

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M. B. (1) wniosła początkowo o dział spadku po M. B. (2) i E. U. w ten sposób, aby z nieruchomości położonej w O., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), dokonać wydzielenia nieruchomości o 1/5 powierzchni w stosunku do całości nieruchomości oraz przyznać ją na współwłasność jej i uczestnikom postępowania A. L. , K. U. i E. U.. Jako uczestników postępowania wskazała pozostałych ówczesnych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości.

W odpowiedzi na wniosek pozostali uczestnicy A. S., A. B., A. N., E. P., A. M. również wnieśli o dokonanie działu spadku poprzez wydzielenie również na ich rzecz części nieruchomości, odpowiadającej ich udziałowi , ewentualnie następnie wyrównania wartości przyznanych części nieruchomości poprzez odpowiednie dopłaty.

Na rozprawie w dniu 3 04 2012r. strony doszły natomiast do porozumienia w przedmiocie ostatecznego kształtu wniosku, wnosząc ostatecznie o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości wskazanej w nim poprzez wydzielenie z działki (...) .....takiej ilości działek , aby była podzielna przez 5 i przyznanie ich poszczególnym uczestnikom w taki sposób, aby ich wartość odpowiadała ich udziałom w tej nieruchomości. Wskazali również, że co do działki numer (...) toczy się postępowanie administracyjne dotyczące zamiany części gruntów, a więc ich stanowisko co do tej działki nie zostało ostatecznie sprecyzowane.

Strony wniosły zgodnie o zawieszenie postępowania, do czasu zakończenia postępowania administracyjnego w przedmiocie zamiany gruntów .

Po podjęciu postępowania w sprawie wnioskodawca i uczestnicy A. L., E. U. i K. U. w piśmie procesowym z dnia 29 12 2015r. jak na k.506 akt sprawy ograniczyli wniosek przez wskazanie, że dotyczy on wyłącznie zniesienia współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) tut. Sądu, z wyłączeniem działki numer (...) objętej tą księgą, co do której wniosek cofnęli.

Pozostali uczestnicy nie sprzeciwili się cofnięciu wniosku w tym zakresie.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Strony na początku postępowania w sprawie , z chwilą złożenia wniosku były współwłaścicielami nieruchomości , obejmującej działki o numerach ewidencyjnych (...), położonych w O. , dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Następnie , po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego z ich udziałem , po dokonaniu zamiany nieruchomości , po podjęciu postępowania w sprawie nieruchomości ta obejmowała już działki o numerach ewidencyjnych (...).

Strony były współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w następujących udziałach: A. S. w 1/5 części, A. N. w 1/10 części, E. P. w 1/10 części, K. U. w 1/20 części, E. U. w 1/20 części, M. B. (1) w 1/20 części, A. L. w 1/20 części, A. M. w 1/5 części, A. B. w 1/5 części. W toku postępowania w sprawie zmarła uczestniczka A. B. i w jej miejsce wstąpili jej następcy prawni U. D., T. B., R. B. i I. R., którzy dziedziczą po niej spadek w częściach równych.

Udział uczestnika A. N. w nieruchomości został obciążony hipoteką przymusową w kwocie 170 324,70 zł na rzecz uczestniczki E. P..

(dowody : bezsporne oraz odpisy z księgi wieczystej k.11-17, k. 473-474, 881-882 , akta księgi wieczystej KW nr (...), mapa k. 10, wypis z rejestru gruntów i mapa k.469-472, umowa zamiany k.423-429)

Nieruchomość stanowiąca przedmiot współwłasności stron w jej ostatecznym kształcie stanowiła działki przeznaczone na cele rolnicze oraz drogę, w niewielkiej części jedynie stanowiła nieruchomość zabudowaną, bowiem dawniej była gospodarstwem rolnym. Powołany w sprawie biegły z zakresu geodezji dokonał podziału działki numer (...) na 21

działek o kolejnych numerach od 32/8 do 32/28 o powierzchniach i kształcie nadającym się do zabudowy, bowiem w planie zagospodarowania przestrzennego działki te są przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ewentualnie z funkcją usługową z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe. Działka o numerze ewidencyjnym (...) została natomiast podzielona na cztery działki o kolejnych numerach ewidencyjnych od 26/11 do 26/14. Natomiast działka (...) została podzielona na cztery działki o kolejnych numerach ewidencyjnych od 4/11 do 4/12. Podział ten został dokonany z uwzględnieniem wszystkich żądań stron, toteż w ostatecznym kształcie wszystkie strony na taki podział wyraziły zgodę. Nowopowstałe w wyniku podziału działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) uzyskały przy tym dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną poprowadzoną przez wydzieloną działkę numer (...). Pozostałe wydzielone działki mają odrębny dostęp do drogi publicznej.

Po wydzieleniu działek zgodnie z wolą stron, nowopowstałe działki zostały wycenione przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Również ta opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Ponadto wszystkie strony zgodziły się na nie wliczanie wartości działki stanowiącej drogę wewnętrzną do wartości udziałów przyznanych tym stronom, którym udział w tej działce zostanie przyznany, przy wyliczaniu dopłat. Dodatkowo uczestniczka E. P. zrzekła się obciążenia hipotecznego na nowopowstałych wydzielonych działkach w stosunku do innych stron postępowania, za wyjątkiem A. N., bowiem to jego wyłącznie udział w tej nieruchomości był pierwotnie tą hipoteką obciążony.

(dowody: bezsporne oraz opinia biegłego z zakresu geodezji k.533-543, 652-656, opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości k.702-781, oświadczenie k. 270, oświadczenie k. 885)

Wszystkie strony stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej ponosiły koszty związane z bieżącymi obciążeniami publicznoprawnymi. Jako jedyna natomiast uczestniczka A. S. ponosiła nakłady na zabudowania, znajdujące się na tej nieruchomości, stanowiące siedlisko. Miały one dla niej szczególną wartość sentymentalną, bowiem w domu tym zamieszkiwała jeszcze będąc dzieckiem wraz z rodzicami. Szczególnie ważne dla tej uczestniczki było więc przyznanie działki gruntu nowopowstałej, na której usytuowane są obecnie te budynki, a także tej, na której położone są zabudowania gospodarcze.

(dowody: bezsporne)

W toku postępowania zmarła jedna z uczestniczek – A. B.. W jej miejsce weszli jako spadkobiercy jej następcy prawni – uczestnicy U. D., R. B., T. B., I. R..

(dowody: postanowienie k.720 -722)

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu żądanie wniosku o zniesienie współwłasności zasługuje na uwzględnienie. Pozostawanie we współwłasności tak licznej rzeszy uczestników, biorąc pod uwagę ich różne interesy oraz obszar nieruchomości, doprowadziłoby z pewnością do konfliktów i trudności w rozporządzaniu czy korzystaniu z niej.

Ustalając stan faktyczny sąd kierował się przede wszystkim dokumentami przedstawionymi przez strony oraz wynikającymi z treści księgi wieczystej nieruchomości, której wniosek dotyczył, a których prawdziwość i wiarygodność nie została zakwestionowana. Nadto okoliczności faktyczne w sprawie były w zasadzie bezsporne pomiędzy stronami, zaś sposób podziału pomogły ustalić opinie biegłych, które również zostały sporządzone zgodnie z wnioskami i deklarowanymi interesami stron. Opinie te także okazały się niesporne. Brak było więc podstaw do przeprowadzania jakichkolwiek dodatkowych dowodów.

Zgodnie z treścią art.210 kc, żądanie zniesienia współwłasności jest immanentną cechą samej współwłasności. W niniejszej sprawie żądali tego wszyscy jej współwłaściciele, a więc nie sposób było nie uwzględnić tego żądania. Również co do sposobu zniesienia współwłasności w trakcie procesu, strony były w zasadzie zgodne, że należy to uczynić poprzez wydzielenie z nieruchomości działek gruntu pod zabudowę w takiej ilości, aby umożliwił on

podział tych działek pomiędzy stronami, z możliwie jak najmniejszymi dopłatami w ceku wyrównania ich wartości ich udziałów.

Jeśli chodzi o sposób dokonania podziału, to należy tu podkreślić, że zastosowanie znajdują tu przepisy o zniesieniu współwłasności sprzed nowelizacji kodeksu cywilnego w tym zakresie, dokonanej ustawą z dnia 14 04 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, zgodnie z art.12 tej ustawy.

W konsekwencji do podziału nieruchomości wspólnej, będącej przedmiotem wniosku w niniejszej sprawie, ma zastosowanie art.211 kc.

Zgodnie bowiem z treścią art.2 ustawy z dnia 11 04 2003r. w brzmieniu sprzed nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 14 04 2016r., o której mowa powyżej, przedmiotowa nieruchomość nie jest nieruchomością rolną, a tym samym nie mają do niej zastosowania wynikające z niej ograniczenia, bowiem w planie zagospodarowania przestrzennego jest ona przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z możliwością wykorzystania pod usługi nieuciążliwe. Wobec tych ustaleń, do zniesienia jej współwłasności znajduje zastosowanie w pierwszej kolejności art. 211 kc, preferujący co do zasady podział fizyczny rzeczy wspólnej, chyba że sprzeciwiałoby się to przepisom ustawy, społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu tego prawa albo pociągałoby istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Podkreślić również trzeba, że nieruchomość stanowiąca współwłasność stron, jest nieruchomością o znacznej wielkości, dającą się w ramach funkcji, do której została przeznaczona, podzielić na mniejsze części. Brak więc jakichkolwiek przeciwwskazań do przeprowadzenia jej podziału fizycznego zgodnie z wnioskiem stron.

W konsekwencji, należało uwzględnić żądanie stron co do sposobu podziału, zwłaszcza w świetle opinii biegłych z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości, przewidujących możliwość takiego podziału, zaakceptowanego zresztą bez zastrzeżeń przez wszystkie strony.

Działki w orzeczeniu przydzielono poszczególnym stronom jako nie obciążone hipoteką, wobec zrzeczenia się tego obciążenia przez uczestniczkę E. P. w stosunku do wszystkich nowopowstałych działek, za wyjątkiem tych, które w wyniku podziału przypadły uczestnikowi A. N..

Jeśli chodzi o przydział działek poszczególnym stronom, to w zasadniczej mierze odzwierciedla on wolę stron, a także jest adekwatny do wysokości przypadających im udziałów we współwłasności. Przy wydawaniu orzeczenia uwzględniono w szczególności wolę uczestniczki A. S., która jako jedyna wyraziła zainteresowanie działką zabudowaną domem mieszkalnym, którym ponadto jako jedyna ze stron zajmowała się do tej pory. Za uzasadnione uznano również przyznanie jej powiązanej z tą działką działki zabudowanej zabudowaniami gospodarczymi, związanymi z tym siedliskiem, tj. działki numer (...).

Jeśli chodzi o pozostałych uczestników to Sąd miał na uwadze ich uzasadnione preferencje co do wyboru działek i przynajmniej jedną z nich według ich wyboru przyznał każdemu z nich. Ponieważ uczestnicy będący następcami prawnymi A. B. jako jedyni wyrazili chęć objęcia działek (...), to niejako w zamian Sąd przychylił się do wniosku uczestniczki I. R. co do przyznania jej działki numer (...), w stosunku do której również kilku innych uczestników wyraziło chęć jej nabycia.

Przyjęto w rozliczeniu, zresztą zgodnie z wolą wszystkich stron, aby nie wliczać do wartości udziałów tych uczestników, którym został przyznany udział w drodze wewnętrznej stanowiącej działkę numer (...), wartości ich udziału w tej działce. Ilość udziałów w niej została natomiast określona stosownie do ilości przyznanych tym uczestnikom działek znajdujących się przy tej drodze, dla których jest ona jedynym dostępem do drogi publicznej. W konsekwencji wartość udziału 1/5 w nieruchomości wspólnej przyjęto na kwotę 917 248zł, wartość udziału 1/10 na kwotę 458 621 zł, zaś wartość udziału 1/20 na kwotę 229 310,50zł. Różnice pomiędzy wartością udziałów a wartością przyznanych poszczególnym stronom nieruchomości wyrównano przez dopłaty pieniężne, stosownie do treści art. 212 par.1 kc.

Brak było też podstaw do uwzględnienia wniosku o rozłożenie na raty dopłaty przypadającej od uczestniczki A. S., bowiem nie wykazała ona swego stanu majątkowego, zaś w ocenie Sądu dopłata od niej przypadająca nie była wysoka w stosunku do czasokresu trwania postępowania, w ciągu którego uczestniczka mogła już gromadzić środki na dopłatę oraz biorąc pod uwagę wartość przypadającego jej udziału.

Ponadto udział uczestnika K. U., zgodnie z jego wnioskiem, został przekazany na współwłasność wnioskodawczyni i uczestniczek E. U. i A. L. (oświadczenie k.270 akt).

W stosunku do działki nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...), ponieważ wniosek o zniesienie współwłasności w tej części został cofnięty, postępowanie umorzono na podstawie art. 512par.1 kpc w zw. z art.355par.1 kpc i art./13 par.2 kpc.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do treści art. 520 par.1 kpc, mając na uwadze równe zainteresowanie wszystkich stron wynikiem postępowania oraz obciążenie ich kosztami w toku postępowania, w tym pokrycie tych kosztów ze złożonych zaliczek , a także wartość przypadających stronom udziałów w nieruchomości wspólnej.