

POSTANOWIENIE

Dnia 25 maja 2021 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Danuta Kozikowska

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2021 r. w Kwidzynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku R. R.

z udziałem Gminy G.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

1) ustalić, że w skład współwłasności wnioskodawczyni R. R. (c. K. i H.) i uczestnika Gminy G. wchodzi po 1/2 części nieruchomości położona w miejscowości N. składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,5493 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie VIII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...);

2) dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt 1 w ten sposób, że

a) nieruchomość położoną w miejscowości N. składającej się z **działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,4336 ha** zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie VIII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) przyznać na wyłączną własność wnioskodawczyni R. R. (c. K. i H.) według projektu podziału nieruchomości zawartej w opinii biegłego geodety M. L. – wariant II (k. 364-369 akt), który stanowi integralną część niniejszego postępowania ;

b) nieruchomość położoną w miejscowości N. **składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1157 ha** zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie VIII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) przyznać na wyłączną własność Gminie G. według projektu podziału nieruchomości zawartej w opinii biegłego geodety M. L. – wariant II (k. 364-369akt), który stanowi integralną część niniejszego postępowania ;

3) zasądzić od wnioskodawczyni R. R. na rzecz uczestnika Gminy G. kwotę 20.144 zł(dwadzieścia tysięcy sto czterdzieści cztery złote) tytułem dopłaty, którą to kwotę rozkłada na cztery raty:

- pierwsza rata w wysokości 5.036 zł(pięć tysięcy trzydzieści sześć złotych), płatna w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności;
- druga rata w wysokości 5.036 zł(pięć tysięcy trzydzieści sześć złotych), płatna w terminie jednego roku od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności;

- trzecia rata w wysokości 5.036 zł (pięć tysięcy trzydzieści sześć złotych), płatna w terminie drugiego roku od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności;
- czwarta rata w wysokości 5.036 zł (pięć tysięcy trzydzieści sześć złotych), płatna w terminie trzeciego roku od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności, przy czym niezapłacenie którejkolwiek z rat w terminie spowoduje wymagalność całej nieuregulowanej dopłaty;

4) oddalić wniosek wnioskodawczynie i uczestnika o zwrot kosztów postępowania;

5) nakazać ściągnąć od uczestnika Gminy G. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Kwidzynie 500 zł (pięćset złotych) tytułem 1/2 opłaty od wniosku od której wnioskodawczynie była zwolniona oraz kwotę 6.229 zł (sześć tysięcy dwieście dwadzieścia dziewięć złotych) tytułem 1/2 wydatków, które tymczasowo pokrył Skarb Państwa.

sędzia Danuta Kozikowska

Sygn. akt I Ns 109/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie R. R. w dniu 01 lutego 2018r. wystąpiła z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości N. obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,5500 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą (...) w ten sposób, że udziały współwłaściciela Gminy G. w 1/2 części przypadną na wyłączną własność wnioskodawczynie z obowiązkiem spłaty na rzecz Gminy G. w wysokości 40.000,00 zł w terminie 1-go miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia. Wnioskodawczynie wniosła także o zasądzenie od uczestniczki zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazała, że jest współwłaścicielem nieruchomości w 1/2 części na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 czerwca 2008r., zaś uczestniczka na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Głubczycach z dnia 04 maja 2010 r. sygn. akt I Ns 162/09 o stwierdzenie nabycia spadku po W. C.. Wnioskodawczynie wskazała, że nie może korzystać ze swojego udziału w nieruchomości. S. J. na wezwanie do wydania udziału w nieruchomości nie odpowiedziała a pozostałe współwłaścicielki nieruchomości nie odpowiedziały na ofertę sprzedaży posiadanego udziału (k. 3-5 akt).

Uczestniczka Gmina G. w odpowiedzi na wniosek wyraziła zgodę na zaproponowane zniesienie współwłasności nieruchomości i uznała wartość nieruchomości wskazaną przez wnioskodawczynie, jednakże domagała się zdeponowania spłaty w depozycie sądowym z uwagi na to, iż wnioskodawczynie nie daje gwarancji na spłatę w terminie z uwagi na jej sytuację materialną. Ponadto wniosła o oddalenie wniosku o zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania na rzecz wnioskodawczynie oraz o wniosła o zasądzenie od wnioskodawczynie na rzecz jej rzecz kosztów postępowania, z pominięciem kosztów zastępstwa procesowego (k. 35-37 akt).

W odpowiedzi na odpowiedź na wniosek wnioskodawczynie w związku warunkami zniesienia współwłasności nieruchomości wniosła o zniesienie współwłasności poprzez podział fizyczny nieruchomości poprzez wydzielanie dwóch odrębnych działek i przyznanie na własność wnioskodawczynie części wykorzystywanej przez nią nieruchomości na zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych, a drugą z wydzielonych części na rzecz Gminy G.. Wskazała również że budynek mieszkalny posiada dwa lokale nr :(...) a w jednym z nich zamieszkuje wnioskodawczynie a w drugim osoby, które prawdopodobnie nie posiadają tytułu prawnego (k. 41-42 akt).

W piśmie procesowym z dnia 21 listopada 2019r. i z dnia 11 maja 2021r. pełnomocnik wnioskodawczynie domagała się zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości, zgodnie z I wariantem podziału nieruchomości,

przy jednoczesnej spłacie na rzecz uczestniczki kwoty 8.192,00 zł w terminie 10 lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia(k. 215 i 376 akt).

Wnioskodawczyni domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości wg sposobu użytkowania nieruchomości (k. 338 akt).

Gmina G. nie wyraziła zgody na fizyczny podział nieruchomości. Wskazała, że nie ma wiedzy na temat stanu faktycznego nieruchomości(k. 60 akt).

W toku postępowania uczestniczka nie wyraziła zgody na podział fizyczny nieruchomości, domagając się przyznania jej w całości wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty na jej rzecz (k. 145, k. 220-221, k. 231 akt). Uczestnik miał zastrzeżenia do opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa dr. inż. J. B.. Wskazał, że biegły wskazał podział nieruchomości gruntowej wzdłuż ściany dzielące obie zamieszkałe powierzchnie mieszkalne. Wskazał, że o ile na poziomie piwnicy i parteru nie budzi zastrzeżeń, to podział nieruchomości na poddaszu jest nie do przyjęcia, ponieważ podział na poziomie strychu przebiega przez komin i brak ściany na poziomie strychu. Jego zdaniem fizyczny podział budynku nie jest możliwy(k. 159 akt,)

W piśmie procesowym z dnia 12 stycznia 2021r. pełnomocnik uczestniczki zastrzegł, że na wypadek orzeczenia przez Sąd fizycznego podziału nieruchomości z jednoczesną ewentualną spłatą różnic w wartości na rzecz dotychczasowych współwłaścicieli – orzeczenie o podziale i wysokości spłaty na rzecz Gminy G. zgodnie z wariantem II, a nadto o zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych. Wskazał, że zniesienie współwłasności poprzez fizyczny podział wnioskodawczyni przysądzona zostałaby części nieruchomości w kształcie zaproponowanym i wycenionym w ramach wariantu II – który w sposób najpełniejszy i najbardziej funkcjonalny oddaje istotę pierwotnego wynikającą w pierwotnego wniosku wnioskodawczyni- przy jednoczesnym obowiązku spłaty przez wnioskodawczynię różnicę przysądzonej jej części. Ponadto wskazał, że wariant II zaproponowany przez biegłych przewiduje przyznanie wnioskodawczyni użytkowanego przez nią budynku gospodarczego, jak również brak konieczności ustanawiania na jej rzecz służebności drogi koniecznej przez działkę uczestniczki, co faktycznie w sposób znaczący obniżyłoby faktyczną wartość i funkcjonalność działki uczestniczki. (k. 340 akt).

Sąd ustalił, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie jest bezsporny.

Bezsporne jest to, że wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym położonej w miejscowości N. obejmującą działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,5493 ha , dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Sztumie prowadzi księgę wieczystą (...). Na skutek ponownego obmiaru nieruchomości powierzchnia jej zmniejszyła się z 0,5500 ha na 0,5493 ha.

Bezsporne jest również to, że udział wnioskodawczyni R. R. w tej nieruchomości wynosi 1/2 część a udział uczestniczki Gminy G. wynosi 1/2 część.

Wnioskodawczyni R. R. swój udział w nieruchomości nabyła na podstawie umowy sprzedaży Rep. A-nr (...) z dnia 12 czerwca 2008r., zaś uczestniczka Gmina G. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Głubczycach z dnia 04 maja 2010 r. sygn. akt I Ns 162/09 o stwierdzenie nabycia spadku po W. C..

(**dowód:** odpis z księgi wieczystej Kw nr (...) k. 6 akt, , wypis z rejestru gruntów k.7 akt, wyrys z mapy ewidencyjnej k. 8 akt, umowa sprzedaży Rep. A-nr (...) k. 9-10 akt, postanowienie Sądu Rejonowego w Głubczycach z dnia 04-05-2010 k. 11 akt, decyzja łącznego zobowiązania pieniężnego k. 21 akt, przelew zapłaty podatku od nieruchomości za 2017r. k. 22-23 akt, pismo Urzędu Gminy S. z dnia 21 czerwca 2018r. k. 67 akt, opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu geodezji i gospodarki nieruchomościami A. Ż. –k. 192-200 akt)

Budynek mieszkalny, w zabudowie szeregowej posiada dwa oznaczenia ewidencyjne nr: (...).

Wnioskodawczyni użytkuje część budynku o nr ewidencyjnym (...), który jest budynkiem parterowym, częściowo podpiwniczonym, ze strychem na poddaszu oraz budynek gospodarczy. Powierzchnia użytkowa tej części wynosi 63,30 m², na co składa się: wiatrołap, kuchnia, łazienka z W.C., przedpokój i 2 pokoje. Wysokość pomieszczeń pomiędzy < 2,50 m i >2,20 m. Przynależna do tej części nieruchomości budynkowej piwnica ma powierzchnię 28,77 m². Ta część jest budynku wyposażona jest w instalację: elektryczną, wentylacyjną, spalinową, wodociągową, kanalizacyjną(do szamba), c.o. i c.w.

Stan techniczny tej części budynku mieszkalnego jest poniżej średniego, a standard wykończenia wewnątrz jest poniżej średniego.

Ponadto wnioskodawczyni użytkuje budynek gospodarczy, który jest budynkiem parterowym ze strychem na poddaszu. Obecnie użytkowany jest jako garaż o powierzchni 74,77 m². Stan techniczny budynku gospodarczego jest poniżej średniego, a standard wykończenia jest również poniżej średniego.

Wnioskodawczyni ponosi ciężary publiczno-prawne, reguluje podatek od nieruchomości odpowiadający jej udziałowi w nieruchomości.

Część budynku o nr ewidencyjnym (...), który użytkowany jest przez G. Z. i członków jej rodziny, nie posiadając tytułu prawnego do jego użytkowania, jest budynkiem parterowym, bez podpiwniczenia, ze strychem na poddaszu. Powierzchnia użytkowa tej części wynosi 67,92 m², na co składa się: wiatrołap, kuchnia, łazienka z W.C., przedpokój i 3 pokoje. Wysokość pomieszczeń pomiędzy < 2,50 m i >2,20 m. Ta część budynku nie jest podpiwniczona. Wyposażony w instalację: elektryczną, wentylacyjną, spalinową, wodociągową, kanalizacyjną(do szamba), c.o. i c.w.

Stan techniczny tej części budynku mieszkalnego jest zły, a standard wykończenia wewnątrz poniżej średniego.

Nieruchomość znajduje się ok. 300 m od drogi centralnie przebiegającej przez wieś. Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną dwoma rzędami żelbetowych płyt prefabrykowanych typu „IOMB”. Działka gruntu ma kształt zbliżony do trapezu, ukształtowanie powierzchni zbliżone do równego. Możliwy jest podział fizyczny przedmiotowej nieruchomości, w tym budynku mieszkalnego.

(**dowód** : opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu budownictwa dr. inż. J. B.- k. 110-125 akt oraz k. 175 -178 akt, pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa dr. inż. J. B.- k.149-150 akt, odniesienie biegłego sądowego z zakresu budownictwa dr. inż. J. B. z dnia 08 lipca 2019r.- k. 175-176 akt, opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii M. L.-k. 364-369 akt, opinia pisemna biegłego w zakresie szacowania nieruchomości ruchomości K. Ł.- k. 265-319 akt)

Biegli przedstawili trzy warianty podziału nieruchomości.

Wersja I oparta jest na dotychczasowym sposobie użytkowaniu; działka (...) o powierzchni 0,0,2593 ha dla uczestniczki, a dla wnioskodawczyni działka (...) o powierzchni 0,2900 ha. Dostęp do drogi publicznej zapewniony poprzez służebność przejścia i przejazdu przez działkę nr (...) o powierzchni 0,0122 ha do działki nr (...).

Wartość rynkowa na dzień 12 listopada 2020r. działki nr (...) wynosi 29.819 zł, wartość budynku mieszkalnego 22.000 zł, a służebność gruntowa o wartości 1.164 zł razem aktualna łączna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 52.983 zł.

Wartość rynkowa na dzień 12 listopada 2020r. działki nr (...) wynosi 33.002 zł, wartość budynku mieszkalnego 25.000 zł, wartość budynku gospodarczego wynosi 4.337 zł, a służebność gruntowa o wartości 1.164 zł razem aktualna łączna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 61.175 zł.

Według wersji II jest wydzielenie działki dla uczestniczki nie użytkowanej przez wnioskodawczynię, z tych względów, iż funkcjonalnie związanych jest z częścią budynku przynależną uczestniczce (działka nr (...) o powierzchni 0,11157 ha). Pozostałą większą część gruntu przyznana została wnioskodawczyni (działka nr (...) o powierzchni 0,4336 ha). Ten wariant podziału nie wymaga ustanowienia odpowiednich służebności przechodu i dojazdu, gdyż projektowany podział nieruchomości ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej.

Wartość rynkowa na dzień 12 listopada 2020r. działki nr (...) wynosi 13.791 zł a wartość budynku mieszkalnego 22.000 zł, razem łączna aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 35.791 zł.

Wartość rynkowa na dzień 12 listopada 2020r. działki nr (...) wynosi 46.742 zł, wartość budynku mieszkalnego 25.000 zł, a wartość budynku gospodarczego wynosi 4.337 zł razem łączna aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 76.079 zł.

Według wariantu III propozycja wymaga zmiany dotychczasowego sposobu wykorzystania nieruchomości, na taki który umożliwiłby dwóm z założenia niezależnym od siebie działkom gruntu dostęp do drogi publicznej. Działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,1902 ha z przeznaczeniem dla uczestniczki, zaś działka nr (...) o powierzchni 0,3591 ha z przeznaczeniem dla wnioskodawczyni.

Aktualna wartość rynkowa na dzień 12 listopada 2020r. działki nr (...) wynosi 22.405 zł a wartość budynku mieszkalnego 22.000 zł, razem łączna aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 44.405 zł.

Wartość rynkowa na dzień 12 listopada 2020r. działki nr (...) wynosi 39.824 zł, wartość budynku mieszkalnego 25.000 zł, a wartość budynku gospodarczego wynosi 4.337 zł razem aktualna łączna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 69.161 zł.

(**dowód** : opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu geodezji i gospodarki nieruchomościami A. Ż. –k. 192-200 akt, pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu geodezji i gospodarki nieruchomościami A. Ż. – k.225-226 akt; opinia pisemna biegłego w zakresie szacowania nieruchomości ruchomości K. Ł.- k. 265-319 akt, opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii M. L.–k. 364-369 akt, opinia pisemna biegłego w zakresie szacowania nieruchomości ruchomości K. Ł.- k. 265-319 akt)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumenty zgromadzone w niniejszym postępowaniu, których wiarygodność nie była kwestionowana, a Sąd nie miał żadnych wątpliwości co do ich autentyczności. Bezspornym między stronami była rzecz która stanowić miała przedmiot zniesienia współwłasności oraz jej wartość. Rozważając podział nieruchomości Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa dr. inż. J. B., opinii pisemnej biegłego sądowego z zakresu geodezji i gospodarki nieruchomościami A. Ż.(k. 192-200 akt), pisemnej opinii uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu geodezji i gospodarki nieruchomościami A. Ż. – (k.225-226 akt) oraz opinii pisemnej biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii M. L.(k. 364-369 akt). W zakresie wartości nieruchomości Sąd oparł się na pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, ruchomości K. Ł. (k. 265-319 akt). Opinie Sąd uznał za wiarygodne zważywszy na ich spójność, posiadane przez biegłych wiadomości specjalne oraz doświadczenie zawodowe. Sąd nie znalazł podstaw do odmówienia im słuszności, a wnioski w nich zawarte przyjął za swoje. Biegli stwierdzili, że możliwy jest podział fizyczny nieruchomości składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,5493 ha na: działki nr: (...) (k.113, 149-150 i 365 akt). W każdym z trzech wariantów podziału nieruchomości, projektowana granica podziału działki nr (...) przechodząca przez budynek mieszkalny spełnia warunek opisany w art. 93 ust.3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami(Dz. U. z 2020r. poz. 1190), który stanowi, że jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpozarowego usytuowanego na całej

wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzieląc budynek na dwa odrębne wykorzystywane części.

Zgodnie z przepisem art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Celem postępowania o zniesienie współwłasności jest nowe ukształtowanie prawa własności rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności przez pozbawienie tego prawa cech wspólności. Przepisy art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. uzależniają zniesienie współwłasności przez podział rzeczy, a także sposób tego podziału od zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy bądź zgodności z interesem społeczno-gospodarczym. Przewidziana tymi uregulowaniami zasada dokonania podziału w naturze na części odpowiadające wartością udziału współwłaścicieli nie ma charakteru bezwzględnego, skoro nakazuje brać pod uwagę wszelkie okoliczności i interes społeczno-gospodarczy (patrz: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2010-10-22 w sprawie III CSK 331/09 (opubl. LEX nr 688860)). Społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, o jakim mowa w art. 211 k.c., należy utożsamiać z jej charakterem oraz funkcją jaką pełni w życiu człowieka oraz jego działalności. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć człowiekowi. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, o jakim mowa w art. 211 k.c., nie może być utożsamiane ani ze stosunkami osobistymi istniejącymi między współwłaścicielami, ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (współwłasności). Przeznaczenie, o jakim mowa w art. 211 k.c., dotyczy rzeczy, a więc przedmiotu materialnego (art. 45 k.c.), wynika zatem bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz jego działalności. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć. Preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny i przede wszystkim taki sposób podziału winien rozważać Sąd zgodnie z art. 211 i n. k.c. (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r., sygn.. akt III CSK 195/09; opubl. Lex nr 585823). Podkreślić jednakże należy, iż w niniejszej sprawie przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym służącym do zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wnioskodawczyni.

Opierając się na opinii biegłych z zakresu budownictwa dr. inż. J. B., opinii pisemnej biegłego sądowego z zakresu geodezji i gospodarki nieruchomościami A. Ż.(k. 192-200 akt) , pisemnej opinii uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu geodezji i gospodarki nieruchomościami A. Ż. – (k.225-226 akt) oraz opinii pisemnej biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii M. L.(k. 364-369 akt) Sąd ustalił, że możliwy jest podział nieruchomości zabudowanej na dwie odrębne nieruchomości, które mają dostęp do drogi publicznej, bez potrzeby ustanawiania służebności przechodu i przejazdu na rzecz wnioskodawczyni i **Sąd uznał, że wariant II, jest wariantem najbardziej optymalnym i najbardziej funkcjonalnym**, pomimo obowiązku dopłaty przez wnioskodawczynię na rzecz uczestniczki w wysokości 20.144 zł . Wnioskodawczyni inicjując postępowania winna była liczyć się z możliwością dopłaty lub spłaty uczestniczki . Nie należy zapominać, że wniosek wpłynął do tutejszego Sądu 16 lutego 2018r., a więc ponad trzy lata temu. Był to dodatkowy czas na zgromadzenie środków pieniężnych. W przeciwieństwie do wariantu I , za którym optowała wnioskodawczyni przewiduje ustanowienie służebności gruntowych. Nie sposób się nie zgodzić ze stanowiskiem uczestniczki, że ustanowienie służebności przechodu i przejazdu na nieruchomości która miałaby przypaść jej co czyniłoby w sposób znaczący obniżałoby funkcjonalność działki. Niewątpliwie przy przyjęciu wariantu I dopłata obciążająca wnioskodawczynię wynosiłaby 8.193 zł i to może skłoniło wnioskodawczynię za przyjęciem tego wariantu podziału. W tym miejscu należy przywołać zasadę przewidzianą w art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. w myśl której dokonanie podziału w naturze na części odpowiadające wartością udziału współwłaścicieli nie ma charakteru bezwzględnego, ponieważ nakazuje brać pod uwagę wszelkie okoliczności i interes społeczno-gospodarczy. Dlatego też nie tylko wysokość dopłat obciążające uczestników winno brać się pod uwagę przy podziale nieruchomości w naturze, ale jej funkcjonalność, czy też o ile jest to możliwe nie obciążanie powstałych skutek podziału nieruchomości służebnościami . Zauważyć należy, że w tym zakresie Sąd uwzględnił też wolę uczestników postępowania, co do zasady albowiem zarówno wnioskodawczyni jak i uczestniczka postępowania zgadzali się , co do zasady, aby podział uwzględniał stan dotychczasowego użytkowania(k. 338 i k. 340 akt), a wariant II uwzględnia co do zasady dotychczasowy stan użytkowania nieruchomości przez wnioskodawczynię.

Opierając się na powyższym Sąd orzekł jak w pkt 2 a i b postanowienia.

Wnioskodawczyni została obciążona dopłatą na rzecz uczestniczki Gminy G. w wysokości 20.144 zł.

Uwzględniając to, że wnioskodawczyni prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe a jedynym źródłem jej utrzymania jest wynagrodzenie za pracę nie przekraczające minimalnego wynagrodzenia za pracę(k. 338 akt) Sąd, uznał że zachodzą przesłanki przewidziane w art. 320 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i zasądzona dopłatę rozłożył na cztery raty, płatne w terminie 3 lat, w wysokości po 5.036 zł każda w terminach płatności jak w pkt 3 postanowienia. Sąd rozkładając dopłatę na raty, a ostatni termin płatności przypada 3 lata od uprawomocnienia się od niniejszego postępowania, wziął pod uwagę to, że wnioskodawczyni inicjując postępowanie winna była liczyć się z możliwością dopłaty lub spłaty uczestniczki ora to że wniosek wpłynął do tutejszego Sądu 16 lutego 2018r., a więc ponad trzy lata temu. Był to dodatkowy czas na zgromadzenie środków pieniężnych.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na zasadzie art. 520 §1 k.p.c., zgodnie z którym każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd miał na uwadze, że zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik w jednakowym stopniu zainteresowani byli zniesieniem współwłasności. W związku z czym Sąd oddalił wniosek wnioskodawczyni i uczestnika o zwrot kosztów postępowania.

Wnioskodawczyni została zwolniona od kosztów sądowych w całości(k. 28 akt).

Oplata od wniosku wynosiła 1.000,00 zł.

W toku postępowania pozostały do rozliczenia wydatki w wysokości łącznej 12.458 zł tytułem wynagrodzenia biegłych(k. 134-136, k.166-167, k.183, k. 212, k.323, k.374 akt) poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa. Wnioskodawczyni nie uiściła żadnej zaliczki, ponieważ zwolniona była od kosztów sądowych. Celem zatem równomiernego rozłożenia kosztów sądowych na uczestników Sąd na podstawie art. 520 §1 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał ściągnąć od uczestniczki Gminy G. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Kwidzynie 500zł(pięćset złotych) tytułem 1/2 opłaty od wniosku od której wnioskodawczyni była zwolniona oraz kwotę 6.229 zł(sześć tysięcy dwieście dwadzieścia dziewięć złotych) tytułem 1/2 wydatków, które tymczasowo pokrył Skarb Państwa.

sędzia Danuta Kozikowska