

# POSTANOWIENIE

Dnia 28 maja 2018 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Sylwia Piasecka

Protokolant pracownik biurowy Karolina Ziółkowska

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2018 roku w Człuchowie

na rozprawie

sprawy

z wniosku L. N.

z udziałem E. U.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

1. ustalić, że wnioskodawca L. N. w udziale wynoszącym (...) i uczestnik postępowania E. U. w udziale wynoszącym 30000/497534 są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej – działka nr (...) o powierzchni 49,7534 ha, położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) o wartości 1.914.200,00 złotych (słownie: jeden milion dziewięćset czternaście tysięcy dwieście złotych),
2. ustalić, że wnioskodawca L. N. w udziale wynoszącym 632341/670741 i uczestnik postępowania E. U. w udziale wynoszącym (...) są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej, składającej się z działek (...), o powierzchni 67,0741 ha, położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) o wartości 2.584.520,00 złotych (słownie: dwa miliony pięćset osiemdziesiąt cztery tysiące pięćset dwadzieścia złotych),
3. ustalić, że wartość przedmiotu sprawy wynosi kwotę 4.498.720,00 złotych (słownie: cztery miliony czterysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dwadzieścia złotych),
4. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie 1 niniejszego postanowienia w ten sposób, że przyznać ją na wyłączną własność wnioskodawcy L. N.,
5. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie 2 niniejszego postanowienia w ten sposób, że:
  - a) działkę gruntu nr (...) o powierzchni 5.8363 ha o wartości 247.120,00 złotych (słownie: dwieście czterdzieści siedem złotych i sto dwadzieścia groszy) oraz działkę gruntu 418/41 o powierzchni 0,3815 ha o wartości 10.800,00 złotych (słownie: dziesięć tysięcy osiemset złotych) przyznać na wyłączną własność uczestnika postępowania E. U.,
  - b) działkę gruntu 418/44 o powierzchni 48,2142 ha o wartości 1.823.900,00 złotych (słownie: jeden milion osiemset dwadzieścia trzy tysiące dziewięćset złotych) oraz działkę gruntu 418/43 o powierzchni 12,6421 ha o wartości 502.700,00 złotych (słownie: pięćset dwa tysiące siedemset złotych) przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy L. N.,

5. zasądzić od wnioskodawcy L. N. na rzecz uczestnika postępowania E. U. kwotę 12.003,00 złotych (słownie: dwanaście tysięcy trzy zł) tytułem spłaty,

6. zobowiązać wnioskodawcę L. N. do wydania uczestnikowi postępowania E. U. działki gruntu nr (...) opisane w punkcie 4a postanowienia,

7. oddalić wniosek o zasądzenie kosztów postępowania,

8. nakazać pobrać od wnioskodawcy L. N. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Człuchowie kwotę 9.332,38 złotych (słownie: dziewięć tysięcy trzysta trzydzieści dwa zł i trzydzieści osiem groszy) tytułem nieopłaconych kosztów sądowych,

9. nakazać pobrać od uczestnika postępowania E. U. na rzecz Skarbu Państwa Sadu Rejonowego w Człuchowie kwotę 1.332,38 złotych (słownie: jeden tysiąc trzysta trzydzieści dwa zł i trzydzieści osiem groszy) tytułem nieopłaconych kosztów sądowych.

Sygn. akt I Ns 166/14

## UZASADNIENIE

W. N., przy udziale uczestnika postępowania E. U., złożył wniosek o zniesienie współwłasności niezabudowanej nieruchomości rolnej, położonej w miejscowości R., gmina C., składającej się z działek gruntu nr (...) o powierzchni 67,0741 ha, dla której Sąd Rejonowy w C. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) o wartości 2.680.000,00 złotych, przez przyznanie wnioskodawcy części nieruchomości o powierzchni 63,2341 ha, a uczestnikowi części nieruchomości o powierzchni 3,84 ha oraz o zniesienie współwłasności niezabudowanej nieruchomości rolnej, położonej w miejscowości R., gmina C., składającej się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 49,7534 ha, dla której Sąd Rejonowy w C. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) o wartości 1.960.000,00 złotych, przez przyznanie wnioskodawcy części nieruchomości o powierzchni 46,7534 ha, a uczestnikowi części nieruchomości o powierzchni 3 ha, a nadto o zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że nieruchomości powyższe stanowią współwłasność wnioskodawcy i uczestnika postępowania w udziałach 632341/760741 – wnioskodawca L. N. i uczestnik postępowania 38400/670741 w nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), natomiast w nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) wnioskodawca ma udział wynoszący 467534/497534, zaś uczestnik postępowania 30000/497534.

W. podkreślił, że strony postępowania nie mogły dojść do porozumienia co do dalszych losów tych nieruchomości.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania – E. U., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości objętych wnioskiem poprzez ich podział w naturze oraz przyznanie uczestnikowi postępowania E. U. własności nieruchomości powstałych w wyniku podziału, zgodnie z przedstawioną propozycją oraz o zasądzenie od wnioskodawcy L. N. na rzecz uczestnika postępowania E. U. kosztów postępowania według norm przepisanych lub według przedłożonego spisu kosztów.

W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania przyznał, że wraz z wnioskodawcą są współwłaścicielami nieruchomości, jak również, że nie sprzeciwia się zniesieniu współwłasności przedmiotowych nieruchomości. Uczestnik postępowania podkreślił nadto, że strony prowadziły wspólnie działalność gospodarczą z wykorzystaniem przedmiotowych nieruchomości, z czego zgodnie z ostatnim zamiarem stron działalność ta miała polegać na wydobyciu piasku. Udokumentowane złożę znajduje się w przeważającej części na działce nr (...),

wchodzącej w skład nieruchomości (...). Ponadto z wiedzy uczestnika postępowania, jak również mapy geologicznej wynika, że złoża piasku kwarcowego znajdują się także na części działki (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...).

Uczestnik postępowania E. U. wnioskował aby w wyniku podziału geodezyjnego wyodrębnić dla niego działki o powierzchni, jak we wniosku. Jednocześnie uczestnik postępowania nie wyraził zgody, aby w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, objętej księgą wieczystą Kw nr (...) przyznać mu na własność część nieruchomości powstałej w wyniku podziału działki nr (...), albowiem na tej działce nie znajdują się złoża piasku kwarcowego.

Na rozprawie w dniu 5 grudnia 2014 roku wnioskodawca L. N. oświadczył, że w wyniku zniesienia współwłasności chciałby przejąć działki nr (...) na własność.

W piśmie procesowym z dnia 5 stycznia 2015 roku uczestnik postępowania wniósł o przyznanie mu działki nr (...) wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...), natomiast w zakresie działki nr (...) część działki odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości, zgodnie z przedłożonym projektem podziału tej nieruchomości. Uczestnik postępowania nie wyraził nadto zgody na dokonanie zniesienia współwłasności w sposób proponowany przez wnioskodawcę, albowiem byłby on krzywdzący dla uczestnika postępowania. Zgodnie bowiem z propozycją wnioskodawcy uczestnik postępowania uzyskalby prawo własności nieruchomości położonej poza złożami piasku. Ponadto uczestnik postępowania zaznaczył, że wnioskodawca nie byłby w stanie spłacić uczestnika postępowania, ponieważ pomiędzy stronami toczą się postępowania sądowe o zapłatę z różnych tytułów, zainicjowane przez uczestnika postępowania.

Na rozprawie w dniu 18 maja 2018 roku uczestnik postępowania wyraził zgodę na zniesienie współwłasności przez przejęcie części nieruchomości Kw nr (...) w postaci działek nr (...) z obowiązkiem ewentualnych spłat, w związku z przejęciem przez wnioskodawcę na wyłączną własność działki nr (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W. N. i uczestnik postępowania E. U. są współwłaścicielami dwóch nieruchomości niezabudowanych stanowiących gospodarstwo rolne, położonych w R.. Pierwsza nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w C.Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), składa się z działek gruntu nr (...) i ma powierzchnię 67,0741 ha. W. L. N. posiada w tej nieruchomości udział wynoszący 632341/760741, a uczestnik postępowania 38400/670741. Wartość całej nieruchomości wynosi kwotę 2.584.520,00 złotych.

Działka nr (...) stanowi teren gruntów ornych, posiada dostęp do drogi gruntowej utwardzonej – wyłożonej polbrukiem. Działka ta jest użytkowana rolniczo, a w jej sąsiedztwie znajdują się tereny rolne, leśne i funkcjonująca kopalnia piasku. Wartość tej nieruchomości wynosi 1.823.900,00 złotych.

Działka nr (...) została wyodrębniona przez uczestników postępowania, a jej zadaniem był dojazd do pozostałych działek. Stanowi ona również teren gruntów ornych i posiada dostęp do drogi gruntowej nieutwardzonej. Działka ta jest użytkowana rolniczo i sąsiaduje z terenami rolnymi, leśnymi i funkcjonującą kopalnią piasku. Wartość tej działki opiewa na sumę 10.800,00 złotych.

Działka nr (...) stanowi teren gruntów ornych i znajduje się nad udokumentowanym złożem piasku. Działka ma dostęp do drogi gruntowej nieutwardzonej, dojazd bezpośredni jest natomiast przez działkę nr (...). Wartość tej nieruchomości wynosi 247.120,00 złotych.

Działka nr (...) stanowi teren gruntów ornych i również znajduje się nad udokumentowanym złożem. Posiada ona dostęp do drogi gruntowej nieutwardzonej, przy czym dojazd bezpośredni jest przez działkę (...), stanowiącą własność właściciela działki nr (...). Działka użytkowana jest rolniczo. Sąsiaduje ona z terenami rolnymi, leśnymi i funkcjonującą kopalnią piasku. Wartość tej nieruchomości wynosi 502.700,00 złotych.

Druga nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy wC. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) składa się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 49,7534 ha. Działka ta stanowi teren gruntów ornych, posiada

dostęp do drogi gruntowej utwardzonej – wyłożonej polbrukiem. Dalszy dojazd stanowi droga nieutwardzona. Działka użytkowana jest rolniczo i sąsiaduje z terenami rolnymi, leśnymi i funkcjonująca kopalnią piasku.

Na działce nr (...) znajduje się płot betonowy dzielący przedmiotową działkę na dwie części oraz mały budynek betonowy i odwiert hydrologiczny

Wartość tej nieruchomości opiewa na kwotę 1.914.200,00 złotych.

W. L. N. posiada w przedmiotowej nieruchomości udział wynoszący 467534/497534, zaś uczestnik postępowania E. U. w wysokości 30000/497534.

dowód: opinia biegłego sądowego K. F. k. 388 – 452, opinie biegłego sądowego R. U. k. 455 – 523, protokół oględzin k. 281 – 282.

Brak jakiegokolwiek zagrożenia społeczno – gospodarczego oraz przepisy prawa i stanowisko Urzędu Gminy dopuszczają możliwość fizycznego podziału nieruchomości rolnych. Natomiast podział fizyczny działek związanych z prawem do złoża kopalni (...), czyli działek (...) nie jest korzystny ze względu na racjonalną gospodarkę złożem, które powinno być eksploatowane w całości albo w jak największych częściach.

bezsporne, nadto dowód: opinia biegłego z zakresu rolnictwa R. G. k. 203 – 208, załącznik do opinii biegłego S. R. U. k. 456.

Uczestnicy postępowania – współwłaściciele E. U. i L. N. nigdy na stałe nie pracowali i nie pracują w gospodarstwie rolnym. Uczestnik postępowania E. U. zlecał wykonywanie wszelkich prac polowych innym ludziom, natomiast wnioskodawca L. N. posiada dodatkowe źródło dochodu pracując za granicą. Z tego tytułu osiąga on również dochód. Niemniej jednak zarówno wnioskodawca L. N., jak i uczestnik postępowania E. U. wykazuje chęć prowadzenia gospodarstwa rolnego oraz wykorzystania gruntów będących przedmiotem współwłasności na cele rolnicze.

Na nieruchomościach uprawiana jest głównie kukurydza lub zboże.

Z tego tytułu prowadzenia gospodarstwa rolnego uczestnicy postępowania otrzymują dopłaty unijne.

bezsporne

W. N. utrzymuje się z gospodarstwa rolnego, którego roczny dochód wynosi kwotę około 300.000,00 złotych. Ponadto pracuje on za granicą i z tego tytułu osiąga dochód w wysokości około 150.000,00 złotych rocznie.

Uczestnik postępowania – E. U. mieszka w S., a wszelkie prace na nieruchomościach wykonywane są na jego zlecenie.

bezsporne

Uczestnik postępowania E. U. na podstawie tytułów wykonawczych w postaci ugód zawartych w dniu 10 lutego 2016 roku przed Sądem Rejonowym wC., w sprawie I C (...) i I C (...) oraz wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 21 września 2015 roku, w sprawie I(...), zainicjował postępowanie egzekucyjne przeciwko wnioskodawcy L. N., prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie rejonowym wC. w sprawie Km (...).

przyznane, nadto dowód: pismo z dnia 25 kwietnia 2018 roku k. 603, obwieszczenie o pierwszej licytacji k. 602.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z podstawową zasadą zawartą w art. 210 kc i art. 211 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Powyższe zasady dotyczą również zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, z tym jednak

zastrzeżeniem uregulowanym w treści art. 213 k.c., że jeżeli zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego przez podział pomiędzy współwłaścicieli byłoby sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, sąd przyzna to gospodarstwo temu współwłaścicielowi, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele.

Z brzmienia ww. przepisów wynika zatem, że co do zasady, zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego powinno nastąpić przez podział między współwłaścicieli, a dopiero gdy takie postępowanie nie jest możliwe, należy rozważyć przyznanie gospodarstwa temu współwłaścicielowi, na którego wyraża zgodę wszyscy współwłaściciele, a w braku takiej zgody temu, który będzie spełniał kryteria podmiotowe określone w art. 214 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2016 r., w sprawie sygn. II CSK 107/15, Legalis 1461033).

Ustawa szereguje te reguły i w tej kolejności powinny być one stosowane. Kryterium pierwsze ma charakter obiektywny i polega na prowadzeniu lub stałej pracy we wspólnym gospodarstwie. Kryterium to jednak korygowane jest przez interes społeczno - gospodarczy, który nie powinien być oceniany wyłącznie w kategoriach ekonomicznych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2012 roku, II CSK 738/11, Legalis). Oznacza to, że jeżeli interes społeczno-gospodarczy przemawia za wyborem innego kandydata, gospodarstwo nie zostaje przyznane temu współwłaścicielowi, który je prowadzi lub stale w nim pracuje.

Istotnym jest również, że prowadzący gospodarstwo nie musi w nim pracować, wystarczy, jeżeli kieruje nim, podejmując decyzje zasadnicze dla prowadzenia gospodarstwa, albo też wydaje wiążące polecenia osobie pracującej w gospodarstwie. Osoba pracująca w gospodarstwie nie może jednak czynić tego na własny rachunek, jak np. dzierżawca (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2003 r., II CKN 1138/00, Legalis).

Przez określenie "stała praca" należy rozumieć jako przeciwieństwo pracy dorywczej. Wyklucza to możliwość przyznania gospodarstwa współwłaścicielowi, który jedynie okazjonalnie uczestniczy w jego prowadzeniu (np. mieszka i pracuje w mieście, a pomaga tylko przy zbiorach). Zarówno współwłaściciel prowadzący gospodarstwo, jak i stale w nim pracujący, są w jednakowym stopniu uprawnieni do otrzymania go w wyniku działu.

W sytuacji natomiast gdy kilku współwłaścicieli prowadzi lub stale pracuje we wspólnym gospodarstwie albo żaden z nich nie spełnia tego kryterium, sąd musi dokonać oceny, który z nich daje najlepszą gwarancję należytego prowadzenia gospodarstwa i temu przyznać gospodarstwo. Przy czym współwłaściciel, któremu ma zostać przyznane w całości gospodarstwo rolne, musi wyrazić na to zgodę. Jeżeli natomiast żaden ze współwłaścicieli nie wyrazi zgody na przyznanie mu gospodarstwa rolnego, sąd zarządza sprzedaż gospodarstwa rolnego stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (tzw. podział cywilny). Sąd ma także obowiązek zarządzić taką sprzedaż, gdy wszyscy współwłaściciele złożą stosownej treści wnioski, którym sąd jest związany.

W przedmiotowej sprawie współwłaściciele nieruchomości rolnej zgodnie opowiadali się za zniesieniem współwłasności i to przez fizyczny podział nieruchomości objętych zarówno księgą wieczystą KW nr (...), jak i (...). Sporny był jedynie sposób zniesienia współwłasności, który ewaluował w toku postępowania. Pierwotnie bowiem wnioskodawca L. N. chciał zniesienia współwłasności w poszczególnych nieruchomościach, w ten sposób aby uczestnik postępowania E. U. otrzymał obszar odpowiadający jego rzeczywistym udziałom, co wiązało się z wydzieleniem nowych działek w już wydzielonych geodezyjnie działkach. Następnie wnosił o przyznanie na wyłączną własność działki nr (...) w całości (k. 281). Uczestnik postępowania nie wyrażał zgody aby na skutek zniesienia współwłasności nieruchomości, objętej księgą wieczystą Kw nr (...), przyznano mu na własność część nieruchomości powstałej w wyniku podziału działki nr (...). Podkreślił bowiem, że na działce nr (...), ani na działce nr (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...), graniczącej z działką nr (...), nie znajdują się złoża piasku kwarcowego. Uczestnik postępowania E. U. wyrażał natomiast zgodę aby fizyczny podział nieruchomości nastąpił przez wydzielenie nowych działek w przedmiotowych nieruchomościach. Ostatecznie jednak wyraził zgodę na przejęcie działki nr (...) (wyjaśnienia uczestnika postępowania E. U. 00:10:27 k. 604v), które są już wyodrębnione geodezyjnie oraz na przejęcie przez wnioskodawcę w całości działki nr (...) i przejęcie przysługującego mu w tej nieruchomości udziału w innej nieruchomości (k. 282). Należy jednak podkreślić, że miało to nastąpić w działce, która nie była objęta wnioskiem.

W związku z tym, że uczestnicy postępowania domagali się fizycznego podziału nieruchomości rolnych, a taki sposób jest wskazywany przez ustawodawcę jako preferowany, to Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa oraz dokonał oględzin nieruchomości, w szczególności działki nr (...).

Z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa R. G. bezspornie wynika, że zarówno przepisy prawa, jak i stanowisko Urzędu Gminy nie stwarzają jakiegokolwiek zagrożenia społeczno – gospodarczego w przypadku podziału fizycznego tych nieruchomości rolnych.

Sąd dał wiarę tej opinii albowiem jest ona spójna, rzetelna i uwzględnia również pierwotne stanowisko stron postępowania. Ponadto, w ocenie Sądu, nie budzi ona żadnych wątpliwości co do możliwości podziału tych nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie kluczową kwestią wymagającą rozstrzygnięcia dla ustalenia sposobu zniesienia współwłasności było również ustalenie czy na poszczególnych działkach znajdują się złoża piasku. Ta okoliczność miała bowiem istotne znaczenia dla uczestników postępowania przy zniesieniu współwłasności. Każdy bowiem z nich domagał się nieruchomości, na której znajdowały się te złoża, mimo że pierwotnie uczestnik postępowania E. U. wnioskował za przyznaniem mu części działki (...) oraz działki (...). Ostatecznie jednak stanowisko uczestnika postępowania zostało zweryfikowane i wyraził on zgodę na przejęcie części nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...), a mianowicie działki nr (...), na której znajdują się złoża oraz działki doprowadzającej działkę (...) do utwardzonej działki gruntowej – (...).

Z opinii taksatora złóż kopalin, powołanego w sprawie charakterze biegłego sądowego, R. U. (2), bezspornie wynika, że na działce nr (...) znajdują się udokumentowane złoża kopalin, jednakże nie w całości. Jednocześnie biegły ten wskazał, że z tego powodu podział tych nieruchomości nie byłby korzystny dla uczestników postępowania z uwagi na racjonalną gospodarkę złożem. Ponadto biegły zauważył, że w przypadku zajęcia zdarzenia znacząco zwiększającego wartość złoża obaj współwłaściciele będą mogli automatycznie z niego skorzystać na podstawie udziałów we współwłasności.

Sąd dał wiarę tej opinii albowiem jest ona rzetelna, spójna i merytoryczna, a nadto nie była kwestionowana przez uczestników postępowania. Należy również zauważyć, że opinia ta miała pośredni wpływ na opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, albowiem biegły R. U. (2) wskazał, że ilość wydobycia tego złoża, a w szczególności faktyczne zapotrzebowanie na wydobywaną kopalinę ma wpływ na wartość nieruchomości. Zazaczył jednak, że wartość przedmiotowych nieruchomości, na których znajdują się kopaliny nie jest jeszcze wykorzystywana górnictwo. Dlatego też ustalając wartość poszczególnych nieruchomości oraz działek biegły sądowy K. F. (2), zgodnie ze wskazówkami i ustaleniami poczynionymi przez biegłego taksatora R. U. (2), potraktował je wyłącznie jako działki użytkowane na cele rolne. Opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości również nie była kwestionowana przez uczestników postępowania, ponadto w ocenie Sądu, jest ona merytoryczna, szczegółowa i sporządzona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Ostatecznie Sąd dokonując zniesienia współwłasności kierował się stanowiskiem uczestników postępowania, którzy domagali się fizycznego podziału gospodarstwa rolnego, jak również wielkością posiadanych udziałów w poszczególnych nieruchomościach oraz faktem, że współwłaściciele E. U. i L. N. stale nie pracują na tym gospodarstwie rolnym. Okoliczność ta zresztą wynika z wyjaśnień samych uczestników postępowania. Należy również zauważyć, że wnioskodawca L. N. w swoich oświadczeniach był niekonsekwentny, albowiem raz twierdził, że cała nieruchomość, zarówno tam gdzie znajdują się udokumentowane złoża piasku kwarcowego, ma być wykorzystywana przez niego wyłącznie na cele rolne, a następnie, że nieruchomości ponad złożami będzie wykorzystywana przez niego do wydobywania tego surowca. Dlatego też domagał się on przyznania wszystkich nieruchomości znajdujących się ponad złożem piasku.

W przedmiotowej sprawie niewątpliwym jest, że w nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...), wnioskodawca L. N. posiada udział wynoszący 467534/497534, zaś uczestnik postępowania w wysokości 30000/497534, natomiast

w nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...), składającej się z działek gruntu nr (...) wnioskodawca L. N. posiada udział wynoszący 632341/760741, a uczestnik postępowania 38400/670741.

Zatem bezsprzecznym jest, że znaczne udziały w tych nieruchomościach przysługują wnioskodawcy L. N.. Należy również podkreślić, że podczas oględzin działki nr (...), uczestnik postępowania E. U. zaproponował aby udział przysługujący mu w działce nr (...), mógł odebrać w innej nieruchomości. Ostatecznie jednak zgodził się na przejęcie działki nr (...), przede wszystkim ze względu na występujące na działce (...) złoża kopalin. Zresztą taka sugestia była również biegłego sądowego R. U., który odradzał podział nieruchomości, na których znajdują się złoża kopalin.

Dokonując zniesienia współwłasności przez fizyczny podział nieruchomości rolnej Sąd zmuszony był także wziąć pod uwagę możliwości finansowe wnioskodawcy, w sytuacji gdyby zachodziła konieczność dopłaty pieniężnej na rzecz uczestnika postępowania. Tym bardziej, że z przedłożonych przez uczestnika postępowania E. U. dowodów w postaci dokumentów wystawionych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w C. I. O., jednoznacznie wynika, że w stosunku do wnioskodawcy L. U. prowadzone jest postępowanie egzekucyjne i to z wniosku uczestnika postępowania E. U. oraz przy udziale innych wierzycieli. Okoliczność ta znana jest Sądowi również z urzędu.

Zatem, skoro wnioskodawca L. N. i uczestnik postępowania E. U. wyrazili zgodę na przejęcie przez wnioskodawcę nieruchomości nr 418/36 w całości, której wartość została oszacowana przez biegłego sądowego K. F. (2) na kwotę 1.914.200,00 złotych, to Sąd uznał, że brak jest podstaw do dokonywania fizycznego podziału tej nieruchomości. Ponadto istotnym jest, że strony postępowania są mocno skonfliktowane, co w ocenie Sądu, mogłoby utrudnić, a nawet uniemożliwić właściwe korzystanie z nieruchomości przez uczestników postępowania po jej geodezyjnym podziale. Dlatego też Sąd przyznał tę nieruchomość w całości wnioskodawcy.

Z uwagi na okoliczność, że uczestnik postępowania E. U. w tej nieruchomości posiada udział wynoszący 0,06 (30000/497534), to wnioskodawca powinien tytułem dopłaty pieniężnej uiścić na rzecz uczestnika postępowania kwotę 114.852,00 złotych (1.914.200,00 zł x 0,06).

Odnośnie natomiast nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sąd uwzględnił stanowisko uczestnika postępowania E. U. w zakresie przyznania mu działki nr (...), mimo że jej powierzchnia przekracza przysługujący uczestnikowi postępowania udział w całej nieruchomości, który wynosi 4.0244 ha (67,0741 ha x 0,06). Należy bowiem zauważyć, że ta działka gruntu znajduje się ponad złożami piasku kwarcowego, podobnie jak działka gruntu nr (...). Ponadto uczestnik postępowania E. U. wnioskował o przyznanie mu gruntu, na którym znajdują się udokumentowane złoża, a biegły taksator R. B. w opinii jednoznacznie odmówił zgody na podział działek związanych z prawem do złoża kopalin (...) wskazując, że rozwiązanie to jest najkorzystniejsze ze względu na racjonalną gospodarkę złożem, które powinno być eksploatowane w całości, a jeśli to niemożliwe, to w jak największych częściach. W przypadku bowiem zajścia zdarzenia znacząco zwiększającego wartość złoża obaj współwłaściciele będą mogli automatycznie z niego skorzystać na podstawie udziałów we współwłasności (dowód: opinia biegłego taksatora R. U. k. 465).

W ocenie Sądu, taki fizyczny podział nieruchomości pozwoli bowiem zarówno uczestnikowi postępowania, jak i wnioskodawcy korzystać ze złóż piasku w zakresie posiadanych nieruchomości, a nadto nie wymaga dodatkowego geodezyjnego podziału tych nieruchomości. Mając natomiast na uwadze fakt, że sama działka nr (...) nie posiada bezpośredniego dojazdu do drogi utwardzonej, Sąd uznał, że zasadnym będzie przyznanie również uczestnikowi postępowania w ramach fizycznego podziału nieruchomości wspólnej, przyznanie działki nr (...) o powierzchni 0,3815 ha, która została wydzielona przez uczestników postępowania w celu dostępu działki gruntu 418/42 do drogi utwardzonej.

Dokonując powyższego zniesienia współwłasności przez podział fizyczny, w ocenie Sądu, uwzględnia on stanowisko uczestników postępowania co do sposobu zniesienia tej współwłasności, a przede wszystkim interesy obu współwłaścicieli w zakresie możliwości korzystania ze złóż znajdujących się na przyznanym im nieruchomościach, jak również minimalizuje wysokość dopłaty pieniężnej wnioskodawcy L. N. na rzecz uczestnika postępowania

E. U.. Istotnym jest również, że takie zniesienie współwłasności pozwoliło na przyznanie działek, które były już wyodrębnione geodezyjnie i zapobiegało dalszemu ich podziałowi.

Zatem, skoro uczestnik postępowania otrzymał działki (...), objęte Kw nr (...), o łącznej wartości 257.920,00 złotych ((...) – 10.800,00 złotych, 418/42 – 247.120,00 złotych) i powierzchni wynoszącej 6,2178 ha, a faktyczna wartość jego udziału w całej nieruchomości opiewała na sumę 155.071,00 złotych (2.584,520,00 zł x 0,06), stosownie do wysokości posiadanego udziału w tej nieruchomości (38400/670741), który wynosił 4.0244 ha (67,0741 ha x 0,06), to tytułem dopłaty pieniężnej powinien on zwrócić wnioskodawcy L. N. kwotę 102.849,00 złotych (257.920,00 zł – 155.071,00 zł).

Sąd dokonał jednak kompensacji dopłat pieniężnych, skoro wnioskodawca był również zobowiązany do jej uiszczenia na rzecz uczestnika postępowania E. U. w związku z przejściem na wyłączną własność nieruchomości w postaci działki nr (...) i zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania tytułem dopłaty kwotę 12.003,00 złotych (114.852,00 zł – 103.849,00).

W ocenie Sądu również sytuacja materialna wnioskodawcy, pomimo prowadzonych postępowań egzekucyjnych, pozwoli mu na uiszczenie tej kwoty, tym bardziej, że posiada on stałe comiesięczne źródło dochodu z pracy za granicą, jak również dochodu z prowadzonego gospodarstwa rolnego.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 1, 2, 3, 4, 5 i 6 sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na mocy art. 520 § 1 kpc, który stanowi, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Zgodnie z przyjętą linią orzecznictwa, którą Sąd w niniejszym składzie w pełni podziela i akceptuje, w tzw. sprawach działkowych, a do takich należy również roszczenie o zniesienie współwłasności, nie zachodzi sprzeczność interesów, niezależnie od tego, jaki dana strona zgłasza wniosek co do sposobu podziału i jakie stanowisko zajmuje w sprawie. W takich postępowaniach strony są również w równym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania, a ich interesy w zasadzie są wspólne, gdyż polegają na wyjściu ze stanu wspólności (por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 sierpnia 2012 roku, III CZ 50/12).

Z powyższego wynika zatem, że nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 kpc sprzeczność interesów uczestników niezależnie od tego, jaki sposób podziału oni postulują i jakie wnioski składają w tym względzie. W efekcie, sam fakt zgłoszenia przez uczestników odmiennych wniosków co do sposobu podziału nie powoduje powstania sprzeczności interesów, gdyż na gruncie art. 520 kpc omawiana przesłanka nie jest związana ze stanowiskiem zajęтым przez zainteresowanych w sprawie.

Wobec powyższego, skoro Sąd nie znalazł uzasadnienia do stosowania wyjątków określonych art. 520 § 2 i 3 kpc, to zasadnym było oddalić wniosek wnioskodawcy i uczestnika postępowania w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania.

O kosztach sądowych Sąd orzekł na mocy art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz.U. Nr 167, poz. 1398), który stanowi, że kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

W przedmiotowej sprawie powstały koszty sądowe w łącznej wysokości 18.664,76 złotych i obejmują one wynagrodzenie biegłego sądowego z zakresu rolnictwa R. G. w wysokości 600,60 złotych, przyznane prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w C. z dnia 18 maja 2015 roku, biegłego taksatora złóż i kopalin R. U. (2) w wysokości 15.867,65 złotych, przyznane postanowieniem Sądu Rejonowego w C. z dnia 29 grudnia 2017 roku i biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości K. F. (2) w wysokości 2.196,51 złotych, przyznane prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w C. z dnia 16 listopada 2017 roku.

W toku postępowania uczestnik postępowania E. U. uiścił tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia dla biegłego taksatora złóż i kopalin kwotę 8.000,00 złotych, natomiast wnioskodawca L. N., pomimo oddalenia wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych w tym zakresie, takiej zaliczki nie uiścił.

Zatem koszty sądowe ponad kwotę 8.000,00 złotych zostały tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa Sąd Rejonowy w Człuchowie.

Przyjmując zatem zasadę określoną w art. 520 § 1 kpc oraz okoliczność, że w niniejszym postępowaniu uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem rozstrzygnięcia, zasadnym było w równych częściach orzec o kosztach sądowych. Skoro zatem każdy z uczestników postępowania powinien ponieść koszty sądowe w wysokości po 9.332,38 złotych (18.664,76 złotych : 2), natomiast uczestnik postępowania E. U. uiścił w toku postępowania kwotę 8.000,00 złotych, to zasadnym było o kosztach sądowych orzec jak w punkcie 8 i 9 orzeczenia.