

POSTANOWIENIE

Dnia 25 października 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Janusz Niczyporuk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Czubik

Marek Sławomir Molczyk (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie, z wniosku J. K., M. K. i N. K.,
z udziałem K. W., W. W., Z. O., W. O., K. A., W. A., T. A. i R. A.,
o zniesienie współużytkowania wieczystego,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 25 października 2022 r.,
skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Rzecznika Praw Obywatelskich od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z 3 lutego 2003 r., sygn. I Ns 8/02:

- 1. uchyla postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z 3 lutego 2003 r., I Ns 8/02 w całości i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania;**
- 2. znosi wzajemnie koszty postępowania ze skargi nadzwyczajnej.**

UZASADNIENIE

Skargą nadzwyczajną wniesioną 8 stycznia 2021 r. Rzecznik Praw Obywatelskich, działając na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (tekst jedn. Dz.U. 2020, poz. 627 z późn. zm.; dalej: „ustawa o RPO”) w zw. z 115 § 1 i § 1a oraz art. 89 § 1 *in principio* ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (tekst jedn. Dz.U. 2021, poz. 1904 z późn. zm. – w aktualnym brzmieniu, dalej: „u.SN”), z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, a w szczególności z zasadą zaufania do działającego na podstawie prawa sądu

powszechnego, wobec stworzenia zaskarżonym orzeczeniem stanu niepewności prawnej w zakresie istoty wydanego rozstrzygnięcia, tj. co do treści chronionych konstytucyjnie praw rzeczowych uczestników postępowania zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z 3 lutego 2003 r., I Ns 8/02 w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu na zasadzie art. 89 § 1 pkt 2 u.SN zarzucił rażące naruszenie:

1. prawa procesowego poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. art. 325 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 621 k.p.c. w zw. z art. 623 k.p.c. i art. 624 zd. 1 k.p.c., poprzez błędne oznaczenie w sentencji zaskarżonego postanowienia powierzchni działek, mających stanowić przedmiot wyodrębnianych praw użytkowania wieczystego, w następstwie zaakceptowania błędów w przedłożonej do akt opinii biegłego z naruszeniem art. 286 k.p.c. oraz poprzez błędne wskazanie wysokości udziałów przysługujących uczestnikom T. i R. małżonkom A. oraz uczestnikom K. i W. małżonkom A. w prawie użytkowania wieczystego wyodrębnianej działki gruntu oznaczonej w projekcie zniesienia współużytkowania wieczystego roboczo numerem VIII o powierzchni 1189 m², przy jednoczesnym pominięciu istoty sprawy, która wymagała uwzględnienia przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, że samo postulowane przez strony wyjście ze stanu wspólności wymaga wydania przez ten Sąd precyzyjnego (całościowego) rozstrzygnięcia uwzględniającego prawny charakter piętrowej konstrukcji praw rzeczowych w przypadku ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w budynku posadowionym na nieruchomości objętej prawem użytkowania wieczystego; ostatecznie doprowadziło to w realiach sprawy do wydania przez Sąd Rejonowy w Olsztynie prawomocnego postanowienia co do istoty sprawy, które wobec poważnych wad prawnych nie może zostać wykonane (nieusuwalne wątpliwości co do przedmiotu „wyodrębnionych” praw użytkowania wieczystego), przez co cel, jaki przyświecał uczestnikom postępowania w postaci trwałej likwidacji sporów związanych ze sposobem korzystania z gruntu, mimo prawomocnego zakończenia postępowania, nie może zostać osiągnięty;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 210 zd. 1 k.c. w zw. z art. 211 k.c., polegające na błędnym ich zastosowaniu wskutek zniweczenia uprawnień uczestników postępowania do przeprowadzenia na drodze sądowej zgodnego z prawem zniesienia stanu wspólności przysługujących im praw rzeczowych.

Niezależnie od powyższego, Rzecznik Praw Obywatelskich stosownie do treści art. 89 § 1 pkt 1 u.SN zarzucił naruszenie konstytucyjnej zasady zaufania do państwa oraz zasady bezpieczeństwa prawnego wywodzonych z art. 2 Konstytucji RP oraz przysługującej uczestnikom postępowania na tle art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP

konstytucyjnej ochrony praw majątkowych, z uwagi na wydanie rozstrzygnięcia, które wobec swej merytorycznej wadliwości nie może zostać wprowadzone do obrotu. Prowadzi to do stanu niepewności prawnej w zakresie przyznanych praw rzeczowych. Skutkiem tego uczestnicy postępowania nie mogą zrealizować przysługujących im uprawnień majątkowych pierwotnie związanych ze stanem współużytkowania wieczystego.

Biorąc pod uwagę powyższe, Rzecznik Praw Obywatelskich na podstawie dyspozycji art. 398⁴ § 1 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN wniósł o uchylenie przez Sąd Najwyższy na podstawie art. 115 § 2 w zw. z art. 91 § 1 u.SN postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z 3 lutego 2003 r., I Ns 8/02 w całości wobec jego jednorodnego i niepodzielnego charakteru prawnego i przekazanie sprawy z wniosku J. K., N. K. i M. K. o zniesienie współużytkowania wieczystego do ponownego rozpoznania. Rzecznik Praw Obywatelskich wniósł nadto o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu ze wskazanego dokumentu.

Skarga nadzwyczajna wniesiona została w związku z następującym stanem faktycznym.

Wnioskodawcy J. K., N. K. i M. K. wnieśli o zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości obejmującej działki o nr ewidencyjnych [...] i [...]1 przy ulicy [...] w O. W uzasadnieniu podnieśli, że wspólnie z K. i W. W., Z. i W. O., K. i W. A. oraz T. i R. A. 24 lipca 1998 r. nabyli od spółki C. S.A. w O. udziały w lokalach mieszkalnych wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku oraz udziałami w prawie wieczystego użytkowania działek gruntu o nr ewidencyjnych [...] i [...]1. Powodem wystąpienia z wnioskiem były konflikty pomiędzy współwłaścicielami w zakresie nierównego korzystania z działek i ich niesprawiedliwy fizyczny podział.

Postanowieniem z 30 maja 2001 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Ns 442/99 w punkcie:

1. oddalił wniosek;
2. przyznał biegłemu W. O. za sporządzenie opinii uzupełniającej wynagrodzenie w kwocie 520,11 zł;
3. nakazał ściągnąć solidarnie od uczestników postępowania Z. i W. O. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 520,11 zł tymczasowo wyłożoną z sum budżetowych Skarbu Państwa na wynagrodzenie biegłego;

4. ustalił, że w pozostałym zakresie koszty postępowania wnioskodawca i uczestnicy ponoszą w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.

Postanowieniem z 30 października 2001 r., Sąd Okręgowy w Olsztynie na skutek apelacji wnioskodawcy J. K. uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z 30 maja 2001 r., I Ns 442/99 i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie przez ten Sąd istoty sprawy. Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w Olsztynie ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 24 lipca 1998r. członkowie Zarządu Spółki Akcyjnej C. z siedzibą w O. umową zawartą w formie aktu notarialnego repertorium A nr [...] ustanowili odrębną własności lokalu mieszkalnego nr [...]1 położonego przy ulicy [...]1 i dokonali jego sprzedaży na współwłasność po połowie J. i N. K. oraz M. K. wraz z udziałem wynoszącym 272/1000 w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń oraz taki sam udział w prawie wieczystego użytkowania zabudowanej działki gruntu o nr ewidencyjnym [...] i nie zabudowanej działki gruntu o nr ewidencyjnym [...]1.

W tym samym dniu członkowie Zarządu Spółki Akcyjnej C. z siedzibą w O. umową zawartą w formie aktu notarialnego:

1. repertorium A nr [...] ustanowili odrębną własności lokalu mieszkalnego nr [...]2 położonego przy ulicy [...]2 i dokonali jego sprzedaży T. i R. A. wraz z udziałem wynoszącym 219/1000 w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń oraz taki sam udział w prawie wieczystego użytkowania zabudowanej działki gruntu o nr ewidencyjnym [...] i nie zabudowanej działki gruntu o nr ewidencyjnym [...]1;

2. repertorium A nr [...] ustanowili odrębną własności lokalu mieszkalnego nr [...]2 położonego przy ulicy [...]2 i dokonali jego sprzedaży K. i W. A. wraz z udziałem wynoszącym 58/1000 w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń oraz taki sam udział w prawie wieczystego użytkowania zabudowanej działki gruntu o nr ewidencyjnym [...] i nie zabudowanej działki gruntu o nr ewidencyjnym [...]1;

3. repertorium A nr [...] ustanowili odrębną własności lokalu mieszkalnego nr [...]2 położonego przy ulicy [...]2 i dokonali jego sprzedaży małżonkom Z. i W. O. wraz z udziałem wynoszącym 276/1000 w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń oraz taki sam udział w prawie wieczystego użytkowania zabudowanej działki gruntu o nr ewidencyjnym [...] i nie zabudowanej działki gruntu o nr ewidencyjnym [...]1;

4. repertorium A nr [...] ustanowili odrębną własności lokalu mieszkalnego nr [...]2 położonego przy ulicy [...]2 i dokonali jego sprzedaży małżonkom K. i W. W. wraz z udziałem wynoszącym 175/1000 w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń oraz taki sam udział w prawie wieczystego użytkowania zabudowanej działki gruntu o nr ewidencyjnym [...] i nie zabudowanej działki gruntu o nr ewidencyjnym [...]1.

Przedmiotowe działki są zabudowane dwoma budynkami mieszkalnymi w zabudowie jednorodzinnej oraz budynkami gospodarczymi będącymi w użytkowaniu właścicieli lokali. Samodzielne lokale mieszkalne znajdują się na parterze obu budynków mieszkalnych.

Przechodząc do meritum sprawy Sąd Rejonowy w Olsztynie wyjaśnił, że zgodnie z art. 210 § 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Każdy ze współwłaścicieli może nadto żądać, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lub pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 k.c.). W doktrynie i orzecznictwie wyrażono zapatrywanie, że skoro polskie ustawodawstwo cywilne nie zawiera przepisów regulujących wspólność praw, to uzasadnione jest stosowanie w drodze analogii przepisów o współwłasności (orzeczenie Sądu Najwyższego z 15 grudnia 1958 r., I CO 22/58 oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 16 czerwca 1967 r., III CZP 45/67). Nie budzi przy tym, wątpliwości, że możliwe jest zniesienie wspólności prawa użytkowania wieczystego (uchwała Sądu Najwyższego z 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70).

Sąd Rejonowy w Olsztynie analizując czy w niniejszej sprawie zachodzi fizyczna i prawna możliwość wyjścia ze wspólnego użytkowania oparł się na opinii biegłego z zakresu geodezji M.S. Mając na uwadze, że z informacji uzyskanych z Urzędu Miasta O. wynika, że sporządzony przez biegłego W. O. plan podziału pozostaje w sprzeczności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowych działek, zachodziła konieczność dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego z zakresu geodezji, celem sporządzenia opinii uwzględniającej aktualne założenia wymienionego planu. Z opinii biegłego M. S. wynika, że zniesienie współużytkowania wieczystego w niniejszej sprawie jest dopuszczalne. Biegły stwierdził, że odległości między budynkami są wystarczające do zaprojektowania działek niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynków, a także dojazdów zapewniających dostęp z drogi publicznej do wydzielonych działek. Biegły uwzględnił obowiązujące przepisy, w tym aktualne plany zagospodarowania przestrzennego. Biegły wskazał, że podział może być zrealizowany poprzez wybudowanie ścian działowych pomiędzy lokalami mieszkalnymi w budynku zamieszkałym przez małżonków K., W. i O., wskutek czego powstaną trzy odrębne nieruchomości o ściśle określonych granicach na gruncie i w budynku. Pozostałe działki będą obejmowały swoimi granicami budynki i obiekty nabyte i użytkowane przez poszczególne osoby, suma powierzchni działek przeznaczonych poszczególnym osobom odpowiada obecnym udziałom w nieruchomości. We współużytkowaniu wieczystym wszystkich osób w dotychczasowych udziałach pozostaje jedynie projektowana droga. Nieruchomość można również podzielić bez konieczności wykonania wcześniejszych adaptacji budynku nr [...]2, wtedy podzielona zostanie działka w obrysie budynku mieszkalnego na trzy działki przylegające do trzech lokali mieszkalnych w użytkowaniu wieczystym właścicieli poszczególnych lokali. W tym przypadku nadal pozostaną części wspólne budynku. Działki, przez które przebiegają podziemne sieci i przyłącza powinny zostać obciążone służebnościami na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych. Biegły, po wniesieniu zastrzeżeń przez wnioskodawcę, sporządził opinię uzupełniającą, wyjaśniając wątpliwe w sprawie kwestie i przekonująco uzasadniając swoje stanowisko. Sporządził również dodatkowy trzeci wariant podziału uwzględniający uwagi wnioskodawcy. Wariant

przewiduje wykonanie prac budowlanych polegających na wybudowaniu na strychu w budynku ściany będącej przedłużeniem ścian działowych pomiędzy lokalami. Biegły wskazał, iż powierzchnie ujęte w tym wariantcie odpowiadają powierzchni działek. Dwie rodziny A. będą współużytkownikami działki nr VIII w dotychczasowych udziałach. Z kolei we wspólnym użytkowaniu pozostanie droga. Zwrócił również uwagę na konieczność ustanowienia służebności celem umożliwienia wszystkim współużytkownikom wieczystym dostępu do skrzynki rozdzielczej energii elektrycznej, kabla elektrycznego, wodociągu i kanalizacji. Zarówno wnioskodawcy jak też uczestnicy nie składali zastrzeżeń do powyższej opinii.

Uznając opinię biegłego M. S. za spójną, logiczną i wyczerpującą, Sąd Rejonowy w Olsztynie nie znalazł podstaw, aby odmówić jej mocy dowodowej. Z uwagi na powyższe, uznał za właściwe dokonanie podziału według opinii uzupełniającej. Wariant ten, w ocenie Sądu Rejonowego w Olsztynie uwzględnia interes społeczno-gospodarczy wszystkich nowo powstałych działek. Odpowiada dotychczasowym udziałom współużytkowników i ich potrzebom. Nie wymaga nakładu prac i związanych z tym kosztów. Jednocześnie zażegna nieporozumienia i zapobiegnie powstawaniu nowych konfliktów. Z uwagi na umiejscowienia na działkach oznaczonych numerami I, III, V, VII, VIII wspólnej sieci elektrycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na przedmiotowych działkach należało ustanowić odpowiedniej treści służebności gruntowe, co też Sąd Rejonowy w Olsztynie uczynił na podstawie art. 212 § 1 k.c.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Rejonowy w Olsztynie postanowieniem z 3 lutego 2003 r., I Ns 8/02 postanowił znieść częściowo współużytkowanie wieczyste działek gruntu o numerach [...] i [...]1 położonych przy ulicy [...] i [...]1 w O. o łącznej powierzchni 52 a 55 m², dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [...], w ten sposób, że:

1. przyznać wnioskodawcom J. i N. małżonkom K., na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej oraz M. K., w częściach równych, prawo użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych numerami I i II o powierzchniach odpowiednio 348 m² i 970 m², zgodnie z projektem podziału

sporządzonym przez biegłego geodetę M. S., według opinii uzupełniającej, znajdującej się na karcie 321 akt sprawy;

2. przyznać uczestnikom Z. i W. małżonkom O. prawo użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych numerami III, IV i V o powierzchniach odpowiednio 463 m², 315 m², i 555 m², zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego M. S., znajdującym się na karcie 321 akt sprawy;

3. przyznać uczestnikom K. i W. małżonkom W. prawo użytkowania wieczystego działek gruntu oznaczonych numerami VI i VII o powierzchniach odpowiednio 84 m² i 764 m² zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego M. S., znajdującym się na karcie 321 akt sprawy;

4. przyznać uczestnikom T. i R. małżonkom A. udział w wysokości 219/1000 zaś uczestnikom K. i W. małżonkom A. udział w wysokości 58/1000 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem VIII o powierzchni 1189 m², zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego M. S., znajdującym się na karcie 321 akt sprawy;

5. przyznać uczestnikom T. i R. małżonkom A. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem IX o powierzchni 205 m² zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego M. S. znajdującym się na karcie 321 akt sprawy;

6. pozostawić działkę gruntu oznaczoną numerem X o powierzchni 427 m², zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego geodetę M. S. znajdującym się na karcie 321 akt sprawy, we współużytkowaniu wieczystym wnioskodawców J. i N. małżonków K. oraz M. K. w częściach równych, w wysokości 272/1000, uczestników K. i W. małżonków W. w wysokości 175/1000, Z. i W. małżonków A. w wysokości 5/1000, T. i R. małżonków A. w wysokości 21/1000;

7. ustanowić nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebności gruntowe polegające na prawie dostępu do sieci elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej na działkach gruntu oznaczonych numerami, według projektu

podziału sporządzonego przez biegłego M. S., jak na karcie 321 akt sprawy: I na rzecz każdego użytkownika wieczystego działek gruntu o numerach III, VI i VIII; III na rzecz każdego użytkownika wieczystego działek gruntu o numerach I, VI i VIII; V na rzecz każdego użytkownika wieczystego działek gruntu o numerach I i VI; VII na rzecz każdego użytkownika wieczystego działek gruntu o numerach I, III, V i VIII; VIII na rzecz każdego użytkownika wieczystego działek gruntu o numerach I, III, V i VI;

8. wartość przedmiotu zniesienia współużytkowania wieczystego ustalić na kwotę 5570,47 (pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt 47/100) złotych, zaś wpis ostateczny na kwotę 89,20 (osiemdziesiąt dziewięć 20/100) złotych i uznać go za uiszczony w całości;

Postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z 3 lutego 2003 r., I Ns 8/02 uprawomocniło się wobec niezłożenia przez strony apelacji. Ponadto, Sąd Rejonowy w Olsztynie postanowieniem z 7 listopada 2017 r., I Ns 8/02 w następstwie rozpoznania wniosku uczestnika Z. O. z 16 października 2017 r. odmówił sprostowania sentencji postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z 3 lutego 2003 r., I Ns 8/02 uznając, że żądanie odmiennego określenia powierzchni działek wyodrębnionych w wyniku ich podziału nie może zostać dokonane w trybie sprostowania oczywistych omyłek pisarskich. Podobnie postanowieniem z 25 września 2018 r., I Ns 8/02 Sąd Rejonowy w Olsztynie w następstwie rozpoznania wniosku pełnomocnika uczestnika Z. O. z 4 września 2018 r. odmówił sprostowania sentencji postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie wydanego z 3 lutego 2003 r., I Ns 8/02 uznając, że w zakresie wysuniętego żądania odmiennego określenia powierzchni wyodrębnionych w wyniku podziału działek, przyjąć należy, że powierzchnie ujęte w sentencji orzeczenia głównego odpowiadają wyliczeniom biegłego M. S. (na podstawie dopuszczonej do sprawy opinii). Nie jest przez to możliwe uznanie, że sporządzając sentencję postanowienia Sąd Rejonowy w Olsztynie dopuścił się omyłki pisarskiej. Modyfikacja treści rozstrzygnięcia znoszącego współużytkowanie wieczyste może nastąpić zdaniem Sądu Rejonowego w Olsztynie jedynie w ramach postępowania odwoławczego. Na postanowienia odmawiające sprostowania sentencji nie zostały złożone zażalenia.

Uzasadniając podstawy wniesienia skargi nadzwyczajnej Rzecznik Praw Obywatelskich wyjaśnił, że podniesione naruszenia dotyczą wadliwości sentencji rozstrzygnięcia wydanego w sprawach działowych. W przeprowadzonym postępowaniu z mocy art. 13 § 2 k.p.c. odpowiednie zastosowanie znajduje art. 325 k.p.c. Zgodnie z nim Sąd Rejonowy w Olsztynie zobowiązany był do precyzyjnego sformułowania sentencji, poprzez oznaczenie przedmiotu sprawy oraz zawarcie rozstrzygnięcia o żądaniach stron (co jest najistotniejszym elementem sentencji postanowienia wydanego w postępowaniu nieprocesowym). W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich należy mieć na uwadze, że w sprawie odpowiednie zastosowanie ma art. 621 k.p.c. Zgodnie z nim projektowany sposób podziału powinien być sporządzony według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. W tym kontekście Sąd Rejonowy w Olsztynie zaakceptował projekt planu podziału sporządzony przez biegłego geodetę M. S., powiązany z opinią zawierającą błędy w określeniu powierzchni działek (kwestia błędnego określenia powierzchni działek pozostaje w sprawie bezdyskusyjna). Bezdyskusyjna jest też rzeczywista powierzchnia dzielonej nieruchomości. Suma powierzchni wydzielanych działek wynosi 5320 m², zaś powierzchnia dzielonej działki przyjęta przez Sąd Rejonowy w Olsztynie w sentencji zaskarżonego orzeczenia opiewa na 5255 m². Biegły sądowy potwierdził przy tym wadliwość określenia powierzchni działek w ramach opracowanej przez siebie dokumentacji w piśmie z 7 czerwca 2018 r., stanowiącym załącznik do wniosku pełnomocnika uczestników K. W. oraz Z. O. z 4 września 2018 r., dotyczącego sprostowania sentencji postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z 3 lutego 2003 r.

Projekt planu podziału w pełni zaakceptowany przez Sąd Rejonowy w Olsztynie bazował więc, w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, na błędnym określeniu powierzchni działek wskazanych w opinii z 24 września 2002 r. W świetle powyższego, Sąd Rejonowy w Olsztynie naruszył dyspozycję art. 286 k.p.c., poprzez niewyjaśnienie błędów biegłego w zakresie wyliczenia powierzchni poszczególnych działek. Błędy w rozstrzygnięciu podziałowym wynikające z opracowanej w sprawie dokumentacji, uniemożliwiają natomiast wykonanie postanowienia oraz przesądzają o jego oczywistej wadliwości.

Rzecznik Praw Obywatelskich wyjaśnił następnie, że stosownie do treści art. 623 k.p.c., (który także podlegał odpowiedniemu zastosowaniu w sprawie), sąd dokonuje podziału na części odpowiadające wartościom udziałów współwłaścicieli, z uwzględnieniem wszystkich okoliczności sprawy oraz zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. W niniejszej sprawie koniecznym więc było jednoznaczne wskazanie w sentencji postanowienia działek „przyznanych na wyłączność” poszczególnym uczestnikom. Wobec oczywistych błędów w określeniu ich powierzchni przepis art. 623 k.p.c. został naruszony. Ponadto, zgodnie z art. 624 zdanie pierwsze k.p.c. z chwilą uprawomocnienia postanowienia przyznającego dotychczasowym współwłaścicielom część lub całość rzeczy własność przechodzi na uczestników w nim wskazanych. Przywołany przepis wskazuje też na konstytutywny charakter orzeczenia zapadającego w sprawach działowych. Jego odpowiednie zastosowanie sprawia, że z chwilą uprawomocnienia postanowienia następuje nabycie prawa użytkowania wieczystego w stosunku do wyodrębnionych działek. Tymczasem, wobec braku prawidłowego określenia ich powierzchni nie sposób jednoznacznie ustalić przedmiotu praw rzeczowych (wyodrębnionych w wyniku zastosowanego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie sposobu wyjścia ze stanu współużytkowania wieczystego). W konsekwencji nastąpiło naruszenie art. 624 zdanie 1 k.p.c. Treść zaskarżonego postanowienia nie pozwala na realizację postulowanych w nim skutków.

Odrębnym i istotnym błędem Sądu Rejonowego w Olsztynie pozostaje też wadliwe określenie wysokości udziałów przysługujących uczestnikom T. i R. małżonkom A. oraz uczestnikom K. i W. małżonkom A. w prawie użytkowania wieczystego wyodrębnianej działki gruntu oznaczonej w projekcie zniesienia współużytkowania wieczystego roboczo numerem VIII o powierzchni 1189 m². Wskazana przez Sąd Rejonowy w Olsztynie wysokość udziałów nie została bowiem proporcjonalnie dostosowana do nowej sytuacji prawnej (przedmiot wspólności miała stanowić jedna działka wyodrębniona przez Sąd Rejonowy w Olsztynie).

W kontekście powołanego zarzutu naruszenia przepisów proceduralnych, tj. art. 325 w zw. z art. 13 § 2 i art. 621 w zw. z art. 623 i art. 624 zdanie pierwsze k.p.c., istotne pozostaje, że Sąd Rejonowy w Olsztynie w treści rozstrzygnięcia

pominał istotę sprawy, która wymagała uwzględnienia, że wyjście ze stanu wspólności (postulowane przez strony) wymaga wydania precyzyjnego rozstrzygnięcia, uwzględniającego prawny charakter piętrowej konstrukcji praw rzeczowych. Zniesienie wspólności dotyczyło podziału budynków, stanowiących przedmiot prawa własności w kontekście dyspozycji art. 235 k.c., powiązanych ustawowo z prawem użytkowania wieczystego. Uwzględniając w kontekście powyższego wymóg odpowiedniego stosowania art. 325 k.p.c. należało przyjąć, że postanowienie o zniesieniu współwłasności należy do orzeczeń niepodzielnych, co oznacza, że powinno obejmować całość przedmiotu podlegającego podziałowi. Oznacza to, że odwołanie do opinii i projektu podziału, opracowanego przez biegłego geodetę nie jest w tym zakresie wystarczające. Zaistniała sytuacja jest równoznaczna z naruszeniem przepisów prawa materialnego, tj. art. 210 zdanie pierwsze w zw. z art. 211 k.c. Uprawomocnienie wadliwego postanowienia jest równoznaczne z pozbawieniem uprawnienia do przeprowadzenia (na drodze sądowej) skutecznego zniesienia stanu wspólności. Ujawnione uchybienia proceduralne oraz naruszenie prawa materialnego mają charakter ewidentny, oczywisty, jasny i bezsporny. Oznacza to, że zaktualizowała się podstawa skargi nadzwyczajnej, określona w ramach 89 § 1 pkt 2 u.SN (rażące naruszenie prawa wskutek niewłaściwego zastosowania przepisów postępowania).

Wobec mankamentów postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z 3 lutego 2003 r., I Ns 8/02 uczestnicy postępowania nie mogą być pewni co do aktualnie przysługujących im praw rzeczowych (związanych z objętą postępowaniem nieruchomością). Znajdują się nadto w stanie zawieszenia, który determinuje niepewność co do określenia ich jednoznacznego statusu prawnorzecowego. Wskutek powyższego doszło do naruszenia konstytucyjnej zasady zaufania do państwa oraz zasady bezpieczeństwa prawnego, wywodzonych z art. 2 Konstytucji RP. Ponadto, w przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy w Olsztynie rozpoznał wniosek J. K., M. K. i N. K. przy braku należytego sprecyzowania w sentencji postanowienia przedmiotu postępowania. Sąd Rejonowy w Olsztynie dopuścił się tym samym istotnych braków i błędów w treści rozstrzygnięcia. Jednocześnie, wskutek uprawomocnienia się zaskarżonego rozstrzygnięcia doszło do uszczerbku w zakresie konstytucyjnie gwarantowanej

ochrony przysługujących uczestnikom postępowania praw rzeczowych. W świetle art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP samo stosowanie przepisów ustawowych (norm materialnych i proceduralnych) winno gwarantować beneficjentom praw majątkowych należyłą ochronę prawną w zakresie poszczególnych uprawnień składających się na treść danego prawa. W odniesieniu do stanów wspólności praw rzeczowych wskazane w ramach art. 210 § 1 zdanie pierwsze i art. 211 k.c. uprawnienie wyrażające się w możliwości żądania zniesienia współwłasności (wspólności prawa rzeczowego) stanowi instrument prawny, dzięki któremu w obrocie może się urzeczywistnić stosowna ochrona sfery prawnej właściciela. Samo przeprowadzenie procedury zniesienia współwłasności (wspólności prawa rzeczowego) skutkuje konstytutywnym uporządkowaniem stosunków majątkowych między współuprawnionymi, związanych z prawem do rzeczy. W przypadku funkcjonowania w obrocie prawomocnego postanowienia dotyczącego zniesienia stanu wspólności praw rzeczowych, które nie może wyrzucić systemowo przypisanych mu skutków prawnych skutkuje tym, że uprawnieni nie mogą legitymować się potwierdzeniem praw. Ochrona prawna gwarantowana przez art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP staje się iluzoryczna, ponieważ wyjście ze stanu wspólności nie może w takiej sytuacji zrealizować przypisanych jej celów.

Wobec faktu, że Sąd Rejonowy w Olsztynie nieprawidłowo orzekł w przedmiocie zgłoszonego żądania, doszło do nieuprawnionej ingerencji w zakres ochrony prawnej przysługującej uczestnikom postępowania. W chwili obecnej nie jest możliwe należyte zrealizowanie uprawnienia wynikającego ze stanu współwłasności. Rzecznik Praw Obywatelskich zaznaczył, że geodeta powołany przez wnioskodawców celem wykonania orzeczenia Sądu Rejonowego w Olsztynie z 3 lutego 2003 r., I Ns 8/02 nie może danych zawartych w treści orzeczenia przenieść na grunt. Aktualnie nie jest możliwe dokonanie zmian w dokumentacji prowadzonej przez Urząd Miasta ponieważ nie zgadzają się powierzchnie poszczególnych „wydzielonych” przez Sąd Rejonowy w Olsztynie działek oraz łączna powierzchnia gruntu wpisana w treści księgi wieczystej (potwierdza to biegły M. S. w piśmie z 7 czerwca 2018 r., zawierającym prawidłowe, skorygowane powierzchnie wszystkich dziesięciu wydzielanych działek). Z uwagi na powstałe komplikacje prawne łączna suma poszczególnych powierzchni działek

nie odpowiada powierzchni ewidencyjnej. W kontekście ustawowego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu, nie jest możliwe formalne potwierdzenie aktualnego stanu prawnego w zakresie własności gruntów. Brak właściwego wyznaczenia przedmiotów „wydzielonych” przez Sąd Rejonowy w Olsztynie nie pozwala na uzyskanie zaświadczeń potwierdzających nabycie z mocy prawa uprawnień właścicielskich. Istnienie w obrocie prawnym zaskarżonego postanowienia stanowi zatem bezpośrednią konsekwencję rażącej wadliwości prawnej, zaistniałej w procesie sądowego stosowania prawa, która ze względu na konieczność ochrony porządku prawnego oraz powinność zapewnienia należytej ochrony praw rzeczowych uczestników postępowania uzasadnia odstępstwo od zasady stabilności prawomocnego rozstrzygnięcia. Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich w sprawie aktualna pozostaje przesłanka funkcjonalna skargi nadzwyczajnej, wyrażająca się w konieczności zapewnienia zgodności z zasadą konstytucyjną wyrażoną w art. 2 Konstytucji RP. W kontekście dyspozycji art. 89 § 1 *in principio* u.SN w sprawie zaktualizowała się potrzeba zapewnienia prawidłowości działania sądu powszechnego jako organu władzy publicznej (art. 7 w zw. z art. 2 Konstytucji RP), poprzez eliminację wskazanych wyżej, istotnych wad prawnych zaistniałych w procesie sądowego orzekania. W sprawie mamy do czynienia z rażącymi wadami orzeczenia wydawanego w sprawach działowych, przez co skarga nadzwyczajna pozostaje adekwatnym środkiem zaskarżenia. Rzecznik Praw Obywatelskich dodatkowo wskazał, że sprawie błędnie sporządzono odpisy zaskarżonego postanowienia, myląc w części dyspozytywnej uczestników oraz błędnie określając ich imiona i nazwiska. Pogłębia to stan niepewności.

Pismem z 15 lutego 2021 r. będącym odpowiedzią na skargę nadzwyczajną K. W. oraz Z. O. wniesli o jej uwzględnienie w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga nadzwyczajna zasługuje na uwzględnienie, albowiem postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z 3 lutego 2003 r., I Ns 8/02, zaskarżone w całości nie odpowiada prawu.

Zgodnie z art. 89 § 1 ustawy o SN, jeżeli jest to konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, od prawomocnego orzeczenia sądu powszechnego lub sądu wojkowego kończącego postępowanie w sprawie może być wniesiona skarga nadzwyczajna, o ile:

1) orzeczenie narusza zasady lub wolności i prawa człowieka i obywatela określone w Konstytucji lub

2) orzeczenie w sposób rażący narusza prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, lub

3) zachodzi oczywista sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego

- a orzeczenie nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Skarga nadzwyczajna jest instrumentem szeroko rozumianego wymiaru sprawiedliwości w znaczeniu określonym w art. 175 ust. 1 Konstytucji RP. Jej celem jest wyeliminowanie z obrotu wadliwych, a jednocześnie naruszających zasady sprawiedliwości społecznej, orzeczeń sądowych, które dotyczą konkretnych, zindywidualizowanych podmiotów (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2019 r., I NSNk 2/19; wyrok Sądu Najwyższego z: 9 grudnia 2020 r., I NSNu 1/20; 13 stycznia 2021 r., I NSNk 3/19). Rolą kontroli nadzwyczajnej nie jest jednak eliminowanie wszystkich wadliwych orzeczeń. Wyjątkowość orzekania w ramach tej instytucji powinna dotyczyć tylko tych z nich, które nie dadzą się pogodzić z podstawowymi zasadami demokratycznego państwa prawnego, będąc *prima facie* orzeczeniami w sposób elementarny niesprawiedliwymi (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 grudnia 2021 r., I NSNc 146/21).

W piśmiennictwie zauważa się, że z formalnego punktu widzenia skarga nadzwyczajna należy do nadzwyczajnych środków zaskarżenia o złożonym charakterze (T. Ereciński, K. Weitz, Skarga nadzwyczajna w sprawach cywilnych, Przegląd Sądowy 2019 r., Nr 2, s. 8). Formalnoprawna analiza skargi nadzwyczajnej wniesionej w niniejszej sprawie prowadzi do wniosku, że skarga jest dopuszczalna, co otwiera możliwość jej merytorycznego rozpoznania.

Przechodząc już do konkretnej oceny podstaw rozpatrywanej skargi

nadzwyczajnej, należy w pierwszej kolejności wskazać, że przysługuje Rzecznikowi Praw Obywatelskich legitymacja do wniesienia skargi nadzwyczajnej w świetle art. 89 § 1 u.SN w zw. z art. 115 § 1a u.SN. Z uwagi na fakt, iż zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie zostało wydane 3 lutego 2003 r., szczególną podstawę dla jej złożenia Rzecznik Praw Obywatelskich upatruje w art. 115 § 2 u.SN. Mimo upływu 5 lat od dnia uprawomocnienia się zakwestionowanego postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie, w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich istnieje konieczność jego uchylenia przez Sąd Najwyższy na podstawie art. 91 § 1 u.SN, bowiem jednoznacznie przemawia za tym wzgląd na potrzebę zapewnienia poszanowania konstytucyjnej zasady zaufania do państwa oraz konstytucyjnej zasady bezpieczeństwa prawnego, jak i sama konieczność przywrócenia uczestnikom postępowania należytej systemowej ochrony praw rzeczowych do nieruchomości.

Zarzuty skargi nadzwyczajnej dotyczą błędnego oznaczenia, przez Sąd Rejonowy w Olsztynie w postanowieniu z 3 lutego 2003 r., I Ns 8/02, powierzchni działek mających stanowić przedmiot wyodrębnianych praw użytkowania wieczystego, w następstwie zaakceptowania nieprawidłowości w przedłożonej do akt opinii biegłego. Precyzyjnie mówiąc, w wyniku tego orzeczenia nie doszło do prawidłowego wskazania wysokości udziałów, przysługujących uczestnikom postępowania T. i R. małżonkom A. oraz uczestnikom postępowania K. i W. małżonkom A., w prawie użytkowania wieczystego wyodrębnianej działki gruntu, oznaczonej w projekcie zniesienia współużytkowania wieczystego roboczo numerem VIII o powierzchni 1189 m². To zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich doprowadziło do naruszenia przez Sąd Rejonowy w Olsztynie przepisów prawa procesowego - art. 325 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 621 k.p.c. w zw. z art. 623 k.p.c. i art. 624 zd. 1 k.p.c. oraz przepisów prawa materialnego - art. 210 zd. 1 k.c. w zw. z art. 211 k.c., które prowadzą do zniweczenia uprawnień uczestników postępowania w przedmiocie zniesienia stanu wspólności tych praw rzeczowych.

Najpierw należy tutaj zauważyć, że jest możliwe zniesienie współużytkowania wieczystego, chociaż zagadnienie to nie jest uregulowane wprost w przepisach prawa. W związku z tym należy tutaj mieć na względzie szczególnie orzecznictwo Sądu Najwyższego. Zwłaszcza pogląd, że do instytucji

użytkowania wieczystego należy w drodze analogii stosować odpowiednio przepisy o własności, w tym przepisy o współwłasności (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1981 r., III CZP 72/80). Zatem dopuszczalne jest również zniesienie prawa współużytkowania wieczystego, gdyż w drodze analogii znajdują tu zastosowanie przepisy dotyczące zniesienia współwłasności - art. 237 k.c. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 29 października 2002 r., III CZP 47/02).

W tym kontekście Sąd Najwyższy wyjaśnia, że zawsze postanowienie, w którym sąd orzeka o zniesieniu współużytkowania wieczystego, ma charakter konstytutywny (art. 624 k.p.c.). Uchyla ono dotychczasowe uprawnienia przysługujące współużytkownikom wieczystym na podstawie stosunku współużytkowania wieczystego, a jednocześnie tworzy dla nich nowe prawa. Oznacza to, że jeżeli w postanowieniu znoszącym współużytkowanie wieczyste sąd orzeknie, w celu wyjścia z niepodzielności tego współużytkowania wieczystego, podział fizyczny wspólnego współużytkowania wieczystego nieruchomości, to przyznaje on jednocześnie poszczególnym współużytkownikom wieczystym użytkowanie wieczyste określonych jego części powstałych z podziału. Integralną część sentencji postanowienia o zniesieniu współużytkowania wieczystego nieruchomości, którym sąd przyznaje dotychczasowym współużytkownikom wieczystym wydzielone jej części na odrębne użytkowanie wieczyste, stanowi plan podziału sporządzony według zasad obowiązujących przy oznaczeniu nieruchomości w księgach wieczystych (art. 621 k.p.c.).

W związku z tym Sąd Najwyższy stwierdza, że zarówno do wyodrębnienia geodezyjnego, jak i prawnego nieruchomości może wtedy dochodzić na podstawie prawomocnego postanowienia sądu, przyznającego dotychczasowym współużytkownikom wieczystym części nieruchomości lub jednemu z nich jej całość (art. 624 k.p.c.). Postanowienie to stanowi podstawę podziału dotychczasowej nieruchomości oraz wyodrębnienia geodezyjnego i prawnego wchodzących w jej skład działek. Sądowe zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości następuje z uwzględnieniem planu podziału, na podstawie opinii geodety, sporządzonego według zasad wskazanych w art. 621 k.p.c. Dodać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że plan podziału stanowi integralną część sentencji orzeczenia rozstrzygającego o uprawnieniach

prawnomaterialnych. W wypadku braku planu lub jego niedokładności, uniemożliwiających wykonanie postanowienia działowego, samo rozstrzygnięcie należy uznać za wadliwe i przykładowo sąd rewizyjny musi tę wadliwość skorygować z reguły w drodze uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 21 maja 1971 r., III CR 119/71).

W niniejszej sprawie wykonanie postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z 3 lutego 2003 r., I Ns 8/02 nie jest możliwe, gdyż nie wywołuje ono żadnych skutków przewidzianych w art. 624 k.p.c., w wyniku wadliwej opinii biegłego z zakresu geodezji M. S.. Dlatego Sąd Najwyższy podziela stanowisko Rzecznika Praw Obywatelskich, że na skutek rażącej jego wadliwości nie doszło do sądowego zniesienia współużytkowania wieczystego wskazanej w nim nieruchomości przez podział na odrębne przedmioty współużytkowania wieczystego. W tym względzie Sąd Rejonowy w Olsztynie naruszył art. 210 zd. 1 k.c. w zw. z art. 211 k.c., poprzez ich błędne zastosowanie i zniweczenie prawa uczestników do zniesienia stanu wspólności przysługujących im praw rzeczowych na drodze sądowej. Powyższe prowadzi też do wniosku, że zasadny jest zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 325 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 621 k.p.c. w zw. z art. 623 k.p.c. i art. 624 zd. 1 k.p.c., poprzez błędne oznaczenie w sentencji zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z 3 lutego 2003 r. powierzchni działek, mających stanowić przedmiot wyodrębnianych praw użytkowania wieczystego.

To wszystko mając na względzie, Sąd Najwyższy uchyla w całości zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z 3 lutego 2003 r., I Ns 8/02 i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania temu Sądowi (z obowiązkiem rozpatrzenia wniosku o sprostowanie J. K. i N. K. z 11 lutego 2021 r. – k. 53 akt sądowych Sądu Rejonowego w Olsztynie), na podstawie art. 91 § 1 u.SN. Sąd Rejonowy w przedmiotowej sprawie rozstrzygał będzie w przedmiocie zniesienia współwłasności z uwagi na przekształcenie użytkowania wieczystego działki w prawo własności. O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną Sąd Najwyższy orzekł na podstawie z art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN.

at]