

Sygn. akt: I Ca 35/13

I Cz 242/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński

Sędziowie: SO Aleksandra Ratkowska

SO Ewa Pietraszewska /spr./

Protokolant:st. sekr. sąd. Danuta Gołębiwska

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku P. C. (1) i M. C. (1)

z udziałem A. H., P. W. (1), T. W. i H. W.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 11 września 2012 r., sygn. akt I Ns 961/11

oraz na skutek zażalenia wnioskodawców od rozstrzygnięcia o kosztach postępowania zawartego w punktach : II (drugim), III (trzecim) i IV (czwartym) postanowienia Sądu Rejonowego w Ostródzie z dnia 11 września 2012 r., sygn. akt I Ns 961/11

postanawia :

1. uchylić zaskarżone postanowienie w całości i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Ostródzie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego;
2. umorzyć postępowanie zażaleniowe.

I Ca 35/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 11 września 2012r. wydanym w sprawie I Ns (...) z wniosku P. C. (2) i M. C. (2) z udziałem H. W., A. H., P. W. (1) i T. W. o zniesienie współwłasności nieruchomości, Sąd Rejonowy w O. postanowił w pkt I dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości W., gminie Ł., o powierzchni 1.560 m<sup>((2))</sup>, dla której w Sądzie Rejonowym w O. urządzona jest księga wieczysta o nr (...), w ten sposób, że: a/ działkę nr (...) o powierzchni 1.040 m<sup>((2))</sup> i wartości 63.320 zł przyznał na współwłasność po 1/2 P. C. (1) i M. C. (1), b / działkę

nr (...) o powierzchni 520 m<sup>((2))</sup> i wartości 31.660 zł przyznał na współwłasność po 1/4 części uczestnikom H. W., A. H., P. W. (1), T. W. bez orzekania wzajemnych dopłat. W pkt II postanowienia Sąd oddalił wniosek wnioskodawców i uczestników o zwrot kosztów postępowania; w pkt III - nakazał ściągnąć od wnioskodawców P. C. (1), M. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w O. kwoty po 565,47 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, zaś w pkt V nakazał ściągnąć od uczestników H. W., A. H., P. W. (1) i T. W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w O. kwoty po 141,36 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Postanowienie to zapadło na podstawie następującego stanu faktycznego i rozważaniach co do zastosowanego prawa:

Wnioskodawcy P. C. (1) i M. C. (1) złożyli wniosek o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości niezabudowanej położonej w obrębie W. gmina Ł. oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą nr (...) w ten sposób, aby dokonać jej podziału na dwie działki: jedną o powierzchni 0,1040 ha nr (...) i drugą - o powierzchni 0,0520 ha nr (...). Pierwszą proponowali przyznać im na wyłączną własność, a drugą działkę - na wyłączną własność uczestników, zgodnie z dotychczasowym sposobem korzystania.

Uczestnicy postępowania, T. W., H. W., P. W. (1) oraz A. H. nie wyrazili zgody na dokonanie zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości wskazując, że proponowany przez wnioskodawców podział jest przedwczesny i nie uwzględnia interesów uczestników. Dokonanie bowiem zniesienia współwłasności nieruchomości przed zabudową przedmiotowej działki spowoduje, iż będzie to w ogóle niemożliwe, albowiem zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy Ł. dla miejscowości W., projektowana zabudowa turystyczna, letniskowa, mieszkalna i usługowa w tej miejscowości jest dopuszczalna na działkach nie mniejszych, niż 1.500 m<sup>2</sup>. Motywując swoje stanowisko uczestnicy dalej wskazali, że podział nieruchomości objętej wnioskiem wymagałby wydania nowych decyzji o pozwoleniu na budowę dla właścicieli nowo powstałych działek, co byłoby równoczesne z brakiem możliwości ich uzyskania, gdyż nowo powstałe działki, zgodnie z powołanym powyżej planem zagospodarowania przestrzennego, nie nadawałyby się do zabudowy. W związku z tym uczestnicy stali na stanowisku, że skoro podział działki wyłączałby możliwość jej zabudowy, to z kolei spowodowałoby to znaczne zmniejszenie się jej wartości, dlatego też - w ich ocenie - wyłączone było dokonanie fizycznego podziału nieruchomości. Dodatkowo uczestnicy powołali się na okoliczność, że żądanie przez wnioskodawców zniesienia współwłasności nieruchomości przed jej zabudową jest sprzeczne z celem, w jakim strony kupiły działkę i stanowi nadużycie prawa.

W toku postępowania przed Sądem Rejonowym żadna ze stron nie wyraziła woli przejęcia nieruchomości na wyłączną własność z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 16 września 2003 roku wnioskodawcy P. C. (1) i M. S. oraz P. W. (2) nabyli na współwłasność działkę gruntu położoną we wsi W., gmina Ł. o numerze ewidencyjnym (...) - w udziale po 1/3 części każde z nich.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi W. gmina Ł., działka nr (...) położona w obrębie W., gminie Ł., oznaczona jest symbolem „(...)”. Projektowana na niej zabudowa turystyczna, i usługowa, letniskowa, mieszkalna na działkach możliwa jest na działkach nie mniejszych, niż 1.500 m<sup>((2))</sup>, przy intensywności zabudowy nie przekraczającej 0,1. Uciążliwość funkcji usługowej nie może wykraczać poza teren działki.

Współwłaściciele, wnioskodawcy P. C. (1) i M. S. (obecnie C.) zawarli związek małżeński. Udziały w działce gruntu nr (...) położonej we wsi W. gmina Ł. wchodzi do ich majątków osobistych.

P. W. (2) popełnił samobójstwo w dniu 18 maja 2005 roku. Na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w (...) z dnia 27 września 2006 roku w sprawie X Ns (...) dziedziczą po nim uczestnicy: H. W., T. W., P. W. (1), A. H. - po 1/4 części.

Sąd I instancji ustalił, że strony dokonały nieformalnego podziału do korzystania działki objętej współwłasnością.

Decyzjami nr (...) z dnia 12 lipca 2010 roku i nr (...) z dnia 12 lipca 2010 roku zatwierdzono projekty budowlane i udzielono wnioskodawcom i uczestnikom dwóch oddzielnych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, według przystosowanego projektu typowego (...), wraz z przyłączami, na działce nr (...) w miejscowości W. gm. Ł.. Według bowiem projektu zagospodarowania, na działce nr (...) przewidziano zabudowę dwoma obiektami mieszkalnymi jednorodzinnymi posadowionymi w częściach działki użytkowanych przez poszczególnych współwłaścicieli.

Ustalono także, że na zgodny wniosek współwłaścicieli działki gruntu nr (...), prawomocną decyzją z dnia 14 października 2010 roku, Wójt Gminy Ł. zatwierdził podział nieruchomości położonej w obrębie W., gmina Ł. oznaczonej działką nr (...) na działki nr (...) o powierzchni 0,1040 ha i nr (...) o powierzchni 0,0520 ha. Następnie wnioskodawcy wezwali uczestników pismem z dnia 7 października 2011 roku do złożenia oświadczenia o zniesieniu współwłasności przed wspólnie ustalonym notariuszem. Uczestnicy H. W. i T. W. pismem z dnia 15 października 2011 roku nie wyrazili jednak zgody na propozycje wnioskodawców i złożyli oświadczenie, że uchylają się od skutków prawnych oświadczenia woli wyrażającego zgodę na administracyjny podział działki (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawcy i uczestnicy dysponują obecnie udziałami wynoszącymi w prawie własności niezabudowanej nieruchomości nr ewidencyjny (...) położonej w W.: P. C. (1) – 4/12 części, M. S. (obecnie C.) – 4/12 części, H. W. – 1/12 części, T. W. - 1/12 części, A. H. – 1/12 części i P. W. (1) 1/12 części.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd rejonowy przyjął, że wnioskodawcy zakupili część materiałów budowlanych - w celu wzniesienia na działce gruntu nr (...) domu jednorodzinnego, przeznacząc na ten cel kwotę około 20.000 złotych. Uczestnicy nie zgromadzili jeszcze żadnych materiałów budowlanych w celu zabudowy działki. Żadna też ze stron nie rozpoczęła jeszcze procesu budowlanego na podstawie posiadanych zezwoleń.

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wskazano, że obecnie wnioskodawcy i uczestnicy nie potrafią ze sobą współdziałać w celu zabudowy działki.

Wartość działki (...), przy założeniu, że działkę będzie można zabudować, wynosi, w opinii Sądu orzekającego - 63.320 zł, zaś działki nr (...) - 31.660 zł. Natomiast wartość działek nr (...) w przypadku braku możliwości zabudowy wyniesie odpowiednio 33.600 zł i 16.800 zł.

Sąd I instancji ustalił także, że wnioskodawca P. C. (1) jest właścicielem domu o powierzchni 110 m<sup>2</sup> i współwłaścicielem ziemi o powierzchni 1 ha, zaś wnioskodawczyni M. C. (1) jest właścicielką działki o powierzchni 5.200 m<sup>2</sup>. Wnioskodawcy nie posiadają oszczędności. Wnioskodawca jest współwłaścicielem pojazdu marki B. (...) z 2006 roku o wartości szacunkowej 36.000 zł. Źródłem utrzymania wnioskodawców jest wynagrodzenie za pracę P. C. (1) w wysokości średnio 4.000 zł netto i M. C. (1) - w wysokości średniej 1.400 zł netto. Posiadają obecnie na utrzymaniu dwoje małoletnich dzieci. Wnioskodawcy ponoszą koszty związane ze spłatą kredytu hipotecznego oraz spłatą pożyczek zaciągniętych przez wnioskodawcę w Banku (...) w wysokości 133 zł 30 gr miesięcznie oraz 53 zł 93 gr miesięcznie i (...) Bank 109 zł 97 gr miesięcznie oraz z tytułu pożyczki zaciągniętych przez wnioskodawczynię w Banku (...) w wysokości 63 zł 30 gr miesięcznie. Ponoszą również koszty utrzymania w wysokości: 191 zł 30 gr zł na opłaty za energię elektryczną, średnio kwotę 685 zł na opłaty za gaz i kwotę 124 zł 56 gr z tytułu opłat za telefon stacjonarny i kwotę 125 zł 08 gr tytułem opłaty za telefon komórkowy oraz sumę 61 zł 62 gr tytułem opłaty za wywóz nieczystości oraz kwotę 375 zł 94 gr tytułem opłat za gaz. W trakcie trwania postępowania wnioskodawca otrzymał w darowiźnie jeszcze jedną działkę gruntu.

Co do uczestników, to P. W. (1) prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe, nie ma nikogo na utrzymaniu i osiąga dochód w postaci wynagrodzenia za pracę w kwocie 2.200 zł miesięcznie. Jest właścicielem mieszkania o powierzchni 28 m<sup>2</sup> i współwłaścicielem działki objętej podziałem. Nie ma żadnych oszczędności, ani cennych ruchomości. Ponosi wydatki związane z utrzymaniem mieszkania w kwocie 480 zł miesięcznie. Uczestnicy H. W., T. W. i A. H. prowadzą wspólne gospodarstwo domowe wraz z małoletnim dzieckiem A. R. H.. Uczestnicy są właścicielami mieszkania o

powierzchni 70 m<sup>2</sup> i współwłaścicielami działki objętej podziałem. Uczestnicy nie posiadają oszczędności, ani cennych ruchomości. Źródłem utrzymania wyżej wskazanych uczestników jest wynagrodzenie za pracę uczestniczki H. W. - w wysokości 1.654 zł 97 gr, świadczenie przedemerytalne uczestnika T. W. - w kwocie 752 zł 20 gr oraz wynagrodzenie za pracę uczestniczki A. H. - w wysokości 2.600 zł. Uczestnicy ponoszą koszty związane ze spłatą kredytu w wysokości 625 zł 23 gr miesięcznie. Ponoszą również koszty utrzymania mieszkania, w którym zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe w wysokości 960 zł.

Wnioskodawcy i uczestnicy wyrazili wolę pozostania ze sobą we współwłasności w przypadku podziału nieruchomości nr (...) położonej w W. na dwie mniejsze.

Sąd Rejonowy wskazał, że w jego ocenie wnioszek zasługiwał na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności dokonał on krótkiego odniesienia do przepisów kodeksu cywilnego dotyczących zniesienia współwłasności w celu wskazania sposobów podziału nieruchomości, które ustawodawca przewiduje. I tak, zgodnie z art. 211 k.c. 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, wówczas, zgodnie z art. 212 § 2 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. Zatem podział rzeczy wspólnej, zwany podziałem fizycznym rzecz wspólnej, jest preferowanym sposobem zniesienia współwłasności, od którego odstąpienie może nastąpić wtedy, gdy zachodzą przesłanki wymienione w dalszej części treści cytowanego wyżej przepisu. Należy mieć nadto na względzie, że stan współwłasności, który de facto może trwać nieskończenie, jest co do zasady przejściową formą władania rzeczą, skoro na podstawie art. 210 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może w każdym czasie żądać zniesienia współwłasności i jeżeli to uprawnienie nie zostanie wyłączone przez czynność prawną między współwłaścicielami na okres umowny, to żaden ze współwłaścicieli nie może kwestionować prawa pozostałych współwłaścicieli do domagania się wyjścia ze współwłasności niezależnie od motywów, którymi się kierują w tym względzie. W związku z tym, co do zasady nie jest w ogóle dopuszczalne oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności, gdyż takie rozstrzygnięcie naruszałoby przepis art. 210 k.c., zaś brak zgody niektórych ze współwłaścicieli na zniesienie współwłasności nie ma prawnego znaczenia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego pojawiła się myśl o niedopuszczalności ograniczenia roszczenia o zniesienie współwłasności z powołaniem się na zasady współżycia społecznego ( postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2002r., I CKN 249/00, zbiór informatyczny Lex, nr 55559; Sąd Najwyższy powołuje w uzasadnieniu swe wcześniejsze orzeczenia, wśród nich wyrok z dnia 18 kwietnia 1990r., III CZP 15/90, OSNC 1990, nr 10-11, poz. 137 ). Zdaniem Sądu Najwyższego, weryfikacja żądania zniesienia współwłasności przez przyzmat zasad współżycia społecznego sprzeciwia się charakterowi współwłasności, która z założenia jest nietrwała; każdy ze współwłaścicieli w każdej chwili musi się liczyć z żądaniem jej zniesienia.

Poza tym, jak wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, zasadą jest, że w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności - w ramach podziału fizycznego - powinno nastąpić całkowite zniesienie współwłasności, co oznacza przyznanie wyodrębnionych nieruchomości poszczególnym współwłaścicielom. Przyznanie ich na współwłasność dwóm lub więcej z dotychczasowych współwłaścicieli może nastąpić, lecz tylko na ich wniosek dotyczący tych - wyraźnie określonych - nieruchomości ( por. postanowienie Sądu Najwyższego z 04 czerwca 2003 roku, I CKN 447/01, zbiór informatyczny LEX nr 83839 ).

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy w pierwszej kolejności – zdaniem Sądu Rejonowego - zastanowić się należało, czy w realiach niniejszej sprawy możliwy był podział fizyczny nieruchomości objętej wnioskiem i to w sytuacji, gdy wnioskodawcy stali na stanowisku, że podział ten jest jak najbardziej możliwy, co więcej - uważali, iż już go dokonali, poprzez podział administracyjny działki objętej wnioskiem na dwie mniejsze. Natomiast uczestnicy wywodzili, że podział prawny nieruchomości na dwie działki nr (...) spowoduje, iż nie będzie można skorzystać z dotychczasowych decyzji zezwalających na zabudowę, a nowe nie zostaną udzielone, albowiem zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi W. zabudowę mieszkalną można realizować na działkach

nie mniejszych, niż 1.500 m<sup>2</sup>, a działki powstałe po podziale nie będą spełniać tych kryteriów. Wobec tego uważali, że na obecnym etapie należałoby wniosek o zniesienie współwłasności oddalić i dokonać jej ewentualnego zniesienia dopiero po zabudowaniu działek dwoma budynkami przez współwłaścicieli.

W tych warunkach należało w ocenie Sądu I instancji ustalić, czy w przypadku zniesienia współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem, poprzez jej podział prawny na dwie działki odpowiadającej swojej powierzchni udziałom współwłaścicieli o numerach ewidencyjnych (...), będzie istniała nadal możliwość ich zabudowy.

Kwestią faktyczną będącą poza sporem był fakt, że od chwili nabycia spornej działki wnioskodawcy i poprzednik prawny uczestników, jak i oni sami odrębnie, na zasadzie wyłączności, korzystali z części przedmiotowej nieruchomości. Uzyskali również dwie odrębne decyzje zatwierdzające projekt budowlany i udzielające im pozwoleń na budowę dwóch niezależnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z przyłączami na działce nr (...) w miejscowości W. gm. Ł., posadowionych w sposób odpowiadający dotychczasowemu sposobowi korzystania. Co więcej, omawiane decyzje budowlane wydane w dniu 12 lipca 2010 roku były nadal skuteczne i stan ich skuteczności trwa do dnia 12 lipca 2013 roku. Poza sporem jest, że na zgodny wniosek stron niniejszego postępowania, prawomocną decyzją z dnia 14 października 2010 roku, zatwierdzono podział geodezyjny działki nr (...) na dwie mniejsze o numerach ewidencyjnych (...).

Zastanowić się wobec tego zdaniem Sądu orzekającego należało, jak podział geodezyjny, polegający na wyodrębnieniu w ramach jednej nieruchomości dwóch działek ewidencyjnych, ma się do podziału prawnego nieruchomości i czy ten ostatni, w okolicznościach niniejszej sprawy, zniweczy możliwość zabudowy działek powstałych po podziale.

Jak wynika z przytoczonego w uzasadnieniu, ugruntowanego orzecznictwa sądów administracyjnych, nie wywiera skutku w postaci zmiany treści pozwolenia na budowę okoliczność, że teren objęty pozwoleniem na budowę został podzielony na działki o nowych numerach. Motywując swoje stanowisko sądy administracyjne wskazywały, że podział nieruchomości nie stanowi samodzielnej podstawy weryfikacji będącego w obrocie prawnym pozwolenia na budowę. W wyniku podziału nie ma potrzeby zmieniać decyzji o pozwoleniu na budowę. Automatycznie bowiem, w miejsce dotychczasowej nieruchomości, na skutek dokonanego podziału wchodzi nieruchomości powstałe z jej podziału. Brak jest podstaw do wystąpienia z wnioskiem o zmianę posiadanego pozwolenia budowlanego celem wskazania w nim nowej numeracji działek powstałych po podziale. W obrocie prawnym pozostają obie decyzje administracyjne, tj. o pozwoleniu na budowę oraz o podziale nieruchomości, które nie wywierają na siebie tego rodzaju zależności, że wydanie jednej z nich skutkuje koniecznością zmiany drugiej z nich - relacja decyzji podziałowej w stosunku do decyzji o pozwoleniu na budowę. Obie te decyzje muszą być respektowane w porządku prawnym. Sam fakt dokonania podziału nieruchomości, dla której wydane zostało pozwolenie na budowę, w żaden sposób nie zmienia warunków dotyczących realizacji wydanego pozwolenia, natomiast ulegają zmianie niewątpliwie oznaczenia działek, na których ma być realizowana inwestycja. Nie sposób wskazać normy prawnej, z której wynikałaby konieczność wygaszenia, bądź wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji o pozwoleniu na budowę tylko z tego powodu, że w późniejszym okresie dokonano podziału nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja, jeżeli sam fakt podziału nie wpływa w żaden sposób na realizowaną inwestycję, nawet jeżeli po dokonanym podziale właściciel zbywa część działek powstałych po podziale pierwotnej nieruchomości. Tym samym, po podziale działki na dwie mniejsze, realizacja budynku na wyodrębnionych działkach jest dopuszczalna, bez względu na ich powierzchnię. Problem zgodności zamierzenia z planem miejscowym mógł być bowiem badany na etapie udzielania pozwolenia na budowę. Organ wydający decyzję nie dopatrzył się zaś żadnych zastrzeżeń wobec zamiaru budowy dwóch budynków na działce spełniającej normatyw działki budowlanej dla jednego budynku i nie stwierdził sprzeczności z postanowieniami planu zagospodarowania przestrzennego. Poza tym, właściwy organ nie miał też zastrzeżeń wobec wniosku o dokonanie podziału działki niezależnie od postanowień planu miejscowego. Wobec tego brak jest podstaw do ponownego weryfikowania zamierzenia ze względu na przepisy prawa miejscowego na etapie, gdyby była konieczność np. przeniesienia decyzji w trybie art. 40 ust. 1 Prawa budowlanego, gdy nastąpiłaby zmiana adresata decyzji w przypadku rozporządzenia podzieloną działką. Wobec dokonanego podziału działki objętej pozwoleniem, w ocenie Sądu Rejonowego, nie jest także konieczne, aby nowy inwestor dysponował prawem do całego terenu, dla którego

pozwolenia udzielono, wystarczające jest, aby wykazał się tytułem w stosunku do terenu, na którym znajduje się jeden z wyodrębnionych, samodzielnych obiektów budowlanych. Niewątpliwie natomiast lokalizacja obiektów objętych pozwoleniem w części podlegającej przeniesieniu musi być zrealizowana zgodnie z projektem zagospodarowania działki zatwierdzonym udzielonym pozwoleniem na budowę. Stanowisko to także znajduje uzasadnienie w treści art. 33 ust. 1 Prawa budowlanego, który w sytuacji w nim opisanej wymaga od inwestora przedstawienia projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia. Projekt ten podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę i na etapie przeniesienia pozwolenia nie podlega zmianie ( tak: Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. w wyroku z dnia 24 czerwca 2010r w sprawie II SA/GI 73/10, zbiór informatyczny Lex nr 643708, Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 kwietnia 2007r., sygn. akt II OSK(...), niepubl., Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku z dnia 26 stycznia 2006r. sygn. akt II SA/Łd (...), niepubl., Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 26 marca 2009r. sygn. akt II SA/Wr(...), niepubl ).

Dodatkowe potwierdzenie takiego poglądu, jak wskazał Sąd I instancji, znalazło wyraz w informacji uzyskanej przez ten Sąd ze Starostwa Powiatowego w O.Wydziału (...) ( k.257 ).

Istotnym było również w realiach niniejszej sprawy zdaniem Sądu orzekającego, że według art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Z treści cytowanego przepisu bezspornie wynika, że decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa wówczas, gdy budowa niewątpliwie została przerwana na określony czas. Warunkiem zatem do zachowania mocy decyzji jest niedopuszczenie, aby pomiędzy poszczególnymi działaniami podejmowanymi przez inwestora w toku procesu budowlanego upłynął okres przekraczający trzy lata. Wskazano w tym miejscu, jakie działania podjęte przez inwestora są traktowane jako rozpoczęcie prac i ich prowadzenie w rozumieniu prawa budowlanego. W myśl art. 41 ust. 1 ustawy Prawo budowlane rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy, a pracami przygotowawczymi są:

- 1) wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie;
- 2) wykonanie niwelacji terenu;
- 3) zagospodarowanie terenu budowy wraz z budową tymczasowych obiektów;
- 4) wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy.

W tym stanie rzeczy, jak zauważył w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy, strony mają jeszcze niespełna rok, aby na podstawie posiadanych już decyzji o pozwoleniu na budowę i na warunkach w nich określonych, które pomimo podziału działki nie utraciły mocy prawnej, rozpocząć proces budowlany i go kontynuować w tempie dla siebie odpowiednim, z zachowaniem zasady, że pomiędzy poszczególnymi pracami okres przerwy nie może być dłuższy, niż 3 lata.

Tym samym, w świetle powyższych rozważań, nie sposób było zdaniem Sądu I instancji uznać, że podział fizyczny nieruchomości objętej wnioskiem uniemożliwiłby jej zabudowę. Powstałe zatem w wyniku takiego podziału działki nie straciłyby swojego walory z punktu widzenia możliwości wykorzystania ich zgodnie z przeznaczeniem. Idąc dalej, w ocenie Sądu orzekającego, nie pociągnęłoby to znacznego zmniejszenia ich wartości, na co uwagę zwracali uczestnicy. Rozstrzygając oba stanowiska na tle przytoczonych wyżej przesłanek z art. 211 k.c., nie można więc było odmówić wnioskodawcom prawa do zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Należało nadto uznać, że fizyczny podział pozwala na racjonalne wykorzystanie powstałych w wyniku podziału działek i nie skutkuje wystąpieniem negatywnych przesłanek sprzeciwiających się dokonaniu podziału, a wymienionych w art. 211 k.c.

Przechodząc dalej wskazano, że uczestnicy w celu wykazania, iż podział fizyczny nieruchomości doprowadzi do znacznego zmniejszenia wartości rzeczy objętej podziałem, wnieśli o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego, dowód był nadto niezbędny do wyceny wartości nieruchomości

objętej podziałem - celem ustalenia, czy wartość poszczególnych działek powstałych w przypadku ewentualnego fizycznego podziału odpowiadać będzie wysokości posiadanych udziałów przez poszczególnych współwłaścicieli. Do ustalenia powyższych okoliczności potrzebne były wiadomości specjalne. W związku z tym Sąd ten dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości w przypadku możliwości jej zabudowy i w przypadku, gdyby zabudowa jej była niemożliwa. W ocenie Sądu I instancji, sporządzoną przez biegłego P. S. opinię należało podzielić w całości, albowiem była ona jasna, zupełna i wewnętrznie spójna. Opinia zawierała zestawienie cen transakcyjnych uzyskanych za podobne nieruchomości w tej samej okolicy, a końcowa wartość stanowi średnią z uwzględnieniem cech przedmiotu wyceny i istotności poszczególnych cech. Z uwagi na fakt, że opinia biegłego w sposób precyzyjny i zrozumiały odpowiadała na pytania wskazane w postanowieniu dowodowym, mogła stanowić podstawę do poczynienia ustaleń w kwestii wartości nieruchomości objętej wnioskiem.

Zdaniem Sądu Rejonowego, wycena przedstawiona przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości jest dodatkowym argumentem przemawiającym za przyjęciem, że skoro strony mogą w zaistniałych warunkach, po zniesieniu współwłasności, zabudować nowo powstałe działki i przez to zwiększyć ich wartość, to brak jest podstaw do ograniczenia w czasie korzystania z tego prawa lub pozbawienia ich w ogóle tego prawa. Biorąc pod uwagę powyższe rozważania dotyczące możliwości zabudowy nowo powstałych działek uznano, że powstałe z podziału prawnego działki należy szacować według wartości wskazanej przez biegłego jako wyższą, tj. z możliwością zabudowy.

Żądanie wnioskodawców zmierzało, co podkreślił Sąd orzekający, do fizycznego podziału nieruchomości gruntowej, a więc preferowanego przez przepis art. 211 k.c. Faktem jest, że proponowany przez wnioskodawców podział fizyczny nie prowadzi do przyznania nieruchomości poszczególnym wnioskodawcom i uczestnikom samodzielnie, lecz w okolicznościach konkretnej sytuacji faktycznej możliwy jest do zaakceptowania podział fizyczny, prowadzący do utrzymania współwłasności nowo utworzonych nieruchomości pomiędzy kilkoma osobami, jeżeli zgłoszą oni taki wniosek, a więc zgodzą się na pozostanie we współwłasności co do nowo utworzonej nieruchomości. W sytuacji, gdy zachodzą warunki do dokonania takiego podziału w naturze ( art. 211 k.c. ), sąd przy braku zgodnych wniosków winien dążyć do podziału na części odpowiadające wartością wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli. Sąd ma przy tym uwzględniać wszelkie okoliczności, oraz interes społeczno-gospodarczy. Sąd powinien przy tym mieć na uwadze, że przy rozstrzygnięciu o sposobie podziału istotne znaczenie mają okoliczności istniejące w chwili podziału. Dlatego też, aby ocenić, jaki sposób podziału najlepiej odpowiada usprawiedliwionym interesom każdego z uprawnionych, rozważenia wymaga ich sytuacja osobista, majątkowa i rodzinna istniejąca w chwili dokonywania podziału. Na potrzebę wnikliwego rozważania tych wszystkich okoliczności wskazywał już Sąd Najwyższy między innymi w postanowieniu z dnia 8 czerwca 1983r. III CRN 111/83 ( nie publ. ), jak i w postanowieniu z dnia 29 lipca 1998r. III CKN 748/97 ( nie publ. ) oraz w postanowieniu z dnia 9 maja 2001r. II CKN 421/00 ( zbiór informatyczny LEX nr 550967 ).

Taki sposób zniesienia współwłasności zyskuje akceptację w świetle faktu, że - jak wynikało z ustaleń poczynionych w realiach niniejszej sprawy - żaden ze współwłaścicieli nie wyrażał woli przyznania mu nieruchomości na wyłączną własność. Zgodnie zaś ze stanowiskiem Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 roku w sprawie II CKN 347/98 ( OSNC 1999/6/108, Biul. SN 1999/4/7, OSP 1999/7-8/145, Wspólnota (...) ), jeżeli przy zniesieniu współwłasności żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy, sąd zarządza jej sprzedaż. Poza tym, zdaniem Sądu, ocena sytuacji majątkowej poszczególnych współwłaścicieli, a przede wszystkim brak po ich stronie woli na taki sposób podziału, nie dawał realnej możliwości dokonania spłaty przez żadnego z nich w odpowiednim czasie.

Podkreślono w uzasadnieniu, że główny, zasadniczy sprzeciw uczestników wobec zniesienia współwłasności poprzez fizyczny podział opierał się tezie, że podział doprowadzi do powstania działek, których nie będzie można zabudować. Zgodnie bowiem z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zabudować można jedynie działkę o powierzchni co najmniej 1.500 m<sup>2</sup>. Tymczasem, jak wynika z okoliczności niniejszej sprawy, z uwagi na fakt, że strony uzyskały przed podziałem działki decyzje o pozwoleniu na budowę, które były jeszcze ważne niespełna jeden rok i pomimo podziału nie utracą mocy, mogą na ich podstawie rozpocząć proces budowlany. Zdaniem Sądu, gwarantuje im to zatem możliwość zabudowy nowych działek powstałych z podziału działki nr (...) zwłaszcza, że uczestnicy

niejednokrotnie podkreślali chęć rozpoczęcia prac budowlanych celem zrealizowania zamierzeń swojego poprzednika prawnego. Wprawdzie w realiach niniejszej sprawy strony są niewątpliwie ograniczone czasem w rozpoczęciu procesu budowlanego, ale według Sądu Rejonowego, biorąc pod uwagę, jakie prace są konieczne, aby uznać, że proces budowy został rozpoczęty i mógł być nadal kontynuowany w przeciągu kolejnych 3 lat, należało stwierdzić, iż nie stanowi to przeszkody dla podziału fizycznego nieruchomości. Ponownie należy powtórzyć, że współwłasność jest stanem przejściowym i jeżeli zniesienie jest możliwe - nie można ograniczać właściciela w trwaniu we współwłasności.

Zwrócić zdaniem Sądu orzekającego, należało w tym miejscu zwrócić szczególną uwagę na postawę uczestników, którzy stali na stanowisku, że wyrażą zgodę na podział fizyczny proponowany przez wnioskodawców, ale dopiero po zabudowie działki objętej współwłasnością, a jednocześnie nie podjęli żadnych działań w celu skonkretyzowania swoich deklaracji o zamiarze zabudowy, nie potrafili określić terminu rozpoczęcia prac budowlanych, a przy tym wskazywali, iż nie posiadają środków pieniężnych na ich rozpoczęcie. Powoływali się przy tym treścią na art. 95 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. ), który przewiduje możliwość podziału wyłącznie nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków wbrew założeniom planu zagospodarowania przestrzennego. Nie można jednak, zdaniem Sądu orzekającego, tracić z pola widzenia, że podział administracyjny nieruchomości objętej wnioskiem został już dokonany i w obrocie prawnym funkcjonuje decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości objętej wnioskiem.

Poza tym, w ocenie Sądu I instancji, postawa uczestników, którzy tamują wyjście ze współwłasności, a jednocześnie sami nie podejmują żadnych działań w celu zabudowy nieruchomości wspólnej, uzależniając jednocześnie swoją zgodę na zniesienie współwłasności przez podział fizyczny od jej zabudowy, może być rozważana jako nadużycie prawa, w rozumieniu art. 5 k.c. Biorąc pod uwagę znaczny upływ czasu od chwili śmierci P. W. (2), niezależnie od sytuacji emocjonalnej uczestników, spowodowanej śmiercią ich syna i brata, nie sposób było przyjąć, że jest to okoliczność usprawiedliwiająca ich postawę w kwestii zniesienia współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem zwłaszcza, że jak wynika z obserwacji Sądu Rejonowego, pomiędzy stronami na obecnym etapie brak jest woli współpracy, a tym samym - brak jest realnej możliwości dokonania wspólnej zabudowy nieruchomości i dopiero wówczas wyjścia ze współwłasności. Zdaniem Sądu I instancji, uwzględnienie stanowiska uczestników w zaistniałych warunkach doprowadziłoby do wypaczenia istoty współwłasności.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd orzekający uznał, że aby uniknąć niewątpliwie niekorzystnego dla stron sposobu podziału poprzez sprzedaż nieruchomości objętej wnioskiem, winno się dokonać jej fizycznego podziału pomimo, że do rozpoczęcia prac budowlanych, które pozwoliłyby zabudować nieruchomość pomimo jej podziału, pozostał niespełna rok.

Przyjęty sposób zniesienia współwłasności, polegający na podziale fizycznym, pozostawia nadal uczestników i wnioskodawców we współwłasności - w ramach dwóch nowych nieruchomości na działkach (...). Taki sposób zniesienia współwłasności wynikał z uwarunkowań okolicznościami niniejszej sprawy. Bezspornie, najbardziej optymalnym rozwiązaniem byłoby przyznawanie nieruchomości poszczególnym właścicielom, co jest niemożliwe w sytuacjach, w których liczba wydzielonych fizycznie nowych nieruchomości jest mniejsza od ilości współwłaścicieli. W takiej sytuacji wyjątkowo, w przypadku złożenia stosownego wniosku przez wszystkich współwłaścicieli, można nowo powstałe nieruchomości pozostawić we współwłasności ( o konieczności zgodnego wniosku współwłaścicieli por. niepubl. orzec. Sądu Najwyższego z 16 listopada 1993r., I CRN 176/93 cytowane przez S. Rudnickiego w Komentarzu do kodeksu cywilnego, Księga druga Własność i inne prawa rzeczowe, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1996, str.226, teza 7 zgodnie z którym dopuszczalne jest przyznanie części nieruchomości na współwłasność w drodze analogii do art. 1044 k.c., czyli za zgodą wszystkich współwłaścicieli ). W niniejszej sprawie bezspornie wnioskodawcy złożyli takowy wniosek o przyznanie im nowo powstałej nieruchomości na współwłasność, natomiast uczestnicy wskazali, że w sytuacji, gdyby mogli zabudować działkę nr (...) w sposób zaplanowany, to chcieliby ją otrzymać na współwłasność. W związku z tym Sąd Rejonowy, mając na względzie złożoność całej sytuacji faktycznej i prawnej, przyjął ostatecznie, że możliwe było zniesienie współwłasności poprzez pozostawienie nowo powstałych



nieruchomości we współwłasności odrębnej wnioskodawców i uczestników. Nie można przy tym było pominąć faktu, że tak wnioskodawcy, jak i uczestnicy we własnym kręgu są osobami sobie bliskimi, co dodatkowo uzasadnia przyjęty przez sąd sposób rozstrzygnięcia.

Przyznane działki, które już zostały fizycznie wydzielone z nieruchomości objętej wnioskiem prawomocną decyzją Wójta Gminy Ł. z dnia 14 października 2010 roku, zatwierdzającą ich podział, swoją wielkością odpowiadają udziałowi poszczególnych współwłaścicieli, co w zasadzie nie było pomiędzy stronami sporne ( jak w pkt. I zaskarżonego postanowienia ).

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że wnioskodawcy i uczestnicy byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania, a tym samym - winni byli ponieść koszty związane ze swym udziałem w sprawie. Oznacza to, że obciążają ich koszty tej czynności, której sami dokonali, jak i czynności podjętych w ich interesie. Podkreślono, że w sprawach działowych nie występuje sprzeczność interesów między współwłaścicielami, niezależnie od tego, jaki sposób podziału proponują i jakie wnioski składają w tym względzie. Nie budzi wątpliwości, że stan współwłasności ma charakter tymczasowy, w związku z tym każdy współwłaściciel ma prawo żądania zniesienia tego stanu. Wobec tego każdy może żądać wyjścia ze współwłasności w sposób, w jaki uzna dla siebie najkorzystniejszy i najskuteczniejszy ( tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 grudnia 1999 roku w sprawie III CKN 497/98, OSNC 2000/6/116, z dnia 19 listopada 2010 roku w sprawie III CZ 46/10 ). W uznaniu stron interesy strony może i były sprzeczne w realiach niniejszej sprawy, ale jako współwłaściciele byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem rozstrzygnięcia niniejszej sprawy

Obie strony reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników wniosły o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Zatem Sąd orzekający, stwierdzając brak podstaw do odstąpienia od reguły określonej w art. 520 §1 k.p.c., oddalił wnioski stron w tym zakresie, jak w pkt. II postanowienia.

O nieuiszczonych kosztach sądowych w postaci wynagrodzenia biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości orzeczono na podstawie art. 83 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005r. ( Dz. U. z 1 września 2005r., Nr 167, poz. 1398 z póź. Zm ) i nakazano ściągnąć je od uczestników niniejszego postępowania na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w O.. Dowód z opinii tegoż biegłego, przy przyjęciu jako sposobu zniesienia współwłasności jej fizyczny podział, był w interesie wszystkich współwłaścicieli, albowiem wartość poszczególnych działek była między stronami sporna, a konieczna do określenia w postępowaniu o zniesienie współwłasności, dlatego też obciążono wszystkich współwłaścicieli powstałymi kosztami z tego tytułu, stosownie do wielkości posiadanych przez nich udziałów. I tak, suma kosztów w sprawie w postaci wynagrodzenia przyznanego biegłemu wyniosła 1.696 zł 38 gr, dlatego też od każdego z wnioskodawców należy się Skarbowi Państwa kwota po 565 zł 47 gr ( 4/12 części ), a od poszczególnych uczestników - kwoty po 141 zł 36 gr ( 1/12 części ), jak w pkt. III i IV postanowienia.

Z postanowieniem tym nie zgodzili się uczestnicy, zaskarżając w całości postanowienie Sądu Rejonowego w O. z dnia 11.09.2012r. Wnieśli oni o zmianę zaskarżonego postanowienia - poprzez oddalenie wniosku i zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestników kosztów postępowania według spisu kosztów, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestników kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, bądź spisu kosztów.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

- art. 5 kodeksu cywilnego - poprzez jego nieprawidłową wykładnię polegającą na przyjęciu, że wniosek o zniesienie współwłasności nie może być oddalony w całości z powołaniem się na art. 5 k.c., a także poprzez nieprawidłowe zastosowanie w sprawie - polegające na przyjęciu, że w sprawie nie zachodzą okoliczności uzasadniające oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności;

- art. 211 k.c. - poprzez nieprawidłowe zastosowanie w sprawie polegające na przyjęciu, że współwłasność przedmiotowej nieruchomości może być zniesiona poprzez podział fizyczny bez istotnej utraty jej wartości, jak również bez sprzeczności z gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości;

- art. 35 ust. 1 i art. 36a ust. 1 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane - poprzez nieprawidłową wykładnię polegającą na przyjęciu, że dokonanie podziału nieruchomości zgodnie z postanowieniem nie będzie wymagało, dla zabudowania nowo powstałych nieruchomości, wydania decyzji przez właściwy organ o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę.

W uzasadnieniu swojego stanowiska uczestnicy wskazali, że w ich ocenie zaskarżone postanowienie jest rażąco nieprawidłowe. Przede wszystkim Sąd Rejonowy nieprawidłowo oddalił, bez stosownego komentarza, najdalej idący wniosek uczestników o oddalenie na podstawie art. 5 k.c. w całości wniosku o zniesienie współwłasności. Sąd pominął w tym zakresie stanowisko Sądu Najwyższego przedstawione przede wszystkim w uchwale Izby Cywilnej z 24.01.2007r., III CZP 117/06, że „stosowanie art. 5 k.c. do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości nie jest wyłączone”. W tym względzie wnioskodawcy nie kwestionowali, że nabyli całość działki wraz ze zmarłym P. W. (2) w celu jej zabudowy i podziału, a - po tragicznej śmierci P. W. (2) - uczestnicy chcą zrealizować marzenie zmarłego syna i brata, jakkolwiek jest to dla nich trudne ze względu na wciąż silne przeżycia związane z jego śmiercią. Nadto rozpoczęcie budowy domu przez wnioskodawców na przedmiotowej działce nie jest uzależnione od działań ze strony uczestników. Okoliczności te sprawiają, że co najmniej do czasu wygaśnięcia obowiązujących decyzji o pozwoleniu na budowę, wniosek o zniesienie współwłasności winien zostać oddalony.

W dalszej kolejności uczestnicy podnieśli, że dokonanie podziału fizycznego przedmiotowej nieruchomości, jak w zaskarżonym postanowieniu, jest sprzeczne z art. 211 k.c. Zgodnie bowiem z niekwestionowaną przez strony opinią biegłego, wartość nieruchomości powstałych w niniejszej sprawie po podziale, przy przyjęciu niemożliwości zabudowy, spadłaby o połowę. Okoliczność ta wprost odpowiada określonej w art. 211 przesłance negatywnej podziału fizycznego rzeczy.

Dodatkowo podniesiono w apelacji, że jest oczywiste, iż zgodnie z art. 36a ust. 1 i 5 art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, dokonanie podziału przedmiotowej ( i jakiegokolwiek innej ) nieruchomości na mniejsze nieruchomości wymagać będzie wydania decyzji o zmianie pierwotnych decyzji o pozwoleniu na budowę. Przy ich wydaniu zaś organ administracji budowlanej ponownie będzie analizował przede wszystkim zgodność zamierzenia budowlanego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla W., który wyraźnie zakazuje zabudowy nieruchomości mniejszych, niż o powierzchni 1.500 m<sup>( 2 )</sup> ( zob. przykładowo orzeczenia WSA w Warszawie VII SA/Wa 38/11 25.05.2011r., publ. LEX nr 996782, WSA w Gorzowie Wlkp. II SA/Go 915/10 z 02.03.2011r. publ. LEX 993142, WSA w Lublinie II SA/Lu 362/10 z 12.10.2010, publ. LEX 753795 ).

Sąd Rejonowy nie uchwycił zaś istotnej różnicy podkreślonej w tych wypowiedziach Starostwa Powiatowego w O., że podział geodezyjny nie wpływa na ważność decyzji o pozwoleniu na budowę i nie wymaga jej zmiany lecz podział prawny przedmiotowej nieruchomości spowoduje niemożność ich zabudowy ze względu na uwarunkowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Skoro więc podział fizyczny rzeczy wspólnej jest niedopuszczalny, a Sąd Rejonowy nie uznał możliwości zastosowania art. 5 k.c. i oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności, to – w ocenie apelantów - obowiązkiem Sądu jest dokonanie podziału nieruchomości w jeden z dwóch pozostałych sposób, tj. przyznania za spłatą, bądź sprzedaży. W takim razie konieczne jest zaś ponowne prowadzenie postępowania przed Sądem I instancji.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie solidarnie od uczestników na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania odwoławczego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Nadto, wnioskodawcy złożyli zażalenie od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 11 września 2012 roku w przedmiocie kosztów postępowania i zaskarżyli je co do pkt. II, III i IV - zarzucając mu naruszenie art. 520 § 1 k.p.c. poprzez nałożenie na wnioskodawców obowiązku ponoszenia kosztów w postaci wydatków w kwocie po 565,47 zł, które to koszty wynikały wyłącznie z udziału w sprawie uczestników postępowania oraz naruszenie art. 520 § 3 k.p.c. - poprzez jego niezastosowanie, pomimo istnienia przesłanek do jego zastosowania.

W konsekwencji wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku uczestników o zwrot kosztów postępowania, zasądzenie solidarnie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców kwoty 4 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego oraz nakazanie ściągnięcia od uczestników na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w O. kwot po 424,10 zł - tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska żalący wskazali, że brak było podstaw do obciążania ich kosztami opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Zasadą bowiem jest, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Bezsprzecznie, wniosek o przeprowadzenie w/w dowodu został zgłoszony przez uczestników. Wnioskodawcy nie kwestionowali w trakcie postępowania wartości poszczególnych działek i oponowali przeciwko prowadzeniu takiego dowodu z uwagi na jego bezcelowość. Stosując art. 520 § 2 k.p.c. Sąd niezasadnie obciążył w/w kosztami również wnioskodawców, tym bardziej, że nie nałożył na uczestników obowiązku zwrotu części opłaty sądowej uiszczonej przez wnioskodawców ( 1000 zł ). Zdaniem żalących, Sąd Rejonowy niesłusznie nie zastosował w sprawie art. 520 § 3 k.p.c. W treści uzasadnienia co prawda Sąd ten przyznał, że interesy wnioskodawców oraz uczestników były sprzeczne, jednakże wskazał, iż jako współwłaściciele w równym stopniu byli zainteresowani wynikiem rozstrzygnięcia. Należało zgodzić się ze stwierdzeniem, iż interesy były ewidentnie sprzeczne, ponieważ wnioskodawcy domagali się zniesienia współwłasności, natomiast uczestnicy - oddalenia całkowicie takiego wniosku. Interes uczestników wyrażał się zatem w osiągnięciu wyniku tj. rozstrzygnięcia sądu polegającego na oddaleniu wniosku o zniesienie współwłasności. Interes wnioskodawców był zaś zupełnie przeciwny, czyli sprzeczny ( z powołaniem się na postanowienie z dnia 16 września 2011 roku, sygn. IV CZ 40/11 Sądu Najwyższego ). Mając na uwadze powyższe, koszty przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego oraz koszty postępowania poniesione przez wnioskodawców powinny – w ocenie wnioskodawców - obciążać uczestników, tym bardziej, że byli oni reprezentowani przez pełnomocnika i w sposób profesjonalny formułowali swoje wnioski dowodowe i stanowisko w sprawie. Prezentując zatem całkowicie sprzeczne stanowisko powinni ponieść – zdaniem żalących - odpowiedzialność za wynik sprawy.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu Okręgowego, apelacja uczestników była zasadna.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zasadą jest, iż zgodnie z art. 211 k.c. zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli taki podział jest bowiem najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Przeszkodą do dokonania takiego podziału jest sprzeczność z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo okoliczność, że pociągałby on za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Zdaniem Sądu odwoławczego, dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena stanu faktycznego sprawy oraz wnioski wyciągnięte na tej podstawie, przemawiające za ustaleniem, że jedynym sposobem zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości położonej w W. ( Kw (...) ) jest przyznanie na współwłasność wnioskodawców działki nr (...), a na współwłasność uczestników – działki nr (...), zostały sformułowane przedwcześnie, bez wyjaśnienia wszystkich okoliczności mających decydujący wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.

Wbrew bowiem stanowisku wnioskodawców, za apelantami wskazać należy, że zasadnie twierdzą oni, iż dokonany dnia 14 października 2010r. podział geodezyjny działki (...) na dwie, o nr (...) i (...) nie miał wpływu na ważność już

wydzanych decyzji o udzieleniu zainteresowanym dwóch oddzielnych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych i nie wywołał potrzeby zmiany treści pozwolenia ( tak: np. Wojewódzki Sąd Administracyjny w G.w wyroku z dnia 24 czerwca 2010r. w sprawie II SA/(...)).

Jednak już jej podział prawny, polegający na zniesieniu współwłasności nieruchomości, spowodowałby – zdaniem Sądu II instancji - konieczność zwrócenia się do organu administracji budowlanej o wydanie decyzji w sprawie zmiany pierwotnych pozwoleń na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 1 i art. 36a ust. 1 i 5 ustawy Prawo Budowlane. Rezultat zaś takiego postępowania z pewnością nie usatysfakcjonowałby zainteresowanych, o czym niżej i zdecydowanie wpłynąłby na znaczne zmniejszenie wartości nieruchomości oraz zniweczyłby realizację jej budowlanego przeznaczenia.

Zgodnie z art. 35. 1 pkt 1 w/w ustawy, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego, właściwy organ sprawdza m.in. zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Istotne zaś odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę – w myśl art. 36a. 1 - jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Za nieistotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, które nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę i jest dopuszczalne, przyjmuje się odstępianie, o ile nie dotyczy ono m. in. ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ( art. 36a. 5 pkt 7 ).

Zgodnie z poglądem wyrażonym przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w K. w wyroku z dnia 18 marca 2008r. w sprawie II SA/Kr 920/06 ( LEX nr 485806 ), jeżeli odstępstwo dotyczy zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu, charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego i kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji, zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ( ... ), to w takich przypadkach mamy do czynienia z istotnym odstępianiem od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę.

Skoro zniesienie współwłasności w przedmiotowej sprawie wg podziału geodezyjnego, jak chcieliby to widzieć wnioskodawcy, hipotetycznie doprowadziłoby do powstania dwóch nieruchomości, będących każda we współwłasności wnioskodawców i uczestników, to wówczas istniejące już pozwolenia na budowę musiałyby być - w świetle powyższych rozważań - zmienione, jako że w sytuacji zniesienia współwłasności dojdzie do wystąpienia przesłanki istotnego odstępstwa od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości W., a to w części dotyczącej terenu „(...)” - wobec powstania dwóch nieruchomości o powierzchni nie umożliwiającej ich zabudowy, bo mniejszych, niż wymagane w tym celu co najmniej 1.500 m<sup>((2))</sup>.

Wobec zaś konieczności wystąpienia do właściwego organu o zmianę udzielonych już pozwoleń na budowę, przy wydaniu zainteresowanym decyzji w sprawie takiej zmiany, organ ten będzie - na podstawie art. 36a pkt 3 i art. 32 – 35 Prawa budowlanego - zobowiązany do ponownej analizy m.in. zgodności zamierzenia budowlanego z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W przedmiotowej zaś sprawie, o czym już wspomniano, dla obszaru „(...)” w miejscowości W., na którym położona jest przedmiotowa działka (...), przewiduje się zabudowę na działkach nie mniejszych, niż o powierzchni 1500 m<sup>2</sup>. Tymczasem, na co także zwrócono już uwagę wcześniej, działki powstałe z podziału geodezyjnego działki (...)na dwie, są mniejsze, niż wymagana do ich zabudowy powierzchnia, gdyż działka nr (...)liczy 1040 m<sup>2</sup>, a działka nr (...)m<sup>2</sup>. Skoro więc działki te, po ewentualnym zniesieniu współwłasności, nie spełniałyby normy powierzchniowej przewidzianej w planie zagospodarowania dla ich zabudowy, to organ administracji, decydujący o zmianie pierwotnych decyzji o pozwoleniu na budowę, odmówi dokonania takiej zmiany. Tym samym, realizacja planów wnioskodawców i uczestników w zakresie zabudowy w/w działek nie będzie mogła mieć miejsca, a zniesienie współwłasności w sposób

wskazany w zaskarżonym postanowieniu spowoduje utratę wartości działki o połowę, na co wskazywał w swojej opinii biegły S. ( działka (...), z kwoty 63.320 zł - do kwoty 33.600 zł, a działka nr (...)- z kwoty 31.660 zł – do kwoty 16.800 zł ) i uniemożliwi jej zabudowę, do czego była przecież od dnia jej zakupu przewidziana.

Skoro tak, to w konkluzji stwierdzić należało, że rację mają uczestnicy wskazując w apelacji na naruszenie art. 211 k.c. w sytuacji zniesienia współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości w sposób zaproponowany w zaskarżonym postanowieniu - wobec potwierdzenia przez biegłego faktu znacznego zmniejszenia się wówczas jej wartości ( o połowę ). Przesłance „społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości” nie czyni bowiem z pewnością zadość podzielenie działki na działki znikomej wielkości, pozbawione wszelkiego funkcjonalnego znaczenia ( tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2000r., V CKN 543/00, LEX nr 536948 ). Bez znaczenia w tym kontekście jest także oświadczenie wnioskodawców, że akceptują taki stan rzeczy oraz brak możliwości zabudowy działki. Fizycznemu sposobowi zniesienia współwłasności sprzeciwia się bowiem także społeczno - gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, przewidziane przez wnioskodawców i P. W. (1), gdyż nieruchomość ta, od dnia jej zakupu, była przeznaczona przez współwłaścicieli do zabudowy, a po zniesieniu współwłasności utraciłaby ona taką możliwość. Społeczno – gospodarcze przeznaczenie, o jakim mowa w art. 211 k.c., dotyczy rzeczy, a więc przedmiotu materialnego ( art. 45 k.c. ), wynika zatem bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz jego działalności. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć” ( tak: postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2012r. I CSK 358/11, LEX nr 1157533 ), a ten w niniejszej sprawie był od początku sprecyzowany i niesporny między zainteresowanymi: celem współwłaścicieli było bowiem zabudowanie zakupionej działki.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Okręgowego, nie jest możliwe zniesienie współwłasności przedmiotowej działki przez podział rzeczy wspólnej.

Jednocześnie, w ocenie Sądu II instancji, nie zaszyły przesłanki do oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności na podstawie art. 5 k.c., w związku z czym zarzut apelacji w tej kwestii nie mógł być podzielony.

Zauważyć w tej kwestii należy, że w stanowisku przedstawionym przede wszystkim w uchwale Izby Cywilnej z 24.01.2007r. ( III CZP 117/06 ), wyrażającym się przyjęciem, że „stosowanie art. 5 k.c. do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości nie jest wyłączone”, Sąd Najwyższy podkreślił wyjątkowość i tymczasowość ochrony wynikającej z art. 5 k.c., a także wyłączenie jego stosowania w sytuacji, gdy interes osoby uprawnionej może być zaspokojony w inny sposób, np. przez ustanowienie służebności.

Za zasadnością zarzutu apelacyjnego w tym względzie uczestnicy wskazywali, że wnioskodawcy nie kwestionowali, iż nabyli całość działki wraz ze zmarłym P. W. (2) w celu jej zabudowy i podziału, a - po tragicznej śmierci P. W. (2) - uczestnicy chcą zrealizować marzenia zmarłego syna i brata, jakkolwiek jest to dla nich trudne ze względu na wciąż silne przeżycia związane z jego śmiercią. Nadto rozpoczęcie budowy domu przez wnioskodawców na przedmiotowej działce nie jest uzależnione od działań ze strony uczestników. Okoliczności te sprawiały, że – zdaniem apelantów - co najmniej do czasu wygaśnięcia obowiązujących decyzji o pozwoleniu na budowę, wniosek o zniesienie współwłasności winien zostać oddalony.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie można udzielić ochrony z art. 5 k.c. uczestnikom w sytuacji, gdy oni sami nie dość, że nie dążą do zabudowy przedmiotowej działki, to nawet nie wskazują przybliżonego terminu, w którym miałyby to z ich strony nastąpić. Wola zmarłego P. W. (1), wyrażająca się w chęci postawienia na przedmiotowej nieruchomości domu, a o takiej zasadzie współżycia społecznego można chyba mówić w niniejszej sprawie, została i tak przez wnioskodawców uszanowana, gdyż na rozstrzygnięcie tej kwestii i podjęcie kroków zmierzających do realizacji planów zmarłego przez jego rodzinę oczekiwali oni od roku 2005, zaś sam wniosek o zniesienie współwłasności złożyli dopiero pod koniec 2011 roku. Tym samym okres sześciu lat należy uznać za wystarczający do uszanowania woli zmarłego przez uczestników.

Także okoliczności faktyczne w sprawie wskazują, że istnienie między współwłaścicielami konfliktu na tle zabudowania działki nie doprowadzi do rozwiązania problemu w najbliższym czasie, więc tymczasowość ochrony

wynikającej z art. 5 k.c. nie zostanie przez nich należycie spożytkowana, a jedynie odsunie w czasie podjęcie działań przez zainteresowanych po to, by w konsekwencji dążyć do wygaszenia konfliktu poprzez ponowne złożenie wniosku o zniesienie współwłasności.

W tym stanie rzeczy nie sposób zgodzić się z apelantami, że sytuacja faktyczna w tej sprawie jest wyjątkowa i uzasadnia oddalenie wniosku, bo rozwiązanie to jawi się jedynie jako usprawiedliwiająca zwłokę w podjęciu przez nich czynności w sprawie zabudowy działki, a tym samym – że zasługuje na ochronę na podstawie art. 5 k.c.

Skoro tak, to wskazać należy, że w myśl art. 212 § 2 k.c., 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.

Nie ulega wątpliwości, że wobec stwierdzenia przez Sąd Rejonowy dopuszczalności zniesienia współwłasności poprzez podział rzeczy wspólnej, który to sposób jest preferowany przez ustawodawcę, to Sąd orzekający nie rozważał zasadności dokonania takiego zniesienia według innych zasad, a obecnie powinien.

Okoliczność ta uzasadniała więc uchylenie – na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. – zaskarżonego postanowienia w odniesieniu do rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym postanowieniu i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w O., jako że na skutek błędnego uznania, iż w sprawie nie znalazły zastosowania wyłączenia z art. 211 k.c. co do możliwości podziału rzeczy wspólnej, nie rozpoznano – zdaniem Sądu Okręgowego - istoty sprawy.

Obecnie jednak, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, winien będzie przystąpić do oceny możliwości zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości w inny sposób, niż poprzez jej podział, skoro taki wariant zniesienia, wobec zaistnienia przeszkód z art. 211 k.c., nie jest w niniejszym postępowaniu możliwy.

W sprawie zauważalne jest, że żadna z zainteresowanych stron nie wносиła o przyznanie jej nieruchomości w całości, z obowiązkiem spłaty pozostałych, uzasadniając taką postawę przede wszystkim ich nienajlepszą sytuacją finansową. Oświadczenia w tym względzie były jednak składane przed utratą ważności pozwoleń na budowę, jakimi dysponowali na dzień orzekania zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnicy i bez uwzględnienia faktu tej utraty. Obecnie więc, przy założeniu, że pozwolenia budowlane są już nieważne, zainteresowani mogą zająć w tej kwestii odmienne stanowisko i rzeczą Sądu I instancji będzie dowiedzieć się, jakie jest obecnie zdanie zainteresowanych co do możliwości przyznania nieruchomości któremuś z zainteresowanych, oczywiście z przewidzeniem - w razie potrzeby - obowiązku dokonania spłaty pozostałych.

Jeżeli ani wnioskodawcy, ani uczestnicy nie będą wnosili jednak o przyznanie im nieruchomości w całości, to będzie mogła być ona sprzedana, stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie z brzmieniem art. 625 k.p.c. sąd na podstawie własnego uznania, a stosownie do okoliczności sprawy ( przy uwzględnieniu zawłości rozpoznawanej sprawy ) wyda jedno tylko postanowienie zarządzające sprzedaż rzeczy i jednocześnie rozstrzygające o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli bądź w pierwszym postanowieniu ograniczy się wyłącznie do zarządzenia sprzedaży, a następnie wyda postanowienie rozstrzygające o wzajemnych roszczeniach i o podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży wydaje dopiero po przeprowadzeniu tej sprzedaży. Po uprawomocnieniu się postanowienia zarządzającego sprzedaż, Sąd I instancji rozważy konieczność zawieszenia postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ( por. orzeczenie SN z dnia 16 lutego 1954r., II C 1455/53, P i P 1954, z. 6, s. 110 ).

Należy zauważyć, że wszczęcie postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 1067 k.p.c. może nastąpić z urzędu, tj. na żądanie sądu pierwszej instancji, który w postępowaniu nieprocesowym wydał postanowienie zarządzające sprzedaż publiczną, lub na wniosek współwłaściciela ( tak: Kodeks postępowania cywilnego – Komentarz pod red. prof. nadz. UW r Elwiry Marszałkowskiej – Krześ, Wydawnictwo C.H. Beck, rok wydania 2013 – do art. 1067 k.p.c.; Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie nieprocesowe. Komentarz do art. 506 – 1088, t. III, pod red. prof. dr hab. Kazimierza Piaseckiego i prof. zw. dr hab. Andrzeja Marciniaka, Wydawnictwo C.H. Beck, rok wydania 2012; Olimpia

Marcewicz - Komentarz aktualizowany do art.1067 Kodeksu postępowania cywilnego; Izabella Gil – Komentarz do art. 1067 k.p.c. ).

To właśnie wskazanie sądu pierwszej instancji - jako organu właściwego do złożenia wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego - spowodowało uznanie przez Sąd Okręgowy, że decyzję w przedmiocie ostatecznego sposobu zniesienia współwłasności, a następnie ewentualnego złożenia wniosku egzekucyjnego - w przypadku zarządzenia sprzedaży nieruchomości - winien podjąć Sąd I instancji, nie sąd odwoławczy mimo tego, że jest on także sądem merytorycznym, lecz już nie egzekucyjnym.

Reasumując, w ocenie Sądu II instancji powyższe okoliczności uzasadniały uchylenie w pkt 1 – na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. – w całości zaskarżonego postanowienia, wobec przyjęcia istnienia przeszkód z art. 211 k.p.c. co do zniesienia współwłasności poprzez dokonanie podziału rzeczy wspólnej i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w O., przy jednoczesnym pozostawieniu temu Sądowi – w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c. – rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Konsekwencją uchylenia orzeczenia pierwszoinstancyjnego w całości była również konieczność umorzenia postępowania zażaleniowego w przedmiocie kosztów postępowania, jako że o kosztach postępowania orzeknie Sąd Rejonowy - przy wydawaniu postanowienia po ponownym rozpoznaniu sprawy.