

POSTANOWIENIE

Dnia 27 marca 2015 r.

SĄD REJONOWY W ZAMBROWIE I WYDZIAŁ CYWILNY

w składzie:

Przewodniczący – SSR Paweł Płoński

Protokolant – Kinga Klemarczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 marca 2015 r. w Zambrowie

sprawy z wniosku **A. M. (1) i Z. M.**

z udziałem **M. D. (1)**

o zniesienie współwłasności

p o s t a n o w i a :

I. ustalić, że zabudowana nieruchomość gruntowa położona w obrębie miejscowości G. (gm. R.), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka o nr (...) i powierzchni 0,9780 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zambrowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) – jest przedmiotem współwłasności:

1.A. M. (1) i Z. M. – na zasadzie małżeńskiej majątkowej wspólności ustawowej – w udziale o wysokości 3/8 (trzech ósmych) części,

2.M. D. (1) w udziale o wysokości 5/8 (pięć ósmych) części;

II. ustalić, że wartość przedmiotu sprawy wynosi 328.686,00 zł (trzysta dwadzieścia osiem tysięcy sześćset osiemdziesiąt sześć i 00/100 złotych);

III. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej szczegółowo opisanej w pkt I (pierwszym) niniejszego orzeczenia w ten sposób, że:

1. **na rzecz A. M. (1) (s. M. i H.) i Z. M. (c. F. i T.)** przyznać – na zasadzie małżeńskiej majątkowej wspólności ustawowej – nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o nr (...) i powierzchni 0,4231 ha,

2. **na rzecz M. D. (1) (s. J. i M.)** przyznać nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o nr (...) i powierzchni 0,5549 ha,

które to obie nowo-utworzone działki powstały z podziału nieruchomości gruntowej szczegółowo opisanej w pkt I (pierwszym) niniejszego orzeczenia zgodnie z mapą podziału nieruchomości według wariantu II, sporządzoną przez biegłego z zakresu geodezji J. T. (k. 59), która to mapa stanowi integralną część niniejszego postanowienia;

IV. ustalić, że zabudowania znajdujące się na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr (...) i powierzchni 0,4231 ha stanowią wyłączny nakład finansowy A. M. (1) i Z. M., natomiast zabudowania znajdujące się na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr (...) i powierzchni 0,5549 ha stanowią wyłączny nakład finansowy M. D. (1);

V. tytułem dopłaty zasądzić od A. M. (1) i Z. M. na rzecz M. D. (1) solidarnie kwotę 3.536,75 zł (trzy tysiące pięćset trzydzieści sześć i 75/100 złotych) – płatną jednorazowo w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności powyższej należności;

VI. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od A. M. (1) i Z. M. solidarnie kwotę 3.246,07 zł (trzy tysiące dwieście czterdzieści sześć i 7/100 złotych), zaś od M. D. (1) kwotę 5.410,12 zł (pięć tysięcy czterysta dziesięć i 12/100 złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie;

VII. zasądzić od M. D. (1) na rzecz A. M. (1) i Z. M. solidarnie kwotę 500,00 zł (pięćset i 00/100 złotych) tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania, zaś pozostałe koszty postępowania, w tym koszty zastępstwa prawnego wzajemnie znosi pomiędzy wnioskodawcami i uczestnikiem.

Sygn. akt I Ns 173/14

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Rejonowego w Zambrowie z dnia 27 marca 2015 r.

Wnioskodawcy A. M. (2) i Z. M. w dniu 22 maja 2014 r. wystąpili z wnioskiem o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości rolnej, położonej w miejscowości G. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,9780 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta nr (...), której współwłaścicielami są A. i Z. małż. M. w udziale o wysokości 3/8 części (na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej) oraz M. D. (1) w udziale o wysokości 5/8 części – poprzez podział fizyczny tej nieruchomości na dwie części stosownie do wariantu II projektu podziału sporządzonego w opinii biegłego geodety i przyznanie na własność wnioskodawców działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,4231 ha, zaś na rzecz uczestnika działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 0, (...) i zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawców stosownej dopłaty finansowej w kwocie 3.536,75 zł z rozłożeniem jej na 3 raty: pierwsza w wysokości 1.000 zł płatna w terminie 3 miesięcy, druga w wysokości 1.000 zł płatna w terminie 6 miesięcy oraz trzecia rata w wysokości 1.536,75 zł płatna w terminie 9 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie (k. 2-4, k. 115 i 116).

Uczestnik postępowania M. D. (1) poparł – co do zasady – powyższy wniosek i również wniósł o podział nieruchomości wspólnej w naturze – z tym, że domagał się podziału tej nieruchomości stosownie do wariantu I projektu podziału dołączonego do opinii biegłego geodety i przyznanie na własność wnioskodawców działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,4168 ha, zaś na rzecz uczestnika działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,5612 ha wraz z wyrównaniem jego udziału poprzez zasądzenie od wnioskodawców na jego rzecz dopłaty finansowej w wysokości 3.012 zł bez rozkładania jej na raty, w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie (k. 21-21 odw. i k. 116-116 odw.).

Sąd Rejonowy w Zambrowie ustalił następujący stan faktyczny:

W ramach powszechnych uwłaszczeń gruntów rolnych przeprowadzanych na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. – J. D. (1) wraz z żoną M. D. (2) nabyli z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971 r. współwłasność w udziale o wysokości 5/8 części nieruchomości gruntowej rolnej położonej w obrębie wsi G. (pow. Z.), oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,9780 ha, natomiast pozostały udział w wysokości 3/8 części tej nieruchomości nabyli na tych samych zasadach M. M. (4) wraz z żoną H. M. (zob. akt własności ziemi Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Z. z dnia 19 listopada 1973 r., nr (...)).

Na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 3 marca 1988 r. sporządzonej w Państwowym Biurze Notarialnym w Z. przed notariuszem A. B. (Rep. A nr (...)) M. i H. małż. M. przekazali na rzecz syna A. M. (1) i jego żony Z. M. własność gospodarstwa rolnego położonego w obrębie wsi: G. i M. – w tym udział w wysokości 3/8 części we współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w obrębie wsi G. (gm. R.), oznaczonej w ewidencji gruntów nr 5/5 o powierzchni 0,9780 ha.

Z kolei umową przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 22 maja 1990 r. sporządzoną w Państwowym Biurze Notarialnym w Z. przed notariusz A. B. (Rep. A nr (...)) J. i M. A. małż. D. przekazali m.in. na rzecz syna M. D. (1) własność gospodarstwa rolnego położonego w obrębie wsi: G. i M. – w tym udział w wysokości 5/8 części we współwłasności powyższej nieruchomości gruntowej.

Przedmiotowa nieruchomość pozostawała przez następne lata we współwłasności powyższych właścicieli, którzy zgodnie ją współużytkowali – bez potrzeby wytyczenia pomiędzy swoimi gruntami granicy oraz dokonywania formalnego zniesienia współwłasności – korzystając z części gruntu zajmowanej przez swoją rodzinę, które jednak nie odpowiadały dokładnie wysokości ich udziałów we współwłasności (w wysokościach odpowiednio 5/8 i 3/8 części). W tym czasie oboje współwłaściciele poczynili szereg nakładów finansowych na częściach działek użytkowanych przez siebie, w tym poprzez wybudowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych. Ukształtowany sposób współkorzystania z tej nieruchomości przez współwłaścicieli w ciągu ostatnich lat nie budził żadnych kontrowersji, ani nieporozumień pomiędzy sąsiadami. Wartość całej nieruchomości wspólnej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr (...) (o powierzchni 0,9780 ha) wynosi aktualnie 328.686 zł, przy czym wartość użytków rolnych (gruntu) stanowi kwotę 61.390 zł, zaś łączna wartość naniesień budowlanych na tych gruntach wynosi 267.296 zł (w tym ze strony uczestnika jest to kwota 146.360 zł, zaś ze strony wnioskodawców kwota 120.936 zł). Dla przedmiotowej nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie poniższych dowodów: umowa przekazania własności gospodarstwa rolnego (k. 7-8), wypis z wyrysem z ewidencji gruntów (k. 9), odpis księgi wieczystej (k. 9), projekt propozycji podziału nieruchomości (k. 9), wyjaśnienia wnioskodawców (k. 21 odw.-22) i uczestnika (k. 22-22 odw.), informacja ze Starostwa Powiatowego (k. 29), protokół oględzin (k. 36-42), opinia biegłego z zakresu geodezji J. T. z projektem podziału nieruchomości (k. 53-59), opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. K. z płytą CD (k. 80-95), zeznania świadków M. D. (2) (k. 116 odw.) i J. D. (2) (k. 116 odw.-117), a także dołączonych do sprawy: akt uwłaszczeniowych nr (...), (...) i (...), akt księgi wieczystej nr (...) oraz dokumentacji projektowej.

Sąd Rejonowy w Zambrowie zważył, co następuje:

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. W myśl powyższego przepisu ustawodawca przyznaje każdemu ze współwłaścicieli roszczenie o zniesienie współwłasności, którego zaspokojenie może nastąpić w trybie umownego zniesienia współwłasności lub na drodze orzeczenia sądowego. Zniesienie współwłasności (zarówno umowne, jak i sądowe) może nastąpić z zastosowaniem różnorodnych sposobów, w Kodeksie cywilnym (art. 211-212 k.c.) oraz w Kodeksie postępowania cywilnego (art. 621-625 k.p.c.) wyróżniono i uregulowano – na użytek postępowania sądowego – trzy sposoby zniesienia współwłasności, a mianowicie: 1). podział rzeczy wspólnej, 2). przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli oraz 3). sprzedaż rzeczy wspólnej. Wskazane uszeregowanie sposobów zniesienia współwłasności świadczy o wyraźnej preferencji ustawodawcy, który bez wątplenia traktuje jako pierwszorzędny sposób podział rzeczy wspólnej (art. 211 k.c.), w dalszej kolejności aprobe przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (art. 212 § 2 in principio k.c.), zaś ostatecznością jest sprzedaż rzeczy wspólnej (art. 212 § 2 in fine k.c.). W treści przytoczonego art. 211 k.c. przewidziano, że 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. Jednocześnie z treści art. 622 k.p.c. wynika, że gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności – wówczas sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku – jednakże pod warunkiem, że zostaną spełnione wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających (tj. art. 620-621 k.p.c.), a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu, ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażąco interesu osób uprawnionych.

W odniesieniu do niniejszej sprawy zarówno wnioskodawcy, jak też uczestnik ostatecznie wnieśli o dokonanie podziału fizycznego wspólnej nieruchomości z jednoczesnym wyrównaniem ich udziałów poprzez zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika stosownej dopłaty finansowej. Rozbieżności co do stanowisk pomiędzy stronami

w tym zakresie natomiast wywołał jedynie sposób dokonania już samego podziału nieruchomości, albowiem wnioskodawcy wnieśli o jego dokonanie w oparciu o wariant II projektu podziału sporządzonego do opinii biegłego z zakresu geodezji J. T., zaś uczestnik wniósł o podział nieruchomości wspólnej stosownie do wariantu I projektu tego podziału (zob. opinia biegłego z zakresu geodezji J. T. – k. 53-59). Uwzględniając stanowiska obu stron zainteresowanych, jak też sposób faktycznego użytkowania obu części nieruchomości wspólnej zaobserwowany w toku oględzin przeprowadzonych na przedmiotowej nieruchomości (k. 36-42) Sąd finalnie doszedł do przekonania, że bardziej uzasadnione i racjonalne okolicznościami faktycznymi jest dokonanie podziału nieruchomości według wariantu II projektu podziału sporządzonego przez biegłego J. T. (k. 59). Należy przede wszystkim wskazać, że sposób podziału fizycznego nieruchomości wskazany przez wnioskodawców uwzględniał przede wszystkim aktualny sposób faktycznego użytkowania obu części gruntu przez współwłaścicieli, który – jak wynika z akt sprawy i stanowisk obu stron – istnieje tam już od wielu lat oraz znajduje de facto swoje odbicie zarówno w umiejscowieniu ogrodzeń, jak też budynków posadowionych na obu częściach działki.

Dokonanie natomiast podziału nieruchomości stosownie do wskazań uczestnika (jak w wariantcie I projektu) spowodowałoby, że granica pomiędzy działkami musiałaby przebiegać po linii budynków wnioskodawców, co w ocenie Sądu nie odpowiada zakresowi współposiadania ukształtowanego na gruncie na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat. Nie budziło przy tym wątpliwości, że udział uczestnika M. D. (1) we współwłasności nieruchomości wspólnej był większy niż wnioskodawców (wynosił 5/8 całości) i w związku z tym wskutek podziału tej nieruchomości – co do zasady – powinien on otrzymać część działki o powierzchni jak najbardziej zbliżonej do swojego udziału. Jednakże powyższa okoliczność nie może być decydująca i przesłaniać innych racjonalnych i logicznych argumentów, o których wskazano powyżej. Wprawdzie zastosowanie przez Sąd wariantu II podziału nieruchomości wspólnej skutkowało tym, że uczestnik otrzymał część gruntu o mniejszej powierzchni niż w wariantcie alternatywnym (tj. wariant I), tym niemniej należało podkreślić, że zarówno różnice w powierzchni gruntu, który w obu wariantach podziału miałby przyspaść uczestnikowi (wariant I – 0,5612 ha, a wariant II – 0,5549 ha), jak też w wysokości należnej mu dopłaty (wariant I – 3.012 zł, a wariant II – 3.536,75 zł) były niewielkie i ostatecznie nie mogły mieć większego przełożenia na ocenę zasadności wyboru jednego z tych wariantów. Z tych też względów Sąd uznał, że podział fizyczny nieruchomości wspólnej powinien być dokonany według wariantu II projektu podziału.

W celu ustalenia wartości nieruchomości wspólnej objętej niniejszym postępowaniem, jak też wysokości należnej uczestnikowi dopłaty z tytułu wyrównania udziałów na skutek jej podziału fizycznego – Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. K. (k. 80-95), na podstawie której **wyceniono wartość tej nieruchomości na kwotę 328.686 zł – przy czym wartość użytków rolnych (gruntu) stanowiła w tej wycenie kwotę 61.390 zł**, zaś łączna wartość naniesień budowlanych dokonanych przez współwłaścicieli wyniosła 267.296 zł (w tym ze strony uczestnika jest to kwota 146.360 zł, zaś ze strony wnioskodawców kwota 120.936 zł). Przedmiotowa wycena składników majątku spadkowego w ocenie Sądu nie budziła żadnych zastrzeżeń i zasługiwała na pełne zaakceptowanie, jako wykonana w sposób profesjonalny, prawidłowy i rzetelny. Biegły dokonując wyceny uwzględnił aktualne trendy kształtowania się wartości nieruchomości na rynku lokalnym, na podstawie których została ustalona cena uśredniona, ostatecznie przyjęta do szacunku wartości nieruchomości objętych niniejszym postępowaniem (tj. 62.771 zł/ha). Powyższy operat nie był też kwestionowany przez żadną ze stron postępowania.

Nie budziło przy tym wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie należało dokonać podziału nieruchomości i ustalić wysokość poszczególnych udziałów przysługujących współwłaścicielom z pominięciem wartości powyższych nakładów finansowych w postaci naniesień budowlanych dokonanych przez współwłaścicieli w ciągu ostatnich lat (bezsporne pomiędzy stronami postępowania). Dlatego też równowartość udziału 3/8 części we współwłasności nieruchomości wspólnej przysługującego wnioskodawcom wynosiła kwotę 23.021,25 zł ($3/8 \times 61.390$ zł), natomiast równowartość udziału uczestnika we współwłasności tej nieruchomości w wysokości 5/8 części wynosiła kwotę 38.368,75 zł ($5/8 \times 61.390$ zł). Uwzględniając zatem zastosowany wariant podziału nieruchomości w niniejszej sprawie należało ustalić, że na skutek podziału nieruchomości w naturze w sposób wskazany powyżej (bez nakładów w postaci naniesień budowlanych, itp.) ostatecznie **wnioskodawcy A. i Z. małż. M. uzyskali grunt rolny o wartości 26.558 zł**, natomiast **uczestnik M. M. (4) otrzymał grunt rolny o wartości 34.832 zł**. Stosownie do przepisów art.

211 i 212 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne (art. 212 § 1 k.c.) i dlatego też **udział przysługujący uczestnikowi został wyrównany przez zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na jego rzecz dopłaty pieniężnej w wysokości 3.536,75 zł** (tj. 38.368,75 zł – 34.832 zł).

Jednocześnie z treści art. 212 § 3 k.c. wynika, że jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek. Oznaczenie sposobu i terminu uiszczenia spłat oraz odsetek powinno być dokonane przez sąd z urzędu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1974 r., sygn. akt III CRN 2/74 – LEX nr 7431 oraz uchwała Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., sygn. akt III CZP 12/69, publ. OSNCP 1970/3/39 – LEX nr 970). W odniesieniu do niniejszej sprawy wnioskodawcy wniesli o rozłożenie należnej uczestnikowi dopłaty na 3 raty: pierwsza w wysokości 1.000 zł płatna w terminie 3 miesięcy, druga w wysokości 1.000 zł płatna w terminie 6 miesięcy oraz trzecia rata w wysokości 1.536,75 zł płatna w terminie 9 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie. Dokonując oceny zasadności tego wniosku Sąd wziął pod uwagę zarówno uzasadnione interesy oby stron (tj. zobowiązanych do dopłaty jak też uprawnionego) związane ze zniesieniem współwłasności, w tym niewielką wysokość należnej dopłaty, jak też fakt, że niniejsze postępowanie toczy się już od niemal roku, co niewątpliwie dawało wnioskodawcom obiektywną możliwość zgromadzenia stosownych środków finansowych na ten cel. W związku z tym Sąd uznał, że wniosek o rozłożenie dopłaty na raty był całkowicie niezasadny i dlatego też zasądził solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kwotę 3.536,75 zł tytułem dopłaty pieniężnej jako płatna jednorazowo w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia wydanego w niniejszej sprawie, a dodatkowo zastrzeżone zostały ustawowe odsetki w przypadku opóźnienia w płatności powyższej kwoty.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Rejonowy na podstawie powołanych powyżej przepisów orzekł, jak w sentencji postanowienia. O kosztach postępowania orzeczono natomiast na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. poprzez stosunkowe rozdzielenie pomiędzy wnioskodawców i uczestnika obowiązku zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych odpowiednio do wysokości przysługujących im udziałów w majątku wspólnym (tj. 3/8 i 5/8 części) i na tej podstawie Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od wnioskodawców kwotę 3.246,07 zł, zaś od uczestnika kwotę 5.410,12 zł, na których łączną sumę 8.656,19 zł złożył się wydatki związane: z przeprowadzeniem oględzin (189 zł), ze sporządzeniem opinii przez biegłego J. T. (4.886,22 zł) oraz ze sporządzeniem opinii przez biegłego J. K. (3.580,97 zł). Ponieważ obie strony poniosły ponadto koszty zastępstwa prawnego (w tej samej wysokości), należało przyjąć, że wzajemnie się one znoszą, zaś dokonując rozliczenia pozostałych kosztów postępowania Sąd zasądził solidarnie od uczestnika na rzecz wnioskodawców kwotę 500 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania, albowiem wnioskodawcy uiszcili opłatę od wniosku wszczynającego niniejsze postępowanie w wysokości 1.000,00 zł.