

## POSTANOWIENIE

Dnia 7 marca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku M. G.

przy uczestnictwie R. P. i K. N.

o zniesienie współwłasności nieruchomości,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 marca 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki R. P.

od postanowienia Sądu Okręgowego w N. [...]

z dnia 19 czerwca 2007 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie i poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w N. [...] z dnia 11 stycznia 2006 r. i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w N.[...] do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

We wniosku z dnia 15 lipca 2003 r. wnioskodawczyni zażądała zniesienia współwłasności nieruchomości składającej się z działek rolnych nr 4192, 4193, 4195/1, 4195/2, 4194 oraz budowlanych nr 426 i 772, położonych w K., objętych księgą wieczystą nr [a] przez jej fizyczny podział.

W piśmie z dnia 6 listopada 2004 r. rozszerzyła żądanie wniosku o objęcie działem gospodarstwa rolnego położonego w K. i obejmującego także działki rolne objęte księgą wieczystą nr [b] o pow. 2,6966 ha i działki leśne objęte księgą wieczystą nr [c] o pow. 0,7798 ha.

Uczestniczka domagała się przyznania całego gospodarstwa rolnego na jej wyłączną własność za spłatą wnioskodawczyni, na co M. G. nie wyrażała zgody. Na rozprawie w dniu 11 stycznia 2006 r. pełnomocnik wnioskodawczyni oświadczył, że na wypadek działu fizycznego zaproponowanego przez wnioskodawczynię rezygnuje z dopłaty.

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2006 r. Sąd Rejonowy w N. [...] zniósł współwłasność nieruchomości położonych w K. , bez spłat i dopłat w ten sposób, że przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni M. G. dz. ew. nr 11055 (poprzednio. dz. bud 772), 4192, 4193 o pow. 0,1227 ha. oraz dz. ew. nr 4188/3, 5006/1, 5005/2, 5006/24188/1, 4187/2, 4187/1, a uczestniczce R. P. dz. ew. nr 10797 (poprzednio dz. bud. 426), 4195/1, 4195/2, 4194 o łącznej pow. 0,1132 ha., dz. ew. nr 5740/12, 5746/31 o łącznej pow. 0,7798 ha., oraz dz. ew. 4986/2, 4987/1, 4988/2, 4989/2, 4990/2, 4991/1, 4993/2, 4994/1, 4995/2, 4997,5000/2, 5003/2, 5004/2, 4986/1, 4987/2, 4988/1, 4989/3, 4990/1, 4991/2, 4993/1, 4994/2, 4995/1, 4996, 5003/1, 5004/1, 5000/1.

Ustanowił także na rzecz każdorazowego właściciela dz. ew. nr 11055, 4193 i 4192 służebność przejazdu i przechodu po działkach ewidencyjnych o nr: 10797, 4195/2, 4194 wzdłuż punktów: s. 39, s. 38, s. 37, s. 36, s. 35, s. 34, s. 33, s. 32, s. 31, s. 3, s. 2, s. 1, s. 30, s. 29, s. 28, s. 50, s. 49, s. 50, s. 49, s. 48, s. 47, s. 46, s. 45, s. 44, s. 43, s. 42, e 4 według oznaczenia mapy sporządzonej przez biegłego A.

B. z dnia 2 grudnia 2005 r. zam. 41/05, jako wariant drugi. Ustanowił także na rzecz K. N. prawo dożywocia obciążające działki przyznane na własność M. G.

Sąd ten ustalił, że działki nr 10797, 4195/2, 4194,11 055, 4192 i 4193 ciągną się ze wschodu na zachód w jednym kompleksie przy ul. Z. w K. Działka nr 10797 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym parterowym wraz z poddaszem. Zamieszkiwał w części tego budynku Jan Z. wraz z rodziną, tj. ojciec uczestniczki R. P., a drugą jego część jego brat W. Z. Po śmierci rodziców R. P. urządziła w tej części którą posiadali warsztat, w którym z mężem szyli [...]. Po 1998 r. R. P. wykonała remont części przez siebie zajmowanej i jest ona w znacznie lepszym stanie technicznym. Do budynku mieszkalnego przylega budynek gospodarczy i dalej już na działce 4195/1 znajduje się warsztat wyremontowany przez uczestniczkę R. P.

Spadek po W. Z. nabyła K. N., która umową zawartą w formie aktu notarialnego przekazała udział w nieruchomościach swej córce M. G. W budynku mieszkalnym wnioskodawczyni nigdy nie mieszkała.

Wartość nieruchomości siedliskowej wraz z częściami składowymi wynosi 97 374 zł, z czego wartość działek o pow. 0,2359 ha objętych księgą wieczystą 19643, wynosi 70 770 zł, a wartość budynku mieszkalnego i gospodarczego wynosi 26 604 zł.

Oprócz nieruchomości położonych przy ul. Z. w skład przedmiotowego gospodarstwa wchodziły nieruchomości o łącznej powierzchni 2,9666 ha objęte księgą wieczystą nr [2] o wartości 58 045,50 zł, a także działki leśne nr 5740/12 i 5746/31 obj. księgą wieczystą nr [3], o wartości 21 518 zł. Współwłaścicielkami także tych nieruchomości po 1/2 części były wnioskodawczyni i uczestniczka.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, o ile zostaną spełnione przesłanki przewidziane w art. 211 k.c. Ani wnioskodawczyni ani uczestniczka nie były zbytnio zainteresowane nieruchomościami objętymi księgami wieczystymi nr [2] i nr [3], a spór dotyczył nieruchomości siedliskowej położonej przy ul. Z. w K. Skoro biegli sądowi A. S. i M. A. wskazali, że nie ma przeszkód aby dokonać podziału siedliska, to należało wybrać ten sposób działu i - zgodnie z ich propozycją

- ustanowić służebność gruntową niezbędną dla zapewnienia łączności komunikacyjnej z wydzielonymi dla wnioskodawczyni działkami. Zauważył wprawdzie, że wjazd na posesję nie jest zbyt szeroki i komfortowy, ale do celów dojazdowych tylko do posesji w pełni wystarczający. Dokonując podziału fizycznego bez spłat i dopłat odwołał się do oświadczenia woli M. G. złożonego na rozprawie w dniu 11 stycznia 2006 r. Zauważył jednak, że wartość otrzymanych przez wnioskodawczynię działek wyniosła 56 739 zł, do czego należało doliczyć wynagrodzenie za ustanowienie służebności w kwocie 7 770 zł co łącznie stanowiło kwotę 64 509 zł, natomiast uczestniczka otrzymała działki o wartości 93 594 zł, którą należało pomniejszyć o wynagrodzenie za służebność. W rezultacie uczestniczka otrzymała w wyniku działu mienie o wartości 85 824 zł.

Uczestniczka w apelacji podnosząc między innymi zarzuty naruszenia art. 211 i 214 k.c., podnosiła, że prowadzi wraz z mężem gospodarstwo rolne, którego bazą są budynki gospodarcze położone przy ul. Z. Podział siedliska pociąga za sobą istotną zmianę rzeczy, przez likwidację zabudowań gospodarczych potrzebnych do funkcjonowania gospodarstwa.

W wyniku apelacji uczestniczki Sąd Okręgowy w N.[...] postanowieniem z dnia 19 czerwca 2007 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten tylko sposób, że dodatkowo przyznał R. P. pominiętą przez Sąd Rejonowy dz. ew. 4989/1. Wobec braku uprawnień biegłego M. A. do szacowania nieruchomości przeprowadził dowód z opinii biegłej M. S. i jej opinia stała się podstawą zmiany zaskarżonego postanowienia o podwyższeniu wartości nieruchomości objętych działem do 181 950 zł. Ustalił też, że wartość nieruchomości przyznanych wnioskodawczyni wynosi kwotę 74 780 zł, zaś wartość działek, które przyznane zostały uczestniczce równa jest kwocie 107 170 zł.

Poza tym podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i jego argumentację prawną.

Odnosząc się do zarzutu uczestniczki, że w toku postępowania apelacyjnego dokonała remontu budynków gospodarczych zauważył, że jeżeli nie znajdują się na służebnym szlaku, to nakłady te nie podlegały rozliczeniu gdyż wartość budynków nie została wliczona do wartości nieruchomości przyznanych uczestniczce,

„zaś gdyby remontów dokonała na tej części budynku, który nie przedstawia żadnej wartości materialnej i znajduje się na szlaku służebnym, ewentualne remonty czynione przez nią, czynione były na własne ryzyko”.

Uznał za nieuzasadniony zarzut naruszenia art. 211 k.c. i art. 214 k.c. Podkreślił, że w świetle przeprowadzonych dowodów z opinii biegłych, nie występowały przeszkody co do fizycznego podziału działek budowlanych i podziału gospodarstwa rolnego. Przytoczył stanowisko biegłego M A., że w przedmiotowym gospodarstwie brak uprawy roli, zbioru plonów, nieruchomości leżą odłogiem, brak zwierząt gospodarskich. W rezultacie uznał, że twierdzenia uczestniczki, że prowadzi gospodarstwo rolne na działkach objętych przedmiotem postępowania nie zasługują na uwzględnienie. Podniósł, że za przyznaniem działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym i warsztatowym położonych przy ul. Z. uczestniczce R. P. przemawiały dokonane przez nią remonty i ich wykorzystywanie dla celów gospodarczych.

Uczestniczka w skardze kasacyjnej opartej na naruszeniu art. 211 k.c. oraz art. 214 § 1 k.c., a także na naruszeniu art. 145 § 2 i 3 k.c. jak również na naruszeniu art. 288 k.c. na skutek podziału fizycznego nieruchomości oraz na przeprowadzeniu drogi służebnej poprzez budynki wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go orzeczenia sądu pierwszej instancji i o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Wprawdzie podział fizyczny jest zazwyczaj zgodny z interesem współwłaścicieli i dlatego w art. 211 k.c. ustawodawca przewidział, że każdy z nich może żądać ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy, niemniej pod warunkiem, że nie jest on sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Zarówno Sądy obu instancji, jak i skarżąca przeoczyli, że do podziału gospodarstwa rolnego stosuje się art. 213 k.c. Z tego względu trzeba było już uznać zarzut naruszenia art. 211 k.c. bez powołania art. 213 k.c. za chybiony.

Niezastosowanie przez Sądy obu instancji art. 213 k.c. wykluczało jednak odparcie zarzutu obrazy art. 214 k.c. Niezbadanie bowiem, czy zniesienie współwłasności przedmiotowego gospodarstwa rolnego przez podział między współwłaścicieli byłoby sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, wyłączało możliwość rozstrzygnięcia kwestii, czy wskazany przez skarżącą jako naruszony art. 214 k.c. powinien mieć zastosowanie. Luki w ustaleniach faktycznych uniemożliwiały subsumcję zarówno pod hipotezę normy wynikającej z art. 213 k.c., jak i 214 k.c. W tym celu sąd powinien poczynić co najmniej ustalenia co do okoliczności, o jakich mowa w art. 619 k.p.c., w tym dotyczące obszaru i rodzaju nieruchomości stanowiących już własność współwłaścicieli i ich małżonków. Jednomyślne stanowisko współwłaścicieli w kwestii składu i wartości gospodarstwa rolnego nie jest wiążące, gdyż ustalenia te należą do sądu z urzędu. Istnieje obowiązek regulaminowy zwracania się do właściwego rejonowego organu rządowej administracji ogólnej do spraw geodezji i gospodarki gruntami o udzielenie informacji dotyczących danych geodezyjnych i kwalifikacyjnych nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.

Za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi budynkami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem takiego gospodarstwa. (art. 55<sup>3</sup> k.c.). Obowiązkiem więc Sądu było objęcie podziałem zabudowań, jako części składowych nieruchomości siedliskowej. Każdy obiekt budowlany przedstawia stosowną wartość dopóty, dopóki nie nastąpi jego rozbiórka, np. wartość materiału rozbiórkowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1980 r., II Cr 480/79, OSNCP 1980, nr 11, poz. 224). Ustalając w sprawie o zniesienie współwłasności wartość nieruchomości sąd bierze pod uwagę także nakłady dokonane przez jednego ze współwłaścicieli na ich części składowe (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1978 r., III CZP 26/78, OSNCP 1979, nr 1, poz. 3).

Budynek bowiem, na który zostały dokonane nakłady, nie może być traktowany jako odrębny od gruntu przedmiot majątkowy, gdyż stosownie do art. 46 k.c. i art. 48 k.c., współwłasność nieruchomości dotyczy także jej części składowych, niezależnie od źródeł pochodzenia środków na jego remont, czy budowę.

Innym zagadnieniem jest wyłączenie z rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami nakładów na część składową nieruchomości, którą w wyniku działu otrzymuje podmiot, który ich dokonał.

Kwestię spłat, zgodnie z art. 216 k.c., współwłaściciele mogą dowolnie kształtować i dopiero w braku pomiędzy nimi porozumienia sąd powinien dokonać ustaleń niezbędnych do zastosowania art. 216 § 2 k.c.

Sprzeczność podziału z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej zachodzi wtedy, gdy reguły te przemawiają przeciwko podziałowi np. gdyby istniała szansa na podjęcie towarowej produkcji rolnej w działowym gospodarstwie przez któregoś ze współwłaścicieli, a podział doprowadziłby do powstania nieżywej jednostki (lub jednostek), która ze względu na obszar, brak siedliska, inwentarza oraz na inny zawód współwłaściciela i brak jego stosownych kwalifikacji, czy zainteresowań z góry skazana byłaby na wyłączenie z produkcji rolnej. Innymi słowy podupadłe gospodarstwo rolne tj. takie które nie ma zdolności do samodzielnej produkcji towarowej nie powinno być dzielone gdy istnieje realna perspektywa, że któryś ze współwłaścicieli dysponując odpowiednimi środkami materialnymi jest w stanie uczynić je warsztatem pracy, a mając kwalifikacje rolnicze, lub następcę rolnika podjąć działalność wytwórczą w zakresie produkcji roślinnej, zwierzęcej, ogrodniczej, lub rybnej, np. w formie gospodarstwa agroturystycznego. Z drugiej strony należy też odpowiedzieć, czy względy historyczne, turystyczne, architektoniczne, w tym zabudowa ul. Z. przemawiają za wykorzystaniem na nowo spornego siedliska dla potrzeb produkcji rolnej. Wobec więc wskazanych luk w ustaleniach brak jest możliwości przesądzenia kwestii dopuszczalności fizycznego działu przedmiotowego gospodarstwa.

W związku z dokonanym podziałem fizycznym trzeba też zauważyć, że z opinii biegłego geodety wynika, iż stodoła jest usytuowana nie tylko na przyznanej wnioskodawczyni działce 1155 ale i częściowo na przydzielonych uczestniczkę działkach 4194 i 4195/1. Taki podział jest niedopuszczalny skoro nie przebiega po linii ściany działowej i wymagał co najmniej ustanowienia stosownej służebności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1975 r., III CRN 207/75, OSNC 1976, nr 7-8, poz. 172). W razie podziału, ze względu na

obowiązek orzekania o wydaniu przyznanych na wyłączną własność działek poszczególnym współwłaścicielom, istnieje także konieczność poczynienia szczegółowych ustaleń dotyczących ich posiadania (art. 624 k.p.c.).

Nie można także odeprzeć zarzutu naruszenia art. 145 § 2 i 3 k.c. Ustanawiając służebność drogową w postępowaniu o zniesienie współwłasności (art. 212 § 1 k.c.) sąd powinien się kierować w zasadzie przesłankami przewidzianymi w art. 145 k.c. i mieć na uwadze przede wszystkim interes społeczno-gospodarczy wydzielonych nieruchomości. W omawianym postępowaniu nieruchomościami władającymi i obciążonymi mogą być tylko nieruchomości powstałe z podziału co wynika z wykładni językowej przepisu art. 212 in fine k.c. Brak jest podstaw do wzywania do udziału w sprawie właścicieli innych gruntów także dlatego, aby nie przeciążać i tak wielowątkowego i skomplikowanego z innych względów postępowania działowego. Gdyby interes społeczno-gospodarczy sprzeciwiał się wytyczeniu drogi po nieruchomości powstałej z podziału (a taki wątek w sprawie pojawił się) sąd w takim wyjątkowym wypadku mógłby zaniechać ustanowienia drogi koniecznej w tym postępowaniu a właściciel mógłby wystąpić z samodzielnym roszczeniem opartym na podstawie zawartej w art. 145 k.c.

W sprawie nie zostały dokonane ustalenia które pozwalałyby na ocenę, że ustanowiona została służebność zgodnie z przesłankami określonymi w art. 145 § 2 i 3 k.c. Ustanowienie drogi według wskazanego przez wnioskodawczynię tzw. wariantu drugiego, wymagałoby nie tylko urządzenia szlaku ale i wyburzenia dwóch budynków, tj. starej stajni i stodoły. Jeżeli zauważyć, że orzeczenie o ustanowieniu służebności ma charakter konstytutywny i odnosi skutek od chwili jego uprawomocnienia się, a więc nie podlega egzekucji gdy ogranicza się do określenia zakresu służebności i sposobu jej wykonania, to mając na uwadze występujący pomiędzy zainteresowanymi spór należy z góry założyć konieczność wystąpienia przez wnioskodawczynię z odpowiednim powództwem (por. uchwałę Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1957 r., I CO 16/57, OSN 1959, nr 1, poz. 1).

Artykuł 145 k.c. nie wyklucza natomiast przeprowadzenia trasy drogi koniecznej przez otwarty przejazd pod budynkiem, czy przestrzeń w stodole przeznaczoną do przejazdu wyznaczoną wrotami zwłaszcza gdyby miała ona stanowić w zasadzie część składową nieruchomości władnącej. O dopuszczalności wytyczenia takiej trasy przez nieruchomości stanowiące w zasadzie zwartą miejską zabudowę decyduje niemożność uzyskania innego odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i wyższość interesu społeczno gospodarczego nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej w stosunku do takiego interesu nieruchomości przez którą droga konieczna ma prowadzić.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).

jz

/tp/