

Sygn. akt I Ns 73/16

# POSTANOWIENIE

Dnia 27 września 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący:** SSR Daria Ratymirska

**Protokolant :** sekr. sądowy Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 września 2016 roku w Kłodzku

sprawy z wniosku D. K. i P. K.

z udziałem B. L.

**o zniesienie współwłasności**

**p o s t a n a w i a :**

I. znieść współwłasność nieruchomości, położonej w C., składającej się z działek (...), o łącznej powierzchni 0,5703 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), o wartości 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych, której własność przysługuje aktualnie uczestniczce B. L. w udziale 4/5 części, oraz wnioskodawcom D. i P. K. w udziale 1/5 części na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, w ten sposób, że dokonuje podziału nieruchomości, poprzez wyodrębnienie trzech nieruchomości:

pierwszej, składającej się z działki nr (...), o powierzchni 0,1110 ha, którą przyznaje na własność wnioskodawcom D. i P. K. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej;

drugiej, składającej się z działki nr (...), o powierzchni 0,3871 ha, którą przyznaje na własność uczestniczce B. L.,

trzeciej, składającej się z działki nr (...), o powierzchni 0,0722 ha, stanowiącej drogę dojazdową do dwóch pierwszych, wyodrębnionych nieruchomości, którą pozostawia na współwłasność w dotychczasowym zakresie, tj. na rzecz uczestniczki B. L. w udziale 4/5 części oraz na rzecz wnioskodawców D. i P. K. w udziale 1/5 części;

II. oddala wniosek o ustanowienie służebności gruntowej;

III. zasądza od uczestniczki postępowania B. L. na rzecz wnioskodawców D. K. i P. K. solidarnie kwotę 859,83 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. nakazuje wnioskodawcom D. K. i P. K. uiścić solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 30 zł, tytułem wydatków, poniesionych w postępowaniu tymczasowo przez Skarb Państwa;

V. nakazuje uczestniczce B. L. uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 30 zł, tytułem wydatków, poniesionych w postępowaniu tymczasowo przez Skarb Państwa.

## UZASADNIENIE

D. K. i P. K. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości, położonej w C., składającej się z działek (...), o łącznej powierzchni 0,5703 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), o wartości 50.000 złotych, której własność przysługuje aktualnie uczestniczce B. L. w udziale 4/5 części, oraz wnioskodawcom D. i P.

K. w udziale 1/5 części na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, poprzez wyodrębnienie trzech nieruchomości: pierwszej, składającej się z działki nr (...), o powierzchni 0,1110 ha, która przypadnie na własność wnioskodawcom; drugiej, składającej się z działki nr (...), o powierzchni 0,3871 ha, która przypadnie na własność uczestniczce; oraz trzeciej, składającej się z działki nr (...), o powierzchni 0,0722 ha, stanowiącej drogę dojazdową do dwóch pierwszych, wyodrębnionych nieruchomości, która pozostanie na współwłasność w dotychczasowym zakresie, tj. na rzecz uczestniczki w udziale 4/5 części oraz na rzecz wnioskodawców w udziale 1/5 części. W uzasadnieniu podali, że proponowany sposób zniesienia współwłasności jest zgodny z umową sprzedaży i ustanowienia sposobu użytkowania z dnia 25.05.2012r. (...) oraz decyzją nr (...) Burmistrza S. z dnia 2.04.2015r., zawierającą projekt podziału działek. Zniesienie współwłasności nieruchomości umożliwi ponadto kontynuację rozpoczętych działań inwestycyjnych w zakresie budowy domów mieszkalnych na obu nieruchomościach.

Uczestniczka B. L. poparła wniosek.

Na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2016r. nie doszło do zawarcia ugody sądowej w zakresie zniesienia współwłasności nieruchomości, z uwagi na dodatkowy wniosek wnioskodawców o ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...), o powierzchni 0,1110 ha, służebności gruntowej, w postaci przyznania prawa do czerpania wody, korzystania ze studni, hydroforni i innych urządzeń do czerpania wody, usytuowanych na działce nr (...), o powierzchni 0,3871 ha. Wniosek w tym zakresie wnioskodawcy sformułowali w piśmie z dnia 25 kwietnia 2016r., podając w uzasadnieniu, że strony dokonały ustaleń co do podziału nieruchomości, zgodnie z umową sprzedaży i ustanowienia sposobu użytkowania z dnia 25.05.2012r. W § 7 umowy strony ustaliły, że wyłącznymi użytkownikami części nieruchomości o powierzchni 11 arów będą wnioskodawcy, wyłączną użytkowniczką działki o powierzchni 39 arów będzie uczestniczka, współwłaściciele będą współużytkownikami części nieruchomości o powierzchni 7 arów. Ponadto, strony zgodnie oświadczyły, że droga, szambo i studnia przeznaczone będą do użytku wspólnego, przy czym oświadczenia przy podpisaniu aktu notarialnego składała uczestniczka, działając również w imieniu wnioskodawców, na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa. Wnioskodawcy podali, że – zgodnie z ustaleniami stron – droga miała zostać zrobiona przez uczestniczkę, a odwiert wody miał być sfinansowany przez wnioskodawców. Szambo miało być wspólną inwestycją stron. W marcu 2013r. został wykonany odwiert wody, za który zapłacili wnioskodawcy – kwotę 7000 zł przekazali uczestniczce za pośrednictwem M. D., siostry wnioskodawczyni. Wnioskodawcy podali, że sfinansowali również budowę hydroforni i innych urządzeń, umożliwiających korzystanie ze studni. Zostali poinformowani przez męża uczestniczki, że na ich działce brak jest możliwości przeprowadzenia odwiertu, dlatego zostało doprowadzone dojeżdżenie wody z hydroforni do nieruchomości wnioskodawców. Wnioskodawcy wskazali, że ustanowienie służebności nie wpłynie znacząco na sposób korzystania z nieruchomości przez uczestniczkę.

W piśmie z dnia 11 maja 2016r. uczestniczka wniosła o oddalenie wniosku w przedmiocie ustanowienia służebności gruntowej i dostępu do mediów, bez ustalania w tym zakresie wynagrodzenia. Zaprzeczyła, aby wnioskodawcy ponieśli jakiegokolwiek wydatki związane z wykopaniem studni i budową hydroforni, podnosząc, że odbyło się to wyłącznie udziałem uczestniczki. Podniosła, że wskazane zapisy w akcie notarialnym są bezprzedmiotowe, gdyż z uwagi na zakres pełnomocnictwa, udzielonego uczestniczce przez wnioskodawców, złożone przez nią oświadczenia nie stanowiły przejawu woli, a co najwyżej wiedzy, która uległa dezaktualizacji. Zarzuciła, że aktualnie przedmiotowa studnia, hydrofor oraz pozostałe urządzenia znajdują się w całości na nieruchomości, która przypaść ma na własność uczestniczce. Nie można wykluczyć, że wnioskodawcy dokonają sprzedaży swojej działki osobie obcej, która, zgodnie z istotą służebności, miałaby mieć swobodny dostęp do mediów, znajdującej się na działce uczestniczki, co będzie jej utrudniać swobodne korzystanie i zmieni przeznaczenie nieruchomości, gdyż uczestniczka będzie musiała tolerować wchodzenie i przechodzenie osób trzecich na swoją działkę oraz korzystanie ze znajdujących się na niej urządzeń, stanowiących jej wyłączną własność. Uczestniczka ponosiłaby koszty eksploatacji pompy i hydroforu, co stanowić będzie podstawę do dalszych wzajemnych animozji. Uczestniczka zarzuciła nadto, że wnioskodawcom przypadnie działka, na której swobodnie mogą wykopać studnię, zamontować pompę czy szambo. Brak inicjatywy wnioskodawców w tym zakresie nie stanowi – zdaniem uczestniczki – podstawy do ograniczenia prawa własności uczestniczki.

Stan faktyczny:

Wnioskodawcy małżonkowie D. K. i P. K. oraz uczestniczka B. L. są współwłaścicielami nieruchomości, położonej w C., składającej się z działek (...), o łącznej powierzchni 0,5703 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), o wartości 50.000 złotych, w udziałach odpowiednio: 1/5 i 4/5 części.

Przy umowie sprzedaży udziału w nieruchomości na rzecz wnioskodawców i ustaleniu sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości, z dnia 25.05.2012r., strony dokonały ustaleń co do podziału nieruchomości. W § 7 umowy ustaliły, że wyłącznymi użytkownikami części nieruchomości o powierzchni ok. 11 arów będą wnioskodawcy, wyłączną użytkowniczką działki o powierzchni ok. 39 arów będzie uczestniczka, zaś część nieruchomości o powierzchni ok. 7 arów pozostanie do wspólnego korzystania.

Dowód:

odpis z księgi wieczystej (k-2);

umowa sprzedaży i ustanowienia sposobu użytkowania z dnia 25.05.2012r. (k-3-7).

Wnioskodawcy nie byli obecni przy zawieraniu umowy w formie aktu notarialnego. Oświadczenia w imieniu stron składała uczestniczka, działając również jako pełnomocnik wnioskodawców. W § 7 umowy oświadczyła nadto, że droga oraz szambo i studnia, zbudowane w przyszłości, przeznaczone będą do użytku wspólnego. Uczestniczka jest żoną M. L. – brata wnioskodawczyń. Strony żyły wówczas w dobrych stosunkach, ustaliły, że droga i studnia będą wspólne.

Dowód:

umowa sprzedaży i ustanowienia sposobu użytkowania z dnia 25.05.2012r. (k-3-7);

zeznania świadka M. D. (k-81v.-82);

zeznania wnioskodawczyń D. K. (k-83v.)

zeznania wnioskodawcy P. K. (k-83v.)

Decyzją z dnia 2.04.2015r. Burmistrz S. zatwierdził projekt podziału nieruchomości na trzy działki: nr (...) – zabudowane budynkami mieszkalnymi w trakcie budowy, oraz działkę nr (...), niezabudowaną, przeznaczoną na drogę wewnętrzną dojazdową do drogi publicznej.

Dowód:

decyzja nr (...) (k-8);

projekt podziału i mapa (k-9,10).

Poza sporem było, że uczestniczka dokonała na swojej działce odwiertu pod studnię, wybudowała hydrofornię oraz inne urządzenia potrzebne do czerpania wody. Studnia jest zamurowana ścianami, pomieszczenie jest zamykane, uczestniczka trzyma tam różne prywatne rzeczy, jak słoiki, ziemniaki.

Na nieruchomości wnioskodawców działce nr (...) istnieje możliwość wybudowania odrębnej studni.

Dowód:

pismo R. K. (k-96)

Bezspornym było, że wnioskodawcy wykonali na terenie swojej działki odwierty, które dały pozytywny rezultat w dwóch miejscach.

Po zawarciu umowy sprzedaży i ustaleniu sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości w akcie notarialnym z dn. 25.05.2012r., pomiędzy wnioskodawcami a uczestniczką i jej mężem doszło do konfliktu, który istnieje do dzisiaj. Wnioskodawcy nie mieszkają na terenie swojej części nieruchomości, ze względu na konflikt z uczestniczką, noszą się z zamiarem jej sprzedaży.

Dowód:

zeznania świadka M. D. (k-81v.-82);

zeznania świadka M. L. (k-82-83).

zeznania wnioskodawczyni D. K. (k-83v.)

zeznania wnioskodawcy P. K. (k-83v.).

Sąd zważył, co następuje:

Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności (art. 210 k.c.) przez podział rzeczy wspólnej (art. 211 k.c.).

W rozpoznawanej sprawie wszyscy współwłaściciele złożyli zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, dlatego Sąd wydał postanowienie odpowiadające treści wniosku, przy czym projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych (art. 622 § 2 k.p.c.).

Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu (...) przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi (art. 212 § 1 kc).

Zgodnie z przepisem art. 285 § 1 kc, nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władającej) prawem, którego treść polega na tym, że właściciel nieruchomości władającej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej (...). Służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej (art. 288 kc).

Sporne w sprawie było, czy wraz ze zniesieniem współwłasności nieruchomości, istnieje potrzeba ustanowienia służebności gruntowej, w postaci przyznania właścicielom nowopowstałej nieruchomości działki nr (...) (wnioskodawcom), prawa do czerpania wody, korzystania ze studni, hydroforni i innych urządzeń do czerpania wody, usytuowanych na dz. nr (...)

W tym zakresie Sąd ustalił, że wnioskodawcy i uczestniczka umówili się, przy umowie sprzedaży udziału w nieruchomości na rzecz wnioskodawców i ustaleniu sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości, z dnia 25.05.2012r. – że studnia, zbudowana w przyszłości, przeznaczona będzie do użytku wspólnego. Wynika to z treści oświadczenia B. L., złożonego przy umowie sprzedaży, zawartej w formie aktu not. w §7 (k-3-7), a także z zeznań świadka M. D. (siostry wnioskodawczyni i męża uczestniczki) oraz zeznań wnioskodawców. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. L., męża uczestniczki, które były sprzeczne z powyższymi dowodami, przy czym świadek był osobiście zainteresowany wynikiem postępowania, nie potrafił logicznie wyjaśnić zapisów w akcie notarialnym, odnośnie zamiaru stron wspólnego korzystania ze studni, podobnie, jak uczestniczka.

Niezależnie od tego powyższa okoliczność nie uzasadnia ustanowienia służebności gruntowej, obciążającej cudzą nieruchomość. Aktualnie pomiędzy stronami istnieje konflikt, uniemożliwiający spokojne współkorzystanie ze studni, wybudowanej na nieruchomości, która przypaść ma na własność uczestniczce. Z tej przyczyny wnioskodawcy noszą się z zamiarem sprzedaży przyznanej im nieruchomości, co, w przypadku ustanowienia służebności gruntowej zgodnie z wnioskiem, oznaczałoby swobodny dostęp obcych osób (nabywców) do pomieszczenia, znajdującego się na działce uczestniczki, w którym znajdują się urządzenia do czerpania wody, oraz konieczność tolerowania przez uczestniczkę

wchodzenia i przechodzenia osób trzecich na swoją działkę oraz korzystania ze znajdujących się na niej urządzeń, stanowiących jej własność. Uczestniczka ponosiłaby także koszty eksploatacji pompy i hydroforu, co może stanowić podstawę do dalszych wzajemnych animozji, z uwagi na konieczność wzajemnych rozliczeń.

W niniejszej sprawie nie zachodzi potrzeba obciążenia nieruchomości, przyznanej uczestniczce, służebnością gruntową. również z uwagi na fakt, że wybudowanie nowej studni na działce wnioskodawców będzie związane z dodatkowymi kosztami, których wnioskodawcy nie chcą ponosić. Istotnym jest tu, że nieruchomość przyznana wnioskodawcom posiada niezależny dostęp do wody. Na działce nr (...) istnieje możliwość wybudowania odrębnej studni, co więcej, wnioskodawcy wykonali na terenie swojej działki odwierty, które dały pozytywny rezultat w dwóch miejscach. W tej sytuacji, nieuzasadnionym byłoby obciążanie nieruchomości, przyznanej uczestniczce, służebnością gruntową na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości sąsiedniej, przyznanej aktualnie wnioskodawcom, przy czym wnioskodawcy nie wskazali szczegółowego zakresu korzystania z nieruchomości obciążonej – dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia służebności w odpowiednim zakresie został pominięty, wobec nieuiszczenia zaliczki na wynagrodzenie biegłego.

Podobnie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy była okoliczność, czy wnioskodawcy przekazali uczestniczce pieniądze na odwiert studni i budowę innych urządzeń do czerpania wody, w tym hydroforni, skoro wnioskodawcy nie wnosili o rozliczenie nakładów, poniesionych z tego tytułu na wspólną nieruchomość.

Orzeczenie w pkt III postanowienia oparto na przepisie art. 520§1 kpc, zgodnie z którym każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. Strony zatem obciążają koszty tych czynności, których same dokonały lub, które zostały dokonane w ich interesie. Skoro wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości przez podział co do zasady był zgodny, uczestniczka powinna zwrócić wnioskodawcom część opłaty sądowej od wniosku, uiszczonej w kwocie 1000 zł, zgodnie ze swym udziałem we współwłasności nieruchomości, wynoszącym 4/5 części, tj. 800 zł, oraz kwotę 59,83 zł, uiszczoną przez wnioskodawców tytułem zaliczki na wynagrodzenie komornika za czynności, związane z doręczeniem uczestniczce pism sądowych, tj. odpisu wniosku, załączników, wezwania na rozprawę i niezbędnych pouczeń, co było spowodowane nieodebraniem przez uczestniczkę tych pism, wysłanych na właściwy adres za pośrednictwem poczty.

Uczestników postępowania nieprocesowego obciążają koszty tych czynności, których sami dokonali lub wnioskowali o ich przeprowadzenie. Uczestników obciążają zatem koszty zastępstwa procesowego, wywołane reprezentacją ich w niniejszym postępowaniu, a także koszty, związane ze stawiennictwem zawnioskowanych przez nich świadków. Dlatego wnioskodawców obciążono kosztami stawiennictwa świadka D. M., zaś uczestniczkę – kosztami stawiennictwa świadka M. L., na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520§1 kpc (pkt IV i V postanowienia).