

UZASADNIENIE

I. M. i J. M. wnieśli w dniu 8 sierpnia 2012 r. o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w M., przy ul. (...) stanowiącej działkę o nr ewid. (...) o powierzchni 0,2077 ha, mającej urządzoną księgę wieczystą KW (...), współwłaścicielami której są: M. W. i B. W. (1) na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, I. M., J. M. oraz M. M. (1) przez podział tej nieruchomości w naturze z projektowanym podziałem ujawnionym na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. P. (1) w ten sposób, że: projektowaną działkę w granicach a-A-B-e-a o powierzchni 0,0831 ha przyznać na własność: I. M., J. M. oraz M. M. (1), zaś projektowaną działkę w granicach A-b-c-d-B-a o powierzchni 0,1246 ha o projektowanym nr 345/2 przyznać na własność: M. W. i B. W. (1) oraz zasądzenie od M. i B. małżonków W. na rzecz I. M. i J. M. kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż wnioskodawcy oraz uczestnicy postępowania są współwłaścicielami nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) stanowiącej działkę o nr ewid.(...)o powierzchni 0,2077 ha, mającej urządzoną księgę wieczystą KW (...). I. M. nabyła wraz z mężem (...) ww. nieruchomości aktem notarialnym w dniu 24 października 1983 r. Mąż I. B. S. M. zmarł 2 września 1995 r. i spadek po nim nabyli: żona I. M. oraz synowie M. M. (1) i J. M. w (...)spadku każdy z nich. Sposób korzystania z opisanej nieruchomości został ustalony przez strony aktu notarialnego w § 5 i stan ten trwa do dziś. Z uwagi na spór z małżonkami W. wnioskodawcy zmuszeni zostali do wystąpienia na drogę sądową z wnioskiem o zniesienie współwłasności (k. 3).

Pismem z dnia 24 września 2012 r. (data prezentaty) uczestnik postępowania B. W. (1) wskazał, iż preferowany przez wnioskodawców podział fizyczny nie może znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie i zgadza się na dopłatę za udział w nieruchomości (k. 29- 30v).

Na rozprawie w dniu 26 września 2014 r. wnioskodawcy podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie i wnieśli o zniesienie współwłasności bez zasądzenia dopłat z tego tytułu, uczestnik M. M. (1) przyłączył się do wniosku. Uczestnicy postępowania B. W. (1) i M. W. nie stawili się i zostali zobowiązani do ustosunkowania się do wniosku wnioskodawców (k. 225- 228).

Postanowieniem z dnia 8 października 2014 r. Sąd dopuścił dowód z oględzin nieruchomości położonej w M., przy ul. (...) stanowiącej działkę o nr ewid.(...)o powierzchni 0,2077 ha z udziałem biegłego geodety (k. 247).

Postanowieniem z dnia 17 marca 2015 r. Sąd zobowiązał biegłą B. K. do sporządzenia mapy nieruchomości z projektem podziału przedstawionym na k. 8, z tym, że granica między działkami projektowanymi (...) i (...) miała przebiegać po linii betonowego ogrodzenia zaznaczonego na mapie k. 8 linią niebieską (k. 310v).

Na rozprawie w dniu 18 grudnia 2015 r. wnioskodawczyni reprezentująca również uczestników postępowania: M. M. (1) i J. M. wniosła o dokonanie podziału fizycznego nieruchomości, uczestnik postępowania B. W. (1) oświadczył, iż inicjatywa leży po stronie wnioskodawcy (k. 471).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

I. M. i B. M. na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusza T. J. w Państwowym Biurze Notarialnym w P. w dniu 24 października 1983 r. za Rep. A nr 4680/83 nabyli od J. P. (2) (...) udziału w zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,2077 ha położoną w M. przy ul. (...), dla której Państwowe Biuro Notarialne w W. prowadziło księgę wieczystą KW nr (...). Małżonkowie I. M. i B. M. mieli korzystać z opisanej nieruchomości od strony północnej tj. od ulicy (...) na długości 18,70 m, od strony zachodniej od granicy działki nr (...) i od strony południowej na długości 19 m graniczącej z działką stanowiącą własność M. K., zaś pozostałą część nieruchomości miał użytkować J. P. (2) (dowód- umowa sprzedaży z dnia 24 października 1983 r. k. 6- 7v).

B. M. i J. P. (2) rozciągnęli pomiędzy użytkowanymi przez siebie częściami nieruchomości plot z siatki (dowód- zeznania wnioskodawczyni I. M. k. 471).

B. W. (1) i M. W. na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej przed notariuszem J. R. w formie aktu notarialnego w dniu 17 października 1994 r. za Rep. A nr 2830/97 nabyli(...) udziału w zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,2077 ha położoną w M. przy ul. (...) (dowód- odpis księgi wieczystej (...) k. 12- 15, zeznania uczestnika postępowania B. W. (1) k. 471).

B. M. zmarł w dniu 2 września 1995 r. i spadek po nim nabyli: żona I. M., syn M. M. (1) i syn J. M. po(...) każdy z nich (dowód- postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy I Wydział Cywilny z dnia 30 czerwca 2005 r. sygn. akt I Ns 614/05 k. 11).

W 1995 r. na miejscu starego płotu z siatki B. W. (1) zbudował mur o wysokości ok. 2,5 m (dowód- zeznania uczestnika postępowania B. W. (2) k. 471).

B. W. (1) i M. W. wpisani są na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej jako właściciele posiadający (...) udziału w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,2077 ha położoną w M. przy ul. (...) w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych (dowód- odpis księgi wieczystej (...) k. 12- 15).

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,2077 ha położoną w M. przy ul. (...) jako właściciele wpisani są: I. M. w udziale (...)części, M. M. (1) w udziale (...)części i J. M. w udziale(...)części (dowód- odpis księgi wieczystej (...) k. 12- 15).

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obręb M., przyjętego uchwałą nr 45/ (...) Rady Gminy L. z dnia 28 kwietnia 2011 r. działka (...) w części zabudowanej położona jest w terenie 27MNe (tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej). W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem MNe ustalono, iż minimalna powierzchnia działki to 1.800 m², z tolerancją do 10 %, maksymalny procent zabudowy to 20 %, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej to 75 %, a minimalna szerokość frontu działek budowlanych to 25 m (dowód- opinia biegłego z zakresu geodezji i kartografii B. K. k. 333- 340).

Wartość nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,2077 ha położoną w M. przy ul. (...) stanowi kwotę 300.000 zł (dowód- zeznania wnioskodawczyni I. M. k. 471).

Ustalony przez Sąd stan faktyczny nie był, co do zasady kwestionowany przez strony i wynikał wprost z dołączonych do sprawy ww. dokumentów. Prawdziwość i rzetelność owych dokumentów nie była podnoszona przez strony i nie budziła wątpliwości Sądu. Kopie pism wprawdzie nie stanowią dokumentu w rozumieniu art. 244 i 245 kpc jednak należy uwzględnić je, jako dowód w sprawie, albowiem w kpc nie zawarto zamkniętego katalogu środków dowodowych i dopuszczalne jest skorzystanie z każdego źródła informacji o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jeśli tylko nie jest to sprzeczne z przepisami prawa.

Dokonując ustalenia stanu faktycznego Sąd oparł się również na zeznaniach wnioskodawczyni I. M. i uczestnika postępowania B. W. (1), którym w pełni dał wiarę, uznając zeznania te za spójne i wzajemnie ze sobą korespondujące, a nadto korespondujące z dokumentami stanowiącymi podstawę ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Niezwykle cenna zdaniem Sądu okazała się opinia biegłej w zakresie geodezji i kartografii B. K. k. 333- 340, która stwierdziła, że jest możliwy fizyczny podział działki nr ewid. (...) na dwie działki zgodnie z wnioskiem wnioskodawców. Biegła sądowa zauważyła, że zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1.800 m² i w myśl ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego podział taki nie jest możliwy, ale nie wyklucza to możliwości podziału, który jest niezgodny z tym planem albowiem wydzielone działki mają

zapewniony dostęp do drogi publicznej, a więc spełniają warunek zawarty w art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 2007 r. o gospodarce nieruchomościami.

Biegła B. K. sporządziła wstępny projekt podziału nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...) położonej w M. objętej księgą wieczystą KW (...) na projektowaną działkę (...) o powierzchni 0,0778 ha i drugą projektowaną działkę (...) o powierzchni 0,1296 ha, a następnie biegła sporządziła mapę z projektowanym podziałem do celów sądowych nieruchomości opisanej w KW (...) k. 432, przyjętą po weryfikacji do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starosty (...), która to mapa była niezwykle cenna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Opinia biegłej B. K. jest zdaniem Sądu pełna, rzetelna, sporządzona ze wskazaniem wiedzy i sztuki sporządzania opinii.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

W myśl art. 210 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Zgodnie zaś z art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Zgodnie z art. 212 § 2 kc rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Sąd powinien dążyć do wydania postanowienia odpowiadającego woli wszystkich współwłaścicieli. Zatem w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd jest zobowiązany nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując sposoby mogące do tego doprowadzić (art. 622 § 1 k.p.c.).

Naczelnym sposobem zniesienia współwłasności jest podział rzeczy wspólnej. Nie można wszakże zastosować tej metody, gdy podział jest sprzeczny z prawem lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo powoduje istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. W pierwszym rzędzie podział rzeczy stosuje się, gdy żąda tego wnioskodawca (art. 211 k.c.), a pozostali uczestnicy postępowania wyrażają na to zgodę (art. 622 § 2 k.p.c.). W trybie „zgodnego zniesienia współwłasności” można osiągnąć szczegółowe porozumienie dotyczące podziału rzeczy wspólnej.

Zasadą jest, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Podział fizyczny rzeczy jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności (zob. postanowienie SN z dnia 9 września 2011 r., I CSK 674/10, Lex nr 960518).

Z art. 211 k.c., 212 k.c. i nast. oraz z art. 623 k.p.c. wynika, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje na podstawie orzeczenia, sąd powinien brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele.

Istotne znaczenie praktyczne ma uniwersalna teza niepublikowanego postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1978 r. (III CRN 214/78), według której „Kodeks cywilny preferuje zniesienie współwłasności przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Wynika to wyraźnie z postanowień art. 211, 212 § 2 i 214 k.c. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien więc przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty, albo sprzedania stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. W braku takich żądań sąd powinien

ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału, a dopiero gdy podział nie jest dopuszczalny, a przedmiotem podziału jest nieruchomości rolna, znieść współwłasność w sposób określony w art. 214 k.c.”.

Przenosząc powyższe wywody na grunt niniejszej sprawy należy w pierwszej kolejności wskazać, iż pomiędzy stronami istniała współwłasność w częściach ułamkowych nieruchomości o nr ew.(...)położonej w M. objętej księgą wieczystą KW (...). Wnioskodawczyni I. M. początkowo z mężem B. M. była współwłaścicielem tejże nieruchomości w udziale(...), zaś obecnie I. M. wraz z synami- J. M. i M. M. (1) jest współwłaścicielem w udziale (...), natomiast B. W. (1) i M. W. są współwłaścicielami ww. opisanej nieruchomości w udziale (...) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej.

Dalej należy wskazać, iż wnioskodawcy I. M. i J. M. oraz uczestnik postępowania M. M. (1) wnosili o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w M., przy ul. (...) stanowiącej działkę o nr ewid. (...) o powierzchni 0,2077 ha, mającej urzędową księgę wieczystą KW (...) przez podział tejże nieruchomości zgodnie z projektowanym podziałem do celów sądowych nieruchomości nr 345 opracowanym na mapie sporządzonej przez biegłą B. K.. Uczestnik postępowania B. W. (1) oświadczył zaś, iż inicjatywa leży po stronie wnioskodawcy.

Biegła B. K. w swej pisemnej opinii stwierdziła, że jest możliwy fizyczny podział działki nr ewid. (...) na dwie działki zgodnie z wnioskiem inicjującym to postępowanie. Jednocześnie biegła zauważyła, że zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1.800 m² i w myśl ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego podział taki nie jest możliwy, ale nie wyklucza to możliwości podziału, który jest niezgodny z tym planem.

Zgodnie bowiem z art. 95 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 2007 r. o gospodarce nieruchomościami niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego.

Jako działka budowlana rozumiana jest zgodnie z definicją art. 4 ust. 3a ww. ustawy zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Przepis art. 93 ust. 3 ww. ustawy stanowi, iż podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Przepisu nie stosuje się w odniesieniu do projektowanych do wydzielenia działek gruntu stanowiących części nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6.

Biegła B. K. sporządziła mapę dla celów sądowych z projektowanym podziałem nieruchomości o nr ew. 345 położonej w M. objętej księgą wieczystą KW (...) na projektowaną działkę (...) o powierzchni 0,0778 ha i drugą projektowaną działkę (...) o powierzchni 0,1296 ha przyjętą do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starosty (...) i wskazała, iż działki (...) wydzielone zostały wzdłuż betonowego ogrodzenia naniesionego kolorem niebieskim na k. 8 akt sprawy. Biegła w pisemnej opinii z dnia 2 maja 2015 r. podkreśliła, iż podział ww. nieruchomości jest niezgodny z planem zagospodarowania przestrzennego, ale możliwy albowiem wydzielone działki mają zapewniony dostęp do drogi publicznej, a więc spełniają warunek zawarty w art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 2007 r. o gospodarce nieruchomościami.

Zasadniczo dokonanie podziału rzeczy wspólnej powinno nastąpić stosownie do wielkości udziałów we współwłasności. Zatem wydzielone części rzeczy powinny swoją wartością odpowiadać wielkości poszczególnych udziałów. Możliwe są jednak odstępstwa dyktowane praktyczną koniecznością lub szczególnymi potrzebami współwłaścicieli. Wówczas, jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne (art. 212 par. 1 kc). W oparciu o ten przepis

Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne.

W tym miejscu trzeba wskazać, iż wprawdzie początkowo wnioskodawczyni podniosła, iż z uwagi na to, że jej oraz jej synom przysługuje udział (...) w ww. nieruchomości o powierzchni 0,2074 ha, czyli (...) x 0,2074 ha = 0,08296 ha, natomiast projektowana działka nr (...) ma powierzchnię 0,0778 ha, to wnioskodawczyni zamierzała wystąpić o dopłatę za część nieruchomości, która znajduje się w posiadaniu uczestników postępowania B. W. (1) i M. W.. Ostatecznie wnioskodawcy I. M., J. M. oraz uczestnik postępowania M. M. (1) wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości o nr ew. 345 położonej w M. przez podział fizyczny tejże nieruchomości bez spłat i dopłat.

Należy podkreślić, iż wnioskodawczyni I. M. oraz uczestnik postępowania B. W. (1) przesłuchani w charakterze strony zgodnie stwierdzili, iż ogrodzenie w postaci betonowego muru zostało wzniesione w 1995 r. na miejsce istniejącego uprzednio ogrodzenia z siatki, które zostało wykonane przez B. M. i J. P. (2), a więc I. M. z mężem B. M., a po jego śmierci wraz z synami J. M. i M. M. (1), a także B. W. (1) i M. W. posiadali przedmiotową nieruchomość w granicach wyznaczonych przez istniejące ogrodzenie i w tychże właśnie granicach biegła sporządziła projekt podziału nieruchomości, a mapa sporządzona przez biegłą B. K. nie była ostatecznie przez strony kwestionowana.

Dlatego mając na względzie zgodne stanowiska stron, w szczególności wnioskodawczyni I. M., która wniosła o zniesienie współwłasności i przyznanie projektowanej działki (...) wnioskodawczyni oraz jej synom w częściach równych, Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) stanowiącej działkę o nr ew. (...) o powierzchni 0,2074 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 300.000 zł opisanej na mapie dla celów sądowych sporządzonej przez geodetę B. K. przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 17 września 2015 r. pod numer P. (...).2015. (...), która stanowi integralną część orzeczenia w ten sposób, że przyznał: na wyłączną własność B. W. (1) i M. W. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej działkę nr (...) o powierzchni 0,1296 ha (pkt I ppkt 1 postanowienia) oraz na współwłasność I. M., M. M. (1) i J. M. w udziałach po (...) części działkę nr (...) o powierzchni 0,0778 ha (pkt I ppkt 2 postanowienia), stwierdzając, iż zniesienie współwłasności odbywa się bez spłat i dopłat (pkt II postanowienia).

W niniejszej sprawie nie było sporu pomiędzy stronami, dlatego o kosztach postępowania Sąd orzekł na zasadzie art. 520 § 1 kpc, nie znajdując podstaw do obciążania kosztami uczestników postępowania oraz pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 kpc (pkt III postanowienia).

Z przepisu art. 520 § 1 kpc wynika, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. W postępowaniu nieprocesowym nie ma „pojedyńku” dwóch przeciwstawnych sobie stron, dlatego też nie można mówić o przegrywającym, który powinien zwrócić koszty postępowania wygrywającemu (art. 98 § 1 kpc). Przeciwnie, z treści całego art. 520 kpc wynika, że ustawodawca zakłada, że w zasadzie uczestnicy postępowania są w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem, a orzeczenie sądu udziela ochrony prawnej każdemu uczestnikowi. Dlatego ten, kto poniósł koszty sądowe lub koszty zastępstwa procesowego, nie uzyska zwrotu wydanych kwot od innego uczestnika, ale i nie jest obowiązany do zwracania kosztów poniesionych przez innego uczestnika.

Art. 108 § 1 kpc mówi, że Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Sąd może jednak rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu; w tej sytuacji, po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, referendarz sądowy w sądzie pierwszej instancji wydaje postanowienie, w którym dokonuje szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony.