

POSTANOWIENIE

Dnia 6 maja 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku W. O.

przy uczestnictwie [...]

o dział spadku i zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 6 maja 2004 r.,

kasacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w R.

z dnia 10 kwietnia 2002 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę
Sądowi Okręgowemu w R. do ponownego rozpoznania i
orzeczenia o kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w R. – po ponownym rozpoznaniu sprawy – postanowieniem z dnia 22 marca 2001 r. dokonał działu spadku i zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości w ten sposób, że działkę nr 48/1 przyznał na własność W. O., a działkę nr 48/2 – na współwłasność w częściach równych C. J., I. M., M. M. i D.M., orzekł o dopłatach na rzecz W. O. i spłacie na rzecz J.M. oraz o kosztach postępowania.

Z uzasadnienia orzeczenia wynika, że nieruchomość położona w R. przy ul. C. 28 stanowiła współwłasność w częściach równych zmarłych W. O. i J. M. Wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania są spadkobiercami udziałów we współwłasności tej nieruchomości.

Nieruchomość jest zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi. Frontową część działki zajmuje dom drewniany, w którym zamieszkują C. J., M. M. i J. M., a w głębi stoi parterowy dom murowany, postawiony przez A. M. i J. M., zamieszkiwany obecnie przez I. M. i J. M. Wnioskodawczyni i pozostali uczestnicy postępowania zamieszkują poza spadkową nieruchomością.

W toku postępowania zostały sporządzone przez biegłych sądowych dwa projekty podziału nieruchomości. Projekt przygotowany przez J. G., zaopiniowany pozytywnie przez organ administracyjny w dniu 3 czerwca 1987 r., przewidywał podział nieruchomości na dwie działki, z których każda była zabudowana domem. Opinia sporządzona przez Z. N., którą organ administracyjny zaaprobował w piśmie z dnia 10 lipca 1992 r., również zawierała propozycję podziału nieruchomości na dwie działki, jednakże jedna z nich była niezabudowana, a na drugiej stały oba domy. Projekt podziału nieruchomości sporządzony przez J. G. był zgodny z propozycją podziału wskazaną przez wnioskodawczynię. Za drugim projektem podziału nieruchomości opowiedzieli się natomiast spadkobiercy J. M.

Wartość nieruchomości i dokonanych na nią nakładów została ustalona na podstawie niekwestionowanej opinii biegłego A. M.

Sąd Rejonowy sposób podziału nieruchomości oparł na opinii biegłego Z. N. Pozwala on bowiem wybudować na powstałych działkach – po rozebraniu domu drewnianego – dwa bliźniacze budynki i zrealizować zaprojektowany chodnik, przewidziany w planach zagospodarowania ośrodka sportowego „S”. Ponadto Sąd,

pryznając działkę zabudowaną wskazanym uczestnikom postępowania, kierował się tym, że w obu domach zamieszkują tylko spadkobiercy J. M., natomiast spadkobiercy W. O. mają zapewnione potrzeby mieszkaniowe poza spadkową nieruchomością.

W apelacji wnioskodawczyni zakwestionowała sposób podziału nieruchomości. Sąd Okręgowy oddalił jednak jej apelację, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W kasacji, opartej na obu podstawach z art. 393¹ k.p.c., pełnomocnik wnioskodawczyni zarzucił naruszenie przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz obrazę art. 233 § 1 k.p.c. Powołując się na te podstawy kasacyjne wniósł o uchylenie orzeczeń Sądów obu instancji i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny, wydając zaskarżony wyrok naruszył – zdaniem skarżących – art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U, Nr 115, poz. 741 ze zm., dalej: ustawa o gospodarce gruntami) „przez oparcie się na opinii osób nieuprawnionych do wydania opinii o projekcie podziału zamiast na opinii wydanej przez Prezydenta Miasta R”.

Przepis art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce jest adresowany do sądu, który orzeka o podziale nieruchomości. W zdaniu drugim przytoczonego przepisu ustawodawca nałożył na sąd obowiązek zasięgnięcia opinii wójta, burmistrza (prezydenta miasta), jeżeli dokonanie podziału nieruchomości jest uzależnione od ustaleń planu miejscowego.

W rozpoznawanej sprawie – jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienie – zaistniała taka sytuacja. Dlatego Sąd, wskazując karty 621 i 699 akt, podkreślił, że oba projekty podziału nieruchomości uzyskały pozytywne opinie. Opinia aprobująca propozycję podziału nieruchomości, na której Sąd oparł rozstrzygnięcie, znajduje się na karcie 699 akt. Pismo zawierające tę opinię pochodzi z dnia 10 lipca 1992 r. i podpisał je – jak wynika z pieczęci – Naczelnik Wydziału Architektury i Geodezji Urzędu Miejskiego w R., będący architektem

miejskim (jego imię i nazwisko są nieczytelne). Z treści pisma nie wynika, aby wystawiający opinię działał z upoważnienia Prezydenta Miasta R. W tej sytuacji nie można odeprzeć zarzutu skarżących, że opinia z dnia 10 lipca 1992 r. nie odpowiada art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami, który wymaga, aby wystawił ją Prezydent Miasta R. Trudno też odeprzeć zarzut, że opinia mogła się zdezaktualizować ze względu na znaczny upływ czasu od jej wydania do chwili orzekania przez Sąd drugiej instancji (10 lat). Zarzut naruszenia art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami należało więc uznać za uzasadniony.

Chybiony natomiast okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. „przez oparcie rozstrzygnięcia na opinii o projekcie podziału nieruchomości przedmiotowej, która nie ma charakteru prawnego takiej opinii”. Przytoczony przepis reguluje bowiem kwestię oceny wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w sprawie. Nie może zatem dojść do jego naruszenia w sposób wskazany przez skarżących. Warunki, jakim powinna odpowiadać wymagana w sprawie opinia, określa natomiast art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 393¹³ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 393¹⁹ k.p.c.).