

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 24 stycznia 2019 roku

W dniu 14 grudnia 2012 roku do tut. Sądu wpłynął wniosek K. K. (1) i J. K. (1) o zniesienie współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M. prowadzi księgę wieczystą (...). Wnioskodawcy zaproponowali fizyczny podział w/w nieruchomości zwrócili jednak uwagę na fakt, iż oprócz nich jej współwłaścicielami jest jeszcze kilkadziesiąt innych osób. Ponadto wskazano, iż w dziale II księgi wieczystej (...) zachodzą niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym wynikające ze śmierci niektórych figurujących tam współwłaścicieli, jak również dotyczące S. G. oraz Z. i A. małżonków O..

Odnosnie S. G. wskazano, iż na mocy postanowienia z dnia 9 czerwca 1987 roku Sądu Rejonowego dla W. M. w W., sygn. akt I Ns 1039/87, należący do niej udział w gospodarstwie rolnym nabył Skarb Państwa za uprawnioną J. S., która była trwale niezdolna do pracy. Mimo tego prawa Skarbu Państwa – a następnie (...) W., nie zostały ujawnione w księdze wieczystej.

Z kolei wpis dotyczący Z. i A. O. jest wadliwy z uwagi na fakt, iż nabyli oni w drodze zasiedzenia fragment działki objętej pierwotnie księgą wieczystą (...), oznaczony jako działka o numerze (...) o powierzchni 1,4662 ha i założono dla niej nową księgę wieczystą (...). Powyższa działka odpowiadała ich udziałowi we współwłasności działek objętych księgą wieczystą (...) i tym samym obecnie nie są oni już w ogóle ich współwłaścicielami (wniosek k. 1 – 7).

W toku postępowania większość współwłaścicieli nie sprzeciwiała się zniesieniu współwłasności w/w nieruchomości poprzez jej fizyczny podział (pismo k. 114; pismo k. 267, pismo k. 463 – 464, pismo k. 595; pismo k. 678 - 680; protokół k. 227 – 232; k. 593 - 594, k. 350- 353; k. 733; k. 831, k. 935, k. 1170, k. 1306, k. 1410, k. 1510, k. 2216, k. 2222 – 2224; k. 2327 - 2328).

Oponowali co do niego jedynie A. i Z. O., a po ich śmierci ich następcy prawni – M. K., T. O. i M. O.. Wskazywali, iż pierwotna umowa obejmowała powierzchnię 5,4874 ha, podczas gdy postanowienie o zasiedzeniu dotyczyło powierzchni 1,4662 ha, co nie odpowiada matematycznie wielkości udziału w dawnej działce nr (...) (pismo k. 218, k. 263 - 264, protokół k. 232).

Ostatecznie w piśmie z dnia 13 sierpnia 2015 roku wskazali, iż ich roszczenia dotyczą właściwie tylko działki nr (...), na której znajduje się P. Służewiecki. Domagali się wydzielenie z tej działki fragmentu o powierzchni 253 m². Złożyli oni także wniosek o ustanowienie służebności przechodu i przejazdu po działkach nr (...) w celu zapewniania sobie bardziej dogodnego wjazdu na swoją nieruchomość objętą księgą wieczystą (...) (pismo k. 1784, tom IX).

W dniu 29 sierpnia 2003 roku W. G. – następca prawny S. G., złożył do tut. Sądu wniosek o stwierdzenie, że J. i S. małżonkowie G. oraz A. i K. małżonkowie G. nabyli „na ich wspólności ustawowe małżeńskie po 1/2 własności” działki gruntu o powierzchni 9,918 m², położonej w W. przy ulicy (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) w obrębie (...). W dniu 18 września 2013 roku Sąd w sprawie o uwłaszczenie podjął postępowanie z udziałem następców prawnych Z. H. (1), tj. H. M. (1), W. B. i Z. H. (2). Jednocześnie na podstawie art. 618 § 2 kpc sprawa została przekazana do dalszego rozpoznania z niniejszą sprawą o zniesienie współwłasności (k. 1603 akt dołączonych II Ns 1026/13). Powyższy **wniosek został jednak prawomocnie oddalony postanowieniem częściowym z dnia 18 listopada 2015 roku** (postanowienie k. 1882; uzasadnienie k. 1929 – 1939, tom IX).

Następnie **postanowieniem wstępnym z dnia 23 sierpnia 2016 roku** Sąd ustalił, iż współwłaścicielami działek o numerach ewidencyjnych: 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, o łącznej powierzchni 38,352 m², obręb: (...), D. W., stanowiących część działki o dawnym numerze 8, objętych księgą wieczystą (...) są:

1. K. K. (1) w udziale wynoszącym (...) części;
2. J. K. (1) w udziale wynoszącym (...) części;
3. M. B. (1) w udziale wynoszącym (...) części;
4. T. J. (1) w udziale wynoszącym (...) części;
5. T. B. (1) w udziale wynoszącym (...) części;
6. S. B. (1) w udziale wynoszącym (...) części;
7. T. B. (2) w udziale wynoszącym (...) części;
8. D. B. w udziale wynoszącym (...) części;
9. M. B. (2) w udziale wynoszącym (...) części;
10. S. B. (2) w udziale wynoszącym (...) części;
11. A. P. w udziale wynoszącym (...) części;
12. A. K. (1) w udziale wynoszącym (...) części;
13. K. K. (3) w udziale wynoszącym (...) części;
14. A. K. (2) w udziale wynoszącym (...) części;
15. A. B. w udziale wynoszącym (...) części;
16. Z. B. (1) w udziale wynoszącym (...) części;
17. Z. B. (2) w udziale wynoszącym (...) części;
18. E. D. w udziale wynoszącym (...) części;
19. Następcy prawni Z. B. (3) w udziale wynoszącym (...) części;
20. T. M. (1) w udziale wynoszącym (...) części;
21. następca prawny E. B. w udziale wynoszącym (...) części;
22. J. P. (1) w udziale wynoszącym (...) części;
23. M. P. (1) w udziale wynoszącym (...) części;
24. D. P. w udziale wynoszącym (...) części;
25. (...) W. w udziale wynoszącym (...) części. Sąd oddalił także wniosek M. O., T. O. i M. K. o ustanowienie służebności oraz zwolnił od dalszego udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania: W. B., K. G., J. G. (1), Z. H. (2), T. J. (2), M. P. (2), W. W., M. M. (1) i T. M. (2). Powyższe postanowienie uprawomocniło się bez składania apelacji przez któregokolwiek ze współwłaścicieli (postanowienie k. 2339 – 2340, tom XI).

W związku z uprawomocnieniem się w/w postanowienia, w kolejnej fazie postępowania Sąd postanowieniem z dnia 16 listopada 2016 roku (k. 2482, tom XII) dopuścił dowód z opinii biegłego geodety A. M. na okoliczność sporządzenia mapy dla celów sądowych określającej projekt zniesienia współwłasności nieruchomości składającej się z działek

o numerach ewidencyjnych: 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, o łącznej powierzchni 38.352 m², obręb: (...), D. W., objętych księgą wieczystą (...). Sąd zobowiązał biegłego by projektowane nieruchomości w maksymalnie możliwy sposób odpowiadały wielkością udziałom w nieruchomości poszczególnych współwłaścicieli, określonych w pkt III postanowienia wstępnego z dnia 23 sierpnia 2016 roku (k. 2339 – 2340) oraz projektowi złożonego razem z wnioskiem (k. 34).

Projekt podziału nieruchomości sporządzony na zlecenie Sądu przez biegłego A. M. w dniu 14 kwietnia 2017 roku (k. 2731 – 2732, tom XIII), zawierający propozycję przydzielenia powstałych w wyniku podziału nowych nieruchomości między poszczególnych współwłaścicieli – nie był nigdy kwestionowany przez któregokolwiek z wnioskodawców czy uczestników. Sąd także nie miał wobec niego zastrzeżeń, w związku z tym został on podstawą przydzielenia wydzielanych działek poszczególnym uczestnikom. Oczywiście jest jednak, iż przy tak ogromnej nieruchomości nie jest możliwe równe podzielenie jej co do centymetra kwadratowego i biegły musiał zastosować pewne zaokrąglenia w rozliczeniu. W toku całego postępowania żaden z uczestników nie kwestionował sposobu podziału działki zaproponowanego w opinii biegłego A. M.. Tym samym należało uznać, iż zachodzą przesłanki określone w art. 622 § 2 kpc wiążące co do propozycji podziału przedmiotowej nieruchomości.

W toku postępowania zmieniała się liczba współwłaścicieli z uwagi na śmierć niektórych uczestników, wstępowanie do sprawy ich następców prawnych oraz nabywanie udziałów w przedmiotowej nieruchomości przez M. D. i K. D.. Ostatecznie krąg uczestników został określony postanowieniem z dnia 7 grudnia 2018 roku w którym Sąd zwolnił od dalszego udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania: W. S., P. S., G. G. (2), W. G., J. G. (2), M. O., T. O. i M. K. (postanowienie k. 3607 – 3610, tom XVIII). Poza wnioskodawcami K. K. (1) i J. K. (1), uczestnikami byli: (...) W., Skarb Państwa, S. B. (1), T. B. (2), D. B., M. B. (2), S. B. (2), A. K. (1), K. K. (3), A. K. (2), M. P. (3), D. P., K. D., M. D., Państwowe Gospodarstwo (...), S. P., K. O., M. P. (4), W. P. i M. P. (5).

W finalnej fazie postępowania niemal doszło do ugodowego zakończenia postępowania. Nie było bowiem sporu co do sposobu przydzielenia planowanych działek - projekt podziału nieruchomości sporządzony na zlecenie Sądu przez biegłego A. M. w dniu 14 kwietnia 2017 roku (k. 2731 – 2732, tom XIII), zawierający propozycję podziału w/w nieruchomości między poszczególnych współwłaścicieli – nie był nigdy kwestionowany przez któregokolwiek z uczestników. Sąd także nie miał wobec niego zastrzeżeń, w związku z tym został on podstawą przydzielenia wydzielanych działek poszczególnym uczestnikom. Opierał się na nim także projekt ugody złożony przez pełnomocnika wnioskodawców i uczestników M. D. i K. D. – radcę prawnego B. S. (projekt ugody k. 3697 – 3700, tom XVIII).

Tym niemniej zachodziły rozbieżności co do wysokości dopłaty na rzecz (...) W.. Ponadto uczestnik K. K. (3) i uczestniczka A. K. (1) nie udzielili pełnomocnictwa pełnomocnikowi wnioskodawców i nie stawili się na rozprawie w dniu 11 stycznia 2019 roku. Tym niemniej wszyscy wnioskodawcy i uczestnicy byli o niej prawidłowo powiadomieni (potwierdzenia odbioru k. 3701 – 3702v, tom XVIII), tym samym Sąd mógł przystąpić do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy. Wszyscy obecni na tej ostatniej rozprawie wnioskodawcy i uczestnicy zgodnie wnosili o dokonanie podziału, tym niemniej pełnomocnik (...) W. kwestionował aktualność opinii biegłej K. C.. Nie oponował natomiast co do samego wniosku ani nie miał zastrzeżeń do ostatecznej mapy z projektem podziału sporządzonej przez biegłego A. M. (protokół rozprawy k. 3703 – 3705, tom XVIII).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 sierpnia 1956 roku doszło do zawarcia umowy sprzedaży udziału wynoszącego 3/11 w nieruchomości o obszarze 5 ha 48 ary 74 m² położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona była przez Sąd Powiatowy dla W. P. księga wieczysta o nr (...). Powyższa umowa została zawarta w formie aktu notarialnego repertorium A nr V - (...) pomiędzy F. K. (sprzedawcą) a A. i Z. O. (kupującymi). Na mocy zawartej umowy A. i Z. O. nabyli udział we współwłasności w/w nieruchomości wynoszący 3/11 (umowa w formie aktu notarialnego k. 219 – 220).

W dniu 3 grudnia 1959 roku doszło do zawarcia umowy sprzedaży udziału w nieruchomości o obszarze 5 ha 48 ary 74 m² położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona była przez Sąd Powiatowy dla W. P. księga wieczysta o nr (...). Powyższa umowa została zawarta w formie aktu notarialnego repertorium A/b III - (...) pomiędzy A. K. (3) (sprzedawcą) a K. i M. M. (2) (kupującymi). Na mocy zawartej umowy K. i M. M. (2) nabyli udział we współwłasności w/w nieruchomości wynoszący 4/11 (umowa w formie aktu notarialnego k. 476 - 479).

W dniu 11 stycznia 1963 roku doszło do zawarcia umowy sprzedaży udziału wynoszącego 4/11 w nieruchomości o obszarze 5 ha 48 ary 74 m² położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona była przez Sąd Powiatowy dla W. P. księga wieczysta o nr (...). Powyższa umowa została zawarta w formie aktu notarialnego repertorium A nr (...) pomiędzy F. K., A. K. (3) i L. K. (sprzedającymi) a K. M. i S. G. (kupującymi). Na mocy zawartej umowy K. M. i S. G. nabyli po 2/11 udziału w sprzedawanej nieruchomości. Nabyte przez S. G. udziały stanowiły jej majątek osobisty. S. G. posiadała kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego, co potwierdzało zaświadczenie dołączone do aktu notarialnego (akt notarialny k. 7-8 akt dołączonych II Ns 1026/13).

Nigdy nie nastąpiło zniesienie współwłasności nabytej przez S. G. nieruchomości (okoliczność bezsporna). Fragment posiadany przez S. G. nie był też fizycznie wydzielony z pozostałej części nieruchomości w drodze nieformalnej umowy. Nie był on także oddzielony ogrodzeniem od pozostałej części nieruchomości.

Przedmiotową nieruchomość do celów rolnych wspólnie wykorzystywali K. M. z rodziną oraz rodzina G. – S. G., A. i K. G. i ich synowie – A. i W.. Część K. M. była łąką i terenem pastewnym, na której wypasał on krowy. Część nieruchomości która była w faktycznym władaniu rodziny G. była orana, uprawiano tam głównie warzywa. Zarówno A. G. (1), jak i K., pracowali zawodowo, działką zajmowali się natomiast po pracy, w godzinach popołudniowych. Granicę korzystania stanowiła polna droga, która miała inny przebieg niż obecnie, tzn. biegła prosto (zeznania S. K. (1) k. 1122v, J. K. (2) k. 1123, K. K. (4) k. 1123-1124, 1307-1309, protokół oględzin k. 1122-1124).

Po śmierci J. i S. G., na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla W. M. w W. z dnia 9 czerwca 1987 roku, sygn. akt I Ns 1039/87, udział w gospodarstwie rolnym należący do S. G. nabył Skarb Państwa za uprawnioną J. S., która była trwale niezdolna do pracy. Pozostali spadkobiercy nie posiadali uprawnień uprawniających do dziedziczenia gospodarstwa rolnego (postanowienie k. 4-5 akt dołączonych II Ns 1026/13, k. 20 - 22, 31v akt dołączonych I Ns 1039/87).

S. G. miała dwoje dzieci – córkę J. S. i syna A. G. (1). Spadek po A. G. (1), synu J. i S., zmarłym w dniu 19 lutego 2001 roku w W., na podstawie testamentu notarialnego nabyli synowie - W. i A. G. (2) po 1/2 części każdy z nich (postanowienia k. 20 – 22, tom I). A. G. (2) zmarł w dniu 10 grudnia 2005 roku a spadek po nim nabyły córki G. G. (2) i J. G. (2) po 1/2 części każda z nich (odpis skrócony aktu zgonu k. 152, 159; odpisy postanowień k. 153, k. 160, tom I).

Gospodarstwo rolne wchodzące w skład spadku po M. M. (2) nabyli: mąż K. M. w udziale wynoszącym 1/2, S. K. (2) w udziale wynoszącym 1/6, W. K. w udziale wynoszącym 1/6, J. P. (2) w udziale wynoszącym 1/12 i A. P. w udziale wynoszącym 1/12. Z kolei gospodarstwo rolne wchodzące w skład spadku po K. M. nabyli: H. M. (2) w udziale wynoszącym 1/2, S. M. w udziale wynoszącym 1/6, E. B. w udziale wynoszącym 1/18, M. B. (1) w udziale wynoszącym 1/18, H. B. w udziale wynoszącym 1/18, T. J. (1) w udziale wynoszącym 1/12 i J. B. w udziale wynoszącym 1/12 (postanowienia k. 57 – 58 akt księgi wieczystej (...)). Spadek po H. M. (2), zmarłej w dniu 2 czerwca 2008 roku, nabyli jej synowie: K. K. (1) i J. K. (1) po 1/2 części każdy z nich (postanowienie k. 244 akt księgi wieczystej (...)).

Nieruchomość położona przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), ma powierzchnię 4,0212 ha. Zgodnie z wpisami w księdze udziały w przedmiotowej nieruchomości posiadać mieli m.in. małżonkowie A. i Z. O. w liczbie 3/11, S. G. w liczbie 2/11, a udział małżonków M. wynosił 6/11 do czasu stwierdzenia nabycia spadku przez ich spadkobierców (odpis zupełny księgi wieczystej k. 10-15; odpisy postanowień k. 27 – 28, tom I).

Spadek po S. M. zmarłym w dniu 12 lutego 1991 roku nabył T. M. (1) – co stwierdził Sąd Rejonowy w S. P. postanowieniem z dnia 26 stycznia 2000 roku wydanym w sprawie I Ns 378/99 (postanowienie k. 426, tom III).

Na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 15 listopada 1999 roku, znak: (...), udział w wysokości 2/11 w działce nr (...), należący w przeszłości do S. G., nabyło nieodpłatnie (...) W. (kopia decyzji k. 488 – 489, tom III).

Figurujący w dziale II w/w księgi wieczystej wpis dotyczy wcześniej Z. i A. O., a obecnie ich następców prawnych - M. K., T. O. i M. O., jest wadliwy. Wynika to z faktu, iż Z. i A. O. nabyli w drodze zasiedzenia fragment działki objętej pierwotnie księgą wieczystą (...), oznaczony jako działka o numerze (...) o powierzchni 1,4662 ha – co stwierdził postanowieniem z dnia 13 listopada 1990 roku Sąd Rejonowy dla W. M.w W. w sprawie o sygn. akt II Ns 625/90 (kopia postanowienia k. 1847; postanowienie k. 4 akt księgi wieczystej (...)). Następnie dla tej nieruchomości założono dla niej nową księgę wieczystą (...). Powyższa działka odpowiada ich udziałowi we współwłasności działek o numerach (...) objętej księgą wieczystą (...) i tym samym ich następcy prawni nie są w ogóle ich współwłaścicielami (kopia wniosku k. 35 – 36; odpis z księgi wieczystej (...); mapa k. 3 akt księgi wieczystej WA2M/00131434/9; postanowienie k. 4 akt księgi wieczystej (...)).

Dawnej działka o numerze (...), położona w D. W., ulegała podziałom geodezyjnym (wypis z rejestru gruntów k. 16 – 19, tom I; 311 - 312; wyrys z mapy ewidencyjnej k. 313 -314, tom II). Obecnie składa się ona z działek o numerach:

a.65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, o łącznej powierzchni 38.352 m², obręb: 1-10-14,

b.67/7, obręb 1-10-14, o powierzchni 1.052 m²;

c.1/5, obręb (...), o powierzchni 233 m².

Na działce o numerze (...) znajduje się P. Służewiecki (informacja z rejestru gruntów k. 484, tom III; wypis z rejestru gruntów k. 1790, szkic k. 1791, tom IX; pismo (...), tom XI, zarządzenie k. 2380, tom XI, pisma k. 2381 – 2382, tom XI). Zapewnia ona dostęp nieruchomości do drogi publicznej od północy, tj. do ul. (...).

Działka nr (...), wzdłuż południowej części nieruchomości, jest zajęta pod drogę i na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 15 listopada 1999 roku, znak: (...), stała się w 2/11 własnością (...) W.. Na części jej powierzchni znajduje się rów z wodą. Zapewnia ona dostęp nieruchomości do drogi publicznej od południa (informacja z rejestru gruntów k. 487; kopia decyzji k. 488 – 489, tom III).

W początkowej fazie postępowania w/w księgą wieczystą była objęta także działka o numerze (...), zajęta pod drogę. Na podstawie decyzji Wojewody (...) nr WG.I. (...) z dnia 30 kwietnia 2007 roku, stała się ona własnością (...) W. (informacja z rejestru gruntów k. 485). Następnie została ona wyłączona do księgi wieczystej (...) w dniu 11 maja 2018 roku, a zatem nie była dalej przedmiotem niniejszego postępowania.

Działka o numerze ewidencyjnym (...) uległa podziałowi na działki o numerach: 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12 na podstawie decyzji Prezydenta miasta stołecznego W. z dnia 1 marca 2007 roku, znak: GK-D-X- (...) (decyzja k. 428 – 430, tom III).

B. B., która figurowała w księdze wieczystej jako współwłaściciel w 15/1320 części zmarła w dniu 7 stycznia 2016 roku. Spadek po niej nabyli T. B. (2), D. B., M. B. (2) i S. B. (2) po 1/4 części każde z nich (akt poświadczenia dziedziczenia k. 2005, tom IX).

J. P. (1), który figuruje w księdze wieczystej jako współwłaściciel w 15/1320 części w/w nieruchomości, zmarła w dniu 1 lutego 2018 roku. Spadek po niej nabyli S. P. w 1/4 części, K. O. w 1/4 części oraz M. P. (4) w po 1/2 części (akt poświadczenia dziedziczenia k. 3595 – 3596, tom XVII).

A. P., który figuruje w księdze wieczystej jako współwłaściciel w 15/1320, części zmarł w dniu 22 października 2018 roku. Spadek po nim nabyli jego synowie: W. P. oraz M. P. (5) w udziałach po 1/2 części każdy z nich (akt poświadczenia dziedziczenia k. 3598 – 3598v, tom XVII).

W toku postępowania udziały we współwłasności przedmiotowej nieruchomości nabyli też na prawie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej K. D. oraz M. D.. Kupili je od: M. B. (1) w wysokości (...) w dniu 12 stycznia 2018 roku (akt notarialny k. 3072 - 3083, tom XV), A. B., Z. B. (1), Z. B. (2) i E. D. w wysokości po 30/3840 od każdego z nich w dniu 30 maja 2018 roku (akt notarialny k. 3229 – 3240v, tom XVI), T. M. (1) w wysokości (...) w dniu 30 maja 2018 roku (akt notarialny k. 3241 - 3250, tom XVI), T. S. w wysokości (...) w dniu 30 maja 2018 roku (akt notarialny k. 3219 – 3228v, tom XVI), T. J. (1) w wysokości (...) w dniu 4 września 2018 roku (akt notarialny k. 3426 – 3435v, tom XVII) oraz od T. B. (1) w wysokości (...) także w dniu 4 września 2018 roku (akt notarialny k. 3417 - 3425, tom XVII).

Tym samym krąg współwłaścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) wraz z przysługującymi im udziałami na dzień zamknięcia rozprawy obrazuje poniższa tabela:

L.P.	Współwłaściciel	Wielkość przysługującego udziału
1.	K. K. (1)	(...)
2.	J. K. (1)	(...)
3.	S. B. (1)	(...)
4.	T. B. (2)	(...)
5.	D. B.	(...)
6.	M. B. (2)	(...)
7.	S. B. (2)	(...)
8.	W. P. i M. P. (5) (następcy prawni A. P.)	(...)
9.	A. K. (1)	(...)
10.	K. K. (3)	(...)
11.	A. K. (2)	(...)
12.	S. P., K. O. i M. P. (6) (następcy prawni J. P. (1))	(...)
13.	M. P. (3)	(...)

14.	D. P.	(...)
15.	(...) W.	(...)
16.	M. D. i K. D.	(...)

Wartość rynkowa w/w nieruchomości przed podziałem to 29.492.688 złotych, przy czym wartość 1 m² to 769 złotych. Z kolei po podziale wartość całej nieruchomości po podziale to 30.451.950 złotych, przy czym wartość działek o powierzchni od 300 m² do 800 m² to 885 złotych za 1 m², wartość działek o powierzchni od 800 do 1200 m² to 827 złotych za 1 m², a wartość działek o powierzchni poniżej 300 m² i ponad 1200 m² to 769 złotych za 1 m² (opinia pisemna biegłej K. C. k. 2832 – 2855, ustna opinia biegłej k. 3009v – 3010v, tom XV; pisemna opinia uzupełniająca k. 3112 – 3114, tom XV; pismo k. 3706, tom XVIII).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy i aktach dołączonych ksiąg wieczystych (...), ustaleń dokonanych w czasie oględzin nieruchomości, jak również w oparciu o zeznania świadków: S. K. (1), J. K. (2), K. K. (4), którym dał wiarę w całości.

W odniesieniu do dokumentów, które zostały przedłożone w formie zwykłych kserokopii, uczestnicy nie zakwestionowali rzetelności ich sporządzenia, ani nie żądali złożenia ich oryginałów (zgodnie z art. 129 kpc). Także Sąd badając te dokumenty z urzędu nie dopatrywał się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie jakichkolwiek wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego stanowiły podstawę dla poczynionych w sprawie ustaleń. Dodatkowo czyniąc ustalenia faktyczne Sąd uwzględnił twierdzenia uczestników, którym pozostali uczestnicy nie zaprzeczyli w trybie art. 230 kpc.

Sporządzone w sprawie opinie biegłego A. M. zostały wykonane w oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i co istotne – na podstawie prac biegłego w terenie. Pozytywna ocena Sądu dotyczy zarówno projektu sporządzonego na zlecenie Sądu w dniu 14 kwietnia 2017 roku (k. 2731 – 2732, tom XIII), zawierającego propozycję podziału wydzielanych nowych nieruchomości między poszczególnych współwłaścicieli, jak i mapy z projektem podziału z 10 listopada 2018 roku. Pierwsza mapa z 11 czerwca 2018 roku (k. 3255, tom XVI) zawierała drobną omyłkę pisarską, ale została ona usunięta w ostatecznej wersji z dnia 10 listopada 2018 roku (mapa k. 3567a, tom XVII). To właśnie ta mapa z dnia 10 listopada 2018, przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem P. (...).2018. (...) w dniu 19 listopada 2018 roku, stała się podstawą orzeczenia i stanowi jego integralną część.

Opinie biegłego sądowego K. C., zarówno dwie pisemne, jak i uzupełniająca ustna, stanowią podstawę ustaleń faktycznych w zakresie wartości nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Zostały one uznane przez Sąd za wiarygodne i w pełni prawidłowe. Opinia główna spełnia wszystkie wymagania formalne i merytoryczne, została sporządzona w sposób profesjonalny, przez kompetentną osobę, posiadającą stosowne kwalifikacje zawodowe. Co istotne – jej sporządzenie poprzedzała także wizja lokalna nieruchomości dokonana przez nią w dniu 7 września 2017 roku (fotografie k. 2841, protokół z czynności k. 2856 – 2857v, tom XIV).

W ocenie Sądu konkluzje wszystkich opinii są w pełni prawidłowe, rzetelne, wyczerpujące, bezstronne, dlatego opinie mogą stanowić pełnowartościowy dowód w sprawie. Przedstawione w nich wnioski są jasne, konsekwentne i należycie uzasadnione, co dodatkowo potwierdziła ustna opinia uzupełniająca oraz uzupełniająca opinia biegłej z dnia 28 lutego 2018 roku (pisemna opinia uzupełniająca k. 3112 – 3114, tom XV).

Następnie pismami z dnia 4 stycznia 2019 roku oraz 16 stycznia 2019 roku biegła K. C. potwierdziła aktualność opinii stosownie do art. 156 ust. 4 ugn na dzień 2 stycznia 2019 roku (pisma k. 3692, k. 3706, tom XVIII). Nie było to jednak

i tak bezwzględnie potrzebne gdyż ostatnia pisemna opinia biegłej została sporządzona w dniu 28 lutego 2018 roku (opinia uzupełniająca k. 3112 – 3114, tom XV). Orzeczenie w niniejszej sprawie zostało wydane w dniu 24 stycznia 2019 roku, a więc przed upływem roku od jej sporządzenia.

W ocenie Sądu opinie spełniają wszelkie wymagane kryteria prawne i zostały sporządzone zgodnie z warunkami wiedzy fachowej. Ponadto w sposób wyczerpujący w opinii uzupełniającej biegła odniosła się do zastrzeżeń pełnomocnika uczestnika - (...) W. odnośnie wartości przedmiotowej nieruchomości praw, nieruchomości porównawczych oraz źródeł tych informacji. Tym samym Sąd przyjął w/w opinie za podstawę swoich ustaleń. Szerzej o kwestii w/w opinii biegłej będzie jeszcze mowa w dalszej części uzasadnienia dotyczącej punktów IV i V sentencji.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Analiza treści akt niniejszej sprawy i akt dołączonych, w tym w szczególności księgi wieczystej nr (...) jednoznacznie wskazuje, iż nieruchomość oznaczona dawniej numerem **8**, położona w W. przy ul. (...), jest istotnie przedmiotem współwłasności kilkudziesięciu osób (odpis z księgi wieczystej k. 10 – 15).

Zgodnie z art. 210 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Jest to konsekwencja przyjętej w polskim systemie prawnym zasady, iż współwłasność ma jedynie charakter tymczasowy, przejściowy, a stanem pożądanym jest zapewnienie wyłącznej własności poszczególnym osobom (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 1969 roku, III CRN 202/69, OSNPG 1969/12/81). Tymczasowy charakter i niekorzystne skutki współwłasności powodują, że żaden ze współwłaścicieli nie jest zobowiązany do trwałego pozostawania we współwłasności. Przemawia za tym również samoistność współwłasności ułamkowej jako stosunku prawnego, gdyż współwłaściciele nie łączą żadne szczególne stosunki osobiste. Dlatego każdemu ze współwłaścicieli, bez względu na wielkość jego udziału oraz wolę pozostałych współwłaścicieli, przysługuje uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż dawna działka o numerze (...), położona w D. W., ulegała podziałom geodezyjnym. Obecnie nieruchomość objęta księgą wieczystą (...) składa się z działek o numerach:

a. 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, o łącznej powierzchni 38.352 m², obręb: (...),

b. 67/7, obręb (...), o powierzchni 1.052 m².

c. 1/5, obręb(...), o powierzchni 233 m².

Na działce o numerze (...) znajduje się P. Służewiecki. Nie może być zatem przedmiotem zniesienia współwłasności gdyż zapewnia ona od północy dostęp przedmiotowej nieruchomości do drogi publicznej, tj. ul. (...) przez znajdującą się na niej drogę wewnętrzną i mostek nad P. Służewieckim.

Z kolei działka o **1/5**, z obrębu (...), o powierzchni 233 m², jest położona w południowej części przedmiotowej nieruchomości i stanowi niewielki, wąski pasek biegnący równolegle do południowej stronie granicy. Żaden ze współwłaścicielami nie wniósł o przyznanie mu tej działki. Znajduje się na niej droga, która niewątpliwie może służyć do zapewnienia dostępu do drogi publicznej także od południa do działek nr (...). W związku z tym Sąd oddalił wnioski w zakresie w/w działek (...), o czym orzekł w punkcie **III** sentencji.

W tej sytuacji przedmiotem dalszych rozważań Sądu była jedynie kwestia określenia kręgu współwłaścicieli działek: 65/1, 65/2, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12.

Zgodnie z przepisem art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez **podział rzeczy wspólnej**, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym

przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z przepisu tego wynika, że **zasadą jest, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej**. Podział fizyczny rzeczy jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2011 roku, I CSK 674/10, LEX nr 960518).

W niniejszej sprawie wnioskodawcy złożyli wniosek o zniesienie współwłasności poprzez jej podział fizyczny. Zgodnie z przepisem 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.

Zgodnie z art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 2204 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako ugn) podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95, opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta (ust. 4). Jak przewiduje z kolei art. 96 ust. 2 ugn, w przypadku gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd, jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, sąd zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Wyjątek od w/w art. 93 ust. 1 ugn przewiduje m.in. art. 95 pkt 4 ugn, stanowiąc, że niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw.

W niniejszej sprawie Prezydent (...) W. wstępnie negatywnie zaopiniował projekt podziału, zwracając uwagę na rzekomy brak dostępu wydzielanych działek do drogi publicznej. Wskazano także, iż na przedmiotowym obszarze niedopuszczalne jest wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż 200 m² (opinia k. 2721, tom XIII).

Sąd miał na względzie, iż zgodnie z art. 93 ust. 3 ugn podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

W ocenie Sądu w/w przepis miał istotne znaczenie w niniejszej sprawie gdyż każdej nowo wydzielanej nieruchomości należało zapewnić dostęp do drogi publicznej. Jednak **pozostawienie części działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne we współwłasności niewątpliwie wypełnia obowiązki określone w art. 93 ust. 3 ugn w zw. z art. 99 ugn i zapewnia wszystkim wydzielonym działkom dostęp do drogi publicznej**. Potwierdza to także w oczywisty sposób wykładnia art. 99 ugn, gdyż współwłaściciele nadal mają udział w prawie do działek gruntu stanowiących drogi wewnętrzne. Oczywiste jest, iż posiadanie statusu współwłaściciela działki daje o wiele szerszy zakres uprawnień do niej niż służebność przechodu i przejazdu na takiej działce – w końcu służebność to prawo na rzeczy cudzej (iura in re aliena).

Mapa z projektem podziału z 10 listopada 2018 roku wyraźnie wskazuje, iż pod drogi wewnątrz zostają przeznaczone działki o numerach: 65/1, 65/2, 65/4, 65/6, 65/8, 65/10 i 65/11. Te działki muszą pozostać we współwłasności by w ogóle dopuszczalny był podział pozostałych nowo wydzielanych działek. Znajomość warunków miejscowych, map znajdujących się w aktach, danych geodezyjnych oraz aktów prawa miejscowego (vide: uchwała nr XXVI/683/2016 Rady miasta stołecznego W. z dnia 21 kwietnia 2016 roku w sprawie nadania nazwy ulicy w D. W. (...) W., Dziennik Urzędowy Województwa (...) poz. 4491) wskazuje, iż na działce nr (...) prawdopodobnie zostanie zlokalizowana dalsza część ul. (...), a na działce nr (...) – dalsza część ul. (...). Dlatego także w zakresie działek nr 65/1, 65/2, 65/4, 65/6, 65/8, 65/10 i 65/11 wniosek podlegał oddaleniu – o czym także orzeczono w punkcie **III** sentencji. Pozostałym wydziałnym

działkom zapewniono dostęp do dróg publicznych – do ul. (...) działką (...), do ul. (...) działką nr (...) oraz do ul. (...) – działką nr (...). Tym samym twierdzenia zawarte w opinii Prezydenta (...) W. co do rzekomych niezgodności projektu podziału z art. 93 ust. 3 ugn – są oczywiście chybione. Dodatkowo należy wskazać, iż autonomię decyzyjną sądu przy rozważaniu fizycznego podziału nieruchomości podkreślił również Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 22 listopada 2013 roku (sygn. akt II CSK 144/13, LEX nr 1413511).

Ostatecznie przedmiotem zniesienia współwłasności były więc jedynie działki nr: (...), z obrębem(...), o łącznej powierzchni 31.393 m². W tym zakresie zachodziły wszelkie przesłanki dopuszczalności fizycznego podziału nieruchomości. Intencją Sądu było to, by każdy ze współwłaścicieli otrzymał nieruchomość o powierzchni odpowiadającej wielkością jego udziałowi w nieruchomości wspólnej – o czym świadczy treść postanowienia z dnia 16 listopada 2016 roku (k. 2482, tom XII) w którym zobowiązano biegłego by projektowane nieruchomości w maksymalnie możliwy sposób odpowiadały wielkością udziałom w nieruchomości poszczególnych współwłaścicieli, określonych w pkt III postanowienia wstępnego z dnia 23 sierpnia 2016 roku (k. 2339 – 2340) oraz projektowi złożonego razem z wnioskiem (k. 34).

Sporządzony w wykonaniu w/w postanowienia przez biegłego A. M. w dniu 14 kwietnia 2017 roku (k. 2731 – 2732, tom XIII) projekt podziału nieruchomości, zawierający propozycję podziału w/w nieruchomości między współwłaścicieli – nie był nigdy kwestionowany przez któregokolwiek z uczestników. W większości udało się biegłemu zaprojektować działki o wielkości odpowiadającej wysokości udziału określonych współwłaścicieli. Jednak z uwagi na konieczność wydzielania wyżej omówionych dróg wewnętrznych, uczestnikowi (...) W. przypadła działka nr (...) o powierzchni 7712 m², podczas gdy stosownie do wielkości udziału przypadającą mu działka powinna mieć powierzchnię (...) (tj. (...) ≈ (...)). Powierzchnia przypadająca temu uczestnikowi była więc niższa o 136 m² niż należna. W tym zakresie uczestnikowi (...) W. przypadła dopłata od wnioskodawców K. K. (1), wnioskodawcy J. K. (1), którzy otrzymali działki większe po o 1 m² niż wynikający z udziału we współwłasności. Analogiczna sytuacja dotyczyła działki nr (...) która została przyznana S. B. (1) oraz M. i K. D., którzy otrzymali działki większe o 133 m² niż wynikające z udziałów w nieruchomości.

W toku postępowania udziały we współwłasności przedmiotowej nieruchomości nabyli też bowiem na prawie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej K. D. oraz M. D.. Nabyli je od: M. B. (1) w wysokości (...) (akt notarialny k. 3072 - 3083, tom XV), T. J. (1) w wysokości (...) (akt notarialny k. 3426 – 3435v, tom XVII) T. B. (1) w wysokości (...) (akt notarialny k. 3417 - 3425, tom XVII), A. B., Z. B. (1), Z. B. (2) i E. D. w wysokości po 30/3840 od każdego z nich (akt notarialny k. 3229 – 3240v, tom XVI), T. M. (1) w wysokości (...) (akt notarialny k. 3241 - 3250, tom XVI) oraz od T. S. w wysokości (...) (akt notarialny k. 3219 – 3228v, tom XVI).

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd w punkcie **I** sentencji postanowił znieść współwłasność nieruchomości położonej w W., D. W., przy ul. (...), składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: **65/5, 65/7, 65/9** i **65/12**, o łącznej powierzchni 23681 m², obręb: (...), , objętych księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych, poprzez jej fizyczny zgodnie mapą z projektem podziału dla celów sądowych, sporządzoną przez geodetę uprawnionego A. M. w dniu 10 listopada 2018, przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem P. (...) 2018. (...) w dniu 19 listopada 2018 roku, która to mapa stanowi integralną część niniejszego orzeczenia w ten sposób, że powstała w wyniku podziału i wskazaną w tej mapie:

1. działkę o numerze (...), o powierzchni 1962 m² - przyznać na wyłączną własność A. K. (1) (PESEL (...));
2. działkę o numerze (...), o powierzchni 981 m² - przyznać na wyłączną własność K. K. (3) (PESEL (...));
3. działkę o numerze (...), o powierzchni 981 m² - przyznać na wyłączną własność A. K. (2) (PESEL (...));

4. działkę o numerze (...), o powierzchni 327 m² - przyznać na współwłasność S. P. (PESEL (...)) w 1/4 (jednej czwartej) części, K. O. w 1/4 (jednej czwartej) części oraz M. P. (4) (PESEL (...)) w 1/2 (jednej drugiej) części;
5. działkę o numerze (...), o powierzchni 327 m² - przyznać na wyłączną własność D. P. (PESEL (...));
6. działkę o numerze (...), o powierzchni 327 m² - przyznać na wyłączną własność M. P. (PESEL (...));
7. działkę o numerze (...), o powierzchni 981 m² - przyznać na współwłasność W. P. (PESEL (...)) w 1/2 części oraz M. P. (5) (PESEL (...)) w 1/2 części;
8. działkę o numerze (...), o powierzchni 883 m², działkę o numerze (...) o powierzchni 1067 m², oraz działkę o numerze (...), o powierzchni 2466 m², przyznać na wyłączną własność J. K. (1) (PESEL (...));
9. działkę o numerze (...), o powierzchni 883 m², działkę o numerze (...) o powierzchni 1660 m², oraz działkę o numerze (...), o powierzchni 1873 m², przyznać na wyłączną własność K. K. (1) (PESEL (...));
10. działkę o numerze (...), o powierzchni 2943 m⁽²⁾, działkę o numerze (...) o powierzchni 981 m⁽²⁾, działkę o numerze (...), o powierzchni 245 m⁽²⁾, działkę o numerze (...), o powierzchni 245 m⁽²⁾, działkę o numerze (...) o powierzchni 245 m⁽²⁾, działkę o numerze (...) o powierzchni 245 m⁽²⁾, działkę o numerze (...) o powierzchni 1113 m⁽²⁾, działkę o numerze (...) o powierzchni 1472 m⁽²⁾ oraz działkę o numerze (...) o powierzchni 491 m⁽²⁾ - przyznać na współwłasność K. D. (PESEL (...)) oraz M. D. (PESEL (...)) na prawie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Ponadto w punkcie **II** sentencji Sąd postanowił znieść współwłasność nieruchomości położonej w W., D. W., przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 7712 m⁽²⁾, obręb: (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla W. M. w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych, w ten sposób, że przyznać ją na wyłączną własność (...) W. (REGON (...)).

T. B. (2), D. B., M. B. (2) i S. B. (2) przysługiwały udziały we współwłasności w/w nieruchomości wynoszące po 15/3840 każdemu z nich. Powierzchnia nieruchomości podlegającej podziałowi wyniosła 31393 m² - co potwierdza projekt sporządzony przez biegłego A. M. (k. 2731-2732, tom XIII). Zatem wielkość działki przypadającej w/w uczestnikom powinna wynosić po ok. 123 m² (tj. 15/3840x31393 ≈ 122,62). Jak wskazano jednak w opinii tego biegłego, na przedmiotowym obszarze niedopuszczalne jest wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż 200 m², dlatego Sąd przyznał w/w uczestnikom działkę nr (...) o powierzchni 492 m² - we współwłasności po 1/4 części każdemu z nich. Konsekwentnie wnosili oni o przyznanie im tej właśnie działki - co potwierdza zaakceptowanie projektu ugody oraz stanowisko zajęte na rozprawie w dniu 11 stycznia 2019 roku (protokół rozprawy k. 3703 - 3705, tom XVIII).

Wobec przyznania uczestnikowi (...) W. nieruchomości mniejszej o 136 m² niż wynikająca z przysługującego udziału, konieczne było zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawców oraz uczestników S. B. (1) oraz małżonków K. i M. D. stosownych dopłat. Podejmując rozstrzygnięcie zawarte w postanowieniu w tym zakresie Sąd oparł się na treści opinii biegłego K. C. która ustaliła, wartość określonej w nim nieruchomości dla potrzeb niniejszej sprawy wynosi 30.451.950 złotych. Biegła zastosowała w swojej opinii podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, a więc przyjęty przez nią sposób ustalenia wartości nieruchomości był zgodny z przepisami § 4 ust. 1, 2 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Analiza treści pisemnej opinii wskazuje, iż biegła K. C. w pełni zastosowała się do treści w/w przepisu. Wskazano w niej procedurę postępowania przy zastosowaniu tej metody i określono kryteria wyboru próbki reprezentatywnej i zarejestrowane transakcje. Do porównań przyjęto aż 11 transakcji z obszaru D. W. (...) W.. Wskazano także zakresy sum czynników korygujących oraz określono cechy różnicujące.

Co bardzo istotne – mając na względzie cel wydania opinii, tj. zniesienie współwłasności, biegła dokonała określenia ceny 1 m² kategoryzując działki ze względu na ich projektowaną wielkość. Jest to w ocenie Sądu trafne, gdyż oczywiste jest, iż cena 1 m² bardzo dużych lub bardzo małych działek jest mniejsza niż działek o najbardziej dogodnej do zabudowy powierzchni. Należy podzielić stanowisko biegłej, iż powierzchnia tego rodzaju najbardziej atrakcyjnych działek waha się właśnie w przedziale od 300 do 800 m².

Dodatkowo analiza tabeli znajdującej się na 14 stronie pierwszej pisemnej opinii (k. 2846) wskazuje, iż przyjęta cena 885 złotych za m² to najwyższa z cen jakie uzyskano za działki w pobliskiej okolicy – nawet dla dużo mniejszych działek. **Cena ta dotyczyła działki nr (...), o powierzchni 1355 m², położonej w tym samym obrębie 1-10-14.** Analiza map wskazuje, iż **działka nr (...) graniczy bezpośrednio od wschodu z działką będącą przedmiotem postępowania** (również ona dotyczy północną granicą P. Służewieckiego). Jest to niewątpliwie najlepsze potwierdzenie trafności konkluzji opinii i przyjęcia przez Sąd kwoty 885 złotych za 1 m² jako podstawy wyliczenia dopłaty na rzecz uczestnika (...) W..

W piśmie z dnia 1 grudnia 2017 roku pełnomocnik (...) W. wyraził zastrzeżenia co do opinii biegłego wskazując, iż przyjęto zbyt mało transakcji do porównania, dotyczyły one zbyt małych nieruchomości, ponadto w innych transakcjach ceny 1 m² wahały się w przedziale od 658 złotych do 1232 złotych (pismo przygotowawcze k. 3002, tom XV).

Na rozprawie w dniu 20 grudnia 2017 roku biegła K. C. złożyła ustną uzupełniającą opinię, w której podtrzymała konkluzje opinii pisemnej. Zwróciła uwagę na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość i dokonywany podział ma wyjątkowy charakter i brak jest z tego powodu identycznych transakcji. Poza tym ceny przyjętych do porównań transakcji zostały uzyskane z rejestru cen prowadzonego przez Urząd miasta stołecznego W., gdzie znajdują się bazy dane dla rzeczoznawców (ustna opinia biegłej k. 3009v – 3010v, tom XV).

Z uwagi na wątpliwości wyrażone przez pełnomocnika uczestnika (...) W., Sąd zobowiązał biegłą do sporządzenia opinii uzupełniającej w której wykaże źródła danych przyjętych przy sporządzaniu w/w opinii – ze szczególnym wykazaniem tego, iż zostały one uzyskane z zasobów (...) W. (postanowienie k. 3011, tom XV).

W wykonaniu w/w postanowienia Sądu, **biegła K. C. w dniu 1 marca 2018 roku złożyła drugą pisemną opinię, w której podtrzymała konkluzje pierwszej** oraz wskazała źródła danych przyjętych w pierwszej opinii (opinia uzupełniająca biegłej k. 3112 – 314, tom XV). Przedstawione dokumenty wykazują bez wątpienia, iż dane przyjęte przez biegłą pochodziły z rejestru cen i wartości nieruchomości prowadzonego przez Biuro Geodezji i (...) Urzędu miasta stołecznego W..

Odpis w/w opinii doręczono na podstawie postanowienia z dnia 14 marca 2018 roku, zakreślając termin 14 dni na pisemne ustosunkowanie się – pod rygorem uznania, iż opinia nie jest już kwestionowana (postanowienie k. 3127v – 3128, tom XV). Odpis opinii doręczono pełnomocnikowi (...) W. w dniu 23 marca 2018 roku (potwierdzenie odbioru k. 3743, tom XVIII). W zakreślonym terminie nie zgłosiła ona zastrzeżeń do w/w opinii. Dopiero w piśmie z dnia 10 października 2018 roku zwrócono uwagę na konieczność aktualizacji operatu. Nie kwestionowano jednak jego konkluzji (pismo k. 3523).

Pełnomocnik (...) W. w zakreślonym terminie nie wnosił też o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Należy w tym miejscu przypomnieć powszechnie przyjęty w orzecznictwie pogląd, iż potrzeba powołania innego biegłego

powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 roku, I PKN 20/99, OSNAPiUS 2000 nr 22, poz. 807). Sąd nie znalazł żadnych przekonujących dowodów by dopuszczać z urzędu kolejny taki dowód.

Jak wskazano wyżej, pismem z dnia 2 stycznia 2019 roku (k. 3692, tom XVIII) oraz 16 stycznia 2019 roku biegła K. C. potwierdziła aktualność opinii, stosownie do art. 156 ust. 4 ugn, na dzień 2 stycznia 2019 roku (pismo k. 3706, tom XVIII). Nie było to jednak i tak bezwzględnie potrzebne gdyż ostatnia pisemna opinia biegłej została sporządzona w dniu 28 lutego 2018 roku (opinia uzupełniająca k. 3112 – 3114, tom XV). Orzeczenie w niniejszej sprawie zostało wydane w dniu 24 stycznia 2019 roku, a więc **przed upływem roku od jej wydania**.

Mając na względzie powyższe rozważania, aktualną wartość rynkową 1 m² gruntu będącego przedmiotem postępowania Sąd ustalił na 885 złotych. Przyjęcie najwyższej kwoty, właściwej dla działek o powierzchni w przedziale 300 – 800 m² wynikało z faktu, iż działki w tym przedziale otrzymali uczestnicy S. B. (1) oraz M. i K. małżonkowie D.. Poza tym (...) W., gdyby teoretycznie otrzymało obszar odpowiedni do przysługującego udziału (tj. 7848 m²), to uzyskany obszar mogłoby podzielić np. na 10 działek w powyższym przedziale. Poza tym przyjmowanie dolnego progu byłoby z pewnością krzywdzące dla tego uczestnika, który nie otrzymał w naturze pełnego ekwiwalentu swojego udziału we współwłasności.

W konsekwencji na podstawie art. 212 § 2 kc Sąd zasądził od wnioskodawcy K. K. (1), wnioskodawcy J. K. (1) oraz uczestnika S. B. (1) kwoty po 885 złotych od każdego z nich na rzecz uczestnika (...) W. tytułem dopłaty. Każda z w/w osób otrzymała nieruchomości większe o 1 m² niż wynikające z udziału we współwłasności. Z tego względu obciążał ich obowiązek dokonania dopłaty na rzecz (...) W. – o czym orzeczono w punkcie **IV** sentencji postanowienia.

W analogiczny sposób Sąd orzekł o wysokości dopłaty obciążającej M. i K. małżonków D. na rzecz uczestnika (...) W.. W wyniku podziału otrzymali oni nieruchomości większe o 133 m² niż wynikające z ich udziału we współwłasności. Jak wskazano wyżej – wartość 1 m² gruntu to 885 złotych. Z tego kwotę należało zasądzić od nich w punkcie **V** sentencji solidarnie na rzecz uczestnika (...) W. kwotę 117.705 złotych. Sposób jej ustalenia obrazuje następujące równanie: $133 \times 885 = 117.705$.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania zawartego w punkcie **VI** sentencji był art. 520 § 1 kpc zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Przepis powyższy określa ogólną zasadę ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym, która może jednak w szczególnych sytuacjach ulec zmodyfikowaniu, świadectwem czego jest treść art. 520 § 2 i 3 kpc. Tym niemniej już nawet gramatyczna wykładnia wskazanych przepisów jednocześnie wskazuje, iż zastosowanie określonych w nich instytucji prawnej i obciążanie poszczególnych uczestników kosztami zależy od samodzielnej oceny i decyzji Sądu. W żadnym wypadku nawet stwierdzenie, że interesy uczestników były rozbieżne, nie powoduje to prawnego obowiązku zasądzania od któregośkolwiek nich kosztów postępowania, jak to ma miejsce w procesie. Tego rodzaju interpretacja w/w przepisów jest powszechnie przyjęta i ustalona w orzecznictwie Sądu Najwyższego, co zostało potwierdzone choćby w postanowieniu z dnia 15 lutego 2012 roku (sygn. akt I CZ 1/12, LEX nr 1147731). Dlatego należało podzielić niekwestionowany pogląd, iż w postępowaniu nieprocesowym w zasadzie nie ma podstaw do domagania się przez uczestnika, który poniósł określone koszty, zwrotu ich od pozostałych uczestników. Stanowisko takie uzasadnione jest niezależnością i samodzielnością udziału w tym postępowaniu każdego uczestnika (podobnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 stycznia 2011 roku, IV CZ 101/10, LEX nr 898272; w postanowieniu z dnia 10 lutego 2012 roku, II CZ 159/11, LEX nr 1162665; Joanna Budnowska, Andrzej Zieliński: Zwrot kosztów postępowania nieprocesowego, Palestra 1995/7-8/58). Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd uznał, iż brak podstaw do odstępowania od ogólnych zasad ponoszenia kosztów postępowania nieprocesowego i zasądzania jakichkolwiek kosztów postępowania.

Podstawą rozstrzygnięcia zawartego w punkcie **VII** stanowił art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 300 ze zm.). Zgodnie z powołanym przepisem w orzeczeniu kończącym postępowanie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach.

W toku postępowania tymczasowo z sum Skarbu Państwa wydatkowano kwotę 17.485,04 złotych. Składała się na to po pierwsze - kwota 1.353,30 złotych i dotyczyła wypłaty dla biegłego A. M. za sporządzenie opinii na okoliczności wskazane we wspomnianym wcześniej kilkakrotnie postanowieniu z dnia 16 listopada 2016 roku (k. 2482, tom XII; postanowienie k. 2558, tom XII; polecenie wypłaty k. 3063, k. 3068). Pozostała część należności przyznanej tym postanowieniem w wysokości 1.000 została wypłacona z zaliczki uiszczonej przez K. K. (1) (potwierdzenie wpłaty k. 2482v, tom XII).

Druga wypłata środków Skarbu Państwa dotyczyła kwoty 4.980,80 tytułem wynagrodzenie biegłej K. C. za opinię pisemną (postanowienie k. 2919, tom XIV; polecenie wpłaty k. 3327, tom XVI). Po trzecie była to kwota 336,30 złotych dotycząca wynagrodzenia biegłej K. C. za sporządzenie opinii uzupełniającej z 28 lutego 2018 roku (postanowienie k. 3162, tom XV; polecenie wypłaty k. 3339, tom XVI). W czwartej kolejności było to wynagrodzenie biegłego A. M. za sporządzenie mapy z projektem podziału z lipca 2018 roku w wysokości 10695,99 złotych (postanowienie k. 3351, tom XVI). Ponadto należało uwzględnić kwotę 88,65 złotych tytułem wynagrodzenia biegłego A. C. za udział w oględzinach w dniu 24 kwietnia 2014 roku (rachunek k. 1134). Sąd miał również na uwadze fakt, iż część wynagrodzenia biegłego została uiszczona z zaliczki uiszczonej przez K. K. (1) w wysokości 1.000 złotych.

Biorąc pod uwagę okoliczność, iż żaden z wnioskodawców czy uczestników nie może być uznany za przegrywającego czy wygrywającego sprawę, zwrotem wydatków poniesionych przez Skarb Państwa należało obciążyć każdego z nich w stosunku do posiadanego udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Jest to rozstrzygnięcie najbardziej racjonalne i sprawiedliwe, gdyż każdy z dotychczasowych współwłaścicieli uzyskuje korzyści związane z wyjściem ze stanu współwłasności – proporcjonalne do posiadanego udziału we współwłasności. Nie ma natomiast żadnych podstaw by kosztami tymi obciążać Skarb Państwa.

Tym samym kwotę 18.485,04 złotych (tj. 17.485,04 + 1.000), wyasygnowaną tymczasowo przez Skarb Państwa, należało więc pomnożyć o udział każdego ze współwłaścicieli. Dodatkowo Sąd uwzględnił fakt uiszczenia przez wnioskodawcę K. K. (1) tytułem zaliczki kwoty 1.500 złotych (potwierdzenia wpłaty k. 2797v; k. 2482v), przy czym z tego kwota 500 złotych nie została rozliczona. Dlatego obciążająca go kwota to 1099,46 złotych (tj. (...),04 x (...) – 1500 ≈ (...),46). Kwota przypadająca na pozostałych uczestników to iloczyn 18.485,04 i przypadającego na niego udziału. Rozstrzygnięcie zawarte w pkt VII obrazuje następująca tabela:

L.P.	Współwłaściciel	Wielkość przysługującego udziału	Kwota do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa
1.	K. K. (1)	(...)	(...),46
2.	J. K. (1)	(...)	(...),46
3.	S. B. (1)	(...)	288,81
4.	T. B. (2)	(...)	72,20

5.	D. B.	(...)	72,20
6.	M. B. (2)	(...)	72,20
7.	S. B. (2)	(...)	72,20
8.	W. P. i M. P. (5)	(...)	577,67
9.	A. K. (1)	(...)	(...),33
10.	K. K. (3)	(...)	577,67
11.	A. K. (2)	(...)	577,67
12.	S. P., K. O. i M. P. (6)	(...)	192,55
13.	M. P. (3)	(...)	192,55
14.	D. P.	(...)	192,55
15.	(...) W.	(...)	(...),26
16.	M. D. i K. D.	(...)	(...),26

Mając na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie: (...)