



Podział nieruchomości przed sądem – czy zawsze możliwy?

## Trzecia władza też błądzi

Pewną nieruchomość o powierzchni 1000 m kw. zabudowaną domem jednorodzinny sąd próbował podzielić już na 11 sposobów. Sprawa toczy się piąty rok i końca nie widać. Czy sąd może dokonać dowolnego podziału nieruchomości nawet wbrew przepisom i logice?

**P**rzed jednym z sądów powszechnych toczy się sprawa o zniesienie współwłasności przez podział nieruchomości. Istotne jest, że chodzi o atrakcyjną nieruchomość o powierzchni 1000 m kw., położoną nad jeziorem, która wiele lat temu została zabudowana piętrowym domem jednorodzinny dwulokalowym (oraz budynkami gospodarczymi). Właściciele „X” tej nieruchomości – prawdopodobnie ze względów ekonomicznych – kilkanaście lat temu postanowili sprzedać na rzecz osoby „Y” 418/1000 części tej nieruchomości, łącznie z samodzielnym lokalem w budynku (na piętrze). Dla lokali na parterze i na piętrze założono odrębne księgi wieczyste, tworząc wyodrębnione nieruchomości lokalowe. Natomiast cała działka pozostała współwłasnością.

Powiedzenie „miłe złego początki, lecz koniec żałosny” sprawdziło się w tej sprawie wyjątkowo boleśnie dla pierwotnych właścicieli nieruchomości. Współwłaściciel „Y” po jakimś czasie sprzedał bowiem swój udział kolejnej osobie „Z”, która postanowiła przejąć całą nieruchomość za ustaloną przez siebie kwotę. W związku z brakiem zgody ze strony „X” sprawa znalazła się w sądzie, gdzie toczy się już od 2013 roku.

Wniosek do sądu złożył współwłaściciel „Z” posiadający w nieruchomości udział wynoszący 418/1000. Ponieważ plan z odkupieniem udziałów „X” się nie powiódł, „Z” wnioskował, aby wydzielić pod budynkiem minimalną działkę, która musi pozostać we współwłasności ze względu na własność lokali. Natomiast pozostałą część nieruchomości zaproponował podzielić na dwie działki i w stosunku do nich znieść

współwłasność. Właściciel „X” nie wyrażał i nie wyraża zgody na zniesienie współwłasności.

Bazując na konkretnych przepisach prawa, spróbuję opisać ten kuriozalny przypadek w formie pytań i odpowiedzi, które poddaję pod osąd czytelników GEODETY. Mam nadzieję, że sprostujecie Państwo moje ewentualnie nie trafne interpretacje czy opinie. Mapa spornej nieruchomości jest przedstawiona na rys. 1, a cztery przykładowe projekty podziału spośród 11 przygotowanych przez trzech (!) biegłych sądowych – na następujących rysunkach.

### • Kodeks cywilny

Zacznijmy zatem od kodeksu cywilnego, który w art. 199 i 211 zajmuje się współwłasnością:

„Art. 199. Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli”.

„Art. 211. 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”.

W sprawie tych uregulowań rodzi się kilka wątpliwości.

**PYTANIE: Czy składanie wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości przez podział przekracza zakres zwykłego zarządu?**

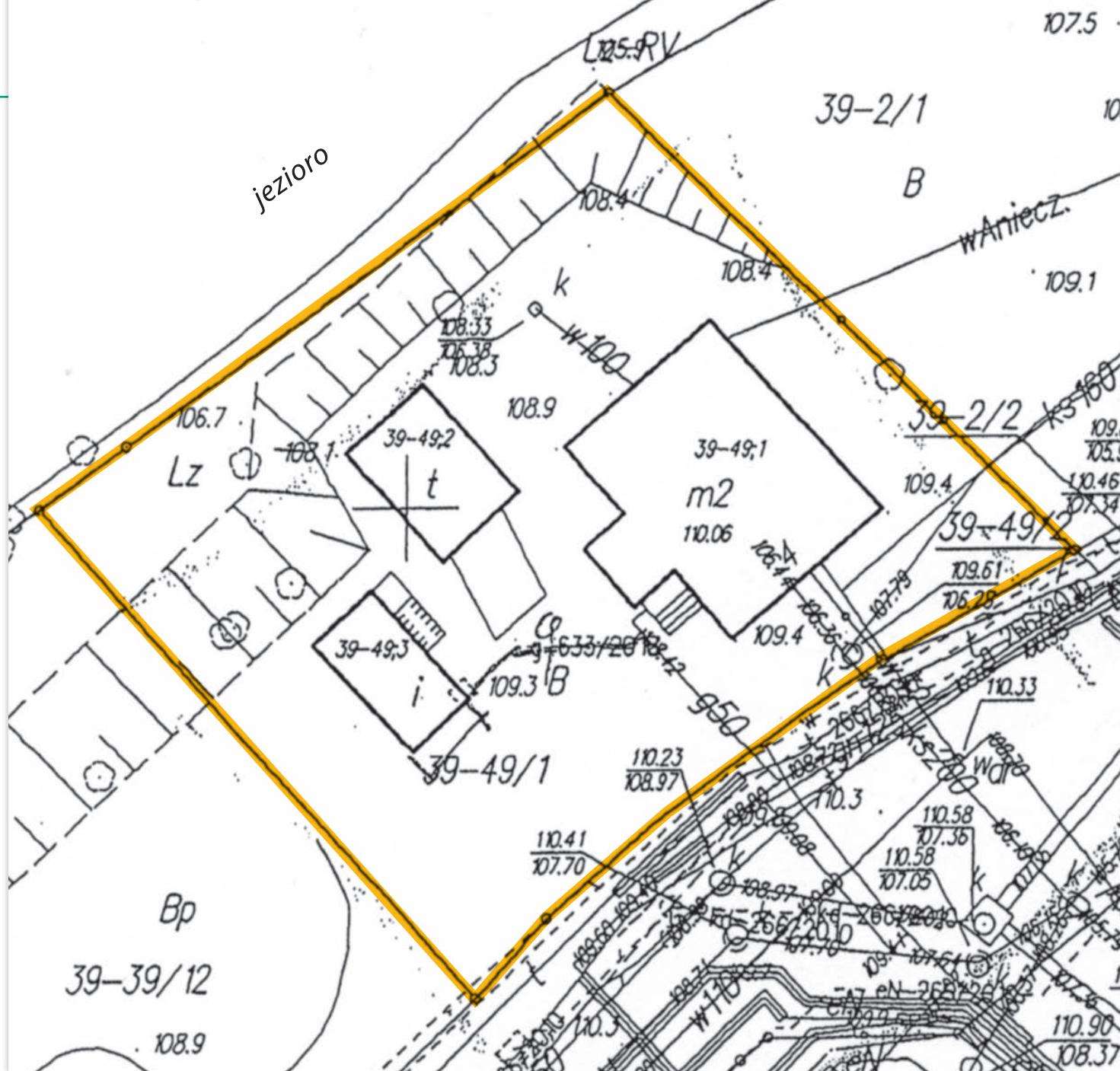
Wydaje się, że jest to tak ważna sprawa, iż odpowiedź powinna być pozytywna. Ale zapis art. 211 mówiący o tym, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności przez podział, chyba przesądza sprawę. Gdyby było inaczej, sąd powinien odrzucić wnioski współwłaściciela „Z”, bo ma on tylko 418/1000 nieruchomości, czyli mniej niż połowę, a wniosek ten został jednak przyjęty i jest rozpatrywany.

**PYTANIE: Jak należy interpretować sformułowanie z art. 211 kc „chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy”? Jaką ustawę autor kodeksu miał na myśli? Czy wyłącznie sam kodeks, czy każdą ustawę?**

Mimo że część osób, z którymi konsultowałem tę kwestię, uważa, iż sformułowanie dotyczy wyłącznie ustawy kodeksu cywilny, sam mam na ten temat odmienne zdanie. Także opinie wielu kancelarii prawnych potwierdzają stanowisko, że zapis ten dotyczy również innych ustaw. Moim zdaniem podział nieruchomości budowlanej nie może być dokonany wbrew ustawie o gospodarce nieruchomościami (ugn), ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w przypadku nieruchomości zabudowanej z wydzielonymi lokalami – wbrew ustawie o własności lokali.

**PYTANIE: Co jest w tym konkretnym przypadku „rzeczą”, o której mowa w art. 211?**

Otóż „rzeczą” jest nieruchomość o powierzchni 0,1000 ha, zabudowa-



Rys. 1. Zabudowana działka o powierzchni 0,1000 ha, którą sąd próbuje na wniosek jednego ze współwłaścicieli podzielić na 3 działki

na: budynkiem mieszkalnym o dwóch kondygnacjach, dwoma budynkami gospodarczymi oraz infrastrukturą techniczną. Warto w tym miejscu odwołać się do definicji działki budowlanej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 2 p. 12), zgodnie z którą: „*należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego*”.

A miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określił, że normatywna działka budowlana na tym terenie może mieć powierzchnię minimalną 720 m kw. Czyli 1000 m kw. rozpatrywanej działki w niewielkim stopniu prze-

kracza normę, ale z kolei działki powstałe w wyniku podziału na 3 części byłyby znacznie poniżej tej normy.

**PYTANIE: Co należy rozumieć przez sprzeczność „ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy”?**

Chodzi tutaj niewątpliwie o komfort zamieszkania, o bezkolizyjną obsługę i konserwację budynku oraz pozostałych elementów zagospodarowania, a także o możliwość odpoczynku mieszkańców. Wszystkie te zalety społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości pogorszą się, jeśli zaburzony zostanie istniejący stan prawny.

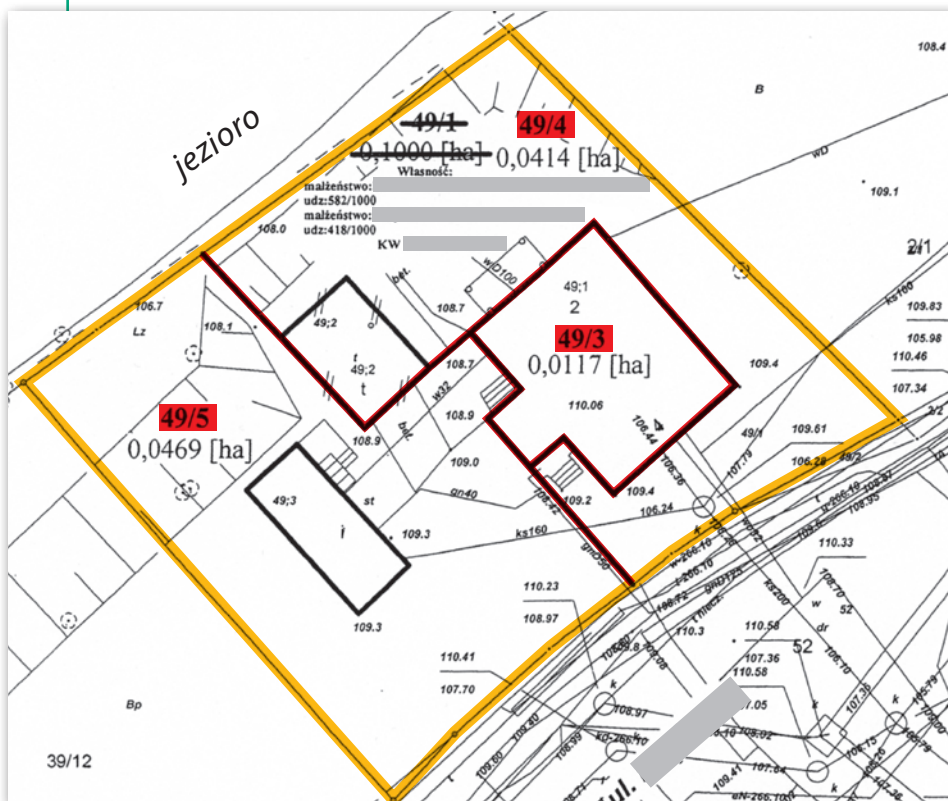
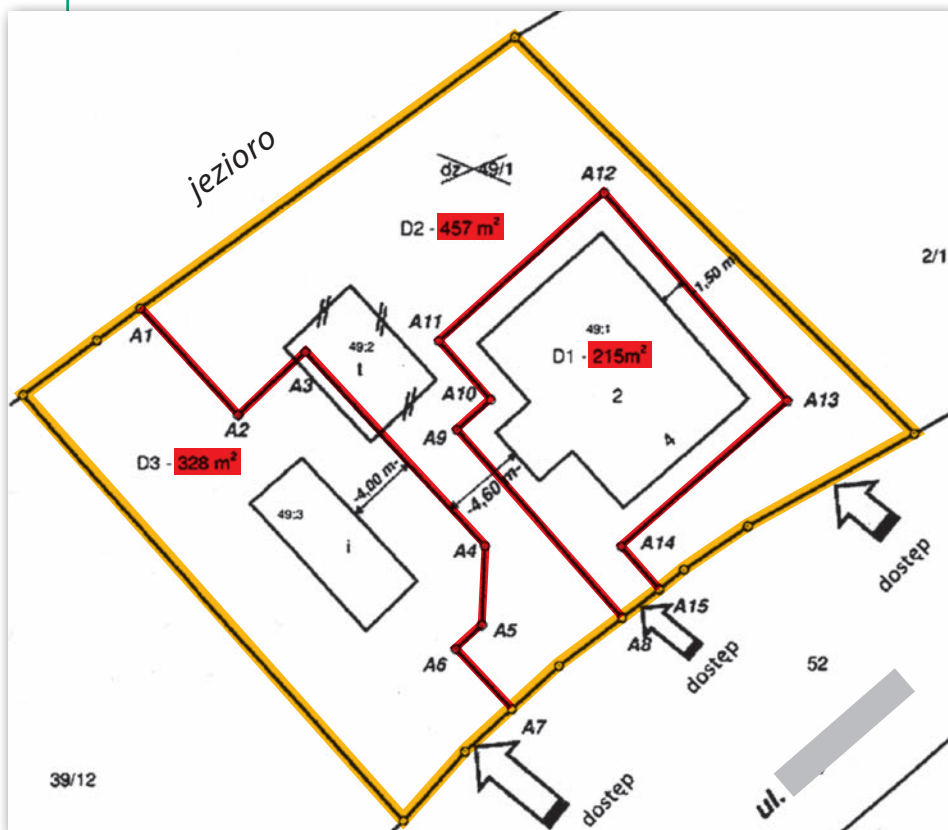
**PYTANIE: Jak można zinterpretować „istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości”?**

„Istotna zmiana rzeczy” po ewentualnym podziale jest widoczna gołym okiem. Wystarczy popatrzeć na kilka

projektów podziału zaprezentowanych na rysunkach 2, 3, 4 i 5. A przypomnijmy, że podobnych projektów opracowano już 11!

Co do zmniejszenia wartości „rzeczy”, to jako rzeczoznawca majątkowy uważam, że podział normatywnej nieruchomości na 3 małe działki niernormatywne spowoduje zdecydowaną utratę jej walorów, a więc także zdecydowane obniżenie wartości. Oczywiście jeśli sąd będzie chciał sprawdzić ten aspekt sprawy, powinien zlecić biegłemu sądowemu (rzeczoznawcy majątkowemu) sporządzenie operatów wyceny trzech odrębnych działek, które po podziale i zniesieniu współwłasności staną się samodzielными nieruchomościami. Nawiasem mówiąc, bardzo trudno będzie znaleźć do wyceny podobne nieruchomości porównawcze.





Rys. 2 i 3. Dwa przykładowe projekty podziału przygotowane przez biegłych

## • Ustawa o gospodarce nieruchomościami

Interesujące nas zapisy art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące podziałów mają następujące brzmienie:

„1. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego (...).

2. Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu”.

**PYTANIE:** Czy sąd ma obowiązek stosować się do ww. wymienionych zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy ma prawo w swej niezawisłości nie przejmować się tymi regulacjami i znieść współwłasność przez podział niemający nic wspólnego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego?

Moim zdaniem, mimo całego szacunku dla trzeciej władzy, sąd nie może dokonywać podziałów nieruchomości wbrew ww. przepisom. Niestety, w wielu przypadkach sądy nie przestrzegają tych zasad.

Kolejnym ważnym przepisem ustawy o gospodarce nieruchomościami jest art. 96 ust. 2:

„2. W przypadku gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd, nie wydaje się decyzji, o której mowa w ust. 1, i pozwolenia, o którym mowa w ust. 1a. Jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu – od warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2, sąd zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta) (...). Do opinii tych nie stosuje się art. 93 ust. 5”.

Natomiast wspomniany art. 93 ust. 5 brzmi:

„Opinię, o której mowa w ust. 4, wyraża się w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie”.

**PYTANIE:** Czy sąd ma obowiązek wystąpić do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) o wydanie takiej opinii, jeśli istnieje MPZP?

Okazuje się, że w wielu przypadkach sądy o taką opinię nie występują. W opisywanej sprawie także nie było takiego wystąpienia. Jest to w moim przekonaniu poważny błąd, który może wynikać z tego, że sądy uważają taką opinię za zbędną. Uznają przy tym, że zniesienia współwłasności przez podział mogą dokonać, nie przejmując się ani ugn, ani MPZP. Gdyby nawet przyjąć, że opinia taka nie jest dla sądu wiążąca (bo tak stanowi doktryna), to wiedza w niej zawarta (np. normatywna powierzchnia działki budowlanej) ułatwiłaby sądowi podjęcie racjonalnej decyzji. A swoją drogą zapis art. 96 ust. 2 powinien być wzmocniony przez określenie, że „sąd ma obowiązek zasięgnąć opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta)”. A w kc i w kpc powinny znaleźć się zapisy, że nie wolno dzielić nieruchomości wbrew ustaleniom MPZP.

Jak wiadomo, w art. 95 ugn wymienione są sytuacje dotyczące dopuszczalności podziałów niezależnie od ustaleń MPZP. Nasz przypadek nie jest wymieniony, trzeba więc trzymać się planu miejscowego.

## • Miejscowy plan zagospodarowania

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2007 roku w § 9 precyzyjnie ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania omawianego terenu. W § 9 pkt 2b napisano: „minimalna wielkość nowo wydzielonej, samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę wynosi około 800 m<sup>2</sup>, z tolerancją do 10% powierzchni”. W MPZP jest jeszcze tylko odrębny zapis na temat wydzielonych dróg. Natomiast nie ma żadnego zapisu dotyczącego wydzielenia działek do innych celów niż pod zabudowę.

**PYTANIE:** Czy mimo takich regulacji sąd ma prawo dokonać podziału nieruchomości na samodzielne działki przeznaczone do sadzenia pietruszki czy utworzenia wypożyczalni kajaków?

Moim zdaniem takiej możliwości nie ma, bo byłby to błąd w sztuce, a także postępowanie niezgodnie z wcześniej wymienionymi trzema ustawami.

## • Rozporządzenie ws. warunków technicznych

Pora wreszcie przyjrzeć się regulacjom wynikającym z rozporządzenia ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. (z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

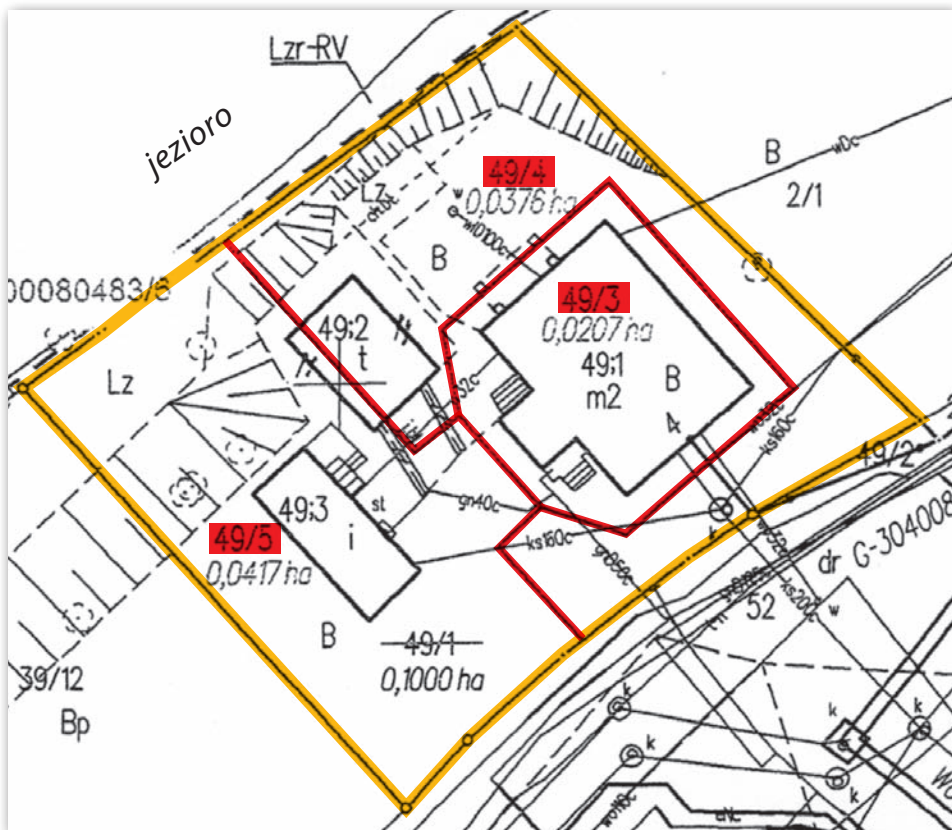
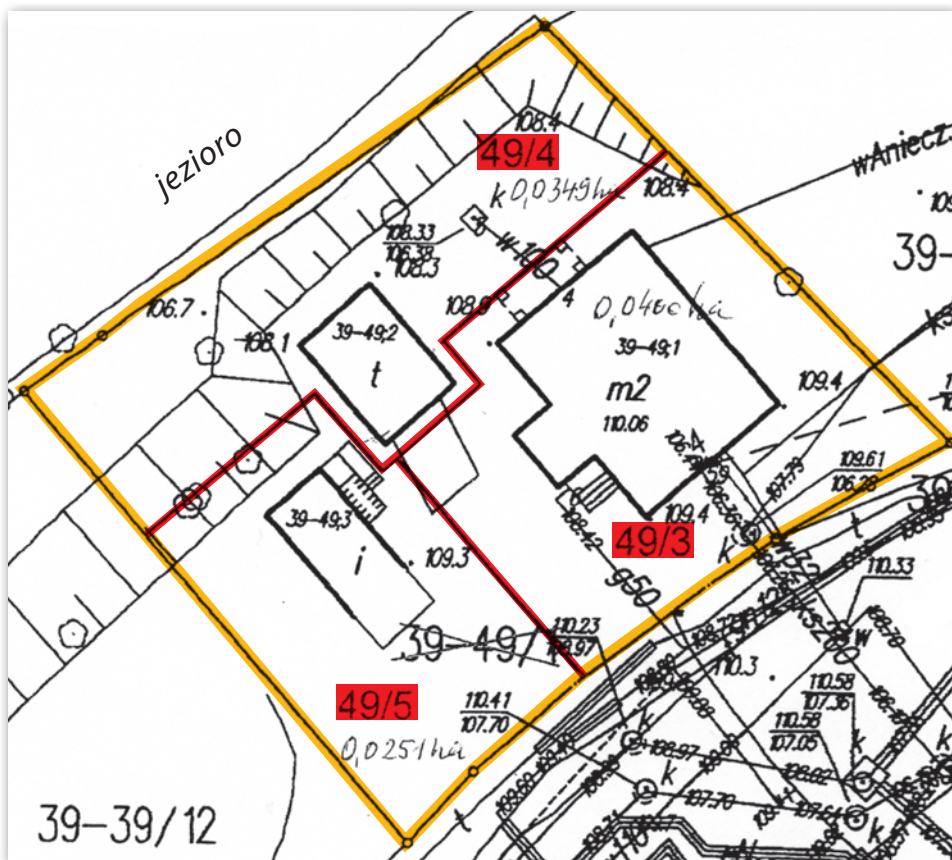
„§ 12. 1. (...) budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:

- 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy,
- 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy”.

**PYTANIE.** Czy przepis ten dotyczy tylko sytuowania nowych budynków czy także projektowania granic nowych działek przy podziałach nieruchomości w stosunku do istniejących budynków?

Strona „Z”, która jest wnioskodawcą zniesienia współwłasności przez podział, wraz ze swoim pełnomocnikiem uważa, że nie ma tu żadnych ograniczeń i granicę działki, na której miałby pozostać budynek, można zaprojektować nawet wzdłuż ścian tego budynku.

Strona przeciwna, właściciel „X”, jest odmiennego zdania, twierdząc, i słusznie, że nie da się racjonalnie gospodarować nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym, bez odpowiedniego dostępu do jego bryły. Moim zdaniem przepis ten dotyczy też nowo projektowanych granic działek zabudowanych. Potwierdzają to zresztą również postanowienia sądów.



Rys. 4 i 5. Dwa kolejne projekty podziału z 11 branych pod uwagę przez sąd

## • Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Kolejnym aktem potwierdzającym wagę MPZP jest ustawa o planowaniu i za-

gospodarowaniu przestrzennym ze swoją regulacją:

„Art. 6.1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami,





sposób wykonywania prawa własności nieruchomości”.

**PYTANIE: Czy można zignorować art. 6 tej ustawy?**

Na pewno nie, moim zdaniem nawet sąd nie może zlekceważyć ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego.

## • Kodeks postępowania cywilnego

Dla pełniejszego obrazu sytuacji zatrzymajmy się także przy pewnych zapisach kodeksu postępowania cywilnego, na podstawie których sąd proceduje.

„Rozdział 4. Zniesienie współwłasności.

Art. 617. *We wniosku o zniesienie współwłasności należy dokładnie określić rzecz mającą ulec podziałowi oraz przedstawić dowody prawa własności.*

Art. 618. § 1. *W postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy (...)*

Art. 619. (...)

§ 2. *Podział w naturze nastąpi po zasięgnięciu opinii biegłych co do sposobu podziału.*

(...)

Art. 621. *Projektowany sposób podziału nieruchomości na części powinien być zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych.*

Art. 622. § 1. *W toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić.*

§ 2. *Gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.*

Art. 623. *Jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w myśl artykułu poprzedzającego, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne”.*

**PYTANIE. Jaką rolę w świetle art. 619 § 2 ma do odegrania biegły sądowy? Czy jest on doradcą sędziego,**

**czy tylko wykonawcą poleceń sądu, który nie musi znać się na sprawach geodezyjnych?**

Niestety, z § 2 wynika tylko tyle, że biegły ma przygotować opinię co do sposobu podziału. A kto w takim razie ma wydać opinię co do możliwości i celowości podziału? Wygląda na to, że w świetle tego zapisu geodeta nie musi być proszony o tę najważniejszą sprawę. Wszystko zależy od woli sędziego.

Z własnego doświadczenia dodam, że jako biegły sądowy przeciwstawiłem się kiedyś propozycji sędziego w podobnej sprawie i skończyło się to tak, że sąd odwoławczy przyznał mi rację. Dlatego uważam, że w opisywanym przypadku biegli powinni w zdecydowany sposób stwierdzić, że zgodnie z MPZP nieruchomości nie można podzielić. Nawet gdyby obie strony się dogadały i na podstawie art. 622 złożyły zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności przez podział na 3 niewielkie, niezgodne z MPZP działki, biegli powinni wydać opinię negatywną. Uzasadnienia takiej opinii nie trzeba szukać daleko, bo znajduje się ono w art. 622 § 2, gdzie postawiono warunek, że „projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych”. Podobnie biegły powinien wydać negatywną opinię, gdyby sąd chciał dokonać podziału według art. 623.

## • W granicach prawa – wnioski

Z przeprowadzonej analizy stanu prawnego wynika, że sąd nie może dzielić każdej nieruchomości w dowolny sposób. O pewnej dowolności można mówić na terenach rolnych, leśnych i na obszarach budowlanych, dla których nie ma MPZP ani nie przewiduje się opracowywania takich planów. Ale także nie może to być sprzeczne z ustawami i logiką. Natomiast moim zdaniem tam, gdzie mamy plany miejscowe, sądy powinny występować o opinię do wójtów (burmistrzów czy prezydentów miast) i brać pod uwagę wszelkie ustalenia tych planów.

W omawianej tutaj sprawie nasuwają się następujące wnioski:

1. Nieruchomość zabudowana o powierzchni normatywnej 0,1000 ha w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami i MPZP nie kwalifikuje się do fizycznego podziału.

2. Biegli sądowi powinni być doradcami sądów w każdej geodezyjnej sprawie, a nie tylko wykonawcami poleceń dotyczących tworzenia kolejnych wariantów nierealnych podziałów.

3. Możemy także doradzać sądowi, aby zlecił wycenę takich projektowanych szczytkowych, nienormatywnych działek, co pozwolił udowodnić właścicielom, że działają przeciwko własnym interesom, obniżając drastycznie pierwotną wartość ich nieruchomości.

4. Można dokonać podziału tej nieruchomości, ale wyłącznie co do sposobu korzystania, a nie do zniesienia współwłasności. Nie ma problemu, aby wokół budynku zostawić np. dwumetrowy pas (bo nie obowiązuje tu rygor 3 lub 4 metrów), a pozostały teren podzielić według udziałów, nie likwidując budynków gospodarczych. Działki te można ogrodzić prowizorycznymi parkanami (bez fundamentów). Każdy ze współwłaścicieli będzie miał większy komfort użytkowania, a wartość całej nieruchomości nie zmaleje. W firmie Grunt kilka takich projektów dla sądów co do sposobu korzystania przygotowaliśmy. Jest to bardzo dobre rozwiązanie. Opracowuje się wówczas szkic sytuacyjny z granicami użytkowania, który podpisuje tylko geodeta uprawniony. Szkic ten nie jest składany do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, pozostaje jedynie załącznikiem do postanowienia sądu.

A na zakończenie jako merytoryczne potwierdzenie przedstawionych wniosków zacytuję stwierdzenie Sądu Okręgowego IV Wydziału Cywilnego Odwoławczego z 13 marca 2015 r. [sygn. akt. IV ca 477/14] w bardzo podobnej sprawie:

„Wymaganiom zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy nie czyni zadość podzielenie małej działki na działki znikomej wielkości, pozbawione wszelkiego funkcjonalnego znaczenia, dzielenie małej działki linią wielokrotnie łamaną, tworzenie małych enklaw usytuowanych wewnątrz innych działek, tworzenie odrębnych nieruchomości z małego kawałka gruntu zajętego bezpośrednio przez sam budynek”.

Jest to także pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z 14 kwietnia 1999 r. [III CRN 373/73 (Legalis nr 342603)].

Zachęcam czytelników do dyskusji na ten temat.

**Bogdan Grzechnik**

mgr inż. geodeta (upr. 1, 2 i 4),

rzecznik majątkowy, pośrednik w handlu nieruchomościami, twórca stałych uprawnień i pierwszy przewodniczący Komisji Kwalifikacyjnej w 1984 roku, pracownik administracji geodezyjnej, w tym szczebla centralnego, wykonawca wielu prac, współwłaściciel firmy Grunt, społecznik, aktywny działacz SGP i GIG, której wiele lat prezesował