)o pow. 0,1199 ha, nr (...)o pow. 0,1287 ha, nr (...)o pow. 0,1284 ha, nr (...)o pow. 0,1246 ha, nr (...)o pow. 0,1328 ha, nr (...)o pow. 0,1309 ha, nr (...)o pow. 0,1307 ha, o wartości 3228836 zł, przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy R. J.;

2. część nieruchomości o powierzchni 6,4686 ha obejmującej działki gruntu nr (...)o pow. 0,1207 ha, nr (...)o pow. 0,1136 ha, nr (...)o pow. 0,1374 ha, nr (...)o pow. 0,1404 ha, nr (...)o pow. 0,1333 ha, nr (...)o pow. 0,1559 ha, nr (...)o pow. 0,1405 ha, nr (...)o pow. 0,1176 ha, nr (...)o pow. 0,0934 ha, nr (...)o pow. 0,1397 ha, nr (...)o pow. 0,1251 ha, nr (...)o pow. 0,1239 ha, nr (...)o pow. 0,1171 ha, nr (...)o pow. 0,1212 ha, nr (...)o pow. 0,1349 ha, nr (...)o pow. 0,1230 ha, nr (...)o pow. 0,1184 ha, nr (...)o pow. 0,1259 ha, nr (...)o pow. 0,0748 ha, nr (...)o pow. 0,0727 ha, nr (...)o pow. 0,0685 ha, nr (...)o pow. 0,0677 ha, nr (...)o pow. 0,0711 ha, nr (...)o pow. 0,0648 ha, nr (...)o pow. 0,0677 ha, nr (...)o pow. 0,0755 ha, nr (...)o pow. 0,0626 ha, nr (...)o pow. 0,0638 ha, nr (...)o pow. 0,1582 ha, nr (...)o pow. 0,1210 ha, nr (...)o pow. 0,1268 ha, nr (...)o pow. 0,1240 ha, nr (...)o pow. 0,1658 ha, nr (...)o pow. 0,1496 ha, nr (...)o pow. 0,1273 ha, nr (...)o pow. 0,1786 ha, nr (...)o pow. 0,2710 ha, nr (...)o pow. 0,1483 ha, nr (...)o pow. 0,1308 ha, nr (...)o pow. 0,1341 ha, nr (...)o pow. 0,1822 ha, nr (...)o pow. 0,1170 ha, nr (...)o pow. 0,1260 ha, nr (...)o pow. 0,1243 ha, nr (...)o pow. 0,1197 ha, nr (...)o pow. 0,1234 ha, nr (...)o pow. 0,1237 ha, nr (...)o pow. 0,1216 ha, nr (...)o pow. 0,0698 ha, nr (...)o pow. 0,0604 ha, nr (...)o pow. 0,1242 ha, nr (...)o pow. 0,1221 ha, nr (...)o pow. 0,1247 ha, nr (...)o pow. 0,1228 ha, o wartości 3254385 zł, przyznać na wyłączną własność uczestnikowi M. S.;

IV. zasądzić od uczestnika postępowania M. S. na rzecz wnioskodawcy

R. J. kwotę 25549 zł tytułem dopłaty wyrównującej wartość udziału

we własności nieruchomości opisanej w punkcie III, płatną w terminie do dnia 20 grudnia 2013 r.;

V. ustalić, że wnioskodawca i uczestnik postępowania ponoszą koszty postępowania

związane ze swoim udziałem w sprawie;

VI. nakazać wnioskodawcy R. J., aby uiścił na rzecz Skarbu

Państwa (kasa tut. Sądu) kwotę 12158,55 zł tytułem nieopłaconych wydatków,

pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

VII. nakazać uczestnikowi M. S., aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa (kasa

tut. Sądu) kwotę 12158,55 zł tytułem nieopłaconych wydatków, pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

Z/

1) odnotować

2) kal. 21 dni

20 listopad 2013 r.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca R. J. wniósł o zniesienie współwłasności:

1. nieruchomości o powierzchni 13,7554 ha położonej w C., gmina K., objętej księgą wieczystą nr (...), w ten sposób, że z działki o numerze (...) wydzielić dwie działki, z których jedną przyznać wnioskodawcy, a drugą uczestnikowi, natomiast działki nr (...) przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy, a pozostałe działki – uczestnikowi,
2. nieruchomości o powierzchni 3,9664 ha położonej w S., gmina K., objętej księgą wieczystą nr (...), w ten sposób, aby wydzielić z niej dwie nieruchomości o równej powierzchni.

Swoje propozycje podziału fizycznego wnioskodawca uzasadnił tym, iż w każdej z tych nieruchomości powstaną dwa zwarte bloki działek, określone tak, aby powierzchnia i wartość nieruchomości powstałych w wyniku podziału różniły się w sposób znikomy i pomijalny.

Uczestnik postępowania M. S. wniósł o zniesienie współwłasności przez przyznanie mu powyższych nieruchomości na wyłączną własność, uzasadniając to tym, że podzielenie każdej z nich na dwa niezależne kompleksy nie jest możliwe, gdyż zawsze jeden współwłaściciel będzie od drugiego uzależniony.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) położona w S., gmina K., składająca się z działek gruntu nr (...) o powierzchni 3,9664 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowi współwłasność w równych udziałach wnioskodawcy R. J. i M. S..

(dowód: akta księgi wieczystej nr (...))

Nieruchomość jest niezabudowana i użytkowana rolniczo. Bezpośredni dojazd odbywa się drogami gruntowymi, geodezyjnie oznaczonymi numerami (...). W odległości ok. 50 metrów znajduje się droga o nawierzchni asfaltowej, przedłużenie ul. (...), która prowadzi ze S. do K.. Przez wschodnią część działki, przy jej granicy, przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia. Sieci: wodociągowa, kanalizacyjna i gazowa, znajdują się w ul. (...) i ul. (...) – ok. 400 metrów od granic nieruchomości. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny użytkowane rolniczo, dalej w S. – w odległości ok. 400 metrów od granic w kierunkach południowym i wschodnim, zabudowa mieszkaniowa. Nieruchomość jest położona blisko granic W., z dobrym dojazdem do miast ulicą (...). W pobliżu przebiega Autostradowa Obwodnica W., lecz wjazd na nią jest w dalszej odległości przez Węzeł C. lub Węzeł L..

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomość jest przeznaczona pod produkcję rolną (RP 2). Dla tak oznaczonych terenów funkcja wiodąca przeznaczenia to produkcja rolna, a lokalizacja zabudowy zagrodowej jest zgodna z tą funkcją przy jednoczesnym wykorzystaniu terenów do celów związanych z produkcją rolną, z tym że zabudowa taka dopuszczalna jest na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha.

W południowo – wschodniej części znajduje się stanowisko archeologiczne nr (...) – osada o metryce pradziejowej. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze i w bezpośrednim sąsiedztwie należy uzgodnić z (...) Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, prace ziemne mogą być wykonywane jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych, których koszt ponosi inwestor, za zezwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Obszary stanowisk archeologicznych położonych na terenach produkcji rolnej wyłączone są spod zalesienia, a zalesianie obszarów położonych w sąsiedztwie wymaga wcześniejszego uzgodnienia ich granic z (...) Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wcześniej nieruchomość ta obejmowała działkę nr (...), z której zostały wydzielone działki o powierzchni od 0,0707 ha do 0,2701 ha, ujawnione w księdze wieczystej przed wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania na podstawie zgłoszenia zmian do ewidencji gruntów i budynków z dnia 2 sierpnia 2004 r.

Możliwy jest podział tej nieruchomości na dwie odrębne nieruchomości.

W szczególności, możliwe jest wydzielenie nieruchomości o powierzchni 1,8033 ha, która obejmuje działki nr (...)o pow. 0,0720 ha, nr (...)o pow. 0,0725 ha, nr (...)o pow. 0,0725 ha, nr (...)o pow. 0,0715 ha, nr (...)o pow. 0,0933 ha, nr (...)o pow. 0,0930 ha, nr (...)o pow. 0,0808 ha, nr (...)o pow. 0,0784 ha, nr (...)o pow. 0,0734 ha, nr (...)o pow. 0,0725 ha, nr (...)o pow. 0,0707 ha, nr (...)o pow. 0,0707 ha, nr (...)o pow. 0,0725 ha, nr (...)o pow. 0,0765 ha, nr (...)o pow. 0,0748 ha, nr (...)o pow. 0,0750 ha, nr (...)o pow. 0,0765 ha, nr (...)o pow. 0,0725 ha, nr (...)o pow. 0,0707 ha, nr (...)o pow. 0,0707 ha, nr (...)o pow. 0,0725 ha, nr (...)o pow. 0,0765 ha, nr (...)o pow. 0,0712 ha, nr (...)o pow. 0,0726 ha.

Nieruchomość ta w całości leży na terenach przeznaczonych pod produkcję rolną. Dojazd do niej jest zapewniony przez drogę oznaczoną geodezyjnie numerem (...).

(dowód: opinia biegłego sądowego A. S. z dn. 2.06.2011 r. k. 572 – 694

opinia uzupełniająca z dn. 2.09.2011 r. k. 740 – 743

opinia biegłego sądowego T. K. z dn. 10.08.2012 r.

k. 908 – 948

opinia uzupełniająca z dn. 3.01.2013 r. k. 1026 – 1053)

Jej wartość według stanu na 3 stycznia 2013 r., przy przyjęciu do porównania transakcji nieruchomościami rolnymi, na których dopuszcza się zabudowę zagrodową, wynosi 37,49 zł/m², to jest 676.000 zł.

(dowód: opinia uzupełniająca biegłego sądowego T. K.

z dn. 3.01.2013 r. k. 1026 - 1053)

Ponadto, możliwe jest wydzielenie drugiej nieruchomości o powierzchni 2,1631 ha, która obejmuje działki nr (...)o pow. 0,0825 ha, nr (...)o pow. 0,0845 ha, nr (...)o pow. 0,0800 ha, nr (...)o pow. 0,0853 ha, nr (...)o pow. 0,0814 ha, nr (...)o pow. 0,1019 ha, nr (...)o pow. 0,0700 ha, nr (...)o pow. 0,0717 ha, nr (...)o pow. 0,0767 ha, nr 91/21 o pow. 0,0934 ha, nr (...)o pow. 0,0865 ha, nr (...)o pow. 0,0868 ha, nr (...)o pow. 0,1025 ha, nr (...)o pow. 0,0738 ha, nr (...)o pow. 0,0746 ha, nr (...)o pow. 0,1033 ha, nr (...)o pow. 0,1069 ha, nr (...)o pow. 0,0753 ha, nr (...)o pow. 0,0793 ha, nr (...)o pow. 0,1028 ha, nr (...)o pow. 0,0902 ha, nr (...)o pow. 0,0836 ha, nr (...)o pow. 0,2701 ha.

Nieruchomość w całości leży na terenach przeznaczonych pod produkcję rolną, zlokalizowane jest tu stanowisko archeologiczne, a przez wschodnią część przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia. Dojazd do niej jest zapewniony przez drogi oznaczone geodezyjnie numerami(...).

(dowód: opinia biegłego sądowego A. S. z dn. 2.06.2011 r. k. 572 – 694

opinia uzupełniająca z dn. 2.09.2011 r. k. 740 – 743

opinia biegłego sądowego T. K. z dn. 10.08.2012 r.

k. 908 – 948

opinia uzupełniająca z dn. 3.01.2013 r. k. 1026 – 1053)

Jej wartość według stanu na 3 stycznia 2013 r., przy przyjęciu do porównania transakcji nieruchomościami rolnymi, na których dopuszcza się zabudowę zagrodową, przy uwzględnieniu znacznych ograniczeń zabudowy, wynosi 34,38 zł/m², to jest 744.000 zł.

(dowód: opinia uzupełniająca biegłego sądowego T. K.

z dn. 3.01.2013 r. k. 1026 - 1053)

Nieruchomość położona w C., gmina K., składająca się z działek gruntu nr (...) o powierzchni 13,7554 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowi współwłasność w równych udziałach wnioskodawcy R. J. i M. S..

(dowód: akta księgi wieczystej nr (...))

Nieruchomość położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów użytkowanych rolniczo, przez teren ten biegną ciek wodne, a przy nich znajduje się teren zabagniony, porośnięty trzciną bagienną.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren ten przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Na nieruchomości znajdują się drogi publiczne: ul. (...), ul. (...), ul. (...) i ul. (...).

Działki nr (...) stanowią ciek wodne, a więc nieużytki, i są połączone z rowem głównym. Ich wartość, ustalona przy użyciu wskaźnika szacunkowego wyrażonego w decytonach ziarna żyta dla 1ha w wysokości 67, oraz ceny jednej decyliny ziarna żyta na rynku lokalnym – 67 zł/q, wynosi odpowiednio 4.370 zł oraz 370 zł.

Przy ciekach wodnych znajdują się działki o numerach: (...) których wartość wynosi 43,72 zł/m². Również wartość działek nr (...), które są zadrzewione, wynosi 43,72 zł/m². Wartość pozostałych działek wynosi 54,89 zł/m². Wartość całej nieruchomości na dzień 17 czerwca 2013 r. wynosi 6.483.221 zł.

Nieruchomość ta może być podzielona na dwie części.

W szczególności, możliwe jest wydzielenie nieruchomości o powierzchni 7,2868 ha, obejmującej działki nr (...) o pow. 0,0804 ha, nr (...) o pow. 1,040 ha, nr (...) o pow. 0,1287 ha, nr (...) o pow. 0,1109 ha, nr (...) o pow. 0,1295 ha, nr (...) o pow. 0,0837 ha, nr (...) o pow. 0,1229 ha, nr (...) o pow. 0,1274 ha, nr (...) o pow. 0,0901 ha, nr (...) o pow. 0,0949 ha, nr (...) o pow. 0,1175 ha, nr (...) o pow. 0,1217 ha, nr (...) o pow. 0,0820 ha, nr (...) o pow. 0,0863 ha, nr (...) o pow. 0,0916 ha, nr (...) o pow. 0,1122 ha, nr (...) o pow. 0,1079 ha, nr (...) o pow. 0,1484 ha, nr (...) o pow. 0,1224 ha, nr (...) o pow. 0,1290 ha, nr (...) o pow. 0,1284 ha, nr (...) o pow. 0,1277 ha, nr (...) o pow. 0,1131 ha, nr (...) o pow. 0,1013 ha, nr (...) o pow. 0,1125 ha, nr (...) o pow. 0,1218 ha, nr (...) o pow. 0,1209 ha, nr (...) o pow. 0,1324 ha, nr (...) o pow. 0,1227 ha, nr (...) o pow. 0,1163 ha, nr (...) o pow. 0,1133 ha, nr (...) o pow. 0,0849 ha, nr (...) o pow. 0,0853 ha, nr (...) o pow. 0,0887 ha, nr (...) o pow. 0,0730 ha, nr (...) o pow. 0,0923 ha, nr (...) o pow. 0,0882 ha, nr (...) o pow. 0,1124 ha, nr (...) o pow. 0,0934 ha, nr (...) o pow. 0,1189 ha, nr (...) o pow. 0,1116 ha, nr (...) o pow. 0,1169 ha, nr (...) o pow. 0,1232 ha, nr (...) o pow. 0,1135 ha, nr (...) o pow. 0,1209 ha, nr (...) o pow. 0,1222 ha, nr (...) o pow. 0,0925 ha, nr (...) o pow. 0,1150 ha, nr (...) o pow. 0,1142 ha, nr (...) o pow. 0,1182 ha, nr (...) o pow. 0,1199 ha, nr (...) o pow. 0,1287 ha, nr (...) o pow. 0,1284 ha, nr (...) o pow. 0,1246 ha, nr (...) o pow. 0,1328 ha, nr (...) o pow. 0,1309 ha, nr (...) o pow. 0,1307 ha.

Wartość całej powyższej nieruchomości, według stanu na dzień 17 czerwca 2013 r., wynosi 3.228.836 zł.

Możliwe jest wydzielenie drugiej nieruchomości o powierzchni 6,4686 ha, która obejmuje działki nr (...) o pow. 0,1207 ha, nr (...) o pow. 0,1136, nr (...) o pow. 0,1374 ha, nr (...) o pow. 0,1404 ha, nr (...) o pow. 0,1333 ha, nr (...) o pow. 0,1559 ha, nr (...) o pow. 0,1405 ha, nr (...) o pow. 0,1176 ha, nr (...) o pow. 0,0934 ha, nr (...) o pow. 0,1397 ha, nr (...) o pow. 0,1251 ha, nr (...) o pow. 0,1239 ha, nr (...) o pow. 0,1171 ha, nr (...) o pow. 0,1212 ha, nr (...) o pow. 0,1349 ha, nr (...) o pow. 0,1230 ha, nr (...) o pow. 0,1184 ha, nr (...) o pow. 0,1259 ha, nr (...) o pow. 0,0748 ha, nr (...) o pow. 0,0727 ha, nr (...) o pow. 0,0685 ha, nr (...) o pow. 0,0677 ha, nr (...) o pow. 0,0711 ha, nr (...) o pow. 0,0648 ha, nr (...) o pow.

o,0677 ha, nr (...)o pow. o,0755 ha, nr (...)o pow. o,0626 ha, nr (...)o pow. o,0638 ha, nr (...)o pow. o,1582 ha, nr (...)o pow. o,1210 ha, nr (...)o pow. o,1268 ha, nr (...)o pow. o,1240 ha, nr (...)o pow. o,1658 ha, nr (...)o pow. o,1496 ha, nr (...)o pow. o,1273 ha, nr (...)o pow. o,1786 ha, nr (...)o pow. o,2710 ha, nr (...)o pow. o,1483 ha, nr (...)o pow. o,1308 ha, nr (...)o pow. o,1341 ha, nr (...)o pow. o,1822 ha, nr (...)o pow. o,1170 ha, nr (...)o pow. o,1260 ha, nr (...)o pow. o,1243 ha, nr (...)o pow. o,1197 ha, nr (...)o pow. o,1234 ha, nr (...)o pow. o,1237 ha, nr (...)o pow. o,1216 ha, nr (...)o pow. o,0698 ha, nr (...)o pow. o,0604 ha, nr (...)o pow. o,1242 ha, nr (...)o pow. o,1221 ha, nr (...)o pow. o,1247 ha, nr (...)o pow. o,1228 ha.

Wartość całej powyższej nieruchomości, według stanu na dzień 17 czerwca 2013 r., wynosi 3.125.778 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego A. S. z dn. 2.06.2011 r. k.572 – 694

aktualizacja opinii o wartości nieruchomości z dn. 17.06.2013 r. k. 1079)

Sąd zważył co następuje:

Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności (art. 210 k.c.). Zgodnie z treścią art. 211 k.c. 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. Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Jeżeli więc zniesienie następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele zgodnie żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich lub sprzedaży stosownie do przepisów kpc. W braku takich żądań, sąd powinien ustalić czy zachodzi fizyczna i prawna możliwość podziału fizycznego. Złożenie żądania podziału fizycznego rzeczy wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli wiąże sąd, który nie może zastosować innego sposobu zniesienia współwłasności, chyba że zaistnieją okoliczności przemawiające przeciwko takiemu rozwiązaniu, a wymienione w art. 211 k.c., to jest gdy podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne i sąd oznaczy termin oraz sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. (art. 212 § 1 i § 3 k.c.)

Spornym między współwłaścicielami był sposób zniesienia współwłasności nieruchomości objętych wnioskami, gdyż wnioskodawca R. J. żądał ich podziału fizycznego, zaś uczestnik M. S. przyznania mu nieruchomości wspólnych na wyłączną własność ze względu na zamiar prowadzenia tam inwestycji budowlanych oraz konflikt między współwłaścicielami, który jego zdaniem takie plany utrudnia w przypadku podziału fizycznego.

Konflikt między wnioskodawcą i uczestnikiem jest bezspornym, jednakże podział nieruchomości nie musi prowadzić do utrzymania się zależności między byłymi współwłaścicielami, a tym samym być przeszkodą w użytkowaniu nieruchomości.

Celem ustalenia, czy możliwy jest podział fizyczny w świetle treści art. 211 k.c., na zlecenie sądu zostały sporządzone opinie przez biegłego sądowego z zakresu geodezji W. W., a następnie A. S., w których biegli potwierdzili możliwość podziału fizycznego nieruchomości w S. i w C.. Obie te nieruchomości podzielone są na działki, co umożliwia ich podział fizyczny bez powoływania biegłego z zakresu geodezji.

Nieruchomość położona w S., a objęta księgą wieczystą nr (...), jest podzielona na działki lecz podział ten jest niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w K.nr (...)z dnia 22 czerwca 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa (...))nr (...), poz. 1727). W tym planie nieruchomość ta bowiem leży na terenie przeznaczonym pod produkcję rolną, z dopuszczalną zabudową zagrodową na działkach nie mniejszych

niż 0,5 ha. Największa zaś z działek, składających się na nieruchomości R. J. i M. S. ma powierzchnię 0,2701 ha. Zgodnie z obowiązującym prawem, w tym prawem miejscowym w postaci uchwały Rady Miejskiej w K.nr (...) z dnia 22 czerwca 2004 r. w przedmiocie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla S., nie jest możliwa na obecnie wydzielonych działkach żadna zabudowa, w tym zagrodowa. Nie mają tu znaczenia decyzje przedstawione przez uczestnika pozwolenia na budowę, przede wszystkim dlatego, że dotyczą zupełnie innych nieruchomości.

Sąd przychylił się do projektu podziału zaproponowanego przez biegłego sądowego A. S., z którego wynika że możliwy jest podział nieruchomości na dwie – od drogi (działki nr (...)) wzdłuż granic działki nr (...), aż do działki nr (...), a następnie wzdłuż granic tej działki do granicy sąsiedniej działki nr (...). Mimo, że obecny podział na działki jest niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nieprzydatny z punktu widzenia inwestycji budowlanych, to jednak granice wyznaczone w jego wyniku można wykorzystać przy wyznaczeniu granic nowo powstałych dwóch nieruchomości. Taki podział – po granicach wydzielonych geodezyjnie działek, pozwala na uniknięcie dodatkowych kosztów opinii biegłego geodety. Skutkiem takiego zniesienia współwłasności powstaną nieruchomości o powierzchni 1,8033 ha i 2,1631 ha (różnica powierzchni jedynie 0,3598 ha).

Zaproponowany podział zapewnia integralność tych części nieruchomości i ich niezależność w prowadzeniu ewentualnych inwestycji, gdyż w szczególności każda z nich ma dostęp do drogi.

Do opinii tej w tej części wnioskodawca nie składał żadnych zarzutów, a po złożeniu ustnej uzupełniającej przez biegłego, uczestnik zgłaszał jedynie zastrzeżenia do wartości nieruchomości ustalonej przez tego biegłego, które zostały uwzględnione i skutkowały powołaniem kolejnego biegłego. Wbrew jednak opinii biegłego, nie jest potrzebne ustanowienie służebności drogowych, albowiem każda z nowo powstałych nieruchomości będzie miała dostęp do drogi - pierwsza z nich do drogi oznaczonej jako działka nr (...), a druga do tej samej drogi oraz drogi oznaczonej jako działka nr (...). Zapewnianie zaś dojazdu do działek, które ze względu na powierzchnię nie mogą być zabudowane, przez obciążanie nieruchomości sąsiedniej nie ma żadnego uzasadnienia. Natomiast użytkowanie ich zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania – to jest na cele rolne, gdyż jest do nich dojazd przez pozostałą część nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, w zakresie możliwości podziału, oprócz jej części dotyczącej służebności, opinia biegłego A. S. została uznana za prawidłową, a jej wnioski Sąd przyjął za własne.

W zakresie ustalonej przez tego biegłego wartości nieruchomości Sąd uznał za zasadne zarzuty uczestnika i zgodnie z jego wnioskiem powołany został kolejny biegły na tą okoliczność. W związku z tym za bezprzedmiotowy należało uznać jego wniosek o zwrócenie się do Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszenia (...) lub Komisji Opiniowania Wycen przy Stowarzyszeniu (...) we W. o weryfikację opinii A. S. w trybie art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Powołany biegły sądowy T. K. w opinii z dnia 10 sierpnia 2012 r. oraz opinii uzupełniającej z dnia 3 stycznia 2013 r. określił wartość tej nieruchomości oraz projektowanych do wydzielenia nieruchomości na podstawie opinii biegłego A. S.. Zastosował podejście porównawcze i wziął pod uwagę transakcje nieruchomościami podobnymi - również przeznaczonymi pod produkcję rolną z możliwością zabudowy zagrodowej. Przy wycenie części nieruchomości o powierzchni 2,1631 ha, biegły uwzględnił ograniczenia w postaci przebiegającej przez część nieruchomości linii energetycznej, a także istniejącego stanowiska archeologicznego, niewątpliwie mające wpływ na jej wartość, choć nie w sposób znaczny (różnica wartości - 3,11 zł/m²). Po złożeniu opinii uzupełniającej, ani uczestnik, ani wnioskodawca nie zgłaszał zarzutów do wyceny wykonanej w tej opinii. Opinię tą Sąd uznał za wartościowy dowód w sprawie, jako prawidłową, znajdującą oparcie w prawie oraz stanie faktycznym i na jej podstawie ustalił wartość części nieruchomości o powierzchni 1,8033 ha na kwotę 676.000 zł, a o powierzchni 2,1631 ha na kwotę 744000 zł.

Nieruchomość położona w C., przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, jest już podzielona prawidłowo na działki, do których dojazd zapewniają drogi gminne. Podział taki jest zgodny z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i podział fizyczny całej nieruchomości sprowadzać się może do przyznania współwłaścicielom poszczególnych działek. Opinia biegłego W. W. została zakwestionowana, jednakże nie co do

możliwości podziału fizycznego, a wartości nieruchomości. Zarzuty dotyczące w szczególności nieuwzględniania przez biegłego przeznaczenia nieruchomości i specyfiki poszczególnych działek, zostały uwzględnione i na wniosek uczestnika został powołany kolejny biegły A. S., który nie tylko ocenił wartość nieruchomości w C. i każdej działki, które ona obejmuje, ale i w oparciu o ustalone wartości, zaproponował podział zapewniający jak najniższą dopłatę.

Zaproponowany podział zapewnia integralność tych części nieruchomości i ich niezależność w prowadzeniu ewentualnych inwestycji, gdyż w szczególności każda z nich ma dostęp do dróg publicznych.

Biegły oparł się na odpisach ksiąg wieczystych, wykazów z rejestru gruntów. Uwzględnił również specyfikę poszczególnych działek i przydatność do realizacji celu budowlanego. Część z nich bowiem leży na terenach cieków wodnych, część w bezpośrednim sąsiedztwie – z czym wiąże się wyższy poziom wód gruntowych, część jest zadrzewiona, co niewątpliwie wymaga dodatkowych kosztów przy realizacji inwestycji budowlanych.

Wnioskodawca nie wnosił od samego początku zastrzeżeń do powyższej opinii biegłego, a po złożeniu przez biegłego opinii ustnej, również uczestnik ograniczył swe zarzuty jedynie do opinii w części dotyczącej nieruchomości w S..

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, iż opinia biegłego A. S. sporządzona na piśmie w dniu 2 czerwca 2011 r. w części dotyczącej nieruchomości w C., a objętej księgą wieczystą nr (...), jest sporządzona prawidłowo, z zachowaniem zawodowych standardów, oraz uwzględnieniem przepisów i w oparciu o stan prawny oraz faktyczny nieruchomości. Zaproponowany podział, Sąd uznał za optymalny, zapewniający integralność i niezależność nowopowstałych nieruchomości, uwzględniający usprawiedliwione interesy współwłaścicieli, a także społeczno – gospodarcze przeznaczenie nieruchomości. Również sporządzona na zlecenie Sądu aktualizacja tej opinii w zakresie wartości nieruchomości w C. z dnia 17 czerwca 2013 r. została przez biegłego sporządzona prawidłowo.

Wbrew stanowisku uczestnika, biegły potwierdził aktualność opinii z dnia 2 czerwca 2011 r. w części dotyczącej wartości nieruchomości, a nie dokonał ponownej wyceny nieruchomości (aktualizacji wyceny), co wprost wynika z przedłożonego przez niego dokumentu z dnia 17 czerwca 2013 r. oraz pisma z dnia 11 września 2013 r.

Zgodnie z treścią art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami (Dz. U. 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami, operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 tej ustawy (cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych). Po upływie tego terminu może być wykorzystywany po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, a potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził. (art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami).

W przypadku potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego nie ma podstaw do sporządzenia nowego operatu, którego domaga się uczestnik.

Zgodnie bowiem z treścią § 58 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat, następuje przez dołączenie do niego klauzuli, w której rzeczoznawca oświadcza o aktualności operatu. Rzeczoznawca majątkowy podpisuje klauzulę w ten sposób, że oprócz podpisu zamieszcza datę i swoją pieczęć (por. § 57 ust. 1 ww. rozporządzenia).

Klauzula ta jest więc osobnym od operatu dokumentem stanowiącym potwierdzenie aktualności operatu, którego dokonuje rzeczoznawca majątkowy przez dołączenie do niego klauzuli zawierającej oświadczenie o aktualności operatu (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 4 listopada 2008 r., I SA/Wa 726/08).

Mając powyższe na uwadze, biegły A. S. w sposób zgodny z przepisami dokonał potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego dotyczącego nieruchomości w C., który jest częścią opinii z dnia 2 czerwca 2011 r., dlatego Sąd przyjął wartość w niej określoną jako podstawę orzeczenia, w tym również dotyczącego wysokości zasądzonej dopłaty.

Przy przyznaniu wydzielonych części obu nieruchomości poszczególnym współwłaścicielom Sąd wziął pod uwagę ich stanowiska w sprawie, w szczególności zaprezentowane przez uczestnika w pismach procesowych oraz na ostatniej rozprawie. Należy zaznaczyć, że nie zostały podniesione, ani dowodzone, żadne okoliczności, które by przemawiały za przyznaniem konkretnych części nieruchomości czy to wnioskodawcy, czy uczestnikowi. Zdaje się zatem, iż takie nie zachodzą, a jedynie zachodzą subiektywne preferencje poszczególnych współwłaścicieli.

W zasadzie tylko uczestnik M. S. odniósł się do propozycji podziału biegłego A. S., w odróżnieniu od wnioskodawcy, który w zakresie sposobu podziału fizycznego wypowiedział się jedynie we wnioskach wszczynających postępowanie, nie uzasadniając szerzej swojego stanowiska. Z prezentowanej zaś w toku postępowania postawy wynikało, iż większego znaczenia nie ma dla niego sposób podziału – która część nieruchomości zostanie mu przyznana, lecz najistotniejszym jest doprowadzenie do zniesienia współwłasności przez podział fizyczny.

Mając powyższe na uwadze w przedmiocie zniesienia współwłasności orzeczono w punktach I i III postanowienia. O dopłatach orzeczono w punkcie II i IV sentencji na podstawie art. 212 k.c. uwzględniając sposób podziału nieruchomości, wartości wydzielonych w jego wyniku nieruchomości oraz udziały współwłaścicieli w prawie własności. Termin płatności został określony na 20 grudnia 2013 r. – miesiąc od daty wydania orzeczenia kończącego sprawę. Postępowanie toczyło się od 2008 r., a więc uczestnik mógł przygotować się do ewentualności zasądzenia od niego dopłat. Zresztą ich wysokość nie jest znaczna w stosunku do wartości przyznanych mu obu nieruchomości.

O kosztach postępowania poniesionych przez wnioskodawcę i uczestnika orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Wobec nie pokrycia przez wnioskodawcę i uczestnika kosztów sądowych w postaci wydatków na opinie biegłych, zostali oni obciążeni brakującymi kosztami odpowiednio do wielkości udziału we współwłasności wyznaczających stopień zainteresowania wynikiem sprawy na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 520 § 1 k.p.c. Całość poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków w sprawie wyniosła 24.317,10 zł.