

POSTANOWIENIE

Dnia 6 lutego 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Henryk Pietrkowski

SSA Michał Kłós (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku H. S. i A. S.

przy uczestnictwie A. K. i A. K.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 6 lutego 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 20 kwietnia 2007 r., sygn. akt VII Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2006 r., Sąd Rejonowy w K. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w P. gmina D., stanowiącej działkę o nr (...) o pow. 0,97 ha zabudowanej budynkiem murowanym, dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr Kw (...), w ten sposób, że działkę gruntu podzielił na trzy działki: nr (...)/1 o pow. 217 m², (...)/2 o pow. 4.888 m² i (...)/3 o pow. 4.887 m², budynek znajdujący się na terenie nieruchomości podzielił na dwa budynki: oznaczony nr 1 o pow. 166,90 m² oraz oznaczony nr 2 o pow. 165,31 m² wzdłuż linii oznaczonej punktami ABCDE na planie, nowopowstałe działki: nr (...)/1 i (...)/3, zabudowaną wydzielonym budynkiem nr 1 przyznał na własność uczestnikom A. K. i A. K., zaś działkę nr (...)/2 zabudowaną wydzielonym budynkiem nr (...) wnioskodawczyni H. S.

Ponadto Sąd Rejonowy zobowiązał wnioskodawczynię i uczestników do wykonania wskazanych w orzeczeniu prac adaptacyjnych, nakazał uczestnikom wydanie wnioskodawczyni przyznanej jej działki, zasądził solidarnie od uczestników na rzecz wnioskodawczyni kwotę z tytułu dopłaty oraz orzekł o kosztach postępowania.

Powyższe postanowienie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i wnioski. Wnioskodawczynię i uczestników postępowania łączą więzy rodzinne. W 1993 r. wnioskodawczyni i uczestnicy porozumieli się co do wspólnego nabycia spornej nieruchomości. Uczestnicy kupili ją we własnym imieniu a następnie darowali udział w $\frac{1}{2}$ we współwłasności tej nieruchomości wnioskodawczyni. Na terenie tej nieruchomości nakładem finansowym obu rodzin wybudowany został budynek mieszkalno – pensjonatowy. W budynku tym znajdują się 34 pomieszczenia z których część ma charakter mieszkalny, część zaś – pensjonatowy. Uczestnicy prowadzą w nim działalność agroturystyczną. Budynek ten może zostać podzielony wzdłuż płaszczyzny pionowej, dzielącej budynek od fundamentów po dach na dwie części: oznaczoną nr 1 o pow. 166,90 m² oraz oznaczoną nr (...) o pow. 165,31 m². Rozdzielenie budynków wymaga przeprowadzenia wskazanych przez Sąd Rejonowy prac adaptacyjnych.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji uznał, że wniosek jest uzasadniony. Brak podstaw do przyjęcia, że przedmiotowa nieruchomość, przyjmując nawet, że stanowi gospodarstwo rolne, nie może zostać podzielona. Na każdej z nowopowstałych działek będzie możliwe prowadzenie działalności agroturystycznej. Przyznanie całej nieruchomości uczestnikom prowadziłoby do obciążenia spłatami, które przekraczałyby ich możliwości finansowe. Z kolei przyznanie wnioskodawczyni nieruchomości byłoby niesprawiedliwe, ponieważ uczestnicy na jej terenie mieszkają, nie mają innego miejsca zamieszkania i są emocjonalnie z nią związani.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację od postanowienia Sądu Rejonowego. Sąd ten uznał ustalenia Sądu pierwszej instancji, w myśl których uczestnicy w jednakowych proporcjach finansowali budowę domu, za prawidłowe i oparte na wszechstronnie dokonanej ocenie materiału dowodowego. Za udowodnione uznał Sąd Okręgowy posiadanie przez wnioskodawczynię, w dacie dokonania na jej rzecz darowizny udziału w spornej nieruchomości, obywatelstwa polskiego.

Wnioskodawczyni nie dopuściła się – w ocenie Sądu Okręgowego – rażącej niewdzięczności w rozumieniu art. 989 k.p.c., występując z wnioskiem o zniesienie

współwłasności. Realizowała w ten sposób uprawnienie, jakie przysługuje jej z mocy art. 210 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego, postanowienie w przedmiocie zniesienia współwłasności nie musiało zawierać osobnego orzeczenia o oddaleniu roszczenia o nakazanie złożenia oświadczenia o powrotnym przeniesieniu własności nieruchomości. Roszczenie to było rozpoznane w ramach niniejszej sprawy na podstawie art. 618 k.p.c. Oddalenie powyższego roszczenia przesądziło o treści postanowienia, mocą którego uznano, że sporna nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności.

Sąd Okręgowy zarazem uznał, że teren spornej nieruchomości nie jest użytkowany rolniczo, planowane założenie gospodarstwa agroturystycznego nie zmieni jej sposobu użytkowania i nie ma formalnej potrzeby zmiany jej przeznaczenia. Odwołując się do treści art. 211, 213 i 214 k.c. Sąd drugiej instancji uznał za nieuzasadniony zarzut, że przyjęty sposób zniesienia współwłasności naruszył interes uczestników i pozbawił ich możliwości prawidłowego gospodarowania. Sposób ten godzi w rozbieżne interesy wnioskodawczynie i uczestników postępowania.

Skarga kasacyjna wniesiona przez uczestników postępowania oparta została na obu podstawach wskazanych w art. 398³ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej uczestnicy zarzucili naruszenie: art. 382 k.p.c. przez nieuzupełnienie przez Sąd drugiej instancji postępowania dowodowego w przedmiocie ustalenia, czy w dacie dokonania darowizny udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, wnioskodawczynie posiadała obywatelstwo polskie i art. 386 § 4 k.p.c., polegające na nieuchyleniu przez Sąd drugiej instancji postanowienia Sądu pierwszej instancji, pomimo, że w orzeczeniu tym Sąd zaniechał ustalenia charakteru przedmiotu współwłasności jako gospodarstwa rolnego a także nie rozstrzygnął o roszczeniu o nakazanie zwrotu przedmiotu darowizny. W ramach pierwszej podstawy uczestnicy zarzucili naruszenie: art. 55³ k.c. przez jego niezastosowanie w sprawie i niezakwalifikowanie nieruchomości jako gospodarstwa rolnego, przez co doszło do naruszenia art. 213, 214 § 1 k.c. i 619 § 1 k.p.c.; art. 898 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wnioskodawczynie nie dopuściła się rażącej niewdzięczności żądając zniesienia współwłasności przez przyznanie jej nieruchomości na wyłączną własność oraz art. 211 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że przyjęty sposób zniesienia współwłasności nie jest sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozważenia w pierwszej kolejności wymaga powołana przez skarżących podstawa kasacyjna z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., w rozstrzyganej bowiem sprawie zarzut naruszenia prawa materialnego może podlegać ocenie dopiero w razie stwierdzenia, że prawidłowość dokonania ustaleń faktycznych nie nasuwa zastrzeżeń.

Wbrew odmiennej ocenie skarżących nie doszło do naruszenia art. 382 k.p.c., odpowiednio stosowanego do niniejszego postępowania w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Norma zawarta w powyższym przepisie jest wyrazem zasady w myśl której postępowanie apelacyjne stanowi kontynuację postępowania rozpoznawczego. Do sądu drugiej instancji należy zatem ustalenie faktów i ocena materiału dowodowego. Powyższym obowiązkom Sąd drugiej instancji nie uchybił, uzupełniając postępowanie dowodowe na okoliczność posiadania przez wnioskodawczynię obywatelstwa polskiego w dacie dokonania darowizny udziału w przedmiotowej nieruchomości. Na powyższą okoliczność jeszcze w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji dopuszczono dowód z dokumentu urzędowego, jakim jest zaświadczenie (...) Urzędu Wojewódzkiego z dnia 27 grudnia 2005 r., oświadczenia zawartego w akcie notarialnym a także zeznań wnioskodawczynie. W postępowaniu przed sądem drugiej instancji dopuszczono z kolei dowód z paszportu wnioskodawczynie. Ani w apelacji, ani tym bardziej w skardze kasacyjnej uczestnicy nie podnieśli takich okoliczności, które mogłyby powyższą ocenę zmienić. W szczególności nie wskazali dowodów, których sąd nie przeprowadził, czy też nie ocenił. Opierając się zatem na wynikach postępowania dowodowego przed sądami obu instancji, Sąd Okręgowy miał podstawy do ustalenia, że – w dacie zawarcia umowy darowizny – wnioskodawczynie legitymowała się obywatelstwem polskim.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 386 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Argumentacja przedstawiona w uzasadnieniu powyższego zarzutu uzasadnia również zarzut obrazy prawa materialnego – art. 55³ k.c. oraz art. 213, 214 § 1 k.c. w powiązaniu z art. 619 § 1 k.p.c. Istotą powyższych zarzutów jest ocena skarżących, że nieruchomość, stanowiąca przedmiot niniejszego postępowania, stanowi gospodarstwo rolne, co ma determinować odmienny tryb i przesłanki zniesienia współwłasności, których sąd drugiej instancji nie rozważył. Powyższy pogląd nie jest trafny. Zgodnie z art. 55³ k.c., za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Jest to zatem zorganizowany w jedną całość gospodarczą zbiór rzeczy i praw. Składnikiem tak rozumianego gospodarstwa rolnego

są nieruchomości rolne, definiowane w art. 46¹ k.c. jako nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. W świetle ostatnio przywołanego przepisu kryterium wyodrębniającym nieruchomość rolną jest rzeczywisty lub potencjalny sposób jej wykorzystania (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2003 r., I CKN 461/01, niepubl.). W świetle ustalonego w sprawie stanu faktycznego, przedmiotowa nieruchomość ma charakter nieruchomości rolnej, za czym przemawia jej przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego oraz w ewidencji gruntów. Należy zgodzić się z tezą, że Sąd drugiej instancji nie przesądził jednoznacznie charakteru prawnego spornej nieruchomości. Uchybienie to nie ma jednak istotnego wpływu na wynik sprawy.

Po pierwsze bowiem, przepisy normujące sposób zniesienia współwłasności, w tym sposób zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, jako podstawowy sposób wyjścia z niepodzielności, ustanawiają podział fizyczny rzeczy, różnicując jedynie przesłanki, które przemawiają przeciwko takiemu sposobowi zniesienia współwłasności (art. 211 i 213 k.c.). W odniesieniu do gospodarstwa rolnego, dopiero jeśli podział między współwłaścicieli byłby sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, sąd winien odstąpić od podziału i przyznać to gospodarstwo temu współwłaścicielowi, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele.

Po drugie, na terenie spornej nieruchomości od szeregu lat prowadzona jest działalność gospodarcza, określana jako usługi agroturystyczne. Jak to wynika z art. 3 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807 ze zm.), tego rodzaju działalność ustawodawca przyrównał do działalności wytwórczej w rolnictwie. Zgodnie z jego treścią, przepisów ustawy nie stosuje się do działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie upraw rolnych oraz chowu i hodowli zwierząt, ogrodnictwa, warzywnictwa, leśnictwa i rybactwa śródlądowego a także wynajmowania przez rolników pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów. Z przepisów prawa podatkowego z kolei wynika, że o zakwalifikowaniu tego rodzaju działalności jako rolniczej decyduje jej rozmiar. Dochody z wynajmu pokoi gościnnych w budynkach mieszkalnych położonych na terenach wiejskich w gospodarstwie rolnym, osobom przebywającym na wycieczkach oraz dochody uzyskane z tytułu wyżywienia tych osób wolne są od podatku dochodowego w myśl art. 21 ust. 1 pkt 43 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 14,

poz. 176 ze zm.), jeżeli liczba wynajmowanych pokoi nie przekracza 5. W ustalonym w sprawie stanie faktycznym liczba pokoi o takim przeznaczeniu przekracza 5. Podsumowując powyższe uwagi, w świetle prawa publicznego, prowadzona przez uczestników działalność gospodarcza, nie ma charakteru działalności rolniczej.

Rodzaj prowadzonej przez uczestników działalności gospodarczej rzutuje na ocenę wystąpienia w tej sprawie przesłanki negatywnej dla podziału nieruchomości, określonej w art. 213 k.c. Sprzeczność z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej musi być bowiem oceniana w odniesieniu do realiów danego stanu faktycznego. Jeśli, w istocie, na terenie przedmiotowej nieruchomości prowadzony jest pensjonat, zakres usług przekracza zaś rozmiary agroturystyki jako działalności rolniczej, to tego rodzaju działalność może być nadal prowadzona na bazie dwóch, wyodrębnionych z podziału nieruchomości. Powyższy wniosek wypływa z ustalonego w sprawie stanu faktycznego (vide opinia biegłego), którym Sąd Najwyższy jest związany. Rodzaj prowadzonej działalności nie wymaga od właścicieli szczególnych kwalifikacji. Dodatkowo, co nie może pozostać bez wpływu na ocenę zaskarżonego orzeczenia na gruncie objętych skargą kasacyjną przepisów prawa materialnego, podział nieruchomości został tak przeprowadzony, że prowadzi do obciążenia współwłaścicieli znikomymi dopłatami.

Nie sposób również zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 898 k.c. Trafnie Sąd Okręgowy uznał, że wystąpienie z wnioskiem o zniesienie współwłasności w żadnym razie nie stanowi rażącej niewdzięczności w rozumieniu powyższego przepisu. Żądanie zniesienia współwłasności stanowi wyraz realizacji prawa podmiotowego, służącego każdemu współwłaścicielowi z mocy art. 210 k.c. Każdy ze współwłaścicieli ma również prawo wskazania sądowi określonego sposobu zniesienia współwłasności oraz formułowania takich wniosków procesowych, które odpowiadają jego interesom. Również realia tej sprawy a w szczególności ustalenie, że koszty budowy ponosili wszyscy uczestnicy, nie przemawiają za uznaniem, że złożenie wniosku było wyrazem rażącej niewdzięczności.

Wbrew odmiennej ocenie skarżących, rozpoznając – w ramach art. 618 k.p.c. - spór wynikający z żądania zwrotu przedmiotu darowizny – Sąd Okręgowy nie naruszył art. 384 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd pierwszej instancji przesłankowo rozstrzygnął o pretensjach uczestników z tego tytułu i dał temu wyraz w uzasadnieniu. Brak negatywnego rozstrzygnięcia sporu o prawo własności przybierającego postać oddalenia żądania, nie stanowi - w tej sytuacji – naruszenia art. 618 k.p.c.

Mając powyższe względy na uwadze, jak również treść art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., należało orzec jak w sentencji.