

ROK LX
Zeszyt 9
wrzesień
2016

Polska Akademia Nauk
Instytut Nauk Prawnych

ISSN 0867-1850 Nr indeksu 367796

ORZECZNICTWO

SĄDÓW

POLSKICH

Zawiera wybrane orzeczenia
Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych
oraz sądów administracyjnych
z glosami

 Wolters Kluwer

Spis treści

	Str.
79. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 kwietnia 2015 r., II FSK 719/13; art. 11 ust. 1 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 ze zm.); art. 72 i 76b ustawy z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 749 ze zm.).....	1117
Glosa – Rafał Szczepaniak	1123
80. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 listopada 2013 r., IV SA/Wa 1852/13; art. 77 ust. 1 ustawy z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn.: Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.); art. 113 § 3 i art. 142 ustawy z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.)	1135
Glosa – Jan Chmielewski	1139
81. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 października 2015 r., VIII SA/Wa 155/15; art. 34 § 1 i art. 264 ustawy z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.); art. 3 § 2 pkt 4 ustawy z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 270 ze zm.)	1144
Glosa – Paweł Dąbrowski	1149
82. Postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 28 maja 2015 r., III CSK 352/14; art. 1015 § 1 k.c.	1159
Glosa – Grzegorz Matusik	1164
83. Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 27 sierpnia 2015 r., III CZP 42/15; art. 17 ¹⁰ ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.), art. 16 ust. 1 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.)	1174
Glosa – Michał Krakowiak	1180
84. Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 3 grudnia 2015 r., III CZP 85/15; art. 1011 k.c.	1186
Glosa – Paweł Księżak	1188
85. Postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 21 stycznia 2015 r., IV CSK 177/14; art. 95 pkt 4 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.)	1194
Glosa – Dariusz Felcenloben	1201
86. Postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Karna z dnia 8 października 2015 r., II KK 148/15; art. 438, 439, 440, art. 523 § 1 k.p.k.	1210
Glosa – Monika Klejnowska	1214
87. Postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 2 lipca 2015 r., II AKzW 898/15; art. 4 § 1, art. 93d § 2 k.k.	1224
Glosa – Bartosz Kędziński	1226
88. Postanowienie składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych z dnia 17 września 2014 r., II UZP 2/14; art. 4 umowy między Polską Rzeczypospolitą Ludową a Republiką Federalną Niemiec o zaopatrzeniu emerytalnym i wypadkowym, podpisanej w Warszawie 9.10.1975 r. (Dz. U. z 1976 r. Nr 16, poz. 101 ze zm.)	1232
Glosa – Renata Babińska-Górecka	1241
89. Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych z dnia 24 czerwca 2015 r., II PK 189/14; art. 22 § 1 k.p.	1248
Glosa – Sebastian Kowalski	1260

85

Cywilne prawo – rzeczowe prawo – zniesienie współwłasności nieruchomości – dopuszczalność dokonania podziału nieruchomości na podstawie art. 95 pkt 4 ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna
z dnia 21 stycznia 2015 r.
IV CSK 177/14

W sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości innej niż określona w art. 95 pkt 1 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.) podstawę prawną dokonania podziału, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu – niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowi art. 95 pkt 4, a nie art. 95 pkt 3 tej ustawy.

Sąd Najwyższy (dalej jako SN) 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 21.01.2015 r. skargi kasacyjnej uczestniczek postępowania K.B. i E.B.-Ś. od postanowienia Sądu Okręgowego w G. z 17.06.2013 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.

U z a s a d n i e

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 31.05.2012 r. ustalił, że w skład majątku wspólnego B.B. i B.B. wchodzi prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) 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 1/2 w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) 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 4/6 w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) 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 4/12 w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) 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 (...) 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 1/9, K.B. w 4/9 oraz E.B.-Ś. w 4/9 prawo użytkowania wieczystego działki o obszarze 0,0561 ha położonej w P., oznaczonej w projekcie podziału sporządzonym przez biegłego K.C. numerem (...) 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 (...) i działki o obszarze 0,0128 ha oznaczonej w tym projekcie numerem (...)/3 o łącznej wartości 156.872 zł, zasądził od M.B., K.B. i E.B.-Ś. solidarnie na rzecz wnioskodawczyni 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. 29.01.1960 r. nabyli prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) 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. 23.10.1992 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 14.02.1985 r., a spadek po nim nabyli żona B., córka R. i syn L. po 1/3 części. Spadek po L.B. zmarłym 23.10.1992 r. nabyły żona M. oraz córki K. i E. po 1/3 części. B.B. zmarła 14.09.1997 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*. 21.08.2008 r. strony zawarły ugodę sądową, w której ustaliły sposób korzystania ze wspólnego budynku, przeznaczając do wyłącznego użytku wnioskodawczyni część pomieszczeń na parterze, jednak dopiero 20.04.2010 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 (...) na trzy działki: zabudowaną działkę nr (...) o obszarze 0,0561 ha o 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 (...) 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 (...) o obszarze 0,0128 ha o 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 (...) i nr (...). Według zmodyfikowanej wersji tego wariantu, istnieje możliwość połączenia działek nr (...) i nr (...) w jedną działkę o obszarze 0,0689 ha. Działka nr (...) miałyby 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 (...) z budynkiem, garażem i pomieszczeniem gospodarczym, natomiast wnioskodawczyni działki niezabudowane.

Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie wnioskodawczyni 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 wnioskodawczyni, 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 wnioskodawczyni działek nr (...) i nr (...) (tj. o kwotę 156.827 zł) oraz o $\frac{1}{2}$ części wydatków na ogrzewanie budynku (tj. o kwotę 22.150 zł), wobec czego należna wnioskodawczyni dopłata wynosi 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 17.06.2013 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że ustalił, iż uczestniczki postępowania poniosły nakłady na budynek posadowiony

na działce nr (...) w kwocie 30.247 zł, zasądził od uczestniczek solidarnie na rzecz wnioskodawczyni tytułem wyrównania udziałów w majątku spadkowym kwotę 96.805,16 zł płatną w ratach określonych w sentencji, oddalił wnioski stron i apelację wnioskodawczyni 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 17.092 zł, a według stanu z chwili śmierci B.B. i cen z chwili działu – 47.339 zł, co oznacza, że ogółem wyniosły 30.247 zł. Za nieuzasadnione uznał też obciążenie wnioskodawczyni 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 wnioskodawczyni ustalona na kwotę 212.878,16 zł podlega więc zmniejszeniu jedynie o wartość przyznanych 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 (...), 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 (...) nie odpowiada założeniom planu miejscowego, fakt ten nie uniemożliwia bowiem uczestnikom ani sprzedaży nieruchomości, ani zabudowania jej nowym budynkiem mieszkalnym, tym bardziej że art. 95 pkt 3 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; obecnie: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm. – dalej jako 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 art. 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 zw. 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 zawy-

zonej dopłaty na rzecz wnioskodawczyni, i art. 233 w zw. 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 (...) 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 zw. 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 zw. 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. uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej SN z 15.12.1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970/3, poz. 39; uchwałę SN z 27.09.1974 r., III CZP 58/74, OSNCP 1975/6, poz. 90 i postanowienie SN z 15.04.1997 r., I CKU 30/97, OSNC 1997/10, 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 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.:

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 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 NSA – należy rozumieć dwojako: „(...) mimo braku takiego planu (...)” lub „(...) mimo zawartych w nim postanowień, a nawet wbrew tym postanowieniom (...)” (zob. wyroki NSA z 19.06.2007 r., I OSK 1007/06, niepubl. i z 7.01.2009 r., I OSK 1872/07, niepubl.). 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 (...) 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 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 13.10.1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), zgodnie z którym nieruchomości pozostające 31.12.1998 r. we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, niestanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, 1.01.1999 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 wprawdzie błędnie wskazał 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 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 SN z 20.09.2012 r., IV CSK 10/12, niepubl.).

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 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 SN, 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 SN z 4.12.1973 r., III CRN 290/73, OSPiKA 1974/12, poz. 259; z 24.05.1974 r., III CRN 373/73, PUG 1975/1, s. 24; z 7.08.1975 r., III CRN 182/75, niepubl.; z 20.06.1997 r., III CKN 45/96, niepubl.; z 15.07.1999 r., I CKN 88/98, niepubl.; z 17.11.2000 r., V CKN 543/00, niepubl.; z 20.06.2001 r., I CKN 361/00, niepubl. i z 26.11.2009 r., III CSK 52/09, niepubl.).

Zdaniem skarżących przyjęty w zaskarżonym postanowieniu wariant podziału działki nr (...) jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, ponieważ przyznana im działka nr (...) o obszarze 0,0561 ha jest mniejsza od ustalonej w planie miejscowym minimalnej powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinna, co może uniemożliwić im uzyskanie po-

zwolenia 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 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: 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 (...) 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 (...) 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 [(...) „(...) przypuszczam, że (...)]. W tym stanie rzeczy stanowisko zajęte przez Sąd Okręgowy, bez uprzedniego zbadania, czy powierzchnia przyznanej skarżącym działki nr (...), mniejsza od ustalonej pod zabudowę w planie miejscowym, mogłaby stać na przeszkodzie realizacji ich zamierzeń budowlanych, trzeba uznać za wypowiedź arbitralną.

Z tych względów SN 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 wnioskodawczyni podlegała natomiast odrzuceniu jako niedopuszczalna z braku interesu prawnego w zaskarżeniu orzeczenia (art. 398⁶ § 2 k.p.c.; zob. uchwałę składu siedmiu sędziów SN – zasadę prawną z 15.05.2014 r., III CZP 88/13, OSNC 2014/11, poz. 108).

Glosa

W glosowanym postanowieniu Sąd Najwyższy (dalej jako SN) orzekł, że w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości innej niż określona w art. 95 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹ podstawą prawną dokonania podziału, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w braku planu – niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowi art. 95 pkt 4 u.g.n., a nie art. 95 pkt 3 u.g.n.

¹ Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.; obecnie tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) – dalej jako u.g.n.

Postanowienie zapadło w sprawie podziału majątku wspólnego i podziału spadku, w wyniku którego dokonano zniesienia współwłasności rzeczy wspólnej poprzez jej fizyczny podział przeprowadzony w trybie art. 95 pkt 3 u.g.n. w zw. z art. 211 kodeksu cywilnego² – tj. niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z wydzieleniem części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa.

Sąd Najwyższy, rozpatrując skargę kasacyjną złożoną przez jednego z uczestników postępowania, nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego, który w swym postanowieniu dopuścił możliwość dokonania podziału nieruchomości, na zasadach określonych w art. 95 pkt 3 u.g.n., celem zniesienia współużytkowania wieczystego nabytego w drodze dziedziczenia. Zdaniem SN z faktu, że uczestnicy postępowania spadkowego nabyli prawo użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia, nie można wywodzić, iż czynność ta dokonała się z mocy prawa (*ex lege*). Czym innym jest bowiem nabycie własności (współwłasności) lub użytkowania wieczystego (współużytkowania wieczystego) na podstawie prawa w odniesieniu do całej nieruchomości podlegającej podziałowi (np. w drodze dziedziczenia), a czym innym jego nabycie z mocy prawa (*ex lege*) w odniesieniu jedynie do części nieruchomości. Sąd Najwyższy, negując możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości, w wyniku jej podziału, w trybie art. 95 pkt 3 u.g.n., wskazał jednocześnie, że czynność ta może być dokonana na zasadach określonych w art. 95 pkt 4 u.g.n., tj. w celu „realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw”. Zdaniem SN żądanie zniesienia współwłasności jest realizacją roszczenia współwłaściciela o przyznanie mu – zgodnie z art. 211 k.c. – prawa do części nieruchomości, które przysługuje mu do całej nieruchomości, ale tylko w określonym udziale. Z tego też powodu podział nieruchomości, którego celem jest zniesienie współwłasności lub współużytkowania wieczystego może nastąpić z pominięciem przesłanki ustalonej w art. 93 ust. 2a u.g.n. oraz ustaleń planu miejscowego, a w braku planu – niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy. W ocenie SN jedynym ograniczeniem możliwości dokonania podziału nieruchomości w celu zniesienia współwłasności jest zapis art. 211 k.c., z którego 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.

W rozpatrywanym przypadku SN w konkluzji wyroku uchylającego zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego stwierdził, że wydzielenie zbyt małej działki gruntu, nieodpowiadającej minimalnym parametrom powierzchniowym ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, może stanowić przesłankę negatywną dokonania fizycznego podziału celem zniesienia współwłasności rzeczy wspólnej, o którym mowa w art. 211 k.c. Brak jednoznacznego rozstrzygnięcia tej kwestii przez Sąd Okręgowy stanowił przesłankę przemawiającą za koniecznością uchylecia postanowienia w tej sprawie.

Sformułowana w głosowanym postanowieniu SN teza oraz jej uzasadnienie skłania do przedstawienia uwag natury krytycznej w odniesieniu do tej jej części,

² Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.) – dalej jako k.c.

która dopuszcza możliwość dokonania podziału nieruchomości, na zasadach określonych w art. 95 pkt 4 u.g.n. celem zniesienia współwłasności nieruchomości w związku z roszczeniem wynikającym z art. 211 k.c.

Odnosząc się do głosowanego postanowienia SN, w pierwszej kolejności należy przywołać przepisy regulujące omawiane zagadnienie.

W art. 93 u.g.n. zostały przez ustawodawcę zdefiniowane materialnoprawne przesłanki warunkujące możliwość dokonania podziału nieruchomości, o których mowa w art. 92 u.g.n.

Zgodność projektu podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, a w razie jego braku – z decyzją o warunkach zabudowy albo przepisami odrębnymi oraz zapewnienie wydzielonej działce gruntu dostępu do drogi publicznej to przesłanki, które powinny zostać spełnione łącznie, aby było możliwe zatwierdzenie projektu podziału.

W ust. 2 art. 93 u.g.n. ustawodawca wyjaśnił, że zgodność projektu podziału z planem miejscowym dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Każda z powstałych w wyniku podziału działek ewidencyjnych musi zatem spełniać warunki określone w planie miejscowym, jeżeli taki obowiązuje. Wynika to z funkcji powołanych przepisów, które mają zapobiegać powstawaniu stanów sprzecznych z planem miejscowym³. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości miałyby powstać działki gruntu, które mają co prawda przewidzianą w planie ustaloną funkcję, ale każdej z nich nie da się zagospodarować zgodnie z tą funkcją w przewidziany w planie miejscowym sposób, to podział taki nie będzie spełniał warunku zgodności z planem miejscowym. Geodezyjny (ewidencyjny) podział nieruchomości pełni więc rolę służebną wobec planu miejscowego i musi być zgodny zarówno z częścią graficzną, jak i z częścią tekstową planu⁴. Dopuszczalny jest zatem tylko taki podział nieruchomości, który gwarantuje, że działki gruntu powstałe w jego wyniku będą mogły być zagospodarowane zgodnie z celem przewidzianym dla tych gruntów w planie zagospodarowania przestrzennego, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej, wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej itp. spełniają wymogi, np. realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Conditio sine qua non wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości jest także zapewnienie nowo wydzielanym działkom ewidencyjnym bezpośredniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o drogach publicznych⁵. Należy zauważyć, że zapisany w art. 93 ust. 3 u.g.n. warunek, od spełnienia którego uzależnione jest wydanie decyzji podziałowej, koresponduje z przepisami ustawy – Prawo budowlane⁶, zgodnie z którym pozwolenie na budowę nie może zostać wydane, jeżeli działka gruntu, na której ma być wniesiony obiekt budowlany, nie posiada dostępu do drogi publicznej (art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane).

³ Por. wyrok WSA w Warszawie z 27.06.2006 r. (I SA/Wa 2355/05), LEX nr 235307; wyrok NSA z 7.01.2002 r. (I SA 1400/00), LEX nr 81990; wyrok NSA w Warszawie z 28.11.2014 r. (I OSK 717/13), LEX nr 1658504.

⁴ Por. wyrok WSA w Warszawie z 23.11.2005 r. (I SA/Wa 1918/04), LEX nr 213637.

⁵ Ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 460 ze zm.).

⁶ Ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 290).

W rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami dostęp do drogi publicznej może być także zapewniony w wyniku wydzielenia drogi wewnętrznej i ustanowienia 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. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną (art. 93 ust. 3 u.g.n.).

Właściwy organ, dokonując oceny zgodności przedłożonego przez wnioskodawcę projektu podziału nieruchomości, zobowiązany jest zatem ustalić, czy służy on realizacji norm zapisanym w planie miejscowym, tzn. czy stwarza hipotetyczną możliwość osiągnięcia projektowanego celu w sposób zgodny z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym⁷.

Niezależnie od ustanowionej rygorystycznie normy zapisanej w art. 93 i 94 u.g.n., warunkującej możliwość dokonania podziału nieruchomości od jego zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego itd., ustawodawca przewidział wyjątki od tej zasady, które enumeratywnie zostały wymienione w art. 95 u.g.n. Jako kryterium wyłączenia przyjęto zasadę nadrzędności wskazanych tam ściśle celów podziałów nieruchomości nad przepisami prawa miejscowego – planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 95 u.g.n. niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w braku planu – niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu:

„1) zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków,

2) wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze,

3) wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa,

4) realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw,

5) realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych,

6) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej,

6a) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej,

6b) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego,

⁷ Por. wyrok WSA w Gdańsku z 4.08.2011 r. (II SA/Gd 923/10), LEX nr 864335.

6c) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych,

7) wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego,

8) wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych”.

Analizując wymienione w art. 95 u.g.n. wyjątki, umożliwiające dokonanie podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy podkreślić, że w trybie pkt 1 można dokonać jedynie podziału w celu zniesienia współwłasności nieruchomości pod warunkiem, że nieruchomość stanowiąca współwłasność została zabudowana co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, a podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków. W analizowanym trybie nie można zatem dokonać podziału fizycznego w celu zniesienia współwłasności każdej nieruchomości. Racjonalny ustawodawca, tworząc przepis stanowiący wyjątek od zasady ogólnej (art. 92–94 u.g.n.), wskazał w nim bowiem precyzyjnie, jakie nieruchomości (zabudowane dwoma budynkami...) i w jakich przypadkach mogą być przedmiotem podziału w celu zniesienia współwłasności. Podział nieruchomości przewidziany w art. 95 pkt 1 u.g.n. nie może zatem polegać na wydzieleniu działki gruntu, na której nie znajduje się budynek, jak również na wydzieleniu budynku wraz z działką gruntu, stanowiącego nadal przedmiot współwłasności.

Dokonując wykładni normy prawa art. 95 u.g.n., należy podkreślić, że stanowi ono regulację o charakterze *lex specialis* w odniesieniu do zasad ogólnych określonych w art. 93 u.g.n. i ma odpowiednie zastosowanie zarówno w przypadku istniejącego planu miejscowego niezależnie od jego ustaleń, jak i w jego braku. W obu tych sytuacjach podział może nastąpić tylko wówczas, gdy zaistnieje jedna z przesłanek wymienionych w art. 95 u.g.n. Adresatami normy prawnej z art. 95 u.g.n. są zarówno sąd powszechny orzekający w sprawach o zniesienie współwłasności nieruchomości oraz dotyczących realizacji roszczeń do części nieruchomości (art. 96 ust. 2 u.g.n.), a także wójt (burmistrz, prezydent miasta) wydający decyzję administracyjną o zatwierdzeniu projektu podziału (art. 96 ust. 1 u.g.n.) oraz właściwy organ administracji (wojewoda, starosta) wydający decyzję administracyjną w przypadkach, o których mowa w art. 96 ust. 1b u.g.n.⁸

Przystępując do interpretacji art. 95 u.g.n., należy na wstępie zauważyć, że ustawodawca dopuścił w niej możliwość dokonania podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tylko

⁸ W przypadku wydzielenia nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa, albo w przypadku wydzielenia części nieruchomości na potrzeby zwrotu wywłaszczonej nieruchomości nie wydaje się decyzji, o której mowa w ust. 1. Ostateczna decyzja o nabyciu własności lub użytkowania wieczystego albo ostateczna decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości zatwierdza podział.

w wyjątkowych, kazuistycznie wskazanych tam przypadkach. Zastosowanie tego wyjątkowego trybu jest tym samym zastrzeżone wyłącznie dla realizacji ściśle określonych celów wskazanych w tym przepisie. Przewidziane w art. 95 u.g.n. wyjątki należy zatem oceniać z uwzględnieniem norm prawnych zawartych w poszczególnych punktach tego przepisu, mając przy tym na uwadze, iż tworzą one spójną całość wzajemnie się uzupełniającą, a tym samym przejrzysty system prawny.

Racjonalny ustawodawca, kierując się obowiązującym zbiorem zasad techniki prawodawczej⁹, tworząc normę prawną stanowiącą wyjątek od przyjętej ogólnej zasady regulującej określone zagadnienie, powinien unikać jakichkolwiek powtórzeń, które mogłyby zaburzyć spójność i przejrzystość tworzonego prawa. Zapisany w zasadach techniki prawodawczej zespół reguł, odwołujących się zarówno do semantyki, jak i syntaktyki języka prawnego, zakazujących zamieszczania w akcie prawnym, powtórzeń i wypowiedzi, które nie służą wyrażaniu norm prawnych, stanowi przy tym odpowiednik jednej z dyrektyw wykładni językowej, zgodnie z którą niedopuszczalne jest ustalanie znaczenia normy prawnej w taki sposób, by pewne jej części traktowane były jako zbędne (zakaz wykładni *per non est*).

Przywołana dyrektywa wykładni językowej zakłada pewne minimum poprawności techniki prawodawczej, podkreślając istotną wagę wszystkich elementów interpretowanego tekstu prawnego. Punktem wyjścia wykładni przepisów prawa powinna być w pierwszej jej fazie wypowiedź traktowana jako całość, a dopiero następnie analiza i interpretacja jej poszczególnych elementów, relacji, powiązań czy kontekstu, w których została zamieszczona. Znaczenie normy prawnej jest bowiem funkcją wypowiedzi jako pewnej całości.

W doktrynie podkreśla się, że – dokonując wykładni językowej analizowanej normy prawnej – należy brać pod uwagę także jej kontekst systemowy i funkcjonalny, w tym w szczególności inne przepisy prawne, wolę prawodawcy oraz cel regulacji¹⁰. Żaden przepis prawa nie jest bowiem oderwaną jednostką, lecz występuje w pewnym kontekście systemowym, będąc częścią określonego aktu normatywnego, który z kolei jest elementem określonej gałęzi prawa przynależącej do całego systemu prawa.

Interpretując dany przepis prawa, należy zatem brać pod uwagę jego relacje zarówno w odniesieniu do innych przepisów danego aktu normatywnego (wykładnia systemowa wewnętrzna), jak i do przepisów zawartych w innych ustawach (wykładnia systemowa zewnętrzna).

Zgodnie z przyjętymi dyrektywami interpretacyjnymi wykładni:

1) systemowej – przepis w danym akcie prawnym nie jest usytuowany przypadkowo, lecz wynika z racjonalnego działania prawodawcy, co oznacza, że przepis wyżej położony ma większe znaczenie od położonego poniżej,

2) funkcjonalnej – interpretując przepisy prawa, należy brać pod uwagę cel regulacji prawnej (*ratio legis*).

⁹ Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 20.06.2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283).

¹⁰ L. Morawski, *Zasady wykładni prawa*, Toruń 2006, s. 74.

Należy wreszcie zauważyć, że zgodnie z przyjętymi regułami wykładni przepisów prawa, wyjątki od zasad ogólnych, a także przepisy o charakterze *lex specialis* należy interpretować ściśle, co oznacza, że w tego rodzaju przypadkach niedopuszczalna jest jakakolwiek ich wykładnia rozszerzająca.

Przyjęta przez SN w głosowanym postanowieniu interpretacja dopuszczająca możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości w związku z roszczeniem art. 211 k.c. zarówno w trybie pkt 1, jak i pkt 4 art. 95 u.g.n. naruszałaby tę zasadę.

W kontekście przedstawionej argumentacji uprawnione wydaje się stanowisko, że nie w każdym przypadku można dokonać podziału fizycznego nieruchomości w celu zniesienia współwłasności w związku ze zgłoszonym roszczeniem z art. 211 k.c. niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przyjęcie przez SN wykładni rozszerzającej analizowanej normy prawnej prowadziłoby bowiem z jednej strony do konkluzji braku racjonalności ustawodawcy, z drugiej zaś stwarzałoby możliwość podejmowania przez osoby zainteresowane skutecznych działań celem ominięcia obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie, o których mowa w art. 93 u.g.n. warunkujących możliwość dokonania podziału od jego zgodności z ustaleniami planu miejscowego. Przeniesienie na potencjalnego nabywcę udziału w prawie własności nieruchomości i następnie złożenie wniosku w sprawie podziału fizycznego tej nieruchomości celem zniesienia współwłasności stwarzałoby możliwość ominięcia przepisów art. 93 ust. 1 u.g.n., uzależniającego możliwość jego dokonania od zgodności z ustaleniami planu miejscowego.

Gdyby przyjąć stanowisko SN, należałoby konsekwentnie stwierdzić, że przepisy pkt 1–3 art. 95 u.g.n. są zbędne, gdyż kwestię tę regulowałyby art. 95 pkt 4 u.g.n. Realizacja roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub z odrębnych ustaw, stanowiłaby wystarczającą przesłankę umożliwiającą dokonanie podziału niezależnie od ustaleń planu miejscowego w tym zakresie.

Odrzucając możliwość dokonania podziału nieruchomości niespełniającej warunków określonych w art. 95 pkt 1 u.g.n. celem zniesienia współwłasności na podstawie art. 95 pkt 4 u.g.n., należy konsekwentnie stwierdzić, że jej podział powinien być realizowany na zasadach ogólnych określonych w art. 93–94 u.g.n. i uzależniony od zgodności z ustaleniami planu miejscowego. W przypadku zatem kolizji proponowanego podziału z warunkami określonymi w art. 93–94 u.g.n. zniesienie współwłasności będzie mogło nastąpić tylko poprzez przyznanie całej nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, albo poprzez sprzedaż rzeczy wspólnej zgodnie z art. 212 k.c.

W wyniku podziału nieruchomości stanowiącej współwłasność, realizowanego na zasadach ogólnych określonych w art. 93–94 u.g.n., może zostać wydzielona jedynie taka liczba działek ewidencyjnych, które będą się nadały do zagospodarowania na cele określone w planie miejscowym lub decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Liczba wydzielonych działek ewidencyjnych nie musi zatem odpowiadać liczbie współwłaścicieli dzielonej nieruchomości. W przypadku gdy liczba współwłaścicieli nieruchomości jest większa od liczby wydzielonych działek ewidencyjnych, zniesienie współwłasności będzie spro-

wadzało się do ich przydzielenia części spośród uprawnionych z obowiązkiem spłaty pozostałych.

W wyniku takiego podziału, realizowanego na zasadach ogólnych, celem którego jest zniesienie współwłasności, każdy z uprawnionych powinien otrzymać działkę gruntu nadającą się do samodzielnego zagospodarowania, spełniającą wymogi określone w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stosownie do art. 211 k.c. 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. W doktrynie przyjmuje się, że żądanie, o którym mowa w art. 211 k.c., należy interpretować jako ustawowe roszczenie o przyznanie prawa do części (nieoznaczonej) nieruchomości, które to prawo przysługuje dotychczas w odniesieniu do całej nieruchomości, ale tylko w określonym udziale.

Racjonalny ustawodawca, przyznając w art. 211 k.c. każdemu współwłaścicielowi prawo zgłoszenia żądania zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy wspólnej, wprowadził jednocześnie ograniczenia (zakazy ustawowe) warunkujące możliwość spełnienia tego żądania. W rozumieniu art. 211 k.c. podział fizyczny rzeczy wspólnej możliwy jest dopiero po stwierdzeniu braku występowania przesłanek negatywnych wymienionych w tym przepisie.

Akceptacja stanowiska dopuszczającego możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości w trybie art. 95 pkt 4 u.g.n. w każdym przypadku niezależnie od ustaleń planu miejscowego prowadziłyby do sytuacji, w której poszczególni współwłaściciele mogliby otrzymać wydzielone działki ewidencyjne nienadające się do samodzielnego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy (sprzeczność ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem), co w konsekwencji prowadziłyby do zmniejszenia ich wartości. Wystąpienie choć jednej z przesłanek negatywnych, o których mowa w art. 211 k.c., powoduje, że niemożliwe jest dokonanie w tym trybie podziału fizycznego rzeczy wspólnej.

Konkludując, należy stwierdzić, że dokonanie podziału nieruchomości w celu zniesienia współwłasności jest możliwe tylko wówczas, gdy dzielona nieruchomość spełnia warunki określone w art. 95 pkt 1 u.g.n., lub na zasadach ogólnych.

Zaprezentowana w glosowanym postanowieniu SN teza dopuszczająca możliwość dokonania podziału nieruchomości, na zasadach określonych w art. 95 pkt 4 u.g.n. celem zniesienia współwłasności nieruchomości w związku z art. 211 k.c., zdaniem autora nie zasługuje na aprobatę, ponieważ:

- 1) godzi w racjonalność ustawodawcy,
- 2) narusza zakaz wykładni *per non est* przepisów prawa,
- 3) narusza zasadę zakazu wykładni rozszerzającej wyjątków od zasad ogólnych,
- 4) narusza ustawowe zakazy podziału fizycznego rzeczy wspólnej, o których mowa w art. 211 k.c.,
- 5) w sposób nieuprawniony ingeruje w ustalenia planu miejscowego jako źródła prawa,

6) może prowadzić do wydzielenia niezabudowanych działek gruntu nienadających się do samodzielnego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym,

7) może prowadzić do podejmowania przez osoby zainteresowane działań, których celem jest ominięcie obowiązującego prawa miejscowego.

Dariusz Felcenloben

Summary

Decision of the Supreme Court – Civil Chamber of 21 January 2015, IV CSK 177/14

*Civil law – right in rem – dissolution of joint ownership of real estate –
permissibility of division of real estate on the basis of Art. 95(4) of the Act of 1997
on Real Estate Management*

Commentary – Dariusz Felcenloben

The problems touched upon in the resolution of the Supreme Court which is being commented on, are related to the issue of the admissibility of division of property, in accordance with Art. 95(4) of the Real Estate Management Act [REMA], to dissolve joint ownership of co-owned property in connection with a claim resulting from Art. 211 of the Civil Code. With references to the views of legal scholars on the theory of legal interpretation and the principles of legislative techniques, it is demonstrated that the Court's thesis accepting such a possibility cannot be approved. In conclusion, it is stated that division of real estate for the purpose of dissolving joint ownership is only possible when the divided real estate meets the requirements specified in Art. 95(1) REMA or when it is done according to the general principles specified in Art. 93 and 94 REMA.