

Sygn. akt I Ns 550/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 2 sierpnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Lisowska
Protokolant:	sekretarka Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2018 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z wniosku B. W. (1), E. M., B. M. (1),

z udziałem E. S., M. S., Skarbu Państwa - Nadleśnictwa M. w R.

o zniesienie współwłasności i zasiedzenie

postanawia:

I. Znieść współwłasność nieruchomości - zabudowanej działki gruntu nr geod.(...) o powierzchni 0,3533 ha, położonej w obrębie I., gmina R., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), w ten sposób że dokonać podziału nieruchomości na 3 (trzy) działki gruntu:

- 1) działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,2050 ha o wartości 99 526 zł (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset dwadzieścia sześć złotych) i przyznać ją na własność na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej E. M. i B. M. (1),
- 2) działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,1161 ha o wartości 72 330 zł (siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta trzydzieści złotych) i przyznać ją na własność na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej E. S. i M. S.,
- 3) działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0322 ha o wartości 18 425 zł (osiemnaście tysięcy czterysta dwadzieścia pięć złotych) i przyznać ją na własność B. W. (1)

zgodnie z projektem podziału nieruchomości uwidocznionym na mapie geodezyjnej sporządzonej przez geodetę uprawnionego D. Ź. (karta 134 akt sprawy), który to projekt stanowi integralną część niniejszego orzeczenia;

II.Zasądzić od E. M. i B. M. (1) solidarnie na rzecz E. S. i M. S. tytułem dopłaty kwotę 3 783 zł (trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt trzy złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty;

III. Zasądzić od E. M. i B. M. (1) solidarnie na rzecz B. W. (1) tytułem dopłaty kwotę 603 zł (sześćset trzy złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty;

IV. Ustanowić na nieruchomości Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa M. z siedzibą w R. działce gruntu o nr geod. (...), dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) służebność drogi koniecznej o powierzchni 331 m<sup>2</sup> - na rzecz każdorazowego właściciela działki (...) (powstałej w wyniku podziału działki (...)), która na skutek zniesienia współwłasności przyznana została na własność na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej E.

M. i B. M. (1), w sposób oznaczony w projektach przebiegu drogi koniecznej sporządzonych przez biegłego geodetę D. Ż. (karty akt sprawy 135 i 136), które to projekty stanowią integralną części niniejszego orzeczenia;

V. Ustanowić na nieruchomościach Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa M. z siedzibą w R. działce gruntu o nr geod. (...), dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) i działce gruntu o nr geod. (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) służebność drogi koniecznej o powierzchni 432 m<sup>2</sup> - na rzecz każdorazowego właściciela działki (...) (powstałej w wyniku podziału działki (...)), która na skutek zniesienia współwłasności przyznana została na własność B. W. (1) w sposób oznaczony w projektach przebiegu drogi koniecznej sporządzonych przez biegłego geodetę D. Ż. (karty akt sprawy 135 i 136), które to projekty stanowią integralną części niniejszego orzeczenia;

VI. Zasadzić od E. M. i B. M. (1), solidarnie na rzecz uczestnika Skarbu Państwa – Nadleśnictwa M. z siedzibą w R. kwotę 4 104 zł (cztery tysiące sto cztery złote) tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej opisanej w punkcie IV niniejszego orzeczenia;

VII. Zasadzić od B. W. (1) na rzecz uczestnika Skarbu Państwa – Nadleśnictwa M. z siedzibą w R. kwotę 5 415 zł (pięć tysięcy czterysta piętnaście złotych) tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej opisanej w punkcie V niniejszego orzeczenia;

VIII. Oddalić wnioski E. M. i B. M. (1) o zasiedzenie;

IX. Uchylić zwolnienie od kosztów sądowych udzielone E. S. i M. S.;

X. Nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Piszku solidarnie od E. M. i B. M. (1) kwotę 1 417,59 zł, solidarnie od E. S. i M. S. kwotę 667,59 zł oraz od B. W. (2) kwotę 667,59 zł tytułem brakujących zaliczek na poczet wynagrodzenia biegłych pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

XI. Zasadzić solidarnie od E. M. i B. M. (1) oraz solidarnie od E. S. i M. S. na rzecz B. W. (1) kwoty po 333,33 zł tytułem części poniesionej przez wnioskodawczynię B. W. (1) opłaty od wniosku.

XII. Orzec, iż zainteresowani ponoszą pozostałe koszty postępowanie we własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 550/15

## UZASADNIENIE

B. W. (1) wystąpiła z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geod. (...), o powierzchni 0,3533 ha, położonej w obrębie I. w gminie R., dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...), której współwłaścicielami są: E. M. w udziale 5/20 części, E. P. i M. E. małżonkowie S. w udziale 8/20 części na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, E. F. i B. małżonkowie M. w udziale 5/20 części na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej oraz B. W. (1) w udziale 2/20 części, w ten sposób, aby nieruchomość tą podzielić w naturze na trzy części odpowiadające co do swojej wartości udziałom uczestników, z których jedną – zabudowaną dwoma drewnianymi domkami letniskowymi – przyznać E. F. i B. małżonkom M., zgodnie z wykonanym przez nich ogrodzeniem tej części gruntu; drugą – zabudowaną drewnianym domkiem letniskowym – przyznać E. P. i M. E. małżonkom S., zgodnie z wykonanym przez nich ogrodzeniem tej części gruntu; trzecią – zabudowaną drewnianym domkiem letniskowym – przyznać wnioskodawczyni, zgodnie z wykonanym przez jej poprzedniczkę prawną ogrodzeniem tej części gruntu, ewentualnie z wyrównaniem różnic w wartościach przez dopłaty.

Nadto wnioskodawczyni wniosła o ustanowienie na opisanej wyżej nieruchomości – działce gruntu nr (...) – służebności drogi koniecznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, która powstanie w wyniku zniesienia współwłasności i zostanie przyznana wnioskodawczyni, według sposobu ustalonego przez powołanego przez Sąd biegłego sądowego z zakresu geodezji.

W uzasadnieniu wniosku B. W. (1) wskazała, że udział w prawie własności opisanej wyżej nieruchomości kupiła od U. R. (1) na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 18 lipca 2014 roku. Na skutek wykonanych przez współwłaścicieli ogrodzeń i utworzonych w ten sposób jakby trzech nieruchomości, wnioskodawczyni została pozbawiona dostępu do drogi publicznej.

Uczestnicy postępowania E. M. i B. M. (1) wystąpili z odrębnym wnioskiem o stwierdzenie, że E. M. i B. M. (1) nabyli z dniem 31 grudnia 2013 roku na prawie wspólności ustawowej małżeńskiej przez zasiedzenie część nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr geod. (...), o powierzchni 0,1766 ha, położonej w I. w gminie R., ogrodzonej płotem drewnianym ze sztachet, zabudowanej dwoma budynkami drewnianymi letniskowymi oznaczonymi w ewidencji budynków numerami I. 7B i I. 7A.

W uzasadnieniu wnioskodawcy podnieśli, iż na podstawie umowy zawartej 18 grudnia 1975 roku za numerem Rep.A. (...), U. R. (1) jako właścicielka niezabudowanej działki gruntu o nr geod. (...) sprzedała: E. M. udział w prawie własności tej nieruchomości wynoszący 5/20 części, J. D. udział wynoszący 8/20 części oraz M. H. udział wynoszący 5/20 części i wydała nabywcom działkę do współposiadania. Sobie U. R. (1) pozostawiła udział wynoszący 2/20 części.

Wnioskodawcy wskazali, że współwłaściciele dokonali podziału działki do korzystania i każdy z nich zagospodarował przypadającą mu część, stawiając domek drewniany letniskowy oraz grodząc płotem objętą w posiadanie część. Zagospodarowanie poszczególnych części zostało zakończone pod koniec 1983 roku i od tej daty każdy ze współwłaścicieli jest samoistnym posiadaczem części przedmiotowej nieruchomości. W wyniku przeprowadzonych prac gospodarczych powstały cztery działki o obszarze odpowiadającym udziałom poszczególnych współwłaścicieli. Niektórzy współwłaściciele zbywali swoje udziały. Aktualnie współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są:

- E. i M. E. małż. S. w udziale 8/20 części na prawie wspólności ustawowej, którzy wstąpili w miejsce J. D.,
- B. W. (1) w udziale 2/20 części, która wstąpiła w miejsce U. R. (2),
- E. F. i B. małż. M. w udziale 5/20 części na prawie wspólności ustawowej, którzy wstąpili w miejsce M. H.,
- E. M. w udziale 5/20 części.

Wnioskodawcy wskazali, że od końca 1983 roku mają w samoistnym posiadaniu połowę działki nr (...) ogrodzoną płotem ze sztachet drewnianych, na której to części znajdują się dwa domki drewniane letniskowe. Wskazali, że do okresu swojego samoistnego posiadania doliczają okres samoistnego posiadania tej części przez M. H. (od końca 1983 roku do śmierci) oraz przez jego następcę prawnego W. H. (od 7 września 2002 roku do 28 października 2013 roku).

Sprawa z wniosku E. F. i B. małżonków M. o stwierdzenie zasiedzenia, została zarejestrowana pod sygn. akt I Ns 396/15 i postanowieniem Sądu Rejonowego w Piszku z 5 listopada 2015 roku przekazana została do dalszego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Piszku prowadzącemu pod sygn. akt I Ns 550/15 postępowanie o zniesienie współwłasności z wniosku B. W. (1).

E. M. i B. M. (1) co do zasady nie oponowali wnioskowi o zniesienie współwłasności. Wnieśli o obciążenie służebnością drogi koniecznej stanowiącej własność Skarbu Państwa Nadleśnictwa M. nieruchomości składającej z działek leśnych: działki oznaczonej nr geod. (...) położonej w I. oraz działki nr (...) położonej w P. w gminie M., na rzecz współwłaścicieli przedmiotowej działki gruntu nr (...). Wskazali, że droga konieczna zaczynałaby się od drogi gminnej biegnącej przez wieś I., następnie przez działki nr (...) w niedużej odległości od granicy z działką nr (...), aż do wjazdu na część działki (...), z której korzysta B. W. (1).

Uczestnicy postępowania E. S. i M. S. co do zasady przychyliłi się do wniosku o zniesienie współwłasności, natomiast wnieśli o oddalenie w całości wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

W uzasadnieniu podnieśli, że E. M. i B. M. (1) przysługuje tytuł prawny do władania przedmiotową nieruchomością, co samo w sobie wyklucza możliwość nabycia przez nich własności w drodze zasiedzenia. Uczestnicy przyznali,

że pierwotni współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości dokonali podziału działki do korzystania i ten sposób zagospodarowania istnieje po dzień dzisiejszy. Podkreślili, że podział do korzystania odzwierciedlał udziały poszczególnych współwłaścicieli, a każdemu z nich przysługiwał tytuł prawny do władania nieruchomością, co wyklucza możliwość nabycia własności w drodze zasiedzenia.

Wnioskodawczyni B. W. (1) również sprzeciwiła się wnioskowi o zasiedzenie.

Postanowieniem z 10 sierpnia 2016 roku Sąd Rejonowy w Pizzu wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Skarb Państwa – Nadleśnictwo M. z siedzibą w R..

Uczestnik postępowania Skarb Państwa Nadleśnictwo M. z siedzibą w R. nie oponował wnioskowi o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr geod. (...). Sprzeciwił się natomiast obciążeniu gruntów Skarbu Państwa będących w zarządzie Nadleśnictwa M., oznaczonych nr geod. (...) i (...), służebnością drogi koniecznej. Wniósł o ustanowienie służebności drogi koniecznej wewnątrz działki nr (...).

Sąd ustalił, co następuje:

Na podstawie umowy zawartej 18 grudnia 1975 roku za numerem Rep. A. (...), U. R. (1) jako właścicielka nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu o nr geod. (...), o powierzchni 0,3533 ha, położonej w I. w gminie R., dla której Sąd Rejonowy w Pizzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), sprzedała:

- E. M. udział w prawie własności wskazanej wyżej nieruchomości wynoszący 5/20 części,
- J. D. udział wynoszący 8/20 części,
- M. H. udział wynoszący 5/20 części

i wydała nabywcom działkę do współposiadania. Sobie pozostawiła udział wynoszący 2/20 części.

Wymienieni wyżej współwłaściciele dokonali nieformalnego podziału działki nr (...) do korzystania. Każdy z nich zagospodarował swoją część stawiając na niej drewniany domek letniskowy oraz ogrodził płotem wykonanym z drewnianych sztachet. W wyniku powyższych działań, działka nr (...) została podzielona na cztery części odpowiadające udziałom poszczególnych współwłaścicieli.

J. D. zbył przysługujący mu udział w prawie własności opisanej wyżej nieruchomości na rzecz E. i M. E. małżonków S. na prawie małżeńskiej wspólności majątkowej.

Po śmierci M. H. przysługujący mu udział w prawie własności opisanej wyżej nieruchomości nabył w drodze dziedziczenia W. H., który z kolei udział ten zbył 28 października 2013 roku na rzecz E. F. i B. małżonków M. na prawie małżeńskiej wspólności majątkowej. Od tego momentu małżonkowie M. korzystają z połowy działki nr (...).

U. R. (1) w dniu 18 lipca 2014 roku zbyła przysługujący jej udział w prawie własności opisanej wyżej nieruchomości na rzecz B. W. (1).

(okoliczności bezsporne, dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 6-7; umowa sprzedaży z 18.07.2014r. k. 8-9v; wypis z rejestru gruntów k. 6 i wypis z kartoteki budynków k. 8 akt sprawy I Ns 396/15 Sądu Rejonowego w Pizzu)

Współwłaściciele działki nr (...) B. W. (1) oraz E. i B. małżonkowie M. do części działki nr (...) znajdującej się w ich posiadaniu od początku podziału nieruchomości do korzystania dojeżdżają, do zajmowanych przez siebie części działki nr (...), drogą leśną położoną na działkach nr (...) stanowiących własności Skarbu Państwa Nadleśnictwa M.. Z uwagi na istniejącego od długiego czasu zagospodarowanie działki nr (...) na ma możliwości, aby ustanowić drogę konieczną do części działki z której korzysta B. W. (1) przez części działki będącej w posiadaniu małżonków M. . Nie ma także możliwości urządzenia zjazdu z drogi publicznej do części działki będącej w posiadaniu małżonków M..

Na części działki nr (...) użytkowanej przez małżonków M. znajduje się dwa domki letniskowe. Pomiędzy domkami posadowiona jest studnia. Przy płocie oddzielającym działkę od nieruchomości Lasów Państwowych posadowiona jest drewniana szopa. Z kolei na części działki od strony drogi publicznej wykony jest plac do gry w tenisa. Plac ten ogrodzony jest metalową siatką na cokole betonowym wysokości około 1 metra. Odległość od linii drzew do linii „kortu” wynosi około 2,5 metra.

Według projektu podziału nieruchomości sporządzonego przez biegłego geodetę D. Ż. oraz zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości P. S., część działki gruntu o nr (...), z której korzystają:

- E. F. i B. małżonkowie M., oznaczona jest nr geod. (...), ma powierzchnię 2050 m<sup>2</sup>, zaś jej wartość wynosi 103 630 złotych,

- E. P. i M. E. małżonkowie S., oznaczona jest nr geod. (...), ma powierzchnię 1161 m<sup>2</sup>, zaś jej wartość wynosi 72 330 złotych,

- B. W. (1), oznaczona jest nr geod. (...), ma powierzchnię 322 m<sup>2</sup>, zaś jej wartość wynosi 23 840 złotych.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji k. 129-136; opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wraz z opiniami uzupełniającymi k. 188-235, 286-290, 320-321, protokół oględzin nieruchomości 60-61, zeznania świadków: T. R. , G. S. K., A. W. , B. S. - zapis protokołu rozprawy z dnia 17 maja 2016r. (k. 50)

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie zniesienia współwłasności jest jednym z podstawowych uprawnień współwłaścicieli. Współwłasność jest bowiem ze swojej istoty stanem nietrwałym, tymczasowym, którego likwidacja następuje na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności, jak i co do zakresu zniesienia (całkowitego bądź częściowego).

W myśl art. 622 § 2 k.p.c., gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wydaje postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

W przypadku braku zgodnego wniosku, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne (art. 623 k.p.c.).

Należy podkreślić, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez Kodeks cywilny, co niewątpliwie wynika z treści art. 211 k.c. Oznacza to, że jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba, że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę, albo sprzedaży stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszym postępowaniu wolą współwłaścicieli nieruchomości było wyjście ze współwłasności. Przy czym stanowiska wnioskodawczyni B. W. (1) i uczestników M. i E. małżonków S. były zgodne, natomiast wnioskodawcy E. i B. małżonkowie M. wnieśli o zasiedzenie z dniem 31 grudnia części działki nr (...) o powierzchni 0,1766 ha, położonej w I. w gminie R., ogrodzonej płotem drewnianym ze sztachet, zabudowanej dwoma budynkami drewnianymi letniskowymi oznaczonymi w ewidencji budynków numerami I. 7B i I. 7A.

Wniosek małżonków M. o zasiedzenie został przez Sąd oddalony z uwagi na nie spełnienie jednej z przesłanek warunkujących nabycie nieruchomości przez zasiedzenie jaką jest samoistne posiadanie nieruchomości. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie (cum animo rem

sibi habendi) Stosownie do art. 172 § 1 k.c., zgodnie z którym posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość jako posiadacz samoistny. Nadto posiadanie musi być nieprzerwane przez okresy wskazane w tym przepisie.

W okolicznościach niniejszej sprawy małżonkom M. oraz ich poprzednikom prawnym służyło prawo własności w 1/2 części nieruchomości gruntowej, której część stanowiła działka (...) objęta wnioskiem o zasiedzenie. Wnioskodawcy E. i B. M. (2) nie wykazali, iż byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości w zakresie przekraczającym ich udział w działce gruntu nr (...). Sam fakt, iż małżonkowi M. posiadali i użytkowali części nieruchomości ponad swój udział nie może prowadzić do wniosku, iż nabyli jej własność przez zasiedzenie.

Samoistne posiadanie nieruchomości, które prowadzi do zasiedzenia jej własności może odnosić się do pełnego prawa albo też jego idealnej części. Z charakteru współwłasności, jako prawa własności do jednej rzeczy, przysługującego kilku osobom, wynika uprawnienie do jej współposiadania i korzystania w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Uprawnienie to jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności jako prawa przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Ta ostatnia cecha wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuje rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień (postanowienie SN z 29.06.2010 r., III CSK 300/09, Lex nr 852670, por. post. SN z 12.2.2015 r., IV CSK 251/14, L., post. SN z 15.5.2013 r., III CSK 263/12, L.). Przy tożsamości władania fizycznego, czyli corpus, tym, co różni obie formy, jest bez wątpienia animus. Nie wystarczy jednak samo ustalenie, że właściciel korzystał z rzeczy w większym zakresie niż wynosił przysługujący mu udział, żeby nastąpiło zasiedzenie.

W okolicznościach badanej sprawy nie wykazano, że posiadanie małżonków M. było posiadaniem samoistnym ponad udział im przypadający we współwłasności nieruchomości. Konstatacja ta jest wynikiem przede wszystkim oceny faktów sprawy, prowadzącej do wniosku, że współwłaściciele nieruchomości dokonali jej podziału do korzystania – quoad usum. Podziału quoad usum ma charakter umowny, obligacyjny – współwłaściciel ma roszczenie o wyłączone korzystanie z wydzielonej części rzeczy, któremu odpowiada świadczenie pozostałych współwłaścicieli polegające na zaniechaniu korzystania z niej i znoszeniu wyłączonego korzystania przez współwłaściciela w ramach części jemu wydzielonej. Rozdzielne korzystanie z przedmiotu współwłasności nie narusza jego substancji, nie wzbogaca nikogo bezpodstawnie, nie odejmuje władztwa nad rzeczą, lecz konkretyzuje je w stosunku do każdego ze współwłaścicieli. Współwłaściciel w ramach posiadania quoad usum jest nadal posiadaczem samoistnym całości rzeczy oraz posiadaczem zależnym wydzielonej mu umownie części.

Początkowo poprzednicy prawni małżonków M., a potem państwo M. korzystali z działki gruntu nr (...) ponad swój udział na zgodę pozostałych współwłaścicieli. Powyższe wynika z zeznań świadków T. R., G. S. K., A. W., B. S. - zapis protokołu rozprawy z dnia 17 maja 2016r. (k. 50). Sam podział do korzystania nie może zatem prowadzić do zasiedzenia. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 11 października 2002 roku (I CKN 1009/00, Lex nr 533892) uznał, że nie byłaby zgodna z celem art. 172 k.c. wykładnia, w wyniku której podziały quoad usum po upływie określonego czasu niejako automatycznie prowadziłyby do podziału nieruchomości.

Analiza materiału dowodowego sprawy i ocena okoliczności faktycznych w kontekście cech podziału quoad usum prowadzi do wniosku, że to on był podstawą takiego sposobu korzystania z nieruchomości, jak czynią małżonkowie M. oraz ich poprzednicy prawni oraz pozostali współwłaściciele. Z uwagi na powyższe ustalenie wnioski małżonków M. o zasiedzenie uległ oddaleniu.

W tym stanie rzeczy Sąd zniósł współwłasności nieruchomości - działki gruntu nr (...) w ten sposób, że dokonał podziału nieruchomości na 3 (trzy) działki gruntu:

- działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,2050 ha o wartości 99 526 zł i przyznał ją na własność na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej E. M. i B. M. (1),

- działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,1161 ha o wartości 72 330 zł i przyznał ją na własność na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej E. S. i M. S.,

- działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0322 ha o wartości 18 425 zł i przyznał ją na własność B. W. (1), zgodnie z projektem podziału nieruchomości uwidocznionym na mapie geodezyjnej sporządzonej przez geodetę uprawnionego D. Ż. (karta 134 akt sprawy), który to projekt stanowi integralną część niniejszego orzeczenia.

Sąd w pełni podzielił opinie biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w zakresie ustalonej wartości nowopowstałych działem gruntu, należnych zainteresowanym dopłat oraz wysokości wynagrodzenia należnego uczestnikowi Skarbowi Państwa - Nadleśnictwu M. za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Biegły w opinii uzupełniającej odniósł się szczegółowo do zarzutów uczestnika Nadleśnictwa M. (k. 285-290). Do opinii uzupełniającej uczestnik nie wniósł zarzutów.

Z uwagi na okoliczność, iż działki powstałe z podziału nie odpowiadają swoją powierzchnią udziałom współwłaścicieli konieczne było zasądzenie między nimi dopłat. W tym stanie rzeczy, zgodnie z nie kwestionowanymi ostatecznie wyliczeniami biegłego z zakresu szacowania nieruchomości Sąd zasądził od E. M. i B. M. (1) solidarnie na rzecz E. S. i M. S. tytułem dopłaty kwotę 3 783 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty i na rzecz B. W. (1) kwotę 603 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tej kwoty.

Dla powstałych w wyniku podziału działek gruntu nr (...) konieczne było ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Podczas oględzin nieruchomości Sąd ustalił, że właściciele tych działek od szeregu lat korzystają z dojazdu do drogi publicznej przez urządzonej drogę leśną położoną na działkach nr (...) stanowiących własności Skarbu Państwa - Nadleśnictwa M.. Z uwagi na trwający od wielu lat sposób zagospodarowania działki nr (...) brak jest fizycznej możliwości urządzenia wjazdu na działkę (...), jak również przeprowadzenia przez nią drogi koniecznej dla działki nr (...).

Jak wynika z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków z drogi Lasów Państwowych korzystali już pierwotni właściciele działki małżonkowie R.. Świadek T. R. zeznał, iż Nadleśnictwo wyraziło zgodę na taki przejazd, samo korzystało z tej drogi do wywozu drewna.

Prawną podstawę roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej stanowi przepis art. 145 § 1 kc, który pozwala właścicielowi nieruchomości nie posiadającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej. W myśl przepisów art. 145 § 2 i 3 kc przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, a także powinno uwzględniać tzw. interes społeczno-gospodarczy.

W sprawie niniejszej spełniona została zasadnicza przesłanka roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej, mianowicie brak odpowiedniego dostępu nieruchomości - działek gruntu o nr (...) do drogi publicznej,

Ocena sytuacji faktycznej nakazywała uwzględnienie wyłącznie wariantu przebiegu drogi koniecznej przez grunty Skarbu Państwa - Nadleśnictwa M..

Wniosek powyższy wynika w sposób bezpośredni z analizy zagospodarowania nieruchomości dokonanej przez Sąd podczas oględzin nieruchomości z udziałem biegłego. Zdaniem Sądu trwałe zagospodarowanie nieruchomości oraz warunki naturalne wymuszają konieczność ustanowienia służebności na drodze leśnej stanowiącej własność Lasów Państwowych, z której nota bene zainteresowani korzystają od szeregu lat.

Biegły geodeta wskazał, iż projektowany, prowadzący przez grunty wykorzystywane dotychczas jako drogi wewnętrzne Nadleśnictwa M., przebieg drogi koniecznej zgodnie z art. 145 kc w jak najmniejszym stopniu obciąża grunty, przez które droga prowadzi. Sąd w pełni podzielił wnioski biegłego zawarte w opinii .

W konsekwencji Sąd uznał, iż przeprowadzenie drogi koniecznej przez działki powstałe na skutek zniesienia współwłasności , jak również zapewnienie dojazdu do działki (...) z drogi publicznej jest technicznie niemożliwie i tym samym nie znajduje usprawiedliwionych podstaw.

W rezultacie obowiązkiem Sądu było dokonanie takiego wyboru trasy przebiegu projektowanej drogi , która uwzględnienia potrzeby nieruchomości nie mającej w ogóle dostępu do drogi publicznej to jest działki nr (...) oraz dla której dostęp ten jest nie odpowiedni to jest działki nr (...) , w przy czym Sąd wziął pod uwagę, iż projektowana droga ma w jak najmniejszym stopniu obciążać grunty, przez które ma prowadzić, a także powinno uwzględniać tzw. interes społeczno-gospodarczy.

Z tych względów Sąd ustanowił na nieruchomości Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa M. z siedzibą w R. działce gruntu o nr geod. (...), dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) służebność drogi koniecznej o powierzchni 331 m<sup>2</sup> - na rzecz każdorazowego właściciela działki (...) (powstałej w wyniku podziału działki (...)), która na skutek zniesienia współwłasności przyznana została na własność na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej E. M. i B. M. (1), w sposób oznaczony w projektach przebiegu drogi koniecznej sporządzonych przez biegłego geodetę D. Ż. (karty akt sprawy 135 i 136), które to projekty stanowią integralną części niniejszego orzeczenia oraz na nieruchomościach Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa M. z siedzibą w R. działce gruntu o nr geod. (...), dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) i działce gruntu o nr geod. (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) służebność drogi koniecznej o powierzchni 432 m<sup>2</sup> - na rzecz każdorazowego właściciela działki (...) (powstałej w wyniku podziału działki (...)), która na skutek zniesienia współwłasności przyznana została na własność B. W. (1) w sposób oznaczony w projektach przebiegu drogi koniecznej sporządzonych przez biegłego geodetę D. Ż. (karty akt sprawy 135 i 136), które to projekty stanowią integralną części niniejszego orzeczenia.

Zgodnie z kategorycznym sformułowaniem art. 145 § 1 kc do ustanowienia służebności drogi koniecznej dochodzi w każdym wypadku za wynagrodzeniem dla właściciela gruntu obciążonego. Wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie służebności drogi koniecznej i jest niezależne od szkody właściciela nieruchomości obciążonej. Zasadniczo powinno być świadczeniem jednorazowym. Wobec okoliczności, iż ustawodawca nie dostarcza żadnych wskazówek dotyczących wysokości należnego wynagrodzenia - a ściślej - żadnych wskazówek dotyczących podstawy (metody) ustalenia wynagrodzenia, Sąd uznał, iż zasadę ekwiwalentności w największym stopniu odzwierciedli takie ukształtowanie wysokości wynagrodzenia, które będzie uwzględniać stopień utraty wartości przez nieruchomości obciążone służebnością drogi koniecznej na skutek ustanowienia tej służebności. Dla oszacowania potrzebnych wartości Sąd przeprowadził w niniejszej sprawie dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego P. S., który ustalił wartość wynagrodzenia należnego od E. M. i B. M. (1) na kwotę 4 104 zł i od B. W. (1) na rzecz uczestnika Skarbu Państwa – Nadleśnictwa M. z siedzibą w R. kwotę 5 415 zł .

Sąd oddalił wniosek uczestnika Skarbu Państwa - Nadleśnictwa M. zawarty w zarzutach do opinii z dnia 15 lipca 2017r. o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu geodezji celem przedstawienie alternatywnego przebiegu drogi koniecznej po nieruchomości wnioskodawców ,albowiem przeprowadzone postępowanie dowodowe, w tym oględziny nieruchomości z udziałem biegłego geodety wykazały jednoznacznie, iż brak jest fizycznej możliwości urządzenia drogi koniecznej przez powstałą w wyniku podziału działkę nr (...). Sposób zagospodarowania tej działki uniemożliwia takie przeprowadzenie drogi koniecznej która zapewni działce nr (...) dojazd do drogi publicznej. Brak jest również możliwości urządzenia na działce (...) bramy, tak by zapewnić do działki (...) dojazd z drogi publicznej.

Przechodząc do kosztów postępowania Sąd uchylił zwolnienie od kosztów sądowych udzielone E. S. i M. S. i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Piszku solidarnie od E. M. i B. M. (1) kwotę 1 417,59 zł,



solidarnie od E. S. i M. S. kwotę 667,59 zł oraz od B. W. (2) kwotę 667,59 zł tytułem brakujących zaliczek na poczet wynagrodzenia biegłych pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

Na podstawie art. 520§2 kpc Sąd zasądził solidarnie od E. M. i B. M. (1) oraz solidarnie od E. S. i M. S. na rzecz B. W. (1) kwoty po 333,33 zł tytułem części poniesionej przez wnioskodawczynię B. W. (1) opłaty od wniosku.

Na podstawie art. 520§1 kpc orzeczono , iż zainteresowani ponoszą pozostałe koszty postępowanie we własnym zakresie.