

Sygn. akt I Ns 498/16

POSTANOWIENIE

Dnia 21 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant: Elżbieta Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2018 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku U. L.

z udziałem J. D., A. D.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. ustalić, że przedmiotem zniesienia współwłasności i działów jest nieruchomości położona w miejscowości S. gmina G. składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...);

II. ustalić, że udziały współwłaścicieli w nieruchomości opisanej w punkcie I postanowienia wynoszą:

a/ wnioskodawcy U. L. w 2/3 (dwóch trzecich) części;

b/ uczestników J. D., A. D. na zasadach ustawowej współwłasności małżeńskiej w 1/3 (jednej trzeciej) części;

III. dokonać podziału działki oznaczonej numerem (...) opisanej w pkt I postanowienia w ten sposób, że z działki oznaczonej numerem (...) wydzielić działki:

1/ oznaczoną numer 60/1 o powierzchni 0,1623 ha, - na planie sporządzonym przez biegłego geodetę inż. D. S., wpisanym do ewidencji zasobu (...) Ośrodka (...) w C. za numerem P. (...).2018. (...) w dniu 25 czerwca 2018 r., stanowiącym załącznik do niniejszego orzeczenia;

2/ oznaczoną numer 60/2 o powierzchni 0,0811 ha, - na planie sporządzonym przez biegłego geodetę inż. D. S., wpisanym do ewidencji zasobu (...) Ośrodka (...) w C. za numerem P. (...).2018. (...) w dniu 25 czerwca 2018 r., stanowiącym załącznik do niniejszego orzeczenia;

IV. znieść współwłasność nieruchomości opisanej w punkcie I postanowienia bez wzajemnych spłat i dopłat w ten sposób, że działkę oznaczoną numerem ewidencyjnymi (...) opisaną szczegółowo w punkcie III podpunkt 1 postanowienia przyznać na wyłączną własność wnioskodawczyni U. L., a działkę oznaczoną numerem (...) szczegółowo opisaną punkcie III podpunkt 2 postanowienia przyznać na własność J. D. i A. D. na zasadach ustawowej współwłasności małżeńskiej;

V. odstąpić od obciążania stron opłatą sądową i obowiązkiem zwrotu wydatkowanych sum budżetowych;

VI. w pozostałym zakresie pozostawić strony przy kosztach przez nich poniesionych.

I Ns 498/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni U. L., reprezentowana przez adwokata J. M., we wniosku złożonym w dniu 9 listopada 2011 r. wносиła o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w S. gm. G., działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,2434 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej współwłasność U. L. w 2/3 częściach i uczestniczki I. S. (1) w 1/3 części. Wnioskodawczyni wносиła o przyznanie na jej rzecz całej nieruchomości ze spłatą uczestniczki w kwocie odpowiadającej udziałowi uczestniczki.

Uczestniczka postępowania I. S. (2), aktem notarialnym sporządzonym w dniu 9 lutego 2017 r. za nr (...), sprzedała swój udział w działce J. D. i A. D. do ich majątku wspólnego na zasadach ustawowej współwłasności małżeńskiej (kserokopia aktu notarialnego k. 34-39 akt).

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2017 r. Sąd zwolnił I. S. (2) od udziału w sprawie, a na jej miejsce wezwał do udziału w sprawie J. D. i A. D. (postanowienie k. 42 akt).

Uczestnicy postępowania: J. D. i A. D., reprezentowani przez radcę prawnego L. O., wносили o zniesienie współwłasności przez fizyczny podział nieruchomości stosownie do wielkości udziałów, ewentualnie o przyznanie na ich rzecz całej nieruchomości ze spłatą na rzecz wnioskodawczyni stosownie do jej udziału.

W trakcie trwania postępowania strony zmieniły stanowiska - wnioskodawczyni i uczestnicy ostatecznie sprecyzowali swoje stanowiska w sposób następujący:

- wnioskodawczyni wносиła o przyznanie na jej rzecz w całości nieruchomości ze spłatą uczestników stosownie do ich udziału, ewentualnie o dokonanie fizycznego podziału działki i przyznanie na jej rzecz działki oznaczonej nr (...) według wariantu I opinii biegłej D. S. bez dalszych roliczeń;

- uczestnicy J. D. i A. D. wносили o dokonanie fizycznego podziału działki i przyznanie na ich rzecz do majątku wspólnego na zasadach ustawowej współwłasności małżeńskiej działki oznaczonej nr (...) według wariantu I opinii biegłej D. S. bez dalszych rozliczeń; gdyby taki podział nie był możliwy, uczestnicy wносили o przyznanie na ich rzecz całej nieruchomości ze spłatą wnioskodawczyni z jej udziału.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiotem zniesienia współwłasności jest zabudowana działka rolna położona w S. gm. G., oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,2434 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...). Współwłaścicielami nieruchomości są:

U. L. w 2/3 częściach oraz J. D. i A. D. na zasadach ustawowej współwłasności małżeńskiej w 1/3 części (dowód: odpis księgi wieczystej k. 3-6 akt, kserokopia aktu notarialnego k. 34-39 akt).

Nieruchomość usytuowana jest we wsi S., u zbiegu dwóch dróg asfaltowych: powiatowej nr 30 i gminnej nr 79. Na działce znajduje się dom mieszkalny w bardzo złym stanie technicznym, w zasadzie nadający się tylko do rozbiórki oraz w dobrym stanie technicznym budynek gospodarczy. Cała działka jest ogrodzona od strony drogi powiatowej płotem betonowym i z siatki rozpiętej na stalowych słupkach. Dwa segmenty płotu betonowego są uszkodzone i zwalone. Od bramy do budynku gospodarczego, który użytkuje wnioskodawczyni posadzone są tuje uformowane w kule, a przy samym budynku grunt jest utwardzony betonem i kostką. Do tego budynku doprowadzona jest energia elektryczna. Na działce rośnie sad, w skład którego wchodzi drzewa w wieku około 60 - 30 lat. Cała działka jest zarosnięta i miejscami przez to trudno dostępna. W bezpośrednim sąsiedztwie drogi usytuowany jest budynek mieszkalny, nie zamieszkały od wielu lat. Jego stan jest tak zły, że nadaje się jedynie do rozbiórki. Usytuowanie budynku przy drodze gminnej

uniemożliwia poszerzenie drogi i przez to poprawę bezpieczeństwa drogi gminnej. Przedmiotowa działka w przeszłości stanowiła siedlisko dla gospodarstwa rolnego, już nie istniejącego. Ze względu na wielkość – 0,2434 ha, w obecnej chwili można działkę uznać jedynie za rekreacyjną. Podział fizyczny działki nr (...) jest możliwy i nie będzie sprzeczny ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem działki oraz zasadami wynikającymi z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Wnioskodawczyni U. L. jest współwłaścicielką w 1/6 części działki nr (...) o powierzchni 3.4374 ha. Uczestnicy postępowania J. D. i A. D. są współwłaścicielami gospodarstwa rolnego o powierzchni 36,95 ha w którym prowadzą chów bydła. Budynek gospodarczy dla bydła usytuowany jest w pobliżu drogi gminnej i ze względu na jego usytuowanie nie mogą uzyskać zezwolenia na postawienie przy oborze płyty gnojowej ani zbiornika na gnojówkę. W przypadku podzielenia działki nr (...) w taki sposób, aby było możliwe przesunięcie drogi gminnej w kierunku działki nr (...), pozwoli to na rozwój gospodarstwa rolnego uczestników (dowód: opinia biegłego z zakresu rolnictwa R. Z. k. 105-107, 132-133 akt, zdjęcia 125-130, 139-143 akt).

Jest możliwy geodezyjny podział działki nr (...) według 3 wariantów. W wariantcie I projektowana linia podziału wychodzi z południowo-wschodniego narożnika działki nr (...) zlokalizowanego przy drodze gminnej i biegnie do drogi powiatowej odcinając fragment działki w kształcie trójkąta wraz z ruinami domu mieszkalnego - oznaczony nr 60/2 o powierzchni 811 m², co odpowiada 1/3 części udziału uczestników, zaś pozostała część działki z budynkiem gospodarczym o powierzchni 1623 m² odpowiada 2/3 części udziału wnioskodawczyni. W tym wariantcie projektowana działka nr (...) przylega na całej długości do dróg. W wariantcie II podziału działki nr (...) projektowana linia podziału wydziela działkę nr (...) z obydwoma budynkami, a powierzchnie projektowanych działek odpowiadają udziałom stron, z tym, że działka nr (...) jest w części południowej działki i nie przylega do drogi powiatowej. W wariantcie III podziału projektowana linia podziału poprowadzona jest tak, że działka nr (...) jest zbliżona do prostokąta obejmującego róg działki przylegającego do dróg. We wszystkich wariantach projektowane działki: nr (...) jest o powierzchni 1623m², a 60/2 o powierzchni 811 m² i posiadają kształt i powierzchnię nadającą się do zagospodarowania i funkcjonowania jako samodzielne działki (dowód: opinia biegłego geodety D. S. k. 53-76 akt).

W. Gminy G. wydał promesę, iż w przypadku podziału działki nr (...) według wariantu I zaproponowanego przez biegłego geodetę, Gmina G. deklaruje przekazanie J. D. i A. D. część drogi gminnej położonej na działce nr (...) w zamian za co uczestnicy przekazaliby gminie część gruntu położonego na działce nr (...). Powyższa zamiana gruntu ma na celu zmianę lokalizacji drogi gminnej, co poprawiłoby bezpieczeństwo użytkowników drogi i umożliwiło uczestnikom uzyskanie zezwolenia na postawienie przy oborze płyty gnojowej lub zbiornika na gnojówkę (dowód: promesa k. 98 akt, zeznania świadka J. W. Gminy G. k. 168-170 akt).

W przypadku, gdyby nie było możliwe przyznanie działki w całości jednej ze stron, wnioskodawczyni i uczestnicy zgodnie wnosili o zniesienie współwłasności przez podział działki w naturze według wariantu I opinii biegłej D. S. (dowód: oświadczenia stron k. 170 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz opinii biegłych: geodety D. S. k. 53-76, 179-186 akt, z zakresu rolnictwa R. Z. k. 105-107, 132-133 akt, zeznań świadka J. O. k. 168-170 akt, zeznań stron: wnioskodawczyni U. L. k. 41-42, 196 akt, uczestników J. D. k. 47, 196-197 akt i A. D. k. 46, 196 akt.

Sąd uwzględnił dołączone dokumenty, ich prawdziwość nie była kwestionowana ani nie budzi wątpliwości. Przedłożone przez strony dokumenty rzeczywiście były sporządzone, a w ich treść nie ingerowano, nie były przerabiane.

Sąd dał wiarę zeznaniom stron i świadka, są one zgodne i znalazły potwierdzenie w zgromadzonych dokumentach.

Sąd uwzględnił opinię biegłych geodety D. S. i rolnika R. Z.. Sporządzone dla potrzeb niniejszej sprawy opinie biegłych zasługiwały na walor wiarygodności, gdyż sporządzone zostały przez osoby dysponujące odpowiednią wiedzą, poprzedzone analizą dokumentów. Opinie sporządzono w sposób rzeczowy i merytorycznie poprawny. Podkreślenia wymaga fakt, iż biegli w pełni wzięli pod uwagę wnioski współwłaścicieli, co pozwoliło na sporządzenie wersji 3 podziału nieruchomości, z których wersja I została przez wszystkie strony zaakceptowana. Ostateczna wersja

propozycji podziału sporządzonej przez biegłego geodety nie jest sprzeczna ze społeczno-gospodarczym przeznaczenia działki ani ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego, została pozytywnie zaopiniowana przez biegłego z zakresu rolnictwa R. Z.. Zdaniem Sądu brak jest zatem jakichkolwiek podstaw aby dyskredytować te dowody.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie wnioskodawczyni wносиła o przyznanie jej na wyłączną własność całą działkę a uczestnicy konsekwentnie wnosili o jej podział. Ostatecznie wnioskodawczyni wskazała jako alternatywne rozwiązanie podział działki według wariantu I opinii biegłego geodety, na co również wyrazili zgodę uczestnicy. Zgodnie został określony sposób zniesienia współwłasności: przyznanie wydzielonych w tej wersji działek dla każdego ze współwłaścicieli: dla wnioskodawczyni działka nr (...), a dla uczestników działka nr (...).

Z art. 211 k.c., 212 k.c. i nast. oraz z art. 623 k.p.c. wynika, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele (postanowienie Sądu Najwyższego z 5 lutego 2010 r. III CSK 195/09LEX nr 585823).

W sprawach o podział majątku wspólnego Sąd - jeżeli nie zachodzą po temu przeszkody prawne wymienione w art. 622 § 2 k.p.c. - ma obowiązek uwzględnić zgodny wniosek o dział. Przepisy normujące postępowanie działowe nie wymagają szczególnej formy dla zgodnego wniosku o zniesienie współwłasności. Może on być zgłoszony we wspólnym wniosku wszczynającym postępowanie, ustnie na rozprawie, ewentualnie w drodze odrębnych wniosków złożonych przez współwłaścicieli (postanowienie Sądu Najwyższego z 6 lutego 2002 r. CKN 803/00 LEX nr 54351).

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 3 października 2008 r. (I CSK 82/08,LEX nr 548746) stwierdził, że kodeks cywilny nie zawiera przykładowego katalogu okoliczności, o których mowa w art. 212 § 2 k.c. pozostawiając dokonanie wyboru sądowi. Natomiast w postanowieniu z dnia 19 stycznia 2009 r. (V CKN 1436/00 LEX nr 52398) Sąd Najwyższy wskazał, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności preferowanym przez ustawodawcę jest podział fizyczny rzeczy wspólnej, jako najbardziej sprawiedliwy i pożądany. Dlatego też, jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie strony ostatecznie zgodziły się na wyjście ze współwłasności przez fizyczny podział nieruchomości i przyznanie dla każdego ze współwłaścicieli działki odpowiadającej powierzchnią ich udziałom we współwłasności, wydzielonych w wersji I opinii biegłej D. S..

Mając na uwadze opinię biegłej D. S., która sporządziła projekt podziału działki zgodny z warunkami określonymi w prawie geodezyjnym oraz opinię biegłego z zakresu rolnictwa R. Z., który ocenił propozycję podziału pod względem racjonalnej gospodarki rolnej, Sąd zniósł współwłasność poprzez podział nieruchomości nr 60 na działki w sposób określony w I wersji projektu biegłej S. i przyznał działki nowo utworzone według linii podziału wychodzącej z południowo-wschodniego narożnika działki nr (...) zlokalizowanego przy drodze gminnej i biegnącej do drogi powiatowej odcinając fragment działki w kształcie trójkąta wraz z ruinami domu mieszkalnego - oznaczony nr 60/2 o powierzchni 811 m², co odpowiada 1/3 części udziału dla uczestników J. D. i A. D. na zasadach ustawowej współwłasności małżeńskiej, zaś pozostałą część działki o powierzchni 1623 m² z budynkiem gospodarczym, co odpowiada 2/3 części udziału, dla wnioskodawczyni U. L..

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art 520§1 kpc, który ustanawia zasadę orzekania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym i jest przepisem szczególnym w stosunku do ogólnych zasad dotyczących kosztów postępowania, zawarty w art. 98 i n. kpc.

Na koszty postępowania wchodzi: opłata sądowa 1000 zł poniesiona przez wnioskodawczynię, koszty zastępstwa wydatkowane przez wnioskodawczynię i uczestników oraz koszty związane ze sporządzeniem opinii, które zostały pokryte przez uczestników w kwocie 3011,52 zł, a w pozostałym zakresie z sum budżetowych.

Obowiązek poniesienia kosztów postępowania związanych z udziałem w sprawie oznacza, że uczestnik ponosi koszty nie tylko tych czynności, które sam dokonał, ale i tych, które zostały dokonane przez sąd na jego wniosek. Odpowiednio do postępowania nieprocesowego stosuje się przepisy art. 98 k.p.c. w zakresie, w jakim określają one koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i do celowej obrony. Należy brać pod uwagę specyfikę poszczególnych spraw, należących do postępowania nieprocesowego, które mogą uzasadniać uznanie za koszty niezbędne również te, które w danej sprawie poniesione być muszą (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1987 r., III CZP 37/87, OSNC 1988, nr 10, poz. 138). Do takich kosztów w niniejszej sprawie należy zaliczyć wydatki związane z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłych D. S. i R. Z.. Sąd zlecił biegłej D. S. sporządzenie opinii, wydatkując na ten cel kwotę 3011,52 zł z wpłaconej zaliczki przez uczestników oraz kwotę 1233,48 zł z sum budżetowych. Koszty opinii biegłego z zakresu rolnictwa R. Z. zostały pokryte z sum budżetowych w kwocie łącznej 717,95 zł.

Zgodnie z art. 83 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010r. nr 90 poz. 594) jeżeli przepisy ustawy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi wykonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wykląda tymczasowo Skarb Państwa. Dotyczy to także dopuszczenia i przeprowadzenia przez sąd z urzędu dowodu niewskazanego przez stronę. Na podstawie art 83 ust. 2 ustawy w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113. Na podstawie art. 113 ust 1 i ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.10.90.594 j.t.) Sąd nie obciążył wnioskodawczynię i uczestników kosztami sądowymi związanymi ze sporządzeniem opinii przez biegłych. W pozostałym zakresie Sąd pozostawił strony przy kosztach przez nich poniesionych.

Z tych względów Sąd orzekł jak w postanowieniu.

Zarządzenie: (...)