

Sygn. akt IV CSK 10/12

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 20 września 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M. N.

przy uczestnictwie J. N.

o podział majątku wspólnego,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 września 2012 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 31 sierpnia 2011 r.,

**uchyła zaskarżone postanowienie w pkt I, II, III i sprawę  
przekazuje Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania,  
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wnioskodawca M. N. wniósł o dokonanie podziału jego majątku wspólnego z J. N., to jest nieruchomości położonych w K., składających się z działek nr 141/2, 89/1 i 89/2 oraz nr 140/5, 140/6 i 140/8, lokalu mieszkalnego w W. przy A.72/201, a także dwóch samochodów osobowych. Wniósł o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym, ostatecznie w proporcjach 70% - 30%, przyznanie mu nieruchomości położonych w K. oraz samochodu opel Vectra, zaś pozostałych składników majątku uczestniczce, a nadto o rozliczenie spłacanych przez niego kredytów zaciągniętych w czasie trwania wspólności ustawowej.

Uczestniczka J. N. wniosła o dokonanie fizycznego podziału działek w K., przy przyjęciu, że udziały małżonków w majątku wspólnym są równe. Wniosła o rozliczenie nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny w postaci wykończenia mieszkania położonego w W. oraz rozliczenie wspólnych zobowiązań, które spłaciła po ustaniu wspólności.

W toku postępowania strony ugodą podzieliły wspólne ruchomości oraz ustaliły, że kwoty uzyskane ze sprzedaży samochodów nie będą rozliczane, lecz należy je potraktować jako równoważne oraz sprzedały mieszkanie w W.

Postanowieniem z 28 kwietnia 2011 r. Sąd Rejonowy ustalił, że w skład majątku wspólnego stron wchodzi nieruchomości położone w K., składające się z działek nr 141/2, o pow. 0,5375 ha, nr 89/1, o pow. 0,0013 ha i nr 89/2, o pow. 0,06163 ha, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW ..., nieruchomość stanowiąca działkę nr 140/5, o pow. 0,1013 ha, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW ... i nieruchomość składająca się z działek nr 140/6, o pow. 0,0967 ha, nr 140/8, o pow. 0,0976 ha, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW ... oraz podzielił ten majątek tak, że nieruchomości przyznał wnioskodawcy, zasądzając od niego spłatę na rzecz uczestniczki w kwocie 253.849,04 zł, płatną w terminie 4 miesięcy od prawomocności postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia.

Sąd Rejonowy ustalił, że strony zawarły związek małżeński 21 stycznia 1984 r. i zamieszkały w K. Przez pewien czas małżonkowie pracowali w USA, a

później wyjechali tam rodzice wnioskodawcy i cały czas pomagali finansowo stronom.

Umową z 15 maja 1997 r. za środki przekazane przez rodziców wnioskodawcy małżonkowie kupili działki nr 140/6 i nr 140/8 w K., przylegające do działki rodziców wnioskodawcy nr 141/2, zabudowanej m.in. domem. Na początku 2003 r. strony zamieszkały w domu w K., przebudowanym za środki przekazane przez rodziców wnioskodawcy. Umową z 29 kwietnia 2004 r. rodzice wnioskodawcy darowali stronom nieruchomości położoną w K. składającą się z działek nr 141/2, nr 89/1 i nr 89/2, w zamian za dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie bezpłatnego korzystania z całego parteru domu na działce nr 141/2. Działki nr 89/1 o pow. 0,0013 ha i nr 89/2 o pow. 0,6163 ha są łąkami.

Uczestniczka 13 stycznia 2006 r. zawarła ze spółdzielnią mieszkaniową w W. umowę o budowę lokalu. Na poczet wkładu 24 stycznia 2006 r. wpłaciła pożyczoną małżonkom przez rodziców wnioskodawcy kwotę 30.000 zł. Łącznie na poczet wkładu budowlanego strony wpłaciły kwotę 258.854,40 zł.

Na pokrycie wkładu budowlanego strony zaciągnęły kredyt mieszkaniowy w wysokości najpierw 104.813,15 franków szwajcarskich, a następnie jeszcze 25.759,20 franków szwajcarskich. Łącznie na rachunek kredytowy stron przelana została kwota 255.259,19 zł. Na wspólny rachunek stron z kasy mieszkaniowej 26 kwietnia 2006 r. przelana została kwota 54.867,07 zł. Środki te wraz z innymi, w łącznej kwocie 74.486,11 zł, uczestniczka 8 maja 2008 r. przelała na swój rachunek, z czego na rachunek ojca przelała 32.000 zł, jako zwrot pożyczek, zaś na rachunek spółdzielni mieszkaniowej na pokrycie zobowiązań dotyczących mieszkania kwotę 25.759,20 zł.

W październiku 2006 r. uczestniczka odebrała mieszkanie w stanie deweloperskim. Od grudnia 2006 r. do czerwca 2008 r. z mieszkania korzystał syn stron. Od stycznia 2007 r. część mieszkania była wynajmowana za odstępną w wysokości łącznej 800 zł, a od września 2007 r. - 900 zł. Pieniędźmi tymi faktycznie dysponował syn stron. Miał też opłacać czynsz i inne należności związane z mieszkaniem, ale tego nie robił. Od jesieni 2008 r. mieszkanie było niezamieszkane i nie regulowano opłat z nim związanych.

Spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu mieszkalnego zostało ustanowione na podstawie umowy zawartej 26 lipca 2007 r. przez uczestniczkę ze spółdzielnią mieszkaniową.

Umową z 5 stycznia 2007 r. strony ustanowiły rozdzielność majątkową małżeńską. Od tego dnia do 21 listopada 2007 r. uczestniczka spłaciła tytułem rat kredytu mieszkaniowego oraz obowiązkowego ubezpieczenia na życie wymaganego zgodnie z umową kredytową kwotę 15.439,82 zł. Wnioskodawca tytułem należności z tej umowy po ustaniu wspólności spłacił łącznie 45.620,23 zł.

Z tytułu kredytów konsumpcyjnych zaciągniętych w czasie trwania wspólności ustawowej wnioskodawca po jej ustaniu spłacił 2.776,16 zł i 17.312,76 zł.

Umową przedwstępną z 23 listopada 2009 r. strony zobowiązały się sprzedać mieszkanie w Warszawie. Z zadatku w kwocie 25.000 zł na rzecz spółdzielni mieszkaniowej na spłatę zaległości w opłatach eksploatacyjnych przelały 22.500 zł, a kwotę 2.500 zł otrzymała córka. Umową z 27 stycznia 2010 r. uczestniczka za zgodą wnioskodawcy sprzedała mieszkanie w Warszawie za kwotę 470.000 zł, z której został spłacony kredyt mieszkaniowy, zadłużenie wobec spółdzielni w kwocie 59.533,94 zł, zadłużenie na rachunku oszczędnościowo - rozliczeniowym i rachunku bieżącym w banku, a strony otrzymały po 60.233,03 zł.

W czasie trwania wspólności ustawowej obie strony pracowały zawodowo, a uczestniczka okresowo uzyskiwała wyższe wynagrodzenie niż wnioskodawca; zajmowała się także dziećmi i domem.

Wynagrodzenie netto uczestnika wynosi obecnie 3.900 zł, otrzymuje on także premie kwartalne ok. 500-600 zł. Uczestniczka nie pracuje, pozostaje na utrzymaniu rodziców, z którymi mieszka.

Sąd Rejonowy za niezasadne uznał żądanie wnioskodawcy ustalenia nierównych udziałów małżonków w majątku wspólnym. Ustalił, że aktualnie nieruchomości w K. przedstawiają wartość 559.029 zł. Działki nr 140/5, 140/6, 140/8, 141/2, 89/1 i 89/2 zostały wycenione jako całość, zgodnie z aktualnym sposobem ich użytkowania. Teren, na którym położona jest nieruchomość stanowiąca działkę nr 141/2 nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania

przestrzennego, nie wydano też dla niego decyzji o warunkach zabudowy. Stanowisko o niemożliwości podziału tej nieruchomości Sąd Rejonowy uzasadnił z odwołaniem się do zeznań świadka - pracownika Urzędu Gminy Ł. Uczestniczka deklarowała, że ewentualnie sprzeda działkę od strony ul. Ł., której wydzielenia żądała. W takiej sytuacji, zdaniem Sądu Rejonowego, pierwszeństwo powinny mieć interesy wnioskodawcy, który jest z nieruchomością w K. związany emocjonalnie. Przeciwno jej fizycznemu podziałowi przemawia i to, że funkcjonowanie w sąsiedztwie prowadziłoby do eskalacji konfliktu między stronami. Z tych samych względów Sąd przyznał wnioskodawcy także działki nr 89/1 i 89/2, a na rzecz uczestniczki ustalił spłatę w kwocie 279.514,50 zł.

Sąd Rejonowy uznał, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w W. było składnikiem majątku wspólnego. Zawarcie umowy kredytowej i aneksu do niej oraz przelew wszystkich transz kredytu nastąpił w czasie trwania wspólności ustawowej. Ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przysługiwała obu stronom i w konsekwencji nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nastąpiło do majątku wspólnego, chociaż formalnie umowa zawarta została już po ustaniu wspólności majątkowej. Po spłacie zobowiązań z ceny uzyskanej ze sprzedaży tego prawa wnioskodawca otrzymał 60.233,03 zł, zaś uczestniczka - 62.733,03 zł, a więc uczestniczka winna zwrócić wnioskodawcy połowę z nadwyżki, tj. kwotę 1.250 zł.

Sąd rozliczył też nakłady na wykończenie mieszkania poczynione przez obie strony oraz na jego remont po awarii oraz na ubezpieczenie, a nadto wydatki, jakie strony poczyniły na spłatę zobowiązań.

Po uwzględnieniu wszystkich rozliczeń Sąd Rejonowy określił spłatę od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki na 253.849,04 zł. Uznał też, że w terminie 4 miesięcy wnioskodawca może uzyskać kredyt na jej uregulowanie, którego zabezpieczeniem mogą być przyznane mu nieruchomości.

Postanowieniem z 31 sierpnia 2011 r., wydanym na skutek apelacji uczestniczki, Sąd Okręgowy zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w pkt II ten sposób, że działki nr 89/1 i 89/2 przyznał uczestniczce, a pozostałe nieruchomości

wnioskodawcy; zasądzoną na rzecz uczestniczki spłatę obniżył do kwoty 233.765,04 zł, w pozostałej części apelację oddalił i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne i ocenę prawną sprawy dokonaną przez Sąd Rejonowy, a apelację uczestniczki uznał za zasadną w zakresie odnoszącym się do żądania przyznania jej w naturze nieruchomości w K. stanowiących działki nr 89/1 o powierzchni 0,0013 ha i 89/2 o powierzchni 0,6163 ha. Uznał bowiem, że te nieruchomości, niepowiązane gospodarczo z pozostałym kompleksem gruntów w K., mogą być zadysponowane w naturze na rzecz uczestniczki, stosownie do przesłanek zniesienia współwłasności, jakie wynikają z art. 211 k.c.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego z 31 sierpnia 2011 r. wniosła uczestniczka i zarzuciła, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest: - art. 21 ust. 1 oraz art. 64 Konstytucji poprzez ich niezastosowanie i – sprzeczne z zasadą równej ochrony prawa własności – przyjęcie, że nie można fizycznie podzielić nieruchomości złożonej z działek nr 141/2, 140/5, 140/6, 140/8; - art. 211 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o. w zw. z art. 1035 k.c. oraz w zw. z art. 21 ust. 1 w zw. z art. 64 Konstytucji poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że sytuacja finansowa, mieszkaniowa i zawodowa uczestniczki, zamiar ewentualnej sprzedaży przyznanej jej nieruchomości, konflikt pomiędzy nią a wnioskodawcą stanowią przesłanki negatywne określone w art. 211 k.c., uniemożliwiające fizyczny podział nieruchomości; - art. 94 ust. 1 pkt 2 u.g.n. w zw. z art. 95 pkt 4 i 7 u.g.n. oraz w zw. z art. 211 k.c. i art. 46 k.r.o. oraz w zw. z art. 1035 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że warunkiem podziału nieruchomości położonej na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla której nie uchwalono planu oraz nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele określone w art. 95 u.g.n., jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu; - art. 95 pkt 4 u.g.n. w zw. z art. 211 k.c. oraz w zw. z art. 46 k.r.o. w zw. z art. 1035 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i odmowę podziału nieruchomości złożonej z działek nr 141/2, 140/5, 140/6, 140/8, chociaż art. 95 u.g.n. dopuszcza taki podział w celu realizacji

roszczeń do części nieruchomości wynikających z przepisów odrębnych ustaw; - art. 95 pkt 7 u.g.n. w zw. z art. 211 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o. oraz w zw. z art. 1035 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że podział nieruchomości nr 141/2 w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli; - art. 97 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 95 pkt 7 u.g.n. w zw. z art. 211 k.c. w zw. z art. 4 w zw. z art. 1035 k.c. oraz art. 210 k.c. poprzez ich niezastosowanie i błędne przyjęcie, że podział nieruchomości stanowiącej działkę nr 141/2 w celu wydzielenia działki budowlanej i niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli; - art. 4 pkt 3a u.g.n. w zw. z art. 95 pkt 7 u.g.n., art. 211 k.c., art. 46 k.r.o. i art. 1035 k.c., poprzez jego niezastosowanie i odmowę dokonania podziału nieruchomości złożonej z działki nr 141/2, chociaż w wyniku jej podziału powstałaby działka zabudowana, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiałyby prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń na niej położonych; - § 2 ust. 1 i § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zw. z art. 95 pkt 7 u.g.n., art. 211 k.c., art. 46 k.r.o., art. 1035 k.p.c. przez przyjęcie, że przepisy tego rozporządzenia mają zastosowanie w sprawie; - art. 31 § 1 k.r.o. poprzez błędną wykładnię oraz art. 51 k.r.o. poprzez niezastosowanie i przyjęcie, że własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w W. wchodziło w skład majątku wspólnego.

Uczestniczka zarzuciła też, że zaskarżone postanowienie wydane zostało z naruszeniem przepisów postępowania (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.), to jest: - art. 623 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c. oraz w zw. z art. 211 k.c. oraz w zw. z art. 46 k.r.o. i 1035 k.c., przez odmowę dokonania podziału fizycznego nieruchomości złożonej z działek nr 141/2, 140/5, 140/6, 140/8; - art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, zaniechanie samodzielnej, wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz dokonania własnych ustaleń faktycznych; - art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. w zw. z art. 381 k.p.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak oceny i ustosunkowania się do

zarzutu zgłoszonego w apelacji w zakresie naruszenia przez Sąd I instancji art. 95 pkt. 4 u.g.n.; - art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. i art. 13 § k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej zaskarżonego postanowienia; - art. 520 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i art. 520 § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zgłoszone przez skarżącą w ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzuty naruszenia prawa procesowego okazały się bezzasadne.

Trzeba wskazać, że nie mogą być podstawą skargi kasacyjnej zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.), a taki właśnie charakter miał zgłoszony przez skarżącą zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny materiału dowodowego, zaniechanie samodzielnej, wszechstronnej oceny całego zebranego w sprawie materiału dowodowego i dokonania na tej podstawie własnych ustaleń faktycznych, a ponadto wysuwania sprzecznych ze sobą i nielogicznych wniosków.

Naruszenie przez Sąd drugiej instancji art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. w zw. z art. 381 k.p.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. może być skutecznie podniesione w ramach skargi kasacyjnej tylko wówczas, gdy uchybienie przepisom regulującym sposób, w jaki sąd powinien umotywić swoje orzeczenie jest tego rodzaju, iż wyklucza możliwość skontrolowania tego orzeczenia w postępowaniu kasacyjnym. Przepis art. 328 § 2 k.p.c. wymaga, żeby uzasadnienie orzeczenia zawierało wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz wyjaśnienie jego podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa. Tym wymogom uzasadnienie zaskarżonego postanowienia odpowiada. Sąd Okręgowy odniósł się przy tym, choćby skrótowo, do wszystkich zarzutów apelacyjnych, a to, że wadliwie zastosował w sprawie prawo materialne nie oznacza, iż można mu przypisać także popełnienie uchybień proceduralnych. To samo trzeba powiedzieć o zarzutach dotyczących naruszenia art. 623 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c.



2. Od chwili ustania wspólności ustawowej do majątku, który był nią objęty, jak również do podziału tego majątku, stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku (art. 46 k.r.o.), które przewidują (art. 1035 k.c.) odpowiednie stosowanie do działu spadku przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych. Według tych przepisów Sądy obu instancji dokonały podziału majątku wspólnego stron.

Nietrafne są zarzuty skarżącej, o ile dotyczą naruszenia art. 31 § 1 k.r.o. poprzez błędną wykładnię oraz art. 51 k.r.o. poprzez niezastosowanie i przyjęcie, że własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w W. wchodziło w skład majątku wspólnego. Do majątku wspólnego małżonków może być bowiem zaliczone spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeżeli powstało ono z realizacji oczekiwania obojga małżonków z okresu istnienia wspólności i przy zaangażowaniu środków finansowych z ich majątku wspólnego, o ile przydział po ustaniu wspólności dokonany został na rzecz jednego z małżonków i jego dotychczasowej rodziny. W uchwale siedmiu sędziów z 12 stycznia 1978 r., III CZP 86/77 (OSNC 1978, nr 10, poz. 171), mającej moc zasady prawnej, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nie jest to wprawdzie typowa sytuacja, ale wyrastające ze wspólnego oczekiwania małżonków konkretne prawo do lokalu w związku z dokonaniem już po ustaniu małżeństwa przydziału lokalu, na który oczekiwali oboje małżonkowie zostaje nabyte „na prawie wspólności ustawowej”, chociaż normalną, typową konsekwencją ustania małżeństwa jest ustanie ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej. Wspólna ekspektatywa i związana z nią możliwość uzyskania mieszkania wchodzi do majątku wspólnego z takim właśnie skutkiem. Charakter ekspektatywy jako swego rodzaju uprawnienia uzasadnia wniosek, że w rozważanym wypadku należy odstąpić od zasady, że po ustaniu wspólności majątkowej nie można już nabyć rzeczy na prawach tej wspólności. Ze względu na wspólne oczekiwanie prawne przydział na rzecz jednego tylko małżonka z reguły naruszałby prawa współmałżonka. Ustanie wspólności ustawowej nie może stwarzać dla jednego z byłych małżonków sytuacji korzystniejszej tylko dlatego, że przydział nastąpił po zmianie ustroju prawnego. Pogląd ten zaważył także na treści uchwały z 25 września 1978 r., III CZP 50/78 (LEX nr 8133), w której Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że powstałe z realizacji oczekiwania małżonków

na przydział mieszkania spółdzielcze prawo do lokalu, który został przydzielony po ustaniu małżeństwa, wchodzi w skład małżeńskiej wspólności majątkowej, jeżeli celem przydziału było zaspokojenie potrzeb byłych małżonków i ich wspólnych dzieci.

Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika, że strony podjęły decyzję o nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w czasie trwania wspólności, wtedy też zawarły umowę ze spółdzielnią, w wykonaniu której lokal, po jego wybudowaniu, miał być im przydzielony. Uczestniczka po wszczęciu postępowania wyjaśniała, że zaangażowanie się w tę inwestycję wynikało ze wspólnych planów małżonków, by w przyszłości stworzyć dzieciom warunki do studiowania w W. Niewątpliwie zatem lokal został zakupiony z myślą o rodzinie i jej potrzebach. W toku postępowania w niniejszej sprawie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało zbyte, a uzgodniony przez strony sposób zadysponowania środkami uzyskanymi ze sprzedaży świadczy o tym, że strony traktowały prawo jako wspólne. Nie ma podstaw ku temu, by podważyć w tym zakresie ugodowo dokonany podział przez strony środków uzyskanych ze sprzedaży składnika majątkowego objętego pierwotnie wnioskiem o podział majątku wspólnego.

3. Ustawodawca traktuje współwłasność rzeczy, także po ustaniu wspólności ustawowej małżeńskiej, jako stan przejściowy. Kryteria, według których ma dojść do zniesienia współwłasności określone zostały w art. 211 i 212 k.c. Ustawodawca założył, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, a zatem przez przyznanie poszczególnym współwłaścicielom jakiejś jej części. Ten sposób zniesienia współwłasności jest wyłączony tylko wówczas, gdy podział byłby sprzeczny z ustawą, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa albo że pociągałoby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Przyznanie rzeczy podlegającej podziałowi na własność jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych może nastąpić wtedy, gdy nie daje się ona podzielić. W takim przypadku jest również możliwe nakazanie sprzedaży rzeczy zgodnie z przepisami procedury cywilnej (art. 212 § 2 k.c.).

Z art. 21 ust. 1 oraz art. 64 Konstytucji wynika zasada równej ochrony prawa własności, którą należy respektować także w postępowaniu o zniesienie współwłasności i realizować przez przyznanie współwłaścicielom fizycznie wydzielonych części rzeczy wspólnej, o ile tylko preferują oni ten sposób podziału, a nie zachodzą okoliczności wymienione w art. 211 *in fine* k.c. (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2010 r., III CSK 195/09; z dnia 8 października 2009 r., II CK 2/09; z dnia 2 lutego 2001 r., IV CKN 251/00, LEX nr 52532; i z dnia 19 stycznia 2001 r., V CKN 1436/2001, niepublikowane).

Jeżeli przedmiotem współwłasności znoszonej w ramach postępowania o podział majątku wspólnego nie jest jedna rzecz lecz kilka rzeczy o zbliżonych właściwościach, współwłaścicielom (także jeżeli są oni byłymi małżonkami) mogą być przyznane poszczególne rzeczy w całości, bez konieczności ich fizycznego dzielenia, tak by każdy z uprawnionych zyskał w naturze (co preferuje ustawodawca w art. 211 k.c.), na swoją wyłączną własność rzeczy o zbliżonych właściwościach i wartości. Przeprowadzenie podziału w taki sposób znosi albo przynajmniej istotnie ogranicza potrzebę orzekania o spłatach pomiędzy współwłaścicielami, co do których zawsze istnieje ryzyko, że nie zostaną uregulowane dobrowolnie i w terminie, a ich egzekwowanie tak czy inaczej doprowadzi do sprzedaży rzeczy niegdyś wspólnej, tyle że za cenę możliwą do uzyskania w postępowaniu egzekucyjnym, pomniejszoną o jego koszty. Podział w naturze majątku wspólnego jest konieczny szczególnie wtedy, gdy w jego skład wchodzi nieruchomości, bo sprawia, że uwarunkowania rynkowe, decydujące o wzroście lub spadku wartości rzeczy tego rodzaju, w jednakowym stopniu dotyczą obojga byłych małżonków.

4. Do majątku wspólnego stron należały nieruchomości gruntowe w K., z których jedna zabudowana jest domem mieszkalnym, obciążonym dożywociem na rzecz matki wnioskodawcy. Jak wynika z ustaleń Sądów obu instancji, nieruchomości te były nabywane przez małżonków w różnym czasie i na podstawie różnych tytułów, stąd chybiony jest argument, że wszystkie one stanowią rodzinną nieruchomość wnioskodawcy, a zatem przy nim powinny pozostać. Nieruchomość objęta jedną księgą wieczystą, a złożona z działki nr 141/2 oraz niesąsiadujących z nią działek nr 89/1 i 89/2, została stronom darowana przez rodziców wnioskodawcy.

Następnie małżonkowie kupili działki nr 140/6 i nr 140/8 w K., przylegające do działki nr 141/2, ale objęte odrębną księgą wieczystą oraz nabyli nieruchomość stanowiącą działkę nr 140/5, objętą jeszcze inną księgą wieczystą. Nieruchomości wymienione wyżej, poza działkami nr 89/1 i 89/2, położone są w ten sposób, że przylegają do siebie granicami i mogą tworzyć jedną nieruchomość gruntową w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Nie zmienia to faktu, że są już podzielone na działki i ujawnione w odrębnych księgach wieczystych (działka nr 141/2 – księga wieczysta ..., działka nr 140/5 – księga wieczysta KW ..., działki nr 140/6 i 140/8, – księga wieczysta ...). Skoro strony jako współwłaściciele nigdy nie zdecydowały się na ujawnienie w jednej księdze wieczystej wszystkich swoich nieruchomości, to ostatecznie przyjąć trzeba, że w skład ich majątku wspólnego wchodziły trzy nieruchomości, które aktualnie mogą być samodzielnie przedmiotem obrotu, a zatem także można nimi swobodnie dysponować w postępowaniu działowym (por. art. 21 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201 i z 11 lutego 2009 r., V CSK 333/08, OSNC-ZD 2010, nr 2, poz. 33). Wprawdzie Sąd Okręgowy za Sądem Rejonowym powtarza, że nieruchomości stanowiące działki nr 141/2, 140/6, 140/8, 140/5 stanowią aktualnie całość gospodarczą, ale z ustaleń dokonanych w sprawie nie wynika, żeby nieruchomości te weszły w skład prowadzonego przez strony przedsiębiorstwa czy gospodarstwa rolnego, co – z uwagi na kryterium społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy podlegających podziałowi, zmiany lub znacznego zmniejszenia jej wartości – mogłoby być uwzględnione przy podejmowaniu decyzji o przyznaniu poszczególnych nieruchomości stronom (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., III CKN 45/96, niepublikowane).

Odrębnie rozważyć trzeba, na czyją rzecz należy zadysponować nieruchomością gruntową złożoną z działek nr 89/1 o powierzchni 0,0013 ha i 89/2 o powierzchni 0,6163 ha, objętych księgą wieczystą KW ..., o stosunkowo niskiej wartości z uwagi na położenie i przeznaczenie, które staną się odrębną nieruchomością także w znaczeniu wieczystoksięgowym po ich przyznaniu

któremuś z małżonków i po ewentualnym ujawnieniu w księdze wieczystej, która dla nich zostanie założona.

Sądy obu instancji nie ustaliły, żeby wszystkie wymienione wyżej nieruchomości miały cechy, które w świetle prawa decydowałyby o wyłączeniu, czy ograniczeniu obrotu nimi. Nieruchomościami wskazanymi wyżej oczywiście można zadysponować na rzecz każdej ze stron bez przeprowadzania ich podziału w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

5. Osobnym problemem była rozważana w toku postępowania kwestia podziału gruntów położonych wokół budynku mieszkalnego na działce nr 141/2 na inne niż już wyodrębnione geodezyjnie działki. Problem ten dotyczył przede wszystkim części dotychczasowej działki nr 141/2 położonej od strony drogi publicznej. Ocena dopuszczalności tego podziału powinna być przez Sądy obu instancji dokonana na podstawie prawidłowej wykładni obowiązujących w tym względzie przepisów, nie zaś na podstawie zeznań świadka – pracownika urzędu gminy.

Podział nieruchomości odpowiadającej działce ewidencyjnej na mniejsze jednostki przeprowadzany jest w celu wyodrębnienia z niej i opisanie w sposób nadający się do ujawnienia w księgach wieczystych i w katastrze takich części, które mogą być przedmiotem obrotu na podstawie umowy, aktu administracyjnego lub orzeczenia sądu. Przesłanki dopuszczalności i tryb dokonywania podziałów nieruchomości określone są w art. 92-100 u.g.n. Przepisów tych nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że podział spowodowałby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Bezspornie nieruchomości stron leżą na terenie, dla którego nie opracowano miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ewidencji ujawnione są jako użytki rolne i nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. O zastosowaniu art. 92 i nast. u.g.n. do podziału

żądanego przez uczestniczkę decyduje okoliczność, że może on prowadzić do wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodować wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Co do zasady, gdy podział ma poprzedzać czynności właściciela stanowiące o wykonywaniu uprawnień z zakresu korzystania i rozporządzenia nieruchomością albo wydanie decyzji administracyjnej odnoszącej się do jakiejś części nieruchomości, orzeka o nim decyzją organ administracji wskazany w art. 96 ust. 1 u.g.n. O podziale nieruchomości może też orzekać sąd, w tych wszystkich przypadkach, w których prawo cywilne materialne kreuje na rzecz różnych osób realizowane w postępowaniu cywilnym roszczenia, których przedmiotem ma być jakaś część nieruchomości. Wówczas nie jest wydawana decyzja o podziale nieruchomości. Z art. 96 ust. 2 u.g.n. wynika jednak, że jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu – od warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2 u.g.n., sąd przed jego dokonaniem zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków także opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Wykluczając możliwość dokonania podziału działki nr 141/2 w K. Sąd Okręgowy zacytował brzmienie art. 93 ust. 2a u.g.n., stosownie do którego w przypadku braku planu miejscowego podział nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Przepisu tego, a zatem i ograniczeń w nim przewidzianych, nie stosuje się jednak do podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 95 u.g.n. Przepis ten wymienia przypadki, w których podział nieruchomości może być dokonany niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wśród nich ustawodawca wskazał na sytuację, gdy podział nieruchomości ma nastąpić w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów ustawy o gospodarce

nieruchomościami lub z odrębnych ustaw (pkt 4) lub w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego (pkt 7).

Podział nieruchomości w postępowaniu o podział majątku wspólnego następuje w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości wynikających z art. 46 k.r.o. w zw. z art. 1035 k.c. i art. 211 k.c.; jest to zatem podział, który może nastąpić z pominięciem przesłanki ustalonej w art. 93 ust. 2a u.g.n. oraz z pominięciem ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu - niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (por. też wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 29 maja 2007 r., I SAWa 67/07, LEX nr 3374050).

6. Fizyczny podział rzeczy wspólnej pomiędzy jej współwłaścicieli nie może nastąpić, gdy wyklucza go ustawa z uwagi na charakter rzeczy albo gdy istnieją dostateczne podstawy do wnioskowania, że podział byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa do niej względnie gdyby pociągał za sobą zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 k.c.).

Sytuacja finansowa, mieszkaniowa i zawodowa uczestniczki, zamiar ewentualnej sprzedaży przyznanej jej nieruchomości, konflikt pomiędzy nią a wnioskodawcą nie stanowią ani samodzielnie, ani łącznie negatywnych przesłanek określonych w art. 211 k.c., uniemożliwiających fizyczny podział nieruchomości stanowiących wspólny majątek stron (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z 21 czerwca 1979 r., III CRN 68/79, OSNCP 1980, nr 1, poz. 11; z 4 października 2002 r., III CKN 1283/00, OSNC 2003, nr 12, poz. 170).

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, przyznanie jednemu ze współwłaścicieli nieruchomości lub jej części z przeznaczeniem na sprzedaż nie sprzeciwia się istocie podziału majątku w naturze. Właściciel ma bowiem nie tylko prawo korzystania ze swojej rzeczy, ale i prawo rozporządzania nią. Jeżeli zatem właściciel nie chce lub nie może już korzystać z rzeczy, to władny jest nią rozporządzić, samodzielnie decydując o tym, w jakim czasie (także z uwagi na sytuację rynkową) dokona sprzedaży, komu i za jaką cenę.

Uzasadniając przyczyny przyznania właściwie wszystkim bardziej wartościowych nieruchomości wnioskodawcy Sąd Okręgowy zaakcentował trudną

sytuację finansową uczestniczki, ale nie rozważył sytuacji finansowej wnioskodawcy i jego zdolności do spłacenia uczestniczki. Z ustaleń Sądu nie wynika, żeby wnioskodawca dysponował stosowną kwotą w celu dokonania spłaty, na co wskazują także jego oświadczenia (k. 1705). Odraczając o cztery miesiące termin wymagalności spłaty na rzecz uczestniczki Sąd przyjął, że w tym czasie wnioskodawca powinien uzyskać kredyt, z zabezpieczeniem na przyznanych mu nieruchomościach. Kredyt musi być jednak spłacany, bo inaczej nieruchomości, na których zabezpieczona zostanie wierzytelność banku staną się przedmiotem egzekucji, a dla jej dopuszczalności nie będzie miała – eksponowana przez Sąd Okręgowy - okoliczność, że na działce nr 141/2 znajduje się siedzisko wnioskodawcy. Decydując się na przyznanie prawie całego wspólnego majątku nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli, Sąd musi zatem poważniej niż to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie rozważyć kwestię zdolności otrzymującego majątek do spłacenia drugiego ze współwłaścicieli.

Reasumując trzeba stwierdzić, że trafnie skarżąca zarzuciła, iż zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem art. 211 k.c., ale też art. 95 pkt 4 u.g.n. w zw. z art. 46 k.r.o. i art. 1035 k.c. i art. 211 k.c., co zadecydowało o jego uchyleniu i przekazaniu sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398<sup>15</sup> § 1, art. 398<sup>21</sup> k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c.).