

## UZASADNIENIE

### ***postanowienia częściowego***

We wniosku z dnia 10.06.2002r. K. O. (1) wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., o powierzchni 0,1200 ha, uregulowanej aktualnie w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. o numerze (...). Wskazała, że ona i jej mąż J. O. na zasadzie wspólności małżeńskiej majątkowej oraz B. O. (1), których wskazała jako uczestników, są współwłaścicielami nieruchomości w równych udziałach. Wskazała, że z nieruchomości korzysta wyłącznie B. O. (1). Wniosła o podział fizyczny nieruchomości na dwie równe części, stosowanie do udziałów (k.2-3). Z kolei na rozprawie 7.11.2002r. wnioskodawczyni wniosła o „podział domu na 2 odrębne lokale i działki na połowę” (k.14).

Uczestnik na rozprawie 7.11.2002r. przyłączył się do stanowiska wnioskodawczyni (k.14)

Na rozprawie 30.01.2003r. uczestniczka B. O. (1) wyraziła zgodę na „podział domu na 2 lokale i na podział działki” (k.29).

W dalszym toku postępowania, zainteresowani jednak wielokrotnie zmieniali stanowisko (a to np. żądali przyznania nieruchomości na wyłączną własność najpierw wnioskodawczyni i uczestnika za spłatą uczestniczki - k.120-121, k.137, zaś następnie na własność uczestniczki za spłatą małż. O. -150, a to z kolei żądali sprzedaży nieruchomości k. 150v, etc.).

Postanowieniem z 25.02.2010r. zwolniono od udziału w sprawie K. i J. O., a wezwano do udziału w sprawie I. B. i A. B. (postanowienie k. 453).

Nowi uczestnicy - A. B. i I. B. - wnieśli w pierwszej kolejności o dokonanie fizycznego podziału budynku zgodnie z opinią biegłego H. S. (1) oraz fizyczny podział gruntu na równe (po 600 m) części (k. 474-476, k. 500, także stanowiska na rozprawie k. 525-526).

Przy czym wnioskodawcy i uczestniczka początkowo nie byli zgodni, komu którą część nieruchomości przyznać (k.525-526).

Wnioskodawcy w dalszym toku zgodzili się na podział nieruchomości wg wariantu 3 przedstawionego w opinii z 21.01.2011r. biegłego z zakresu geodezji M.P., pod warunkiem przyznania na własność lewej części nieruchomości, w przeciwnym razie wyrazili zgodę na wariant 4 (stanowisko wnioskodawców k. 572; 676); wariant nr 3 zaakceptowała uczestniczka, jednak sama również żądała przyznania jej na własność lewej części budynku (stanowisko uczestniczki k. 583; warianty podziału nieruchomości nr wariant 3 i 4 – vide k.531, 533 i 534).

W piśmie z 12.10.2015r. pełnomocnik wnioskodawców A.B. i I. B. wniósł o wydanie postanowienia wstępnego o podziale fizycznym nieruchomości według wariantu 4 opinii biegłego geodety i przyznanie wnioskodawcom prawej części nieruchomości, zaś uczestnikom lewej. Po jego wydaniu wniósł zaś o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego celem określenia różnic w wartości obu części nieruchomości oraz określenia wartości nakładów stron na nieruchomość i zasądzenie odpowiednich spłat (pismo k. 1044

Postanowieniem wydanym 12.01.2016r. wezwano do udziału w sprawie K. O. (2) (nabyła udział przysługujący B. O. (1) w prawie współwłasności nieruchomości) (k. 1050).

W piśmie z 28.01.2016r. pełnomocnik B. O. (1) i K. O. (2) wniósł o zwolnienie B. O. (1) od udziału w sprawie (pismo na k. 1054-1055).

W kolejnym piśmie, z 24.04.2016r., pełnomocnik B. O. i K. O. także wniósł o wydanie postanowienia wstępnego o podziale fizycznym nieruchomości z tym, że według wariantu 3 opinii biegłego geodety i przyznanie wnioskodawcom prawej części nieruchomości, zaś uczestnikom lewej (k. 1078-1080).

Na rozprawie 8.06.2016r. pełnomocnicy stron zgodnie wnieśli o wydanie postanowienia częściowego o fizycznym podziale nieruchomości i wskazali, że po jego wydaniu żądać będą wzajemnych rozliczeń między stronami (k. 1093 i 1093v).

Postanowieniem wydanym na rozprawie 8.06.2016r. sąd zwolnił od udziału w sprawie uczestniczkę B. O. (1).

Na rozprawie 21.09.2016r. sąd postanowił zamknąć rozprawę w części i wydać postanowienie częściowe (k. 1140v).

Sąd ustalił, co następuje.

Współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w W., oznaczonej jako działka numer (...) obręb (...), o powierzchni 0,1200 ha, uregulowanej obecnie w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. o numerze (...), w dacie złożenia wniosku, byli w równych udziałach: B. O. (1) oraz na zasadach wspólności ustawowej K. O. (1) i J. O. (odpis kw (...)-5).

Małżonkowie K. O. (1) i J. O. udział w prawie własności nabyli od syna M. O., wtedy byłego męża B. O. (1), w drodze umowy sprzedaży z 2.02.1998r. (umowa k.6-7; zeznania M. O. k. 332).

Zgodnie z opinią biegłego sądowego rzeczoznawcy budowlanego H. S. (1) z 27.02.2004r. istniała możliwość podziału w pionie budynku posadowionego na ww. nieruchomości, z tym że na dwie części o nierównych powierzchniach użytkowych oraz po dokonaniu odpowiednich prac adaptacyjnych. Biegły sporządził też szkic ewentualnego podziału budynku w pionie (opinia k. 128-129).

Ten sam biegły w opinii z 14.02.2005r. dokonał inwentaryzacji budynku wskazując, że w razie podziału budynku po pionowej ścianie konstrukcyjnej, powierzchnia użytkowa lewej części budynku wyniesie łącznie 154,39 mkw, a prawej 181,18 mkw (opinia k. 163-173). W kolejnej opinii pisemnej z 12.01.2008r. i ustnej z 6.05.2008r. biegły wskazał zakres prac budowlanych, aby możliwy był fizyczny podział budynku (k.345-351, 389-392).

Dnia 14.04.2005r. biegły sądowy z zakresu geodezji J. P. (1), w oparciu o szkic wykonany przez biegłego H. S. (1), przedstawił dwa warianty podziału fizycznego nieruchomości (opinia k. 174-176).

W toku postępowania, dnia 31.08.2007r., małżonkowie K. i J. O. darowali swój udział w nieruchomości córce M. T., z kolei M. T. udział ten sprzedała dnia 11.03.2009r. małżonkom A. i I. B., do majątku wspólnego (odpis kw k. 449-451; a także twierdzenia zainteresowanych w pisamach na k. 416, 417, 426, 434, 439, kopia części umowy sprzedaży k. 444-445).

W opinii z 21.01.2011r. biegły sądowy z zakresu geodezji M. P. (1) przedstawił dwa warianty podziału nieruchomości, oznaczone jako wariant 3 i 4, różniące się od siebie sposobem (linią) podziału działki gruntu (podział samego budynku w obu wariantach był tożsamy) (k.531, 533 i 534).

Biegły sądowy ds. budownictwa H. S. (1) w opinii pisemnej z 4.02.2012r. wycenił wykonane już niezbędne prace budowlane związane z przebudową budynku oraz niezbędne prace, które powinny zostać jeszcze wykonane w celu dostosowania budynku do każdego z ww. wariantów na kwotę 156.019 zł (z robotami dodatkowymi 171.621 zł) (k.709-713). W opinii uzupełniającej z 8.10.2012r. wycenił je na kwotę 138.738 zł (z robotami dodatkowymi 152.612 zł) (k.801-812).

Dnia 1.02.2013r. wydano postanowienie wstępne, w którym uznając za usprawiedliwione co do zasady żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości, upoważniono wnioskodawcę i uczestniczkę do wykonania tymczasowo

na ich koszt szczegółowo oznaczonych robót adaptacyjnych w budynku, mających na celu jego podział fizyczny (postanowienie k. 876-877).

Prace adaptacyjne określone w ww. postanowieniu mające na celu przebudowę budynku mieszkalnego zostały przez zainteresowanych wykonane (opinia pisemna biegłego sądowego H. S. k. 1013-1014).

Uczestniczka B. O. (1) umową darowizny z 9.06.2014r. darowała swój udział w nieruchomości, której dotyczy wniosek, córce K. O. (2) (akt notarialny k. 1058-1063).

Biegły sądowy w zakresie geodezji M. P. (1) dnia 18.08.2016r. sporządził trzy mapy z możliwym projektem podziału spornej nieruchomości, oznaczone jako wariant 3 (mapa k. 1110), wariant 4a (mapa k. 1111) i wariant 4b (mapa k. 1112). W każdym wariantcie powierzchnia projektowanych działek była taka sama (po 600 mkw) oraz taka sama była linia podziału samego budynku. Projekty te różnią się natomiast linią podziału projektowanych działek gruntu.

Wnioskodawczyni zajmują prawą część domu (patrzac od ul. (...)), natomiast uczestniczka lewą. Strony są ze sobą skonfliktowane (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie przytoczonych wyżej dowodów, które uznał za wiarygodne. W szczególności sąd oparł się na dowodzie z opinii sporządzonych przez biegłego sądowego H. S., J. P. i M. P., jako rzetelnych, sporządzonych w sposób fachowy, zgodnie ze specjalistyczną wiedzą.

Sąd zważył, co następuje.

Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności (art. 210 zd. 1 kc). Zniesienie współwłasności może przy tym nastąpić przez podział rzeczy wspólnej (art. 211 kc), a gdy rzecz nie daje się podzielić - można ją przyznać jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedać stosownie do przepisów kpc (art. 212 § 2 kc).

Ostatecznie strony zgodnie żądały przeprowadzenia podziału nieruchomości w naturze, z tym że nie były zgodne odnośnie tego, według którego projektu podziału nieruchomości sporządzonego przez biegłego P. podział w naturze ma nastąpić – tj. czy wg wariantu 3 jak żądała uczestniczka (mapa k. 1110 ) czy 4a jak żądali wnioskodawcy (mapa k. 1111).

Stwierdzić należy, że brak podstaw do uznania, że któryś z projektowanych i wskazanych przez strony sposobów podziału nieruchomości na części (wariant 3 i 4a) sprzeciwiał się prawu, zasadom współżycia społecznego, czy naruszał w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

W szczególności proponowany podział nieruchomości powodujący także podział budynku zakłada, że granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu przebiegają wzdłuż pionowych płaszczyzn budynku. Obydwa wskazane przez strony projekty sposobu podziału nieruchomości na części zostały przy tym zaznaczone na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych (vide k. 1110 i 1111; por. art. 621 kpc)

Ponieważ jednak mimo warunków do dokonania podziału w naturze brak jest zgodnego wniosku współwłaścicieli co do wyboru wariantu podziału nieruchomości (3 czy 4a), sąd – stosownie do art. 623 kpc – zobligowany był dokonać podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym.

I tak, analizując wariant 3 i 4a sąd stwierdził, że w obydwu przypadkach pionowa linia podziału samego tylko budynku mieszkalnego przechodzi w tym samym miejscu (tzn. zarówno w wariantcie 3 i 4a każdemu z dotychczasowych współwłaścicieli przypadłaby na wyłączną własność ta sama część budynku).

W każdym też wariantcie, wnioskodawcy i uczestniczka otrzymaliby równe wielkością powierzchnie działek (po 600 mkw).

Obydwa preferowane przez poszczególne strony warianty różnią się natomiast linią podziału nieruchomości gruntowej (z wyłączeniem oczywiście gruntu pod samym budynkiem, który jak sygnalizowano w każdym wariantcie dzielony jest tak samo).

Sąd dokonując podziału nieruchomości wybrał wariant 3 (k.1110) i miał na uwadze, że linia podziału działki gruntu od ul. (...) do samego budynku (jego frontu) jest nie tylko niejako naturalnym przedłużeniem linii podziału samego budynku, ale także dzięki temu wariantowi uczestniczka będzie miała możliwość korzystania z garażu, co w przypadku wariantu 4a byłoby niemożliwe, gdyż wtedy linia podziału od ulicy do budynku wypadłaby po środku drzwi garażu.

Nadto według sądu wariant 3 podziału nieruchomości jest korzystniejszy także dlatego, że zakłada, iż linia podziału nieruchomości na odcinku D-E (k.1110) biegnie po granicy budynku, co umożliwi uczestniczce nieskrępowane korzystanie z części działki przylegającej bezpośrednio do ściany budynku na odcinku D-E (taras). Natomiast wariant 4a na tym odcinku zakładał taki podział nieruchomości, że dla wnioskodawców przypadłoby ok. 1ego m szerokości pas, a który by w tym miejscu bezpośrednio graniczył z tarasem uczestniczki. Zważywszy zaś na istniejący konflikt takie rozwiązanie mogłoby go dalej niepotrzebnie eskalować.

Natomiast co do argumentu, iż w wariantcie 3 szerokość projektowanych działek jest różna, co powodować może obniżenie wartości nieruchomości przypadającej wnioskodawcom, to stwierdzić po pierwsze trzeba, iż każdy wariant – jeśli chodzi o powierzchnię mających powstać nieruchomości – jest identyczny tj. po 600 mkw (wielkość projektowanych działek odpowiada więc wielkości dotychczasowych udziałów, w tym sensie, że wynoszą po połowie). Natomiast jeżeli okaże się, że wartość powstałych części nieruchomości nie odpowiada wartością udziałom współwłaścicieli, to różnice tych wartości zostaną wyrównane przez dopłaty pieniężne.

Podobnie rzecz się ma odnośnie argumentu, że wariant 3 (z uwagi na projektowaną szerokość poszczególnych działek od strony ul. (...)) jest sprzeczny z ustaleniami planu miejscowego. Zważyć bowiem trzeba, iż podział nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego może nastąpić m.in. w celu wydzielenia działki niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego (art. 95 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wydzielony od frontu „areal” jest zaś niewątpliwie wystarczający do korzystania z budynku mieszkalnego wnioskodawców, a niezależnie umożliwi korzystanie z garażu uczestniczce.

Stąd w ocenie sądu, zgodnie z art. 623 kpc, podziału nieruchomości w naturze należało dokonać według projektowanego sposobu podziału nieruchomości na części zaznaczonego na mapie sporządzonej przez biegłego P. jako wariant 3 (k. 1110).

Zainteresowani byli natomiast zgodni co do tego, komu i które mają przypaść wydzielone części nieruchomości (tj. wnioskodawcom „prawa część”, a więc projektowana działka (...), a uczestniczce „lewa część” czyli (...)).

Dlatego dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) sąd orzekł postanowieniem częściowym, że działkę nr (...), o powierzchni 0,0600 ha, oznaczoną na mapie sytuacyjnej do celów sądowych sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. P. (1) i przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod pozycją (...), stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia (karta 1110 akt sprawy), przyznać na własność K. O. (2); natomiast działkę nr (...), o powierzchni 0,0600ha, oznaczoną na ww. mapie sytuacyjnej- przyznać na współwłasność A. B. i I. B., na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Wprawdzie możliwość wydania w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości postanowienia częściowego dotyczącego tylko sposobu wyjścia ze współwłasności (podział w naturze) jest kontrowersyjna, jeżeli w postanowieniu tym nie orzeka się jednocześnie o ewentualnym wyrównaniu wartości udziałów splatami lub dopłatami oraz nie rozstrzyga się istniejącego sporu o nakłady (skoro celem postępowania o zniesienie współwłasności jest bowiem nie tylko likwidacja węzła współwłasności, ale także ostateczne zakończenia wszelkich rozrachunków pomiędzy

współwłaścicielami), to nie mniej sąd wydał postanowienie częściowe na podstawie art. 317 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc z uwagi na fakt, że między stronami nie było sporu co do tego, komu i która z wydzielonych części ma przypaść oraz, że każdy z przyjętych przez strony wariantów dzieli nieruchomości na równe części, a nadto wobec stanowiska stron, które o to (wydania postanowienia częściowego) konsekwentnie wnosiły. W takim zaś przypadku dalsze rozliczenia między dotychczasowymi współwłaścicielami zostaną dokonane po ewentualnym uprawomocnieniu się postanowienia częściowego znoszącego współwłasność.

Ze względu na powyższe, sąd orzekł jak w sentencji postanowienia częściowego.

## ZARZĄDZENIE

Odpis uzasadnienia z postanowieniem doręczyć pełnomocnikom wnioskodawców i uczestniczki.