

Sygn. akt I Ns 1978/15

POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2017r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Halina Grzybowska

Protokolant Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2017r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **G. C.**

przy uczestnictwie **H. C., Ł. H., T. H., D. L., K. P. (1)**

o zniesienie współwłasności

postanowił:

I. ustalić, że przedmiotem współwłasności wnioskodawcy i uczestników postępowania jest nieruchomości rolne, której współwłaścicielami są:

- wnioskodawca G. C. w 1/3 części
- uczestniczka D. L. w 1/3 części
- uczestniczka K. P. (1) w 1/12 części
- uczestniczka T. H. w 1/12 części
- uczestniczka H. C. w 1/12 części
- uczestnik Ł. H. w 1/12 części ,

położona w P., objęta księgą wieczystą (...)

o łącznej wartości 150.000 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych), składająca się:

- z działki nr (...) o pow. 0,17 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym i zabudowaniami gospodarczymi o wartości 90.000 zł;
- z działki rolnej niezabudowanej nr 155 o pow. 0,48 ha o wartości 20.000 zł;
- z działki rolnej niezabudowanej nr 571 o pow.1,10 ha o wartości 40.000 zł;

II. dokonać częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości, opisanej w punkcie I w ten sposób, że:

1. przyznać wnioskodawcy G. C. na wyłączną własność działkę gruntu nr (...) o wartości 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych);
2. przyznać działki nr (...) o łącznej wartości 130.000 zł (sto trzydzieści tysięcy złotych) na współwłasność:

D. L. w udziale 1/2;

uczestnikom H. C., Ł. H., T. H.
i K. P. (1) – w udziałach po 1/8 części;

bez obowiązku wzajemnych dopłat;

III. nakazać uczestnikom postępowania, by wydali wnioskodawcy działkę nr (...), opisaną w punkcie I –szym;

IV. rozstrzygnięcie o kosztach pozostawić referendarzowi sądowemu wg zasady, że koszty sądowe ponoszą stosownie do swoich udziałów we współwłasności, zaś pozostałe koszty postępowania, związane ze swoim udziałem w sprawie, ponoszą we własnym zakresie.

Sygn.akt I Ns 1978/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawca G. C. jako współwłaściciel w 1/3 części nieruchomości domagał się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P. , objętej księgą wieczystą (...) - o wartości 210 000 zł, składającej się :

a) z działki nr (...) o pow.0,17 ha (**wartości 30 000 zł**)

zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...) –kondygnacyjnym o pow.135m² (wartości **100 000 zł**), budynkiem produkcyjnym usługowym i gospodarczym dla rolnictwa o pow. zabudowy 37 m²(wartości **10.000 zł**) i budynkiem produkcyjnym usługowym i gospodarczym dla rolnictwa o pow. zabudowy 66m²(wartości **10.000 zł**)

b) z działki gruntu nr (...) o pow 0,48 ha o wartości 20 000 zł

c) z działki gruntu nr (...) o pow.1,10 ha wartości 40 000 zł

w t e n sposób, aby :

1. przyznać **wnioskodawcy działkę nr (...)** o wartości 20 000 zł

2. przyznać uczestnikom postępowania na współwłasność : działkę nr (...) w. w 150 000 zł i nr (...) o pow.1,10 ha wartości 40 000 zł w udziałach :

1. dotychczasowej współwłaścicielce w 1/3 części D. L. – w 4/8 częściach

2. dotychczasowej współwłaścicielce w 1/12 części K. P. (1) w 1/8 części

3. dotychczasowemu współwłaścicielowi w 1/12 Ł. H. - 1/8 części

4. dotychczasowej współwłaścicielce w 1/12 T. H. – w 1/8 części

5. dotychczasowej współwłaścicielce w 1/12 H. H. 1/8

lub w II wariantach :

1. przyznać **wnioskodawcy działkę nr (...)** o wartości 20 000 zł

2. przyznać pozostałym uczestnikom postępowania na współwłasność : działkę nr (...) w. o wartości 150 000 zł i nr (...) o pow.1,10 ha wartości 40 000 zł w udziałach :

D. L. - 1/3 budynku mieszkalnego i dz.231 + 1/2 w działce (...)

K. P. (1) 1/12 budynku mieszkalnego i dz.231

Ł. H. 1/12 budynku mieszkalnego i dz.231

T. H. – 1/12 budynku mieszkalnego i dz.231

H. C. 1/12 budynku mieszkalnego i dz.231

- bez obowiązku spłat czy dopłat .

W uzasadnieniu żądania podał, że nie zamieszkuje w nieruchomości zabudowanej, w której mieszka większość uczestników, ani nie korzysta z gruntów rolnych.

Uczestniczka postępowania H. C. poparła wniosek w wariantcie I-szym .

Uczestnicy postępowania :D. L. ,K. P. (1) ,Ł. H. i T. H. ostatecznie wnieśli oddalenie wniosku, postulując pozostanie przy aktualnym stanie posiadania .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny .

Nieruchomość położona w P. , objęta księgą wieczystą (...) - składająca się :

a) z działki nr (...) o pow.0,17 ha) zabudowanej budynkiem mieszkalnym (...) –kondygnacyjnym o pow.135m² , budynkiem produkcyjnym usługowym i gospodarczym o pow. zabudowy 37 m²,budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 66m²

b) z działki rolnej niezabudowanej nr 155 o pow 0,48 ha

c) z działki rolnej niezabudowanej nr 571 o pow.1,10 ha

stanowi współwłasność :

w 1/2 części wnioskodawcy

w 1/3 części D. L. –

w 1/12 części K. P. (1)

w 1/12 części Ł. H.

w 1/12 części T. H.

w 1/12 części H. H.

dowód: odpis księgi wie c zy s tej k. 7 , mapy k. 13-15 .

Łączna wartość całej nieruchomości wynosi 150 000 zł,

w tym : działki siedliskowej nr (...) – 90.000 zł,

działki rolnej niezabudowanej nr 155 – 20 000 zł,

działki rolnej niezabudowanej nr 571 – 40 000 zł (**NIESPORNE**) .

Wszyscy uczestnicy postępowania są spokrewnieni lub spowinowaceni z pierwotnym właścicielem K. C.. Wnioskodawca nigdy nie korzystał i nie korzysta i nie jest w posiadaniu żadnej z części w/w nieruchomości odkąd stał się jej współwłaścicielem na podstawie umowy darowizny w 2015 roku zawartej pomiędzy nim a ojcem (**Niesporne**).

W zabudowaniach na działce siedliskowej nr (...) zamieszkują i korzystają zgodnie z pomieszczeń gospodarczych : D. L., która ze swoją rodziną zajmuje ok. połowy pomieszczeń mieszkalnych i gospodarczych oraz uczestniczka T. H. z córką K. P. (2), jej mężem i 2 córkami , które zajmują także około połowę pomieszczeń mieszkalnych i gospodarczych. Aktualnie nie mieszkają w tej nieruchomości dzieci T. H. : Ł. H. i H. C.. Grunty rolne od ok. 2006 roku wydierżawia D. L. osobom trzecim za czynsz roczny 1 100 zł. Z czynszu dzierżawnego opłaca świadczenia publicznoprawne od całej nieruchomości

Dowód : zeznania uczestniczek D. L., T. H. , K. P szczolińskiej i Ł. H. złożone na rozprawie w dniu 31 stycznia 2017 roku .

Uczestniczka D. L. mieszka z mężem. Otrzymuje rentę w kwocie 100 zł miesięcznie . Jej mąż pracuje i zarabia 2 700 – 2800 zł miesięcznie. Mają zadłużenia wobec KRUS i (...) -u na łączną kwotę ok. 12 000 zł, oszczędności nie posiadają

Dowód: zeznania uczestniczki D. L. j.w.

Uczestniczka T. H. jest wdową, otrzymuje rentę w kwocie 2 100 zł miesięcznie, ma zadłużenie ok. 1500 – 200 zł z tytułu kredytu zaciągniętego m.in na remont elewacji . Nie posiada oszczędności. Obecnie zajmuje pomieszczenia mieszkalne na parterze budynku mieszkalnego zaadaptowane i wyremontowane przez jej Syna Ł. H., który już tam nie mieszka

Dowód : zeznania uczestniczki T. H. i uczestnika Ł. H. ćko j.w.

Uczestniczka K. P. (1) pracuje i zarabia ok.1800 zł, a jej małżonek podobnie, obydwójce mają zajęcia komornicze, pozostało im do spłaty ok. 4 000 zł, mają córki w wieku 11 lat

Dowód: zeznania uczestniczki K. P. (1) k. 170 .

Z aktualnych współwłaścicieli nieruchomości grunty rolne stanowiące współwłasność uprawiała jedynie uczestniczka D. L. , która z uwagi na stan zdrowia przestała je uprawiać ok.10 lat temu .

Pozostali uczestnicy nie mają kwalifikacji teoretycznych ani praktycznych do prowadzenia gospodarstwa rolnego (**NIESPORNE**).

Pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami postępowania istnieje konflikt od czasu, gdy wnioskodawca zaczął domagać się zniesienia współwłasności (**Niesporne**) .

Powyższe ustalenia zastały poczynione na podstawie w/w opisanych dokumentów urzędowych, a także na podstawie zeznań uczestników postępowania i okoliczności bezspornych, które w ocenie sądu w zakresie poczynionych wyżej ustaleń nie budzą wątpliwości .

Sąd zważył.

Zgodnie z treścią przepisu art. 210 zd. 1 Kodeksu cywilnego każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Przepis art. 211 Kodeksu cywilnego stanowi, 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, a stosownie do przepisu art. 212 § 2 k.c. rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

W postępowaniu o zniesienie współwłasności stosownie do treści przepisu art. 618§ 1 Kodeksu postępowania cywilnego, sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Przy czym wzajemne roszczenia z tytułu posiadania rzeczy rozpatrywane są na podstawie art. 207 Kodeksu cywilnego w brzmieniu: pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Ponadto w razie sądowego zniesienia współwłasności w myśl art. 212 § 3 zd. 1 Kodeksu cywilnego jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia.

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, co potwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 stycznia 2001 r. (V CKN 1436/00).

Całokształt zebranego w sprawie materiału procesowego wskazuje, że wobec opozycji większości uczestników postępowania co do samego żądania zniesienia współwłasności najbardziej pożądane i sprawiedliwe jest częściowe zniesienia współwłasności wg wariantu I –szego żądania wniosku, tj. przez częściowy podział fizyczny nieruchomości, a to z uwagi na ostry konflikt wnioskodawcy z pozostałymi uczestnikami postępowania (z wyjątkiem H. C. reprezentowanej przez kuratora). Taki też sposób zniesienia popierał kurator uczestniczki H. C. . Przyznanie wnioskodawcy działki rolnej niezabudowanej nr 155 z jednej strony zaspokoi żądanie wnioskodawcy zniesienia współwłasności, a z drugiej strony nie spowoduje żadnego uszczerbku dla uczestników postępowania, w tym obowiązku dopłaty, a nadto i przede wszystkim usunie konflikt pomiędzy współwłaścicielami. Należy zauważyć, że żaden z uczestników postępowania nie uprawia działki rolnej nr (...), podobnie jak i pozostałych gruntów. Wnioskodawca jest współwłaścicielem nieruchomości w udziale 1/3, a zatem przy wartości całej nieruchomości na kwotę 150 000 zł, w razie zasądzenia na jego rzecz spłaty powinna ona wynieść 50 000 zł. Żadnego z uczestników postępowania nie stać na spłatę wnioskodawcy, a jeśli żadne z nich nie uprawia działki nr (...), to tym bardziej żądanie wnioskodawcy przyznania mu tej działki o wartości o wiele niższej niż wartość jego udziału w żaden sposób nie będzie krzywdzące dla pozostałych uczestników postępowania, którzy nadal pozostaną we współwłasności działki siedliskowej i działki rolnej nr (...) oraz przy dotychczasowym bezkonfliktowym sposobie korzystania. Bezzasadne były także zarzuty uczestniczki K. P. (1), że po takim zniesieniu współwłasności wnioskodawca może rościć pretensje do pomieszczeń mieszkalnych na działce zabudowanej po swoich krewnych, albowiem z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności wygasną jakiegokolwiek roszczenia wnioskodawcy odnośnie tej nieruchomości, stosownie do treści przepisu art. 618 §3 k.p.c., w tym również takie, które nie były zgłoszone w tym postępowaniu.

Dlatego też na podstawie cyt. wyżej przepisów orzeczono jak w pkt. II sentencji postanowienia.

Koszty postępowania sąd pozostawił do wyliczenia referendarzowi sądowemu na podstawie przepisu art. 108 §1 k.p.c. wg zasady, że koszty sądowe uczestnicy ponoszą wg swoich udziałów we współwłasności, natomiast koszty związane wyłącznie ze swoim udziałem w sprawie ponoszą we własnym zakresie, na podstawie przepisu art. 520 § 1 i 2 k, p. c.