

Sygn. akt I Ns 813/18

POSTANOWIENIE

Dnia 12 czerwca 2019r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Magdalena Glinkiewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Bożena Czajkowska

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2019r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) Sp. z o.o. w B., P. R., I. R.

z udziałem -----

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. znieść współwłasność nieruchomości położonej w miejscowości K., gmina L., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), działka nr (...) o powierzchni 0,1373 ha, o wartości 139.533 zł (sto trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści trzy złote) w ten sposób, że przyznać (...) Sp. z o.o. w B. prawo własności nieruchomości;

II. zasądzić od (...) Sp. z o.o. w B. na rzecz P. R. i I. R. kwotę 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem spłaty ich udziału w prawie własności nieruchomości opisanej w pkt. I (pierwszym) postanowienia;

III. ustalić, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 813/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, P. R. oraz I. R. złożyli zgodny wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w K. (gmina L., powiat (...)), stanowiącej działkę gruntu o numerze 33/21, o powierzchni 0,1373 ha, niezabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawców, poprzez fizyczny podział na dwie części, jednej o powierzchni 0,0881 ha, a drugiej o powierzchni 0,0492 ha i przyznanie własności pierwszej z nich (...) Sp. z o.o., a własności drugiej z nich P. R. i I. R. w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej, zgodnie z załączonym do wniosku projektem podziału, bez dopłat pomiędzy wnioskodawcami.

Sąd zwrócił się w trybie art. 96 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm., dalej: ugn) do Wójta Gminy L. oraz (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wydanie opinii w przedmiocie proponowanego przez wnioskodawców projektu fizycznego podziału nieruchomości.

Pismem z 19 listopada 2018 roku Wójt Gminy L. poinformował, iż dla dzielonej nieruchomości obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi K. i M., a rysunek planu nie zawiera propozycji dalszego podziału tej działki. Wskazał, że proponowany podział nieruchomości jest sprzeczny z ustaleniami § 12 planu miejscowego (k. 42, 62).

Odnosząc się do opinii Wójta wnioskodawcy podtrzymali wniosek o zniesienie współwłasności, wskazując, że treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stoi na przeszkodzie dokonaniu zaproponowanego podziału. Podnieśli, że opinia Wójta nie jest dla Sądu wiążąca, a Sąd może dokonać fizycznego podziału nieruchomości mimo negatywnej opinii wójta gminy w tym przedmiocie. Wskazali, że wobec treści art. 93 ust. 2 ugn dla rozstrzygnięcia sprawy nie mają znaczenia ograniczenia w podziałach nieruchomości przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o ile planowane zniesienie współwłasności nie doprowadzi do niemożliwości przeznaczenia powstałych w jej wyniku nieruchomości na cele przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Podnieśli, że podstawowym przeznaczeniem terenu, na którym znajduje się sporny grunt jest funkcja mieszkaniowa, a po zniesieniu współwłasności obie nieruchomości będą mogły zostać wykorzystane na ten cel. Zakwestionowali również legalność postanowień § 12 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazując, iż ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej upzp) nie przewiduje możliwości wprowadzenia zakazu podziału nieruchomości (k. 49-54).

(...) Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformował, że nie wnosi uwag odnośnie podziału nieruchomości (k. 83).

Na rozprawie 8 kwietnia 2019 roku M. R. działająca w imieniu wnioskodawcy (...) sp. z o.o. oświadczyła, że Gmina nie wyraziła zgody na podział działki na dwie i dlatego spółka sprzedała udział w nieruchomości. Wnioskodawcy P. R. oraz I. R. przyznali, że mieli wiedzę, iż Gmina nie wyraziła zgody na podział działki (k. 77).

Sąd ustalił, co następuje:

Właścicielami nieruchomości położonej w K., gmina L., stanowiącej działkę gruntu o numerze 33/21, o powierzchni 0,1373 ha, wpisanymi do prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu księgi wieczystej o numerze (...) są: (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. – (...) części, P. R. oraz I. R. – (...) części we wspólności ustawowej małżeńskiej.

Dowód: odpis księgi wieczystej o numerze (...) – k. 41-41v

Nieruchomość ta jest niezabudowana. Jej wartość wynosi 139.533 zł.

Bezsporne – k. 3

P. R. i I. R. nabyli swój udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości od (...) Sp. z o.o. w B. w dniu 5 września 2018 roku w drodze aktu notarialnego Rep. A nr (...) sporządzonego przed notariuszem B. G. prowadzącą Kancelarię Notarialną w T., za cenę 50.000 złotych. W chwili zawarcia umowy sprzedaży udziałów zarówno zbywca – (...) Sp. z o.o. jak i nabywcy – P. R. i I. R. mieli świadomość, że Gmina nie wyraża zgody na podział przedmiotowej nieruchomości z uwagi na treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Bezsporne – k. 20-26, 77

Działka nr (...) położona w K. jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi K. i M. uchwalonego uchwałą Nr XIX/179/08 Rady Gminy L. z 19 marca 2008 roku (Dziennik Urzędowy Województwa (...), poz 1181). Zgodnie z § 12 ust. 1 podział terenów na działki budowlane na obszarze objętym planem określa rysunek. W ust. 2 wprowadzony został zakaz podziałów wtórnych istniejących i wydzielonych zgodnie z rysunkiem działek. Nieruchomość ta znajduje się nadto w strefie ochrony konserwatorskiej.

Bezsporne – k. 55-59

Starosta (...) decyzją nr (...).6740.4.368.2017.EK z 19 grudnia 2017 roku zatwierdził projekt budowlany i udzielił dla M. G. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinного dwulokalowego przewidzianego do realizacji na działce o nr geod. 33/21. Przedmiotowe pozwolenie zostało przeniesione na rzecz (...) Sp. z o.o. mocą decyzji Starosty (...) z 15 czerwca 2018 roku.

Dowód: odpis decyzji z 19 grudnia 2017 roku – k. 86-87

odpis decyzji z 15 czerwca 2018 roku – 88-89

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny był między współuczestnikami bezsporny i znalazł potwierdzenie w załączonych przez uczestników dowodach z dokumentów, których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu ani nie była kwestionowana przez uczestników postępowania.

Strony zgodnie wnosiły o zniesienie współwłasności nieruchomości i Sąd nie znalazł podstaw by wniosek ten oddalić. W ocenie Sądu w realiach sprawy zachodziły jednak przesłanki wykluczające fizyczny podział nieruchomości.

Należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 211 kc podział fizyczny rzeczy jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności i może go żądać każdy ze współwłaścicieli. Uprawnienie to wyłączone jest jednak w sytuacji, gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Jeżeli podział fizyczny rzeczy nie może być dokonany, bo rzecz nie daje się podzielić albo występują powyżej wymienione negatywne przesłanki podziału, zniesienie współwłasności może nastąpić przez przyznanie całej rzeczy jednemu współwłaścicielowi z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (por. art. 212 § 2 kc). Sąd nie jest przy tym związany wnioskami co do sposobu zniesienia współwłasności i podejmuje stosowną decyzję na podstawie ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych oraz przeprowadzonych dowodów, kierując się zasadami wynikającymi z art. 211 i 212 kc (por. np. J. G., czy T. F., Komentarze do art. 211 i 212 k.c., LEX, tak też: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 czerwca 1991 r., III CZP 45/91, LEX nr 9059).

W związku z tym, w sytuacji ustalenia sprzeczności podziału fizycznego z ustawą, a więc wystąpieniem negatywnej przesłanki podziału, sąd powinien przystąpić do rozważenia sposobu zniesienia współwłasności polegającego na przyznaniu całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli bądź zarządzić jej sprzedaż, stosownie do art. 212 § 2 kc. Co do zasady więc nie ma w takiej sytuacji możliwości oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności. Oddalenie takiego wniosku może nastąpić wyłącznie z przyczyn materialnoprawnych, np. dlatego, że wnioskodawca nie jest uprawniony do żądania zniesienia współwłasności, bo nie przysługuje mu współwłasność rzeczy lub umowa stron wyłącza prawo wniesienia takiego żądania, a nie z braku zgodnego wniosku albo sposobu jej zniesienia, który proponuje wnioskodawca lub uczestnik postępowania.

Jak wskazuje się przy tym w orzecznictwie zakaz ustawowy, o którym stanowi art. 211 kc, to przede wszystkim ten wynikający z art. 93 ust. 1 ugn a contrario. Podział fizyczny nie może być dokonany, jeżeli byłby sprzeczny (niezgodny) z ustaleniami planu miejscowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 listopada 2011 roku, sygn. akt V CSK 478/10).

Dlatego też, Sąd procedując w przedmiocie zniesienia współwłasności i jej fizycznego podziału, w myśl art. 96 ust. 2 zdanie drugie ugn, zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków także opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków. Opinia ta nie jest dla Sądu wiążąca, jest on bowiem związany jedynie przesłankami określonymi w art. 211 kc, Sąd winien ją jednak wziąć pod uwagę procedując w przedmiocie wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości. Jak trafnie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 22 listopada 2013, sygn. akt II CSK 144/13: „czym innym jest kwestia wspomnianej autonomii decyzyjnej (kognicji) Sądu rozważającego fizyczny podział nieruchomości (m.in. w sprawie o dział spadku), a czym innym - sam ustawowy (formalny) obowiązek zwrócenia się o taką opinią przed definitywnym zakończeniem sprawy cywilnej. W ocenie Sądu Najwyższego, w art. 96 ust. 2 pun przewidziano jednak wyraźnie obowiązek wystąpienia przez sąd cywilny o taką opinię w toku rozpoznania sprawy o podział nieruchomości (verba legis - "sąd zasięga opinii"), jeżeli "podział nieruchomości uzależniony jest od ustaleń planu miejscowego" (lub)" od warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2 ugn" (zgodność z odrębnymi przepisami, z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy). Na omawiany obowiązek Sądu zwrócono też uwagę w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2004 r., III CK 524/02 (nie publ.). Z uzasadnienia tego postanowienia wynika, że opinia powinna być udzielona przez prezydenta

lub w jego imieniu, a nie wystarczy sama jej ogólna aprobata. Obowiązek sądu zwrócenia się o opinię powstaje nawet wtedy, gdy nie istnieją jeszcze "ustalenia planu miejscowego", a obowiązują odpowiednie przepisy odrębne (w tym - przepisy prawa miejscowego) lub nawet niektóre, indywidualne decyzje planistyczne. Niewątpliwie celem omawianego obowiązku jest odpowiednie zharmonizowanie (zweryfikowanie) planowanego podziału nieruchomości z interesem także innych właścicieli sąsiednich nieruchomości. Ujawniają się w ten sposób z pewnością publiczno-prawne elementy opinii organu określonego w art. 96 ust. 2 ugn. Należy przyjąć, że sama ocena tego, czy następuje w ogóle "uzależnienie" planowanego podziału nieruchomości od "ustaleń planu miejscowego" (lub innych dokumentów o zbliżonej funkcji) powinna należeć jednak do organu opiniującego (art. 96 ust. 2 ugn), a nie do sądu".

Mając na względzie powyższe rozważania Sąd doszedł do przekonania, że w realiach sprawy ziściły się przesłanki wykluczające fizyczny podział nieruchomości uczestników. Jak bowiem wynika z opinii Wójta Gminy L. wszelki podział przedmiotowej nieruchomości byłby sprzeczny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, którym została ona objęta, a tym samym niezgodny z art. 93 ust. 1 ugn i w konsekwencji sprzeczny z ustawą.

Nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie był również fakt, że wnioskodawcy jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży udziałów nieruchomości mieli pełną świadomość, iż Gmina nie wyraziła zgody na jej podział z uwagi na treść miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z tego właśnie powodu spółka (...) zdecydowała się na sprzedaż udziału w przedmiotowej nieruchomości licząc, iż następnie w drodze sądowego postępowania o zniesienie współwłasności zdoła obejść przepisy prawa miejscowego. Również i z tego względu Sąd nie mógł przystać na proponowany przez wnioskodawców sposób podziału. Sąd nie będzie bowiem sankcjonował czynności zmierzających do obejścia prawa.

Poza kognicją Sądu była przy tym legalna kontrola przedmiotowej uchwały Rady Gminy L.. Jeżeli wnioskodawcy kwestionują przedmiotową uchwałę winni skorzystać z administracyjnej drogi jej zaskarżenia. Sąd nie dopatrył się jednak jej niezgodności z Konstytucją czy ustawą. Rada gminy była uprawniona do wydania uchwały w przedmiocie planu zagospodarowania przestrzennego. Stosowna delegacja w tym przedmiocie zawarta została w art. 20 upzp. Z art. 15 ust. 2 pkt 8 upzp wynika przy tym, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego winien określać między innymi szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Nie sposób zatem przyjąć, aby kwestionowana uchwała zawarta została z przekroczeniem kompetencji ustawowych.

Na treść rozstrzygnięcia nie mógł wpłynąć również fakt, iż Spółka (...) dysponuje pozwoleniem na budowę na wspólnej nieruchomości, co miałyby zdaniem wnioskodawcy świadczyć o tym, iż w przypadku podziału nieruchomości zostaną wykorzystane zgodnie z ich podstawowym celem (mieszkalnym) określonym z miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Niewątpliwie bowiem powyższe pozwolenie wydane jest dla całej nieruchomości o określonej powierzchni i uwarunkowaniach, i z chwilą jej podziału na dwie mniejsze nieruchomości nie mogłyby stanowić podstawy ich zabudowy.

Przesądziwszy powyższe Sąd dokonał zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, że przyznał (...) Sp. z o.o. prawo własności nieruchomości. Za takim rozstrzygnięciem przemawiała niemal dwukrotnie większa wielkość udziału Spółki w prawie własności nieruchomości, aniżeli pozostałych wnioskodawców.

Jako wartość udziału P. i I. R. we wspólnej nieruchomości Sąd przyjął, za umową sprzedaży udziałów z 5 września 2018 roku, kwotę 50.000 zł. Kwota ta była również adekwatna do podanej przez wnioskodawców wartości całej nieruchomości. Żadne z uczestników w toku postępowania nie kwestionowało ani wartości nieruchomości ani wartości udziału. W ocenie Sądu również nieznaczny, niespełna roczny, okres jaki upłynął między zawarciem umowy sprzedaży udziału a datą wydania postanowienia o zniesieniu współwłasności, nie dawał podstaw do przyjęcia aby doszło do istotnej zmiany wartości przedmiotowego udziału.

Z tych wszystkich względów Sąd orzekł jak w punkcie I i II sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc.