

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 16 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSA Roman Dżiczek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Anny C.

przy uczestnictwie Andrzeja C. i Anny C.

o podział majątku i dział spadku,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 16 listopada 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 7 lipca 2010 r.,

- 1. oddała skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od każdego z uczestników na rzecz wnioskodawczyni kwoty po 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 3 marca 2010 r. Sąd Rejonowy ustalił, że w skład majątku wspólnego Antoniego C. i Anny C. wchodzi nieruchomość położona w obrębie J. we W. – gospodarstwo rolne z zabudowaniami, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...], o wartości 1 299 000 zł i że udziały Antoniego C. i Anny C. w majątku wspólnym są równe; równocześnie także ustalił, że w skład spadku po Antonim C. wchodzi udział  $\frac{1}{2}$  w prawie własności wyżej wskazanej nieruchomości; dokonał podziału majątku wspólnego Antoniego C. i Anny C. oraz działu spadku po Antonim C. poprzez podział opisanej nieruchomości w ten sposób, że prawo własności działek: nr 11/4 o pow. 1100 m<sup>2</sup> zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i dwoma budynkami gospodarczymi, nr 11/5, nr 11/6, nr 11/11, nr 11/14 i nr 11/15 - przyznał wnioskodawczyni Annie C.; prawo własności działek nr 11/7, nr 11/12 i nr 11/13 – przyznał na współwłasność po  $\frac{1}{2}$  części uczestnikom Andrzejowi C. i Annie C.; ustanowił na części działki nr 11/11 o pow. 0,0147 ha na czas nieoznaczony i nieodpłatnie służebność gruntową przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela działek nr 11/7, nr 11/12, nr 11/13 i nr 11/14; ustanowił na części działki nr 11/15 o pow. 0,0116 ha na czas nieoznaczony i nieodpłatnie służebność gruntową przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr 11/7, nr 11/11, nr 11/12, nr 11/13 i nr 11/14; pozostawił we współwłasności wnioskodawczyni i uczestników po  $\frac{1}{3}$  działkę nr 11/9 – wewnętrzną drogę dojazdową; pozostawił we współwłasności: wnioskodawczyni Anny C. w  $\frac{4}{6}$  części, a Anny C. i Andrzeja C. po  $\frac{1}{6}$  części działkę nr 11/10; zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestników po 6900 zł płatne w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności oraz orzekł o kosztach sądowych i kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd ten ustalił, że przedmiotowa nieruchomość przy ul. J. [...] i ul. P. we W. wyczerpuje majątek wspólny wnioskodawczyni i Antoniego C. (spadkodawcy) i obejmuje działki: nr 11/4 – pow. 1407 m<sup>2</sup>, zabudowaną, nr 11/5 – o pow. 96 m<sup>2</sup>, nr 11/6 – o pow. 111 m<sup>2</sup>, nr 11/7 – o pow. 319 m<sup>2</sup>, nr 11/8 – o pow. 11 572 m<sup>2</sup>. Ta ostatnia działka była wykorzystywana rolniczo do czasu śmierci Antoniego C. w dniu 7

grudnia 2003 r. Spadek po nim nabyła żona Anna C. oraz dzieci: Anna C. i Andrzej C. po 1/3 części. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego możliwy jest podział nieruchomości poprzez wydzielenie z działki nr 11/8 nowych działek: nr 11/11, 11/12, 11/13 i 11/14 przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą o wiejskim stylu zamieszkiwania; ponadto, należy wydzielić działkę nr 11/9 na drogę dojazdową, działkę nr 11/10 celem poszerzenia drogi publicznej - ulicy P., a działka nr 11/15 ma stanowić teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zakazem budowy i sytuowania trwałych i wieloletnich nasadzeń. Nowo tworzone działki nr 11/11, 11/12, 11/13 i 11/14 nie mają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Prezydent miasta W. pozytywnie zaopiniował projekt podziału przedmiotowej nieruchomości w części obejmującej działkę nr 11/8 na działki wyżej wskazane, według propozycji drugiej biegłego sądowego Tomasza K. Sąd pierwszej instancji uznał, że dostęp do drogi publicznej dla nowo tworzonych działek nr 11/12 - 11/14 będzie zapewniony poprzez ustanowienie służebności drogowych na działce nr 11/15 i działce nr 11/11 oraz poprzez pozostawienie we współwłasności uczestników działki nr 11/9. Sąd Rejonowy ustalił wartość wszystkich działek, w tym nowo powstających w wyniku podziału działki nr 11/8 na podstawie wyceny dokonanej przez wskazanego wyżej biegłego, według stanu z daty śmierci Antoniego C. oraz według wartości z daty działu, kwalifikując je – w części dotyczącej działek nr 11/11 – 11/14 jako działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną-wolnostojącą. Preferując podział w naturze Sąd Rejonowy przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym i gospodarczym o numerze 11/4, działkę nr 11/5, działkę nr 11/6 oraz działkę nr 11/11 i grunty rolne objęte działką nr 11/15. Działki nr 11/12, 11/13 i 11/7 o charakterze budowlanym, najbardziej wartościowe zostały przyznane na współwłasność po 1/2 uczestnikom. Przyznane im działki uzyskały służebność przejazdu i przechodu po działkach nr 11/15 i 11/11 przyznanych wnioskodawczyni, a działka nr 11/9 wydzielona pod drogę wewnętrzną została przyznana na współwłasność dotychczasowym współwłaścicielom nieruchomości, w częściach równych. Działka nr 11/10 przeznaczona pod poszerzenie drogi publicznej – ul. P., pozostała we współwłasności wnioskodawczyni i uczestników w dotychczasowych udziałach. Odnosząc wartość uzyskanych przez uczestników i wnioskodawczynię

działek: odpowiednio o łącznej wartości 419 200 zł oraz 879 800 zł, do ich udziałów w nieruchomości wspólnej ustalili, że zachodziła konieczność wyrównania udziałów dopłatami pieniężnymi w kwocie po 6900 zł na rzecz każdego z uczestników. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji wskazał art. 1035 i nast. k.c. oraz art. 212 § 2 k.c., jak również art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przedmiocie kosztów postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 7 lipca 2010 r. oddalił apelację uczestników od tego postanowienia i orzekł o kosztach postępowania. Przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, a odnosząc się do zarzutu apelacji naruszenia art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 211 k.c. uznał, że podział był możliwy i dopuszczalny - zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a konieczność ustanowienia służebności drogowych wynikała zarówno z powołanego w apelacji przepisu art. 193 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i art. 145 k.c. Brak było natomiast podstaw do zabiegania o dodatkowe zatwierdzenie podziału w sytuacji, gdy o podziale decydował sąd i ustanawiał służebności drogowe dla zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla nowo tworzonych działek. O przeznaczeniu nieruchomości rozstrzygał natomiast plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący w dacie działu. Także wycena działek dokonywana przez biegłego musiała uwzględniać przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na datę orzekania o podziale. Sąd drugiej instancji podzielił też stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania miał zastosowanie art. 520 § 1 k.p.c., a nie art. 520 § 2 i 3 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżyli skargą kasacyjną uczestnicy postępowania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucili Sądowi drugiej instancji naruszenie prawa materialnego: art. 93 i art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej „u.g.n.”) oraz art. 211 k.c., a z pierwszej podstawy kasacyjnej - naruszenie przepisów postępowania: art. 684 oraz art. 520 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Skarga kasacyjna nie ma uzasadnionych podstaw.

Zasadą – wyrażoną w art. 211 k.c. - jest, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Z punktu widzenia bowiem indywidualnych interesów współwłaścicieli taki podział jest najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze i nie zostaje „wyłączony”, choćby za odpowiednim wynagrodzeniem (spłatą). Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę (por., m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r., III CSK 195/09, LEX nr 585823). Uprawnienie to jest wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Wyliczenie to jest wyczerpujące.

Zakaz ustawowy, o którym stanowi art. 211 k.c., to przede wszystkim ten wynikający z art. 93 ust. 1 u.g.n. *a contrario*. Podział fizyczny nie może być dokonany, jeżeli byłby sprzeczny (niezgodny) z ustaleniami planu miejscowego.

W niniejszej sprawie Sądy *meriti* przeprowadzając podział w naturze uwzględniały ustalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą nr LII/777/98 Rady Miejskiej W. z dnia 5 czerwca 1998 r.

Odnosząc należy także, że zgodnie z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. Nr 64, poz. 592 ze zm.), nie stanowią nieruchomości rolnej nieruchomości położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Tak było w sprawie niniejszej.

Innych zarzutów dotyczących niedopuszczalności podziału, wynikających z art. 211 k.c., uczestnicy nie podnosili.

Odnosząc się do zarzutów skarżących – naruszenia art. 93 i art. 96 ust. 2 u.g.n., należy zauważyć, że zgodnie z mającym w sprawie zastosowanie art. 93 ust. 3 u.g.n., 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. Natomiast w myśl ust. 4 powyższego przepisu, zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Stosownie zaś do art. 96 ust. 2 u.g.n., w przypadku, gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd, a podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, sąd zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W niniejszej sprawie projekt podziału przedmiotowej nieruchomości przygotowany przez biegłego sądowego T. K., który stanowił podstawę postanowienia działowego Sądu Rejonowego, zaakceptowanego przez Sąd Okręgowy, został pozytywnie zaopiniowany przez Prezydenta W. postanowieniem z dnia 29 marca 2006 r. (k. 120 akt). Skarżący zarzucali przede wszystkim, że ustanowienie służebności gruntowej przejazdu i przechodu przez części działek nr 11/11 i 11/15 (*notabene*, przyznanych wnioskodawczyni), jest niezgodne z ustaleniami planu miejscowego, a ponadto, że projekt takich służebności wymagał, przed wydaniem postanowienia o podziale, uzyskania (dodatkowej) pozytywnej opinii Prezydenta W.

Z takim stanowiskiem nie sposób się zgodzić.

Jak trafnie podnosi się w literaturze (zob. Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, pod. red. G. Bieńka, LexisNexis 2011, s. 464 – 465 oraz 494), warunkiem zatwierdzenia projektu podziału jest zapewnienie nowo tworzonej działkom dostępu do drogi publicznej (art. 93 ust. 3 u.g.n.), m.in., poprzez ustanowienie innych służebności drogowych dla wydzielonych działek, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej. Z unormowaniem tym jest zsynchronizowana regulacja prawna, tj. art. 99 u.g.n., która przewiduje, że w sytuacji, gdy zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości następuje

pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek służebności zostaną ustanowione. W przypadku zaś, gdy czynność prawna podziału zaniecha tego obowiązku, nabywca nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej, ma możliwość wystąpienia z żądaniem ustanowienia drogi koniecznej na podstawie art. 145 k.c.

Przenosząc te uwagi na grunt orzekania o podziale nieruchomości przez sąd, należy stwierdzić, że zapewnienie dostępu do drogi publicznej jest obowiązkiem sądu, który stosując się do wymagań art. 93 ust. 3 zd. 1 *in fine*, odpowiednio stosuje także art. 99 u.g.n. (por. art. 674 k.p.c.) oraz art. 145 k.c. To oznacza, że dostęp do drogi publicznej ma być odpowiedni, a służebności drogowe ustanawia się na powstających w wyniku podziału działkach (nieruchomościach). Te wymogi ustawy *implicite* przesądzają o obowiązkach sądu i uniezależniają orzekanie w tym zakresie od uzyskania pozytywnej opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Reasumując, sądowy podział nieruchomości, dokonywany po uzyskaniu pozytywnej opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta), stosownie do art. 96 ust. 2 u.g.n., w wyniku którego dostęp do drogi publicznej dla nowo tworzonych działek ma być zapewniony przez ustanowienie dla nich innych służebności drogowych (art. 93 ust. 3 *in fine* w zw. z art. 99 u.g.n.), nie wymaga uzyskania dodatkowej opinii organu administracyjnego w zakresie przebiegu tych służebności.

Nie można także zgodzić się z zarzutem skargi kasacyjnej – naruszenia art. 684 k.p.c. Przepis ten mający zastosowanie w sprawie niniejszej poprzez odesłanie z art. 567 § 3 k.p.c. stanowi m.in., że wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd. Takie ustalenie odbywa się, jak zostało utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. min. postanowienie SN z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 419/07, LEX nr 583766) według stanu, z chwili ustania wspólności ustawowej (otwarcia spadku), ale według wartości z chwili dokonywania podziału, a o rozstrzygnięciach dotyczących dzielonego majątku decydują we wszystkich sprawach działowych, szeroko rozumianych (zniesienie współwłasności, dział spadku, podział majątku wspólnego małżonków), okoliczności i dowody istniejące w chwili podziału (zob. także: postanowienie SN z 27 sierpnia 1979 r., III CRN 137/79, OSNCP 1980, nr 2,

poz. 33 oraz postanowienie SN z dnia 16 marca, II CRN 31/94, Wokanda 1994, nr 9, poz. 9).

Tej zasady nie naruszył Sąd Okręgowy, akceptując poczynione w tym przedmiocie ustalenia Sądu pierwszej instancji.

Trafnie przy tym, Sąd drugiej instancji dokonał kwalifikacji charakteru dzielonej nieruchomości przez pryzmat jej aktualnego (z daty działu) przeznaczenia. Jak bowiem ustalono w orzecznictwie sądowym (por. m.in. postanowienia SN: z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1265/00, LEX nr 583761, z dnia 27 sierpnia 1979 r., III CRN 137/79, OSNC 1980, nr 2, poz. 33 i z dnia 17 grudnia 1971 r., III CRN 312/71, OSNC 1972, nr 6, poz. 114), dla ustalenia w postępowaniu działowym czy nieruchomość będąca przedmiotem działu wchodzi w skład gospodarstwa rolnego, decydujące znaczenie ma charakter tej nieruchomości według jej stanu z daty działu, oceniany w myśl przepisów obowiązujących w tej dacie. O tym zaś charakterze, jak wskazano na wstępie rozważań, przesądzał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. On wskazał na aktualne przeznaczenie poszczególnych działek oraz na ich wartość.

Również akceptacja Sądu drugiej instancji dotycząca rozstrzygnięcia o kosztach postępowania dokonanego przez Sąd Rejonowy na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. odpowiadała prawu. Jak bowiem zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 listopada 2010 r. (III CZ 46/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 88), w sprawach, tzw. działowych nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie. Tacy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania pomimo różnych udziałów, gdyż ich interesy są wspólne i niesprzeczne.

Z tych wszystkich względów, wobec uznania, że zarzuty skargi kasacyjnej nie miały usprawiedliwionych podstaw, zgodnie z art. 398<sup>14</sup> k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398<sup>21</sup> oraz art. 520 § 2 k.p.c. zasądając na rzecz uczestników zwrot kosztów wynagrodzenia



adwokata według stawki minimalnej przewidzianej w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) w postępowaniu kasacyjnym przez Sądem Najwyższym - § 13 ust. 4 w zw. z § 9 pkt 3 i § 6 pkt 6.