

Sygn. akt IV CSK 177/14

POSTANOWIENIE

Dnia 21 stycznia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku R. B.-B.

przy uczestnictwie M. B., K. B.

i E. B.-Ś.

o podział majątku wspólnego i dział spadku,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 stycznia 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczek postępowania K. B.

i E. B.-Ś.

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 17 czerwca 2013 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie w części zmieniającej postanowienie Sądu pierwszej instancji (pkt 1) oraz w części oddalającej apelację uczestniczek postępowania (pkt 2) i orzekającej o kosztach postępowania (pkt 3, 4 i 5) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego; odrzuca skargę kasacyjną w pozostałej części.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w G., po rozpoznaniu sprawy z wniosku R. B. – B. przy uczestnictwie M. B., K. B. i E. B. – Ś. o podział majątku wspólnego i dział spadku, postanowieniem z dnia 31 maja 2012 r. ustalił, że w skład majątku wspólnego B. B. i B. B. wchodzi prawo użytkowania wieczystego działki nr 84 o obszarze 0,1250 ha położonej w P. i prawo własności posadowionego na niej budynku o łącznej wartości 423.607 zł oraz znajdujące się w nim ruchomości o wartości 6.500 zł, w skład spadku po B. B. wchodzi udział wynoszący $\frac{1}{2}$ w prawie użytkowania wieczystego działki nr 84 o obszarze 0,1250 ha położonej w P. oraz w prawie własności posadowionego na niej budynku i znajdujących się w nim ruchomości, w skład spadku po B. B. wchodzi udział wynoszący $\frac{4}{6}$ w prawie użytkowania wieczystego działki nr 84 o obszarze 0,1250 ha położonej w P. oraz w prawie własności posadowionego na niej budynku i znajdujących się w nim ruchomości, w skład spadku po L. B. wchodzi udział wynoszący $\frac{4}{12}$ w prawie użytkowania wieczystego działki nr 84 o obszarze 0,1250 ha położonej w P. oraz w prawie własności posadowionego na niej budynku i znajdujących się w nim ruchomości oraz że uczestniczki M. B., K. B. i E. B. – Ś. poczyniły nakłady na budynek położony na działce nr 84 w łącznej kwocie 44.016,47 zł i dokonał podziału majątku wspólnego B. B. i B. B., działu spadku po B. B. i B. B. oraz częściowego działu spadku po L. B. w ten sposób, że przyznał uczestniczkom M. B. w $\frac{1}{9}$, K. B. w $\frac{4}{9}$ oraz E. B. – Ś. w $\frac{4}{9}$ prawo użytkowania wieczystego działki o obszarze 0,0561 ha położonej w P., oznaczonej w projekcie podziału sporządzonym przez biegłego K. C. numerem 84/1 i prawo własności posadowionego na tej działce budynku mieszkalnego o łącznej wartości 302 242 zł oraz znajdujące się w nim ruchomości o wartości 6 500 zł, przyznał R. B. – B. prawo użytkowania wieczystego dwóch działek położonych w P.: działki o obszarze 0,0561 ha oznaczonej w projekcie podziału sporządzonym przez biegłego K. C. numerem 84/2 i działki o obszarze 0,0128 ha oznaczonej w tym projekcie numerem 84/3 o łącznej wartości 156 872 zł, zasądził od M. B., K. B. i E. B. – Ś. solidarnie na rzecz wnioskodawczynie kwotę 74 655,07 zł płatną w ratach bliżej oznaczonych w sentencji, uczynił integralną

częścią postanowienia projekt podziału sporządzony przez biegłego K. C., znajdujący się w aktach na karcie 742 i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że B. i B. B. w dniu 29 stycznia 1960 r. nabyli prawo użytkowania wieczystego działki nr 84 o obszarze 0,1250 ha położonej w P. oraz prawo własności posadowionego na niej budynku, w którym zamieszkali razem z córką R. i synem L. W 1973 r. R. B. wyszła za mąż, wyprowadziła się od rodziców i zamieszkała w K. L. B. w 1976 r. ożenił się z uczestniczką M. B., która wprowadziła się do domu teściów. W domu tym urodziły się dzieci L. i M. B., a córka K. B. nadal w nim zamieszkuje. Za życia B. B., L. i M. B. poczynili nakłady na budynek mieszkalny, których wartość według stanu z chwili śmierci B. B. a cen z chwili działu wyraża się kwotą 17.092 zł. W dniu 23 października 1992 r. L. B. zmarł, po jego śmierci M. B. razem z córkami poczyniła dalsze nakłady na budynek mieszkalny. Wartość nakładów – według stanu z chwili śmierci B. B. a cen z chwili działu – wyraża się kwotą 47 339 zł.

B. B. zmarł w dniu 14 lutego 1985 r., a spadek po nim nabyli żona B., córka R. i syn L. po 1/3 części. Spadek po L. B. zmarłym dnia 23 października 1992 r. nabyły żona M. oraz córki K. i E. po 1/3 części. B. B. zmarła dnia 14 września 1997 r., a spadek po niej nabyły córka R. w 1/2 oraz wnuczki K. i E. po 1/4 części.

Po śmierci B. B. wnioskodawczyni w czasie urlopu przyjeżdżała z K., zatrzymywała się w budynku po rodzicach i korzystała z części pomieszczeń na parterze. W sierpniu 2003 r. uczestniczki wymieniły zamki i uniemożliwiły jej wejście na teren posesji. Wnioskodawczyni wystąpiła wówczas do sądu z wnioskiem o dokonanie podziału *quoad usum*. W dniu 21 sierpnia 2008 r. strony zawarły ugodę sądową, w której ustaliły sposób korzystania ze wspólnego budynku, przeznaczając do wyłącznego użytku wnioskodawczyni część pomieszczeń na parterze, jednak dopiero w dniu 20 kwietnia 2010 r. uczestniczki przekazały wnioskodawczyni komplet kluczy.

Budynek mieszkalny został wybudowany w latach trzydziestych lub czterdziestych ubiegłego wieku i znajduje się obecnie w średnim stanie technicznym. Wartość rynkowa całej nieruchomości, według stanu z chwili śmierci B. B. a cen z chwili działu, wyraża się kwotą 423 607 zł, a według stanu z chwili

śmierci B. B. i cen z chwili działu – kwotą 447 328 zł, natomiast wartość czynszu, jaki można by uzyskać z tytułu najmu tej nieruchomości w okresie od września 2003 r. do 29 kwietnia 2011 r. – kwotą 105 580 zł.

Rozważając możliwość fizycznego podziału spadkowej nieruchomości Sąd Rejonowy stwierdził, że w świetle opinii biegłego K. C. istnieje kilka wariantów podziału, a jednym z nich jest podział działki nr 84 na trzy działki: zabudowaną działkę nr 84/1 o obszarze 0,0561 ha wartości – według stanu z chwili śmierci B. B. a cen z chwili działu – w kwocie 278 282 zł, a według stanu z chwili śmierci B. B. i cen z chwili działu – w kwocie 302.242 zł, niezabudowaną działkę nr 84/2 o obszarze 0,0561 ha wartości – według stanu z chwili śmierci zarówno B. B., jak i B. B. i cen z chwili działu – w kwocie 129.093 zł i działkę nr 84/3 o obszarze 0,0128 ha wartości – według stanu z chwili śmierci zarówno B. B., jak i B. B. i cen z chwili działu – w kwocie 27 734 zł, przeznaczoną do wspólnego korzystania jako wewnętrzny dojazd do działek nr 84/1 i nr 84/2. Według zmodyfikowanej wersji tego wariantu, istnieje możliwość połączenia działek nr 84/2 i nr 84/3 w jedną działkę o obszarze 0,0689 ha. Działka nr 84/1 miałaby wówczas obszar 0,0561 ha, co nie powinno stanowić przeszkody do posadowienia na niej nowego budynku.

Sąd Rejonowy uznał, że wariant ten najpełniej realizuje przesłanki przewidziane w art. 623 k.p.c., ponieważ zbliża wartość działek powstałych w wyniku podziału do wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli i jest również zgodny z interesem społeczno- gospodarczym. Biorąc pod uwagę związek emocjonalny uczestniczek z budynkiem oraz fakt dokonywania przez nie dużych nakładów finansowych, przyznał im działkę nr 84/1 z budynkiem, garażem i pomieszczeniem gospodarczym, natomiast wnioskodawczynie działki niezabudowane.

Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie wnioskodawczynie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie przez uczestniczki w okresie od września 2004 r. do kwietnia 2011 r. ze wspólnej nieruchomości w zakresie przekraczającym ich udział we współwłasności i biorąc za podstawę wysokość możliwego do uzyskania w tym okresie czynszu najmu, określił wysokość tego wynagrodzenia na kwotę 40.754 zł. Za uzasadnione uznał też żądanie rozliczenia kosztów ogrzewania budynku, które

w okresie od 1997 r. do kwietnia 2012 r. wyniosły kwotę 44 300,18 zł i powinny obciążać obie strony po połowie.

Obliczając schedę spadkową wnioskodawczynie, Sąd Rejonowy przyjął, że wartość udziału wynoszącego $\frac{1}{6}$ spadku po B. B. wyraża się kwotą 70.601,16 zł (tj. 423.607 zł x $\frac{1}{6}$), wartość udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ spadku po B. B., obejmującego $\frac{4}{6}$ wartości nieruchomości, pomniejszona o nakłady poczynione przez uczestniczki wyraża się kwotą 139.027 zł {tj. 447.328 zł – nakłady (47.339 zł – 17.092 zł = 30.247 zł) = 417.081 zł x $\frac{4}{6}$ x $\frac{1}{2}$ }, wartość udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ nieruchomości wyraża się kwotą 3.250 zł (tj. 6.500 zł : 2), a cała scheda – kwotą 212.878,16 zł. Kwota ta podlega zmniejszeniu o wartość przyznanych wnioskodawczynie działek nr 84/2 i nr 84/3 (tj. o kwotę 156 827 zł) oraz o $\frac{1}{2}$ część wydatków na ogrzewanie budynku (tj. o kwotę 22 150 zł), wobec czego należna wnioskodawczynie dopłata wynosi kwotę 33.901,07 zł, a – po uwzględnieniu wynagrodzenia za korzystanie z budynku w zakresie przewyższającym udział uczestniczek postępowania – kwotę 74.655,07 zł.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji obu stron, Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 17 czerwca 2013 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że ustalił, iż uczestniczki postępowania poniosły nakłady na budynek posadowiony na działce nr 84 w kwocie 30 247 zł, zasądził od uczestniczek solidarnie na rzecz wnioskodawczynie tytułem wyrównania udziałów w majątku spadkowym kwotę 96.805,16 zł płatną w ratach określonych w sentencji, oddalił wnioski stron i apelację wnioskodawczynie w pozostałej części, a apelację uczestniczek w całości i orzekł o kosztach postępowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji błędnie ustalił wartość nakładów poczynionych przez uczestniczki na budynek mieszkalny, zgodnie bowiem z opinią biegłej E. M. nakłady te – według stanu z chwili śmierci B. B. i cen z chwili działu – wyniosły kwotę 17.092 zł, a – według stanu z chwili śmierci B. B. i cen z chwili działu – kwotę 47.339 zł, co oznacza, że ogółem wyniosły – 30.247 zł. Za nieuzasadnione uznał też obciążenie wnioskodawczynie kwotą 22.150 zł z tytułu udziału w kosztach ogrzewania budynku, stwierdzając, że uczestniczki nie

przedstawiły dowodów pozwalających na ustalenie kosztów związanych z ogrzewaniem.

Wartość schedy spadkowej wnioskodawczynie ustalona na kwotę 212.878,16 zł podlega więc zmniejszeniu jedynie o wartość przyznaną działek, czyli o kwotę 156.827 zł, wobec czego z tytułu wyrównania wartości udziałów należało zasądzić od uczestniczek kwotę 56.051,16 zł, a po uwzględnieniu należnego wynagrodzenia za korzystanie z budynku – kwotę 96.805,16 zł.

Sąd Okręgowy uznał natomiast za pozbawione racji zarzuty uczestniczek dotyczące sposobu podziału działki nr 84, stwierdzając, że przyjęty przez Sąd pierwszej instancji wariant podziału odpowiada wskazaniom zawartym w art. 623 k.p.c. Nie może być przy tym uznany za niezgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości tylko z tej przyczyny, że działka nr 84/1 nie odpowiada założeniom planu miejscowego, fakt ten nie uniemożliwia bowiem uczestniczkom ani sprzedaży nieruchomości, ani zabudowania jej nowym budynkiem mieszkalnym, tym bardziej że art. 95 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; obecnie: Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm. – dalej: „u.g.n.”) pozwala na odstępnie od ustaleń planu miejscowego w sytuacji, w której chodzi o wydzielenie części nieruchomości nabytej z mocy prawa. W niniejszej sprawie uczestnicy nabyli tytuł prawny do nieruchomości na skutek dziedziczenia, a więc *ex lege*. Za nieuzasadniony Sąd Okręgowy uznał również zarzut nieuwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność stanu technicznego budynku mieszkalnego i wartości nakładów, stwierdzając, że wartość majątku spadkowego podlega ustaleniu według stanu z chwili otwarcia spadku, a cen z chwili działu oraz że według takich reguł wartość ta została wyliczona przez biegłego, wobec czego zbędne było zasięgnięcie kolejnej opinii.

W skardze kasacyjnej uczestniczki K. B. i E. B. – Ś., powołując się na obie podstawy z art. 398³ § 1 k.p.c., wniosły o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzuciły naruszenie art. 96 ust. 2 u.g.n. w związku z art. 382 i 391 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie, że Sąd pierwszej instancji zaniechał zasięgnięcia opinii

właściwego urzędu gminy co do zgodności podziału działki z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, art. 227 w związku z art. 13 § 2, art. 278 i art. 382 k.p.c. przez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność stanu technicznego budynku, co doprowadziło do przyjęcia jego zawyżonej wartości, a w konsekwencji zawyżonej dopłaty na rzecz wnioskodawczyni, i art. 233 w związku z art. 382 k.p.c. przez przyjęcie, że skarżące nie wykazały nakładów na ogrzewanie budynku. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. wskazały na naruszenie art. 211 k.c. przez wydzielenie działki, która nie odpowiada ustaleniom planu miejscowego przewidzianym dla działek budowlanych, co sprawia, że dokonany podział jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, i art. 95 pkt 3 w związku z art. 4 pkt 3a u.g.n. przez przyjęcie, że dokonany podział fizyczny jest dopuszczalny niezależnie od ustaleń planu miejscowego, podczas gdy działka nr 84/1 nie ma odpowiedniej wielkości, umożliwiającej wybudowanie na niej domu jednorodzinnego, co uniemożliwia skarżącym racjonalne z niej korzystanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 233 w związku z art. 382 k.p.c. przez przyjęcie, że skarżące nie wykazały wysokości nakładów poniesionych na ogrzewanie budynku, podczas gdy staranna analiza materiału dowodowego prowadzi do przeciwnego wniosku, nie może odnieść zamierzonego skutku, ponieważ zmierza do podważenia ustaleń faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego postanowienia. Zgodnie natomiast z art. 398³ § 3 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów.

Pozbawiony racji jest również zarzut obrazy art. 227 i art. 278 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c. przez przyjęcie, że Sąd pierwszej instancji zasadnie pominął dowód z opinii biegłego na okoliczność aktualnego stanu technicznego budynku, co doprowadziło do ustalenia jego zawyżonej wartości, a tym samym do zasądzenia na rzecz wnioskodawczyni zawyżonej dopłaty. Okoliczność, że budynek nie przedstawia obecnie dużej wartości ze względu na wiek i stopień zużycia, nie przesądza o wartości majątku spadkowego, zgodnie

bowiem z utrwalonym orzecznictwem w sprawach o dział spadku sąd ustala skład i stan spadku według chwili jego otwarcia, natomiast wartość – według cen z chwili dokonywania działu (zob. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 września 1974 r., III CZP 58/74, OSNCP 1975, nr 6, poz. 90 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 1997 r., I CKU 30/97, OSNC 1997, nr 10, poz. 149). Stan techniczny budynku istniejący w chwili dokonywania działu nie jest więc miarodajny dla ustalenia wartości majątku spadkowego.

Zgodnie z art. 211 k.c., który na podstawie art. 1035 k.c. stosuje się odpowiednio do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku, każdy ze współwłaścicieli może żądać, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Przykładem ustawowych ograniczeń podziału nieruchomości jest art. 93 ust. 1 u.g.n., zgodnie z którym podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Zgodność, o której mowa, dotyczy przy tym zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Wyrażona w tym przepisie zasada harmonizuje z regulacją zawartą w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), według której ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Wyjątki od zasady wyrażonej w art. 93 ust. 1 u.g.n. zostały przewidziane m.in. w art. 95 u.g.n., według którego niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić dla realizacji celów szczegółowo określonych w punktach 1 – 8. Sformułowanie „...niezależnie od ustaleń planu miejscowego...” – jak wyjaśniono w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego – należy rozumieć dwojako: „...mimo braku takiego planu...” lub „...mimo zawartych w nim postanowień, a nawet wbrew tym postanowieniom...” (zob. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia

19 czerwca 2007 r., I OSK 1007/06, nie publ. i z dnia 7 stycznia 2009 r., I OSK 1872/07, nie publ.). Wyjątki, o których mowa, zostały wprowadzone ze względu na cele określone w art. 95 pkt 1 – 8 u.g.n., wynikające z innych priorytetów niż zgodność z planem miejscowym i możliwość zagospodarowania zgodnie z nim nowych nieruchomości utworzonych w wyniku podziału. Ustalenia planu miejscowego mogłyby bowiem uniemożliwić realizację tych celów.

Sąd Okręgowy wyszedł z założenia, że na podstawie art. 95 pkt 3 u.g.n. podział działki nr 84 o obszarze 0,1250 ha mógł nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego z tej przyczyny, że uczestnicy postępowania nabyli prawo użytkowania wieczystego tej działki w drodze dziedziczenia, a więc *ex lege*. Argumentacja ta jest wynikiem błędnej wykładni art. 95 pkt 3 u.g.n., zgodnie z którym podział nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, może nastąpić w celu wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa. W przepisie tym nie chodzi o nabycie z mocy prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości podlegającej podziałowi, lecz o nabycie w taki sposób prawa własności lub użytkowania wieczystego części tej nieruchomości. Innymi słowy, chodzi o wydzielenie takich działek gruntu, do których prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego zostało nabyte z mocy samego prawa. Również w doktrynie przyjmuje się, że art. 95 pkt 3 u.g.n. dotyczy sytuacji, w których ustawodawca dokonał prawnego wyodrębnienia nowej nieruchomości przez przyznanie określonemu podmiotowi prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego części dotychczasowej nieruchomości, ale istnieje potrzeba wyodrębnienia tej nowej nieruchomości przez określenie granic, w jakich nastąpiło nabycie wymienionych praw. Jako przykład wskazuje się art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), zgodnie z którym nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, niestanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 r. stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu

terytorialnego za odszkodowaniem. Kryteriami wydzielenia działki gruntu, nazwanej w przytoczonym przepisie nieruchomością, są w tym wypadku granice wykonywania władztwa nad częścią cudzej nieruchomości zajętej pod drogę publiczną, a zatwierdzenia takiego podziału dokonuje się w decyzji właściwego wojewody.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 95 pkt 3 u.g.n. trzeba stwierdzić, że Sąd Okręgowy wprowadził błędnie wskazaną na przewidziany w tym przepisie wyjątek, jednak trafnie przyjął, że również w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości innej niż określona w art. 95 pkt 1 u.g.n. podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Upoważnia do tego art. 95 pkt 4 u.g.n., w którym jest mowa o podziale nieruchomości w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw. Nie ulega wątpliwości, że żądanie zniesienia współwłasności jest realizacją roszczenia współwłaściciela o przyznanie mu – zgodnie z art. 211 k.c. – prawa do części nieruchomości, które przysługuje mu dotąd do całej nieruchomości, ale tylko w określonym udziale (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 10/12, nie publ.).

Skarżące nie mają racji przyjmując, że przewidziane w art. 95 pkt 1 – 8 u.g.n. wyjątki od zasady wyrażonej w art. 93 ust. 1 u.g.n. mogą znaleźć zastosowanie dopiero wtedy, gdy nie ma możliwości dokonania podziału konkretnej nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, brak bowiem takiego zastrzeżenia w przepisach art. 92 – 100 u.g.n., a wszelkie ograniczenia podziału nieruchomości muszą wynikać z przepisów ustawy.

Nieuzasadniony jest również zarzut naruszenia art. 96 ust. 2 u.g.n. przez zaniechanie zasięgnięcia opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta), gdyż przepis ten ma zastosowanie w sytuacji, w której 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., co nie ma miejsca w niniejszej sprawie.

Trzeba natomiast zgodzić się z wywodami skarżących, że dopuszczalność podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w braku takiego planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie zwalnia od rozważenia czy projektowany podział odpowiada przesłankom określonym w art. 211 k.c. Z przepisu tego wynika, że podział fizyczny nie może nastąpić, jeżeli byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy albo znaczne zmniejszenie jej wartości.

Jak wyjaśniał już Sąd Najwyższy, istnienie ewentualnej sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy należy oceniać przy uwzględnieniu okoliczności konkretnego przypadku. Sprzeczność taka może na przykład wystąpić w razie podziału nieruchomości gruntowej na działki zbyt małe, aby można je racjonalnie wykorzystać (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1973 r., III CRN 290/73, OSPiKA 1974, nr 12, poz. 259, z dnia 24 maja 1974 r., III CRN 373/73, PUG 1975, nr 1, s. 24, z dnia 7 sierpnia 1975 r., III CRN 182/75, nie publ., z dnia 20 czerwca 1997 r., III CKN 45/96, nie publ., z dnia 15 lipca 1999 r., I CKN 88/98, nie publ., z dnia 17 listopada 2000 r., V CKN 543/00, nie publ., z dnia 20 czerwca 2001 r., I CKN 361/00, nie publ. i z dnia 26 listopada 2009 r., III CSK 52/09, nie publ.).

Zdaniem skarżących przyjęty w zaskarżonym postanowieniu wariant podziału działki nr 84 jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, ponieważ przyznana im działka nr 84/1 o obszarze 0,0561 ha jest mniejsza od ustalonej w planie miejscowym minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną, co może uniemożliwić im uzyskanie pozwolenia budowlanego, a tym samym realizację zamierzeń budowlanych, koniecznych ze względu na zły stan budynku mieszkalnego.

Pod tym kątem sprawa nie została przez Sąd Okręgowy dostatecznie rozważona. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.), roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Skarżące w toku postępowania zarówno przed Sądem

pierwszej, jak i drugiej instancji powoływały się na konieczność podjęcia pilnych robót budowlanych, a w przyszłości budowy nowego domu mieszkalnego i podnosiły, że ze względu na projektowaną przez biegłego powierzchnię przyznanej im działki nr 84/1 nie będą mogły zrealizować swoich zamierzeń, w związku z czym podział taki jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości. Sąd Okręgowy ograniczył się do stwierdzenia, że podział fizyczny dokonany przez Sąd pierwszej instancji nie jest niezgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, ponieważ fakt, że działka nr 84/1 nie odpowiada założeniom planu miejscowego nie uniemożliwia uczestniczkom sprzedaży tej działki, ani zabudowania jej nowym budynkiem mieszkalnym. Oceny takiej dokonał także Sąd pierwszej instancji z powołaniem się na opinię biegłego K. C., który nie wypowiedział się jednak w tej kwestii w sposób stanowczy (k. 818 „...przypuszczam, że...”). W tym stanie rzeczy stanowisko zajęte przez Sąd Okręgowy, bez uprzedniego zbadania, czy powierzchnia przyznanej skarżącym działki nr 84/1, mniejsza od ustalonej pod zabudowę w planie miejscowym, mogłaby stać na przeszkodzie realizacji ich zamierzeń budowlanych, trzeba uznać za wypowiedź arbitralną.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie w części zmieniającej postanowienie Sądu pierwszej instancji (pkt 1), w części oddalającej apelację uczestniczek postępowania (pkt 2) i orzekającej o kosztach postępowania (pkt 3, 4 i 5) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania, postanawiając o kosztach postępowania kasacyjnego zgodnie z art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. Skarga kasacyjna w części, dotyczącej oddalenia apelacji wnioskodawczynie podlegała natomiast odrzuceniu jako niedopuszczalna z braku interesu prawnego w zaskarżeniu orzeczenia (art. 398⁶ § 2 k.p.c.; zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, zasada prawna z dnia 15 maja 2014 r., III CZP 88/13, OSNC 2014, nr 11, poz. 108).