

Sygn. akt II CSK 144/13

POSTANOWIENIE

Dnia 22 listopada 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku P. D.
przy uczestnictwie U. D.
o dział spadku po M. D.,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 22 listopada 2013 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 7 września 2012 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania oraz
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 7 września 2012 r. oddalił apelację wniesioną przez wnioskodawcę P. D. oraz apelację złożoną przez uczestniczkę postępowania U. D. od postanowienia Sądu Rejonowego, rozstrzygającego w przedmiocie działu spadku i zniesienia współwłasności między tymi osobami (k. 813-814 akt sprawy). Apelacja wnioskodawcy złożona została w zakresie dotyczącym pkt 2, 3 i 4 postanowienia Sądu Rejonowego, natomiast uczestniczka postępowania zaskarżyła pkt 2, 3, 6, 7 i 9 tego postanowienia.

Wnioskodawca P. D. zainicjował postępowanie o dział spadku po zmarłej M. D. i zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej (położonej w P. przy ul. B. i Ł. 30, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...]). Nieruchomość ta składa się z dwóch działek ewidencyjnych (nr 25 i nr 27).

Uczestnicy postępowania wnosili o podział nieruchomości, ale wskazywali na odmienne i kolidujące ze sobą jej warianty. Różnice w propozycjach wyjścia ze współwłasności dotyczyły działki ewidencyjnej zabudowanej nr 27, a strony zgodne były co do ustanowienia współwłasności w częściach ułamkowych działki ewidencyjnej niezabudowanej nr 25.

Rozstrzygnięcia obu Sądów meriti zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

Spadek po zmarłej M. D. nabyli na podstawie testamentu synowa U. D. i wnuk P. D. (wnioskodawca) po ½ części; w skład spadku wchodziła jedynie nieruchomość gruntowa, składająca się z dwóch działek ewidencyjnych (nr 25 i 27), dla której prowadzono księgę wieczystą. Na działce nr 27 posadowione są dwa budynki trwale związane z gruntem; pierwszy – mieszkalny, połączony jest z budynkiem inwentarsko-gospodarczym i garażowym. W budynku tym są trzy lokale mieszkalne, zajmowane przez wnioskodawcę i jego rodzinę, przy czym lokal nr 3 zajmuje uczestniczka postępowania. Budynek drugi o niższym standardzie został częściowo zaadoptowany na cele mieszkalne (lokal nr 4 w tym budynku najmowany jest przez znajomych córki wnioskodawcy). W budynku tym znajdują się dwa lokale mieszkalne oraz warsztat stolarski (wykorzystywany przez

wnioskodawcę na własne potrzeby). Lokal nr 5 zajmuje córka uczestniczki, a lokal nr 6 – został zajęty przez jej wnuka. Działka nr 25 jest niezabudowana, znajdują się na niej drzewa i krzewy. Wnioskodawca czynił nakłady na lokale nr 1 i 2 (w budynku pierwszym) w postaci prac remontowo-modernizacyjnych. Lokal nr 3 (zajmowany przez uczestniczkę) ma niższy standard niż lokale pozostałe (w budynku pierwszym), zajmowane przez członków rodziny wnioskodawcy. Wnioskodawca ocieplił cały budynek i wykonał elewację tynkową.

Uczestnicy postępowania pozostają w wieloletnim konflikcie. Sąd Rejonowy ustalił bliżej sytuację osobistą, rodzinną i majątkową uczestników postępowania.

Powołany biegły wskazał na dwa możliwe warianty geodezyjnego podziału działki nr 27 na dwie mniejsze nieruchomości, warianty te opisano szczegółowo na s. 3 i 4 uzasadnienia zaskarżonego postanowienia.

Rozważając sposób podziału spadku Sąd Rejonowy stwierdził, że strony były zgodne co do fizycznego podziału nieruchomości; akcentowały jednak różne warianty takiego podziału w zakresie działki nr 27 (wariant podziału obejmujący wyodrębnienie własności lokalu i wariant podziału bez takiego wyodrębnienia). Sąd Rejonowy przyjął ostatecznie drugi wariant podziału, uznając go za wariant najbardziej racjonalny i dochodząc do wniosku, że możliwa jest adaptacja stolarni w budynku drugim, posadowionym na działce powstałej po podziale nieruchomości. W budynku tym zamieszkują też osoby najbliższe dla uczestniczki (córka i wnuk). Zasądzona na rzecz uczestniczki kwota dopłaty pozwala – w ocenie Sądu – na pozyskanie odpowiednich funduszy na wspomnianą adaptację.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Uznał za właściwy wariant podziału działki nr 27 związany z ustaleniem dopłat na rzecz uczestniczki postępowania; jest on realny w świetle sytuacji osobistej i majątkowej wnioskodawcy, a ponadto – możliwy do zrealizowania z racji uwarunkowań prawnych i geodezyjnych. W dodatku charakteryzuje się najmniejszą uciążliwością dla uczestników postępowania. Nie było możliwości przeprowadzenia podziału w ten sposób, aby po żadnej stronie nie powstała konieczność dopłat.

Oddalając apelację także uczestniczki postępowania, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że dokonany podział uwzględnia wszystkie okoliczności sprawy, adaptacja

lokalu mieszkalnego dla potrzeb uczestniczki jest możliwa przy wykorzystaniu przyznanych jej funduszy od wnioskodawcy, nie było potrzeby uzyskiwania odpowiedniej opinii na podstawie art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.; cyt. dalej jako „u.g.n.”). Autonomiczność decyzji sądu w zakresie postępowania o podział nieruchomości wyklucza konieczność uzyskiwania takiej opinii, a ponadto ewentualna opinia (wójta, burmistrza lub prezydenta miasta) nie ma charakteru obligatoryjnego i wiążącego dla sądu.

W skardze kasacyjnej uczestniczki postępowania podnoszono zarzuty naruszenia art. 96 ust. 2 u.g.n., art. 378 § 1 k.p.c. oraz zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, oraz art. 211 k.c. w zw. z art. 93 i 94 u.g.n., art. 623 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c., art. 211 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. Skarżąca wносиła uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu pierwszej instancji i o przekazanie sprawy do rozpoznania temu sądowi, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zgodnie z art. 96 ust. 2 u.g.n., gdy o podziale nieruchomości orzeka Sąd, nie wydaje się stosownej decyzji, przewidzianej w art. 96 ust. 1 u.g.n. i pozwolenia, określonego w art. 96 ust. 1a u.g.n. Jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu – od warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2, sąd zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Sąd drugiej instancji wyjaśnił, dlaczego – jego zdaniem – Sąd Rejonowy nie był zobowiązany w rozpoznawanej sprawie zwrócić się o wspomnianą opinię (s. 16 uzasadnienia zaskarżonego postanowienia). Sąd Okręgowy uznał mianowicie „autonomiczność decyzji sądu” w związku ze sprawą o podział nieruchomości gruntowej w stosunku do organów administracyjnych i nieobligatoryjny charakter wspomnianej opinii.

Stanowisko Sądu drugiej instancji nie może być uznane za trafne. Otóż czym innym jest kwestia wspomnianej autonomii decyzyjnej (kognicji) Sądu rozważającego fizyczny podział nieruchomości (m.in. w sprawie o dział spadku),

a czym innym - sam ustawowy (formalny) obowiązek zwrócenia się o taką opinią przed definitywnym zakończeniem sprawy cywilnej. W ocenie Sądu Najwyższego, w art. 96 ust. 2 p.u.n. przewidziano jednak wyraźnie obowiązek wystąpienia przez sąd cywilny o taką opinię w toku rozpoznania sprawy o podział nieruchomości (verba legis – „sąd zasięga opinii”), jeżeli „podział nieruchomości uzależniony jest od ustaleń planu miejscowego” (lub) „od warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2 u.g.n.” (zgodność z odrębnymi przepisami, z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy). Na omawiany obowiązek Sądu zwrócono też uwagę w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2004 r., III CK 524/02 (nie publ.). Z uzasadnienia tego postanowienia wynika, że opinia powinna być udzielona przez prezydenta lub w jego imieniu, a nie wystarczy sama jej ogólna aprobata. Obowiązek sądu zwrócenia się o opinię powstaje nawet wtedy, gdy nie istnieją jeszcze „ustalenia planu miejscowego”, a obowiązują odpowiednie przepisy odrębne (w tym – przepisy prawa miejscowego) lub nawet niektóre, indywidualne decyzje planistyczne. Niewątpliwie celem omawianego obowiązku jest odpowiednie zharmonizowanie (zweryfikowanie) planowanego podziału nieruchomości z interesem także innych właścicieli sąsiednich nieruchomości. Ujawniają się w ten sposób z pewnością publiczno-prawne elementy opinii organu określonego w art. 96 ust. 2 u.g.n. Należy przyjąć, że sama ocena tego, czy następuje w ogóle „uzależnienie” planowanego podziału nieruchomości od „ustaleń planu miejscowego” (lub innych dokumentów o zbliżonej funkcji) powinna należeć jednak do organu opiniującego (art. 96 ust. 2 u.g.n.), a nie do sądu.

Z ustaleń dokonanych przez Sądy meriti wynika, że istniał dokument planistyczny w postaci „studium uwarunkowań i zagwarantowania przestrzennego Miasta P.” i w dokumencie tym wskazywano m.in. na funkcje dzielonej nieruchomości. W opiniach biegłych wskazywano na konieczność uwzględnienia przy podziale nieruchomości odpowiednich przepisów szczególnych i odpowiednich dokumentów planistycznych (por. np. 665 i n., k. 725 akt sprawy), a Sąd Rejonowy zwracał się nawet do Zarządu Dróg Miejskich „o wyjaśnienie stanu prawnego działki nr 25” (k. 667-669 akt sprawy). Takie elementy stanu faktycznego tym bardziej świadczą o potrzebie uzyskania opinii na podstawie art. 96 ust. 2 u.g.n. przed dokonaniem definitywnego podziału spornej nieruchomości.

Z przedstawionych względów okazał się trafny zarzut naruszenia art. 96 ust. 2 u.g.n. Sąd orzekający o dokonaniu podziału nieruchomości powinien zwrócić się o uzyskanie opinii przewidzianej w tym przepisie. Taka opinia może w pewnym sensie przesądzić o wyborze właściwego wariantu fizycznego podziału działki ewidencyjnej nr 27 w rozpoznawanej sprawie.

2. Pozostaje, oczywiście, kwestia podziału fizycznego działki ewidencyjnej nr 27 po uwzględnieniu opinii wydanej na podstawie art. 96 ust. 2 u.g.n. (art. 211 k.c.). Uczestnicy postępowania zaakceptowali bowiem ustanowienie współwłasności w częściach ułamkowych działki ewidencyjnej nr 25.

Do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, w tym także art. 622 k.p.c. i art. 623 k.p.c. (art. 688 k.c.). W odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 27 uczestnicy (spadkobiercy) przedstawiali różne warianty jej podziału, które istotnie mogły uzasadniać stanowisko o braku zgodnego wniosku w rozumieniu art. 622 § 1 k.p.c. Pozostawało zatem do przyjęcia dokonanie podziału fizycznego działki na dwie części w świetle kryteriów przewidzianych w art. 623 k.p.c. Powstaje jednak pytanie, czy Sądy meriti rozważyły wszelkie okoliczności przyjętego podziału określonego przez nie jako jego wersja kompromisowa, racjonalna i w pełni odpowiadająca interesom obu spadkobierców.

Podzielając przynajmniej niektóre zarzuty uczestniczki postępowania, zawarte w skardze kasacyjnej, należy przyjąć negatywne stanowisko w tym zakresie.

Po pierwsze, jeżeli wnioskodawca prezentował wariant podziału działki „bez dopłat”, a uczestniczka postępowania zainteresowana była wydzieleniem odrębnego lokalu mieszkalnego (odrębnej nieruchomości), to można stwierdzić, że w pewnym sensie strony były pośrednio zgodne w zakresie „bezpłatowego” sposobu podziału. Świadczy też o tym alternatywny wniosek uczestniczki, zgodnie z którym w razie niedokonania wydzielenia nieruchomości lokalowej, domagała się ona przyznania jej własności nowej, projektowanej działki nr 27/1 (s. 14 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

Po drugie, przyjęte przez Sądy meriti założenie adaptowania w przyszłości pomieszczenia niemieszkalnego (stolarni znajdującej się w drugim budynku) na lokal mieszkalny przeznaczony dla uczestniczki postępowania, nie może być uznane za dostatecznie uzasadnione z kilku powodów. Trafnie podniesiono w skardze, że przewidziana w postanowieniu wysokość dopłaty ujęta została jedynie w relacji do różnicy w powierzchni nowych działek (wyodrębnionych z działki nr 27), a nie z punktu widzenia rzeczywistych, zweryfikowanych już kosztów przeprowadzenia takiej adaptacji. Ponadto adaptacja taka, jako poważna inwestycja, łączyłaby się na pewno z koniecznością podjęcia czynności remontowo - przystosowawczych w dłuższym okresie, co z uwagi na wiek uczestniczki, byłoby dla niej przedsięwzięciem szczególnie uciążliwym, nawet przy założeniu jakiejś formy pomocy ze strony osób najbliższych. Przeczy to jednak zbyt optymistycznej opinii Sądu Okręgowego, że dokonany podział fizyczny nieruchomości (z elementem adaptacji obecnego warsztatu stolarskiego na lokal mieszkalny dla uczestniczki) będzie „najmniej uciążliwy dla uczestników postępowania” (s. 14 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

Po trzecie, w świetle ustaleń dotyczących sytuacji osobistej, rodzinnej i majątkowej wnioskodawcy mogą powstać na pewno uzasadnione wątpliwości co do możliwości zgromadzenia przez niego w przewidzianym w zaskarżonym postanowieniu czasie funduszy odpowiadających spłatom na rzecz uczestniczki postępowania.

Po czwarte, celem postępowania o podział spadku (obejmującego nieruchomość) jest dokonanie m.in. fizycznego podziału tej nieruchomości z uwzględnieniem przede wszystkim interesów spadkobierców (współwłaścicieli, art. 623 k.p.c.). To właśnie interes tych podmiotów wysuwa się na plan pierwszy. Na dalszym planie pozostają jednak interesy osób, które wykonują tylko uprawnienia spadkobierców (uczestników postępowania), tj. członków rodziny i innych osób najbliższych uczestników postępowania. Tymczasem Sądy meriti - dokonując podziału nieruchomości - według koncepcji jakby „oddzielenia dwóch rodzin”, - rozważały także dotychczasowy sposób wykonywania uprawnień współwłaścicielskich też przez osoby bliskie obojgu uczestnikom postępowania, i to zarówno w budynku o podwyższonym, jak i o gorszym standardzie

mieszkańciowym (zob. s. 3 uzasadnienia zaskarżonego wyroku, wyszczególnienie pięciu dotychczasowych lokali mieszkalnych i osób je zajmujących oraz warsztatu stolarskiego do adaptacji). Co więcej, osoby wykonujące uprawnienia właścicieli miałyby - według rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego - zachować swoje mieszkaniowe status quo, ale już nie sama uczestniczka postępowania. Z ustaleń dokonanych przez Sądy meriti nie wynika, że uczestnicy postępowania, w tym skarżąca, akceptowali wariant zachowania mieszkaniowego status quo przez osoby bliskie wykonujące ich uprawnienia.

Po piąte, Sądy meriti wykluczyły jednak ten wariant podziału spornej nieruchomości, który zakładał wydzielenie odrębnego lokalu z budynku o wyższym standardzie mieszkaniowym. Uczyniono to, jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, „wobec wyrażonego konfliktu istniejącego pomiędzy wnioskodawcą a uczestniczką postępowania” (s. 5), a więc nie dlatego, że - w ocenie Sądu - takie wydzielenie techniczne i prawne byłoby w ogóle niemożliwe (por. opinia biegłego; k. 439 akt sprawy). Z ustaleń dokonanych przez Sądy meriti wynika tylko to, że strony „pozostają w wieloletnim konflikcie”, natomiast brak jest określenia skali tego konfliktu i oceny tego, czy eliminuje on w ogóle możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu w budynku o wyższym standardzie mieszkaniowym i to niekoniecznie w części obecnie zajmowanej przez wnioskodawczynię. Należy wyjaśnić, że istnienie konfliktu między współwłaścicielkami (spadkobiercami) nie zawsze stanowić może samodzielną przesłankę uzasadniającą odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokalu (por. np. ostatnio postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2012 r., I CSKK 358/11, nie publ.; zob. też wcześniej postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2002 r., III CKN 1283/00, nie publ.). Przepis art. 211 k.p.c. ma obecnie nową treść, a ustanowienie odrębnej własności lokalu i obrót odrębnymi lokalami uległy znacznemu zliberalizowaniu prawnemu.

Po szóste, być może właśnie ze względu na wiek, stan zdrowia i sytuację majątkową uczestniczki postępowania, właściwym rozwiązaniem byłoby ustanowienie na jej rzecz odpowiedniego ograniczonego prawa rzeczowego, obejmującego obecnie zajmowany, ewentualnie inny lokal przeznaczony

dla uczestniczki (np. służebność osobista mieszkania, art. 301 k.c.). Ustanowienie takiej służebności może stanowić samodzielny wariant zniesienia współwłasności spornej (dziedziczonej) nieruchomości gruntowej. Właściciele nowo powstałych w wyniku podziału działek mogą być zainteresowani w ustanowieniu na ich rzecz odpowiednich ograniczonych praw rzeczowych w ramach dokonywanego podziału (por. np. art. 212 § 1 k.c.). Sugerowany wariant podziału spornej nieruchomości może prowadzić m.in. do uniknięcia spłat pieniężnych (do czego dążą uczestnicy postępowania) i może też odpowiadać interesowi oraz statusowi prawnemu uczestniczki postępowania (zachowaniu przez nią mieszkaniowego status quo).

Z przedstawionych względów należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy naruszył art. 623 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c. i art. 211 k.c. w zw. z art. 1035 k.c., skoro nie rozważył jednak w szerszym zakresie wszelkich okoliczności decydujących o zastosowaniu właściwego wariantu podziału spornej nieruchomości spadkowej, wynikających ze stanowiska uczestników postępowania, ich statusu, sytuacji osobistej, rodzinnej i majątkowej. W związku z tym, że doszło także - jak wspomniano (pkt 1 uzasadnienia) - do naruszenia art. 96 ust. 2 u.g.n., Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji (art. 398¹⁵ k.p.c.).