

Sygn. akt II CSK 37/13

POSTANOWIENIE

Dnia 26 września 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku P. M.
przy uczestnictwie W. S.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 26 września 2013 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w S.
z dnia 19 kwietnia 2012 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny zmienił postanowienie Sądu Rejonowego, którym w wyniku zniesienia współwłasności cała zabudowana nieruchomość rolna o powierzchni 0,25 ha została przyznana wnioskodawcy i zniósł współwłasność tej nieruchomości w ten sposób, że ustalił jej wartość na kwotę 471.500 zł oraz dokonał podziału na dwie części – działkę niezabudowaną nr 70/2 o powierzchni 0,0647 ha i wartości 109.200 zł przyznał uczestnikowi a działkę zabudowaną nr 70/1 o powierzchni 0,1942 ha i wartości 362.300 zł przyznał wnioskodawcy. Tytułem wyrównania wartości udziałów zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 8.675 zł płatną w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się wyroku i nakazał wnioskodawcy, by w tym samym terminie wydał nieruchomość uczestnikowi, a w pozostałym zakresie oddalił apelację uczestnika.

Sądy obu instancji ustaliły, że wnioskodawca z tytułu spadkobrania w $\frac{3}{4}$ części, a uczestnik z tytułu darowizny w $\frac{1}{4}$ części są współwłaścicielami nieruchomości położonej w U. 4, oznaczonej numerem 70 o powierzchni 25 arów, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. W spornej nieruchomości mieszka od 1987 r. wnioskodawca z rodziną. Obecnie jest na emeryturze i na przedmiotowej działce uprawia warzywa, hoduje drób oraz trzodę chlewną. Zyski z gospodarstwa pokrywają jedynie bieżące jego utrzymanie, wobec czego brakujące kwoty wnioskodawca dokłada z emerytury, a bieżące naprawy finansuje z kredytu, bowiem nie posiada oszczędności. Uczestnik prowadzi gospodarstwo rolne składające się z siedliska na działce o powierzchni 970 m² i z gruntu o powierzchni ponad 10 ha, w którym uprawia warzywa; ma budynki gospodarcze, kiszarnię i maszyny rolnicze. Mieszka w mieszkaniu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W wypadku uzyskania części nieruchomości uczestnik ma zamiar wznieść na niej budynek.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji co do niedopuszczalności podziału przedmiotowej nieruchomości oraz jej wartości. Wskazał, że aczkolwiek przedmiotowa nieruchomość jest zabudowaną nieruchomością rolną, to z uwagi na mały areał nie stanowi zorganizowanej całości

gospodarczej, bo nie jest możliwe prowadzenie produkcji rolnej na zbyt i osiąganie dochodów. Nie jest zatem ona gospodarstwem rolnym w rozumieniu art. 55³ k.c., lecz ma charakter działki siedliskowej, a w konsekwencji brak podstaw do stosowania przepisów o podziale gospodarstwa rolnego. Sąd drugiej instancji stwierdził, że nawet gdyby przyjąć, że nieruchomości ta jest gospodarstwem rolnym, na którym jest możliwa hodowla kur w oparciu o zakupione pasze, to wydzielenie z niej obszaru o powierzchni 650 m², nie uniemożliwi tej hodowli, chociaż pogorszy warunki bytowe innych zwierząt hodowanych przez wnioskodawcę. Dzielona nieruchomość nie nadaje się do hodowli takiej ilości zwierząt, a okoliczności wskazują na ich sprowadzenie na potrzeby niniejszego postępowania. Na działce o powierzchni około 1900 m² po wyłączeniu powierzchni budynków pozostanie około 1750 m², którą będzie można przeznaczyć na hodowlę drobiu na dotychczasowym poziomie. Wydzielona działka o powierzchni 650 m² zostanie natomiast włączona do gospodarstwa uczestnika i będzie wraz z innymi jego częściami stanowiła zorganizowaną całość gospodarczą. W konsekwencji nie podzielił wniosku biegłego, że wydzielenie z przedmiotowej nieruchomości działki o powierzchni około 650 m² jest sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, bo pogorszy funkcjonowanie istniejącego gospodarstwa a wydzielona działka nie będzie się nadawała do samodzielnego użytkowania. Sąd Okręgowy uznał, że fizyczny podział nieruchomości jest uzasadniony również poziomem dochodów wnioskodawcy, które nie gwarantują spłaty uczestnika w rozsądnym terminie. Wobec dokonania wyceny nieruchomości na kwotę 471.500 zł i wydzielonej działki 70/2 na kwotę 109.200 zł oraz wartości udziału uczestnika 117.875 zł została zasądzona dopłata w kwocie 8675 zł. Sąd odwoławczy oddalił nadto wniosek wnioskodawcy o dopuszczenie dowodów na okoliczność nakładów na nieruchomość powstałych w toku postępowania apelacyjnego jako spóźniony i zmierzający do przedłużenia postępowania wskazując jednocześnie, że nakłady zostały dokonane na tę część nieruchomości, która została przyznana wnioskodawcy. Nie uwzględnił także wniosku o powołanie kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości.

Wnioskodawca zaskarżył powyższe postanowienie w zakresie punktu 1, 3 i 4 i wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego

rozpoznania. W skardze kasacyjnej zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 93 § 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651; dalej u.g.n.) przez jego niewłaściwe zastosowanie oraz naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy - art. 618 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku o rozliczenie nakładów powstałych w toku postępowania oraz art. 286 w zw. z art. 278 k.p.c. przez zaniechanie przeprowadzenia dodatkowej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna w części dotyczącej podstawy naruszenia prawa materialnego zawiera wyłącznie zarzut naruszenia art. 93 ust. 4 u.g.n. Przepis ten ma charakter przepisu kompetencyjnego i określa organy, które są uprawnione do opiniowania zgodności proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego a w jego braku do opiniowania spełnienia warunków zawartych w art. 94 ust. 1 u.g.n. Artykuł 93 ust. 4 u.g.n. mógłby zostać naruszony przez sąd orzekający w przedmiocie zniesienia współwłasności jedynie wtedy, gdy zgodnie z art. 96 ust. 2 u.g.n. miałby on obowiązek zwrócenia się do właściwego organu administracyjnego o wydanie opinii w przedmiocie podziału nieruchomości, opinia ta zostałaby wydana przez organ niewłaściwy i stanowiłaby podstawę rozstrzygnięcia o podziale. Taka sytuacja w sprawie niniejszej nie zachodzi, natomiast z treści zarzutu wynika, że wnioskodawca kwestionuje dokonanie podziału nieruchomości rolnej bez zasięgnięcia opinii wójta w przedmiocie jego zgodności z ustaleniami planu miejscowego, a w razie jego braku - zgodności z przepisami odrębnymi albo z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Mimo takiej treści zarzutu i jego uzasadnienia skarżący nie podnosi naruszenia art. 96 ust. 2 u.g.n., który wymienia przypadki, w których sąd orzekający o podziale nieruchomości, jest zobowiązany do zasięgnięcia opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw kasacyjnych, a z urzędu bierze pod uwagę jedynie nieważność postępowania. Zakres dopuszczalnej kognicji wyznacza zatem strona skarżąca, która z mocy art. 398⁴ § 1 i 2 k.p.c. powinna przytoczyć podstawy kasacyjne, a granice tych podstaw wyznaczają zarzuty naruszenia wskazanych

przepisów prawa. Sąd Najwyższy jest władny dokonywać oceny tylko tych zarzutów, które zostały sformułowane przez skarżącego i nie może uwzględniać naruszenia innych przepisów, a zwłaszcza nie może zastąpić skarżącego w wyborze przepisów, które mogły być naruszone przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia. Zważywszy jednak na treść zarzutu podniesionego w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, tożsamą z normą art. 96 ust. 2 u.g.n., należało się odnieść do argumentów skarżącego.

Co do zasady, gdy rozstrzygnięcie sprawy wymaga dokonania podziału nieruchomości, sąd dokonuje wydzielenia działek na podstawie opinii biegłego geodety, który sporządza operat podziałowy, a orzeczenie sądu wywiera skutki zarówno praworzeczowe, jak i ewidencyjne. Wyjątkiem jest sytuacja, w której podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie jego braku - od spełnienia warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2 u.g.n. (art. 96 ust. 2 u.g.n.). Sąd jest wówczas zobowiązany do zasięgnięcia opinii właściwego organu administracyjnego i dokonania oceny dopuszczalności podziału zarówno w świetle art. 211 – 213 k.c., jak i przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy Działu III Rozdziału 1 „podziały nieruchomości” tej ustawy nie mają zastosowania do nieruchomości rolnych i dopuszczalność podziału takiej nieruchomości ocenia sąd bez zasięgnięcia opinii, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha. Bezsporne jest, że przedmiotowa nieruchomość jest przeznaczona na cele rolne, a wydzielana działka ma powierzchnię mniejszą niż 0,3000 ha. Podział takiej nieruchomości, zgodnie z art. 93 ust. 2a u.g.n., jest dopuszczalny w razie spełnienia określonych w nim warunków, z tym że przepis ten nie ma zastosowania w przypadku podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 95 u.g.n. Przesłanki dopuszczalności podziału ocenia w tym wypadku sąd, który nie ma obowiązku zwrócenia się do wójta o wydanie opinii, bo podział takiej nieruchomości rolnej nie jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a art. 94 ust. 1 i 2 u.g.n., jako przepis substytucyjny w stosunku do art. 93 ust. 1 i 2 u.g.n. dotyczącego nieruchomości innych, niż rolne, nie ma zastosowania do

nieruchomości rolnych. Jeżeli nadto jest to nieruchomość rolna podlegająca podziałowi według zasad określonych w art. 95 pkt 4 u.g.n., to artykuł 93 ust. 2a u.g.n. nie ma zastosowania i przesłanki w nim określone nie podlegają badaniu, podział nie jest uzależniony ustaleń planu miejscowego i sąd nie ma obowiązku zasięgnięcia opinii. Strona postępowania sądowego posiada bowiem roszczenie, wynikające z ustawy, o ustanowienie prawa własności do niewydzielonej geodezyjnie części nieruchomości. Jak wyjaśniono w orzecznictwie administracyjnym zwrot „niezależnie od ustaleń planu miejscowego” należy rozumieć jako „mimo braku takiego planu, lub mimo zawartych w nim postanowień, a nawet wbrew tym postanowieniom” / wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 stycznia 2009 r., I OSK 1872/07, z dnia 19 czerwca 2007 r., I OSK 1007/06, nie publ. /. W konsekwencji, jeżeli w postępowaniu sądowym strona realizuje roszczenie o zniesienie współwłasności / art. 211 k.c. / niewydzielonej geodezyjnie części nieruchomości rolnej o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, to podział nie jest uzależniony od istnienia lub ustaleń planu miejscowego i sąd nie ma obowiązku zasięgnięcia opinii na podstawie art. 96 ust. 2 u.g.n.

Zarzut naruszenia art. 618 § 1 k.p.c. zmierza w istocie do zakwestionowania prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu drugiej instancji w przedmiocie oddalenia wniosków o dopuszczenie dowodu z faktur dotyczących zakupu różnych materiałów oraz z zeznań wnioskodawcy na okoliczność dokonania nakładów na nieruchomość w toku postępowania apelacyjnego w latach 2007 – 2011. Skarżący twierdzi, że Sąd ten naruszył w sposób istotny przepisy kodeksu postępowania cywilnego uznając, że wnioski te są spóźnione i zmierzają do przedłużenia postępowania, ale nie formułuje zarzutu naruszenia konkretnych przepisów, a zwłaszcza art. 381 k.p.c. w kontekście dat poczynienia tych nakładów i treści wniosku, który nie precyzował nakładów i nie wskazywał jaki jest ich charakter, a ograniczał się jedynie do podania numeru faktury i kwoty pieniężnej, często stanowiącej jedynie część sumy nią objętej. Pomija również, że dokonane przez niego nakłady znajdują się na tej części nieruchomości, którą otrzymał w wyniku podziału i ich wartość nie ma wpływu na wartość nieruchomości przyznanej uczestnikowi oraz na wysokość dopłaty z tytułu wyrównania wartości udziałów.

Nie ma podstaw, by podzielić zarzut naruszenia art. 286 w zw. z art. 278 k.p.c. przez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z dodatkowej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Opinia sporządzona na zlecenie wnioskodawcy powołuje się na plan zagospodarowania przestrzennego jako źródło ustalenia przeznaczenia nieruchomości, podczas gdy bezsporne jest, że w dacie podziału takiego planu nie było. Zgodnie z art. 154 pkt 2 u.g.n. w braku planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie nieruchomości dla potrzeb wyceny jej wartości biegły ustala na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Biegły powołany przez sąd ustalił przeznaczenie na podstawie studium uwarunkowań, w którym zostało ono określone jako zabudowa mieszkaniowa. Wycena dokonana w oparciu o to kryterium jest zatem prawidłowa. Biegły określił wartość całej nieruchomości i dodatkowo wskazał na odrębne wartości każdej z trzech projektowanych działek, co było konieczne zważywszy na rozważanie dwóch wersji podziału. Nie może być więc zasadny argument o błędnej metodologii ustalenia wartości nieruchomości. Zważywszy na powyższe orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.