



Jak biegli geodeci zaszaleli w sprawie dzielenia niepodzielnej działki

Uderzmy się w piersi

W GEODECIE 6/2018 napisałem, opierając się na przykładzie z terenu, artykuł zatytułowany „Trzecia władza też błędzi”. Obecnie muszę oddać honor tej władzy, bo okazało się, że w tamtej konkretnej sprawie zawróciła z krętej drogi i ostatecznie nie zbłądziła.

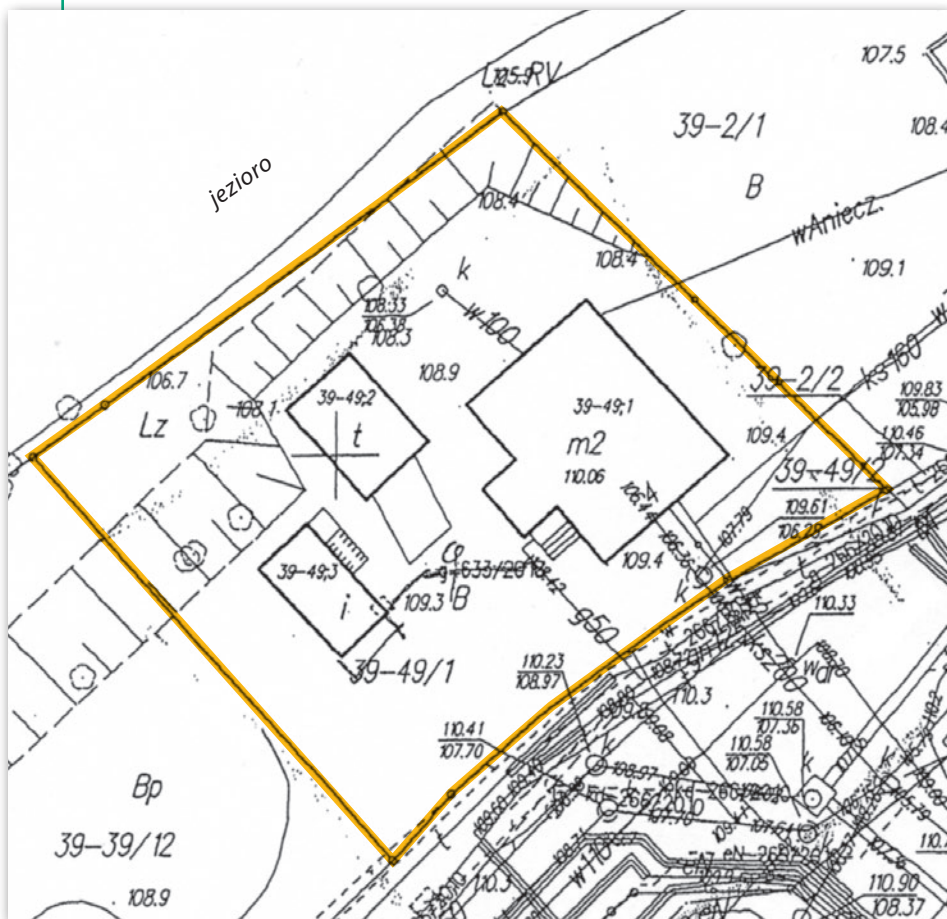
Ale my, geodeci, mamy tutaj ogromne pole do działania. Możemy bowiem jako biegli pomóc swoimi opiniami sądom w podejmowaniu słuszných postanowień. Niestety, do tych błędnych – nasze opinie też się przyczyniają, i wcale nie są to przypadki jednostkowe. W sprawie, którą za chwilę przypomnę, współwłaściciele mieli to szczęście, że moja eksperty-

za wykonana na zlecenie jednej ze stron (a nie sądu) została przez sąd przyjęta (choć nie musiało tak być). Sąd zarówno w I, jak i w II instancji (bo wnioskodawca apelował) uwzględnił większość podanych w niej argumentów, odrzucając cztery wcześniejsze opinie innych biegłych, które prowadziły do bezsensownych rozwiązań.

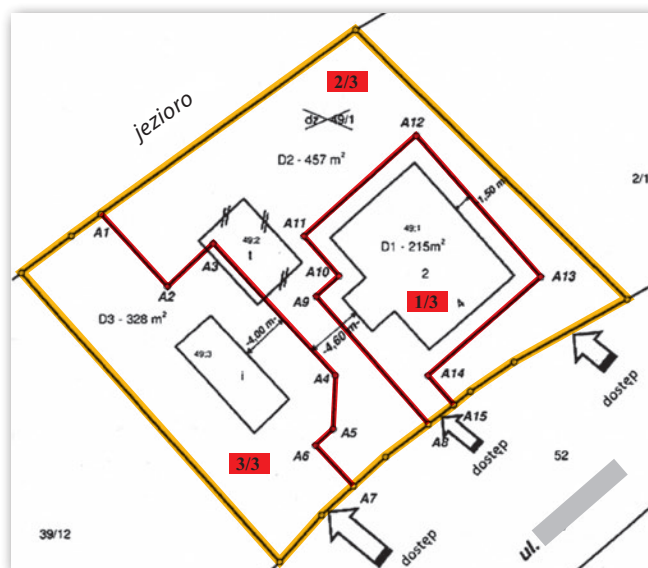
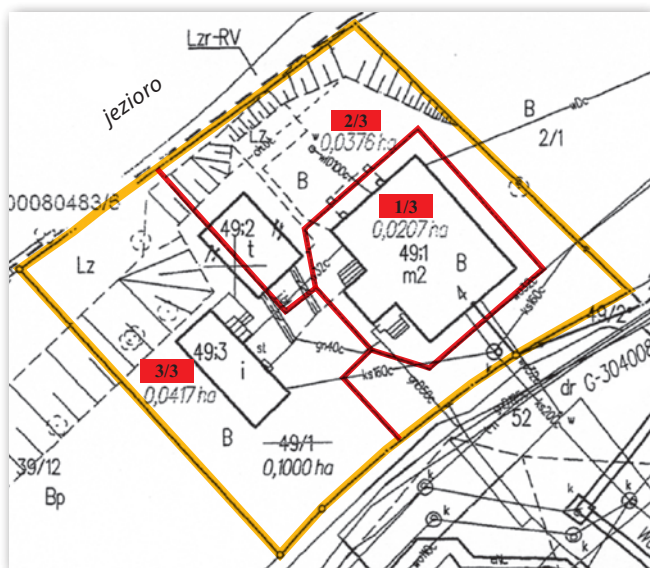
• A sprawa wyglądała tak

Przedmiotem sporu była nieruchomości o powierzchni 0,1000 ha położona nad jeziorem i zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi (rys. 1). Właściciele X posiadają w nieruchomości udział 582/1000, a właściciele Y mają pozostałą część, czyli 418/1000. Lokale mieszkalne w budynku stanowią wyodrębnione nieruchomości lokalowe i parter zajmują właściciele X, a piętro właściciele Y. Na każdy lokal założona jest odrębna księga wieczysta. Właściciele Y wystąpili do sądu o podział tej nieruchomości, proponując wydzielenie minimalnej działki pod budynkiem (nawet po ścianach budynku), która byłaby we współwłasności, bo jest to konieczne ze względu na nieruchomości lokalowe. Dla pozostałego terenu zaproponowali podział na dwie działki i zniesienie współwłasności. Teoretycznie sprawa jest prosta, ale w konkretnej rzeczywistości – w świetle powierzchni działki, usytuowania budynku, skarpy przy jeziorze, infrastruktury oraz obowiązujących przepisów i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) – niewykonalna. I to widać już na pierwszy rzut oka.

Zgodnie z art. 619 § 2 kodeksu postępowania cywilnego (kpc) sąd powołał jednak biegłego geodetę. Geodeta powinien sporządzić mapę nieruchomości i wydać od razu opinię, że tej działki nie da się podzielić, wraz z uzasadnieniem. Wówczas sąd I instancji mógłby zakończyć sprawę w ciągu kilku miesięcy. Ale w tym przypadku tak się nie stało. Zamiast tego rozpoczęła się 4-letnia przepychanka, a sąd powoływał kolejnych biegłych, którzy opracowali aż 11 projektów podziału. W tabeli przedstawiam pro-



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



Rys. 2. Dwa przykładowe projekty podziału przygotowane przez biegłych (warianty 1 i 2)

ponowane powierzchnie nowych działek, a na rysunkach – cztery przykładowe projekty podziału (warianty 1, 2, 5 i 9). Oczywiście wszystkie bez wyjątku są kompletnym nieporozumieniem.

• Dlaczego nie można podzielić

W ekspertyzie dla sądu podałem wszystkie przepisy i argumenty za tym, że tej nieruchomości nie można podzielić. Najważniejsze z nich to:

1. Art. 93 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn): „podziału można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego”. A MPZP dla tego terenu przewiduje: „minimalna wielkość nowo wydzielonej samodzielnej działki przeznaczonej pod zabudowę wynosi około 800 m² z tolerancją do 10% powierzchni”. Czyli pod istniejącym budynkiem można wydzielić działkę o powierzchni 720 m². Żaden z projektów nawet nie zbliżył się do tej wartości.

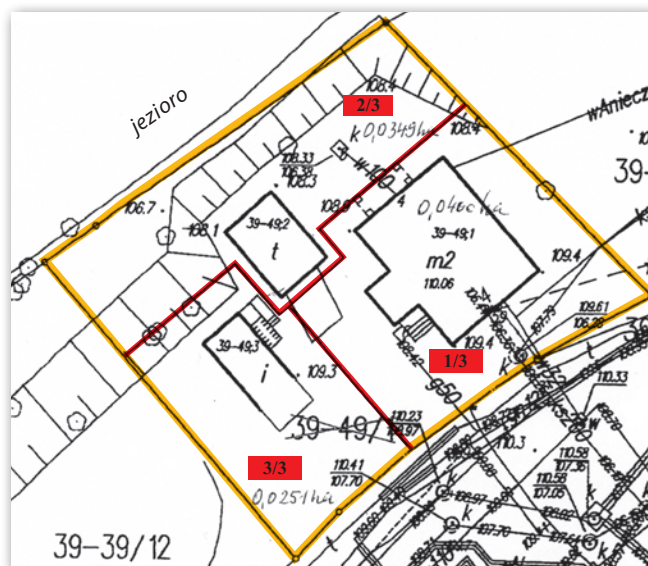
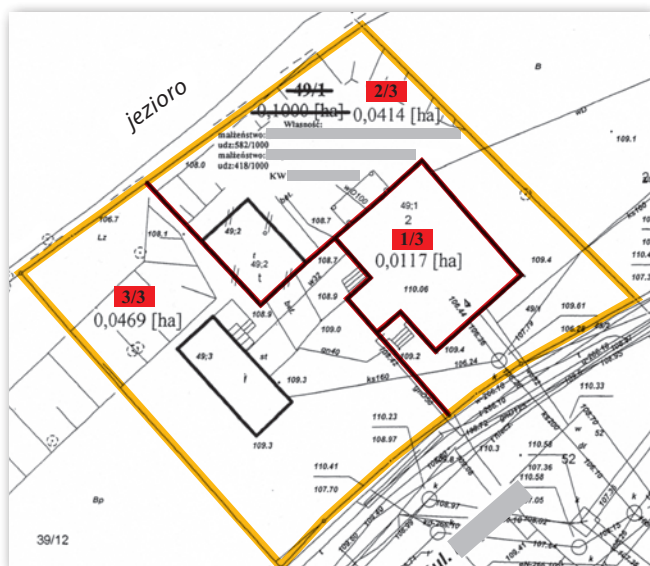
A nawet gdyby wydzielić taką działkę, to zostaje 280 m², co podzielone według udziałów daje po mniej więcej 140 m² dla każdego ze współwłaścicieli. Sąd II instancji wyraźnie powołał się na te ustalenia MPZP. Szkoda natomiast, że sąd I instancji nie zwrócił się o opinię w tej sprawie do wójta, choć zgodnie z art. 96 ust. 2 ugn – powinien. Jestem pewien, że wójt zająłby jednoznaczne stanowisko, że nie można tej nieruchomości podzielić i zbędne byłyby kolejne projekty podziału i opinie biegłych.

2. Art. 211 kodeksu cywilnego: „Każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienia współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałoby to za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości”. Na szczęście zarówno sąd I, jak i sąd II

Proponowane powierzchnie nowych działek w m²: nr 1/3 (współwłasność), 2/3 (własność X), 3/3 (własność Y)

wariant	1/3	2/3	3/3
1	207	376	417
2	215	457	328
3	207	462	331
4	204	427	369
5	117	407	476
6	207	432	361
7	117	497	386
8	255	398	347
9	400	394	251
10	117	414	469
11	427	184	389

instancji przyjął ten zapis jako istotny argument uzasadniający odmowę podziału. Ale zamiast powoływać kolejnych biegłych geodetów, sąd I instancji mógł



Rys. 3. Dwa kolejne projekty podziału z 11 branych pod uwagę przez sąd (warianty 5 i 9)



powołać biegłego rzeczoznawcę majątkowego, którego wycena działek już według tego pierwszego projektu podziału pokazywałyby zdecydowanie zmniejszenie wartości. Ale dobrze, że przy ostatecznych rozstrzygnięciach obu sądów ten bardzo ważny dla wszystkich współwłaścicieli fakt został uwzględniony.

3. Kolejna kwestia to zapisy kpc, na podstawie których sąd proceduje zniesienie współwłasności. Niektórzy eksperci twierdzą, że tylko te artykuły (czyli 617, 618, 619, 621, 622 i 623) stanowią podstawę sądowego znoszenia każdej współwłasności, a inne przepisy się nie liczą. Moim skromnym zdaniem nie mają racji, co potwierdzają nawet uzasadnienia sądów w opisywanej sprawie. Zacytuję tu art. 622 § 2 kpc: „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**”. Gdyby więc nawet ci eksperci mieli rację i gdyby nawet był wspólny zgodny wniosek (którego tutaj nie było), to i tak każdy z tych 11 projektów podziału sprzeciwia się prawu i rażąco narusza interesy wszystkich współwłaścicieli, gdyż sumaryczna wartość nowych działek (według mojej oceny jako rzeczoznawcy majątkowego) to najwyższej 50-60% wartości obecnej nieruchomości. Sądy obu instancji uznały te bardzo ważne przepisy kpc za istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

4. § 12 rozporządzenia ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania:

„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 granicy,

2) 3 m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy”.

Moim zdaniem, wyrażonym też w ekspertyzie, odległości te dotyczą zarówno sytuowania nowego budynku, jak i projektowania podziałów nieruchomości zabudowanych. Sąd I instancji zasugerował, że odległość ta może wynosić 1,5 m, nie uznając przytoczonego przepisu, a sąd II instancji nie wyraził w tej kwestii swojego stanowiska. Jak widać na rysunkach, budynek usytuowany został na działce prawidłowo w odległości

ok. 4 m od granicy i tak powinno pozostać. Przy odległości od granicy wynoszącej 1,5 m odcina się pas gruntu o szerokości 2,5 m nienadający się do żadnego zagospodarowania.

5. Warto jeszcze przywołać definicję działki budowlanej z art. 4 pkt 3a ugn: **„Przez działkę budowlaną należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku i urządzeń położonych na tej działce”**. Zarówno sąd I, jak i II instancji powołał się także na tę definicję, z której wyraźnie wynika, że żaden podział tej 1000-metrowej działki nie zapewnia nowym działkom podanych wyżej warunków.

6. Zacytowałem też w ekspertyzie wyjątkowo trafne uzasadnienie Sądu Okręgowego IV Wydziału Cywilnego Odwoławczego z 13 marca 2015 r. [sygn. akt IV Ca 477/44] w podobnej sprawie: **„Wymaganiom zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy nie czyni zadość podzielenie małej działki na działki nikomej wielkości, pozbawione wszelkiego funkcjonalnego znaczenia, dzielenie działki linią wielokrotnie łamaną, tworzenie maleńkich enklaw usytuowanych wewnątrz innych działek, tworzenie odrębnych nieruchomości z maleńkiego kawałka gruntu zajętego bezpośrednio przez sam budynek”**. A takie właśnie nieracjonalne podziały były proponowane przez biegłych! Podobny pogląd wyraził także Sąd Najwyższy w wielu postanowieniach, które cytowałem w ekspertyzie. Sąd zarówno I, jak i II instancji także powoływał się na postanowienia SN.

• Final

Mój wniosek końcowy w ekspertyzie był następujący: „W świetle przepisów oraz MPZP ww. nieruchomości o pow. 0,1000 ha zabudowana domem jednorodzinny nie kwalifikuje się do zniesienia współwłasności przez jej fizyczny podział. Każdy z proponowanych projektów nie dość, że jest sprzeczny z ustawą o gospodarce nieruchomościami i prawem miejscowym, to w oczywisty sposób narusza interes obu stron”.

Ostatecznie sąd I instancji stwierdził: „Wniosek o dokonanie podziału i zniesienie współwłasności nie zasługiwał na uwzględnienie”. Oczywiście podał przy tym wszystkie argumenty, które opisałem. Z kolei sąd II instancji (w składzie 3 sędziów) podsumował sprawę następująco: „Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie”. Potwierdził przy tym

wszystkie argumenty sądu I instancji, wydając następującą ocenę: „Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i dokonał wyczerpujących ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje za własne”. Na zakończenie postanowienia sąd II instancji stwierdził, że „wszystkie sposoby zniesienia współwłasności przedstawione przed sądem I instancji, a także projekt przedstawiony w apelacji nie gwarantują prawidłowego funkcjonowania części nieruchomości wspólnej, jak też powodują istotną zmianę nieruchomości lub zmniejszenie jej wartości”.

Zachodzę tylko w głowę, na jakiej podstawie jeden z instytutów Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej wydał opinię, że działkę tę można podzielić według jednego z wątpliwych projektów. Na szczęście sąd II instancji nie uwzględnił tej opinii, nie dopuszczając jej nawet jako dowodu w sprawie.

• Co z tego wynika

1. Pozytywne w opisaną sprawę jest to, że sądy I i II instancji w końcu stanęły na wysokości zadania i odrzuciły bezsensowne wnioski o podział nieruchomości nienadającej się do podziału.

2. Negatywne zaś jest to, że postępowanie przed sądami trwało w sumie 5 lat, czyli ponad 10 razy dłużej, niż powinno. Z tego 4 lata zbałamuciono na powoływanie kolejnych biegłych i wymyślanie projektów podziału dla sądu I instancji. Nikt nie zwrócił kosztów poniesionych przez strony, a także przez Skarb Państwa. A jeszcze ważniejszy niż koszty jest stracony przez sądy czas, który można było poświęcić na znacznie ważniejsze sprawy.

3. Oprócz sądu I instancji, który mógł szybko zakończyć sprawę, a tego nie uczynił, nie stanęli na wysokości zadania biegli geodeci, którzy prowadzili te bezsensowne dywagacje nad jedenastoma nierealnymi projektami podziału.

4. Może przy najbliższej nowelizacji kpc warto uściślić pewne zapisy, które jednoznacznie określają, kiedy sąd może dzielić nieruchomość, a kiedy taki wniosek jak tutaj opisany trzeba niezwłocznie odrzucić.

Bogdan Grzechnik

mgr inż. geodeta (upr. 1, 2 i 4),

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