

Sygn. akt II CSKP 127/22

POSTANOWIENIE

Dnia 20 czerwca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku J. C.
przy uczestnictwie C. G.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 20 czerwca 2022 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w B.
z dnia 14 marca 2019 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w B. do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 17 października 2018 r. Sąd Rejonowy w Ż. ustalił, że

1. przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość położona w K., składająca się z działek o numerach ewidencyjnych 215, 230, 234, 239, 246, 251 289 314/1 316, 337/1 337/2 338, 386/11 i 386/12 o łącznej powierzchni, 0,8521 hektara, objęta księgą wieczystą
2. (...) Sądu Rejonowego w Ż.;

3. na podstawie projektu podziału sporządzonego w dniu 10 sierpnia 2007 r., przyjętego do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ż. w dniu 16 stycznia 2008 r. za nr K.E.R. G.Ep.-(...):
 1. działka 337 uległa podziałowi na działki 337/5 i 337/6 o powierzchni, odpowiednio 0,0010 ha i 0,0160 ha
 2. działka 337/2 uległa podziałowi na działki 337/3 i 338/2 powierzchni, odpowiednio, 0.0037 ha i 0.0915 ha
3. na podstawie projektu podziału sporządzonego przez biegłego sądowego z zakresu geodezji inż. M. S. z dnia 5 grudnia 2017 r., przyjętego do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego prowadzonego przez Starostę Ż. w dniu 20 grudnia 2017 r. za nr P. (...)
 1. działki 337/6 337/4 i 338/2 połączono w działkę ewidencyjną 338/3, która następnie uległa podziałowi na działki 338/4 i 338/5 o powierzchni, odpowiednio, 0,0009 ha i 0,0001 ha;
 2. działka 337/3 uległa podziałowi na działki 337/7 i 337/8 o powierzchni, odpowiednio 0.0358 ha i 0.01104 ha;
 3. uznał za usprawiedliwione co do zasady żądanie podziału budynku mieszkalnego położonego na opisanych powyżej działkach ewidencyjnych 338/4 i 338/5, w sposób opisany w opinii biegłego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości inż. J. Ł. z dnia 27 grudnia 2016 r. sporządzonej w niniejszej sprawie;
 4. nakazał wnioskodawczyni J. C. wykonanie własnym kosztem staraniem, w terminie jednego roku od daty uprawomocnienia się postanowienia, w budynku mieszkalnym opisanym w punkcie VI postanowienia, prac opisanych w powyżej wymienionej opinii biegłego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości inż. J. Ł. z 27 grudnia 2016 r., sporządzonej w niniejszej sprawie, tj. wykonanie odrębnej klatki schodowej do wejścia do pomieszczeń lokalu nr 2 w poziomie piwnic, parteru i poddasza (według odrębnego opracowania projektowego), a także wykonanie prac adaptacyjnych wewnątrz budynku w postaci wykucia i założenia drzwi z klatki schodowej do piwnicy, zamurowania 3 drzwi w ścianie parteru i poddasza, tynkowania zamurowania wraz z malowaniem, wykonania łazienki w pomieszczeniu kuchni, a także robót na zewnątrz budynku w postaci wykonania do lokalu nr 2 przyłączy energetycznego, wodociągowego i kanalizacyjnego.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że wnioskodawczyni J. C. domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w K., składającej się z działek o numerach ewidencyjnych 215, 230, 234, 239, 246, 251, 289, 314/1, 316, 5337/2,

338, 386/11, 386/12 wraz z budynkiem mieszkalnym, objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Ż.

Wniosła ona o dokonanie podziału fizycznego wspomnianego budynku mieszkalnego oraz przyznanie jej na jej wyłączną własność jego części złożonej z pomieszczeń oznaczonych jako nr 0.3, 1.3, 1.4, w opinii biegłego z zakresu budownictwa inż. M. B. z dnia 10 stycznia 2012 r. wraz z częścią działki wydzieloną w ten sposób, aby możliwy był dojazd do budynku i urządzenie do niego wejścia, a także, aby przyznać na jej wyłączną własność wymienione powyżej działki o numerach 386/11, 386/12 i 316.

Ponadto wnioskodawczyni zażądała również umożliwienia jej korzystania ze wspólnego wejścia do budynku do czasu uzyskania potrzebnej dokumentacji i zrealizowania budowy wejścia do jej części budynku, a także ujęcia, w postanowieniu końcowym, rozstrzygnięcia w przedmiocie dostępu przyznanej jej części nieruchomości do wody pitnej, podłączenia prądu i odpływu wody w razie powodzi i roztopów.

Uczestniczka C. G. sprzeciwiła się opisanemu powyżej sposobowi zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości i wniosła o przyznanie wnioskodawczyni większości istniejących już niezabudowanych działek, za ewentualną dopłatą i przyznanie na wyłączną własność uczestniczki całego spornego budynku oraz działek leśnych o numerach 386/11 i 386/12. Uzasadniając swoje stanowisko, uczestniczka wskazała, że przy proponowanym przez nią sposobie podziału pozostanie nienaruszona substancja budynku, a jednocześnie wnioskodawczyni otrzyma należyty jej udział w nieruchomości. Przyznanie uczestniczce wymienionych działek leśnych uzasadniać miała z kolei podnoszona przez nią okoliczność, że działki te zostały zalesione przez jej ojca.

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Ż. w pkt I ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość położona w K., objęta księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Ż., składająca się z działek o numerach ewidencyjnych 215, 230, 234, 239, 246, 251, 289, 314/1, 316, 337/1, 337/2, 338, 386/11 i 386/12 w pkt II ustalił, że na podstawie projektu podziału sporządzonego w dniu 10 sierpnia 2007 r., przyjętego do Powiatowego Ośrodka

Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ż. w dniu 16 stycznia 2008 r. za nr K.E.R. G.Ep.-(...)

1. działka 3371 uległa podziałowi na działki 337/5 o powierzchni 0.0026 ha i działkę i 337/6 o powierzchni, 0,0010 ha
2. działka o numerze ewidencyjnym 337/2 uległa podziałowi na działki o numerach ewidencyjnych 337/3 o powierzchni 0.0037 ha i 338/2 o powierzchni 0,0915 ha. w pkt III ustalił, że na podstawie projektu podziału sporządzonego przez biegłego geodetę inż. M. S. z dnia 22.10.2012 r. przyjętego do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Ż. dnia 5.11.2012 r. za nr K.E.R.G. (...)
3. działki o numerach ewidencyjnych 337/6 337/4 i 338/2 połączono w działkę ewidencyjną 338/3, która następnie uległa podziałowi na działki 338/4 i 338/5

W pkt IV Sąd dokonał zniesienia współwłasności w ten sposób, że

- 1/ przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni J. C. działki o numerach ewidencyjnych 338/4, 337/7 338/1 316 i 230,
- 2/ przyznał na wyłączną własność uczestniczce C. G. działki o numerach ewidencyjnych 338/5, 337/8 337/5 215, 234, 239, 246, 251, 289, 314/1, 386/11, 386/12.

W pkt V zasądził od wnioskodawczyni J. C. na rzecz uczestniczki C. G. tytułem dopłaty kwotę 628 zł i 75 gr płatną w terminie miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia terminu jej płatności

W pkt VI Sąd upoważnił wnioskodawczynię J. C. do korzystania z wiatrołapu i korytarza, oznaczonych numerami 1.1 i 1.2 w opinii biegłego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości M. B. z dnia 10 stycznia 2012 r., położonych w budynku mieszkalnym, stanowiącym część składową działki o numerze ewidencyjnym 338/5, oraz w zakresie niezbędnym do wykonania jego rozbudowy, bądź przebudowy, do czasu wykonania osobnego wejścia do tegoż budynku, nie dłużej jednak niż przez okres ośmiu miesięcy od daty uprawomocnienia się przedmiotowego postanowienia;

W pkt VII w pozostałym zakresie oddalił wniosek;

W pkt VIII wartość przedmiotu sprawy ustalił na kwotę 126 257 zł.

Wydając przedstawione postanowienie Sąd Rejonowy ustalił, że objęta wnioskiem nieruchomości jest współwłasnością wnioskodawczyni w $\frac{1}{4}$ części i uczestniczki C. G. w $\frac{3}{4}$ części. Na działkach o numerach ewidencyjnych 337/1 337/2 i 338, położonych bezpośrednio przy drodze i ogrodzonych płotem siatkowym znajduje się budynek mieszkalny parterowy z poddaszem częściowo użytkowym, podpiwniczony w całości, wzniesiony w 1932 r. z bali drewnianych, do którego w 1976 r. dobudowano jego część z pustaków. Na poddasze budynku prowadzą schody drewniane, drabiniaste. Na wspomnianych działkach znajduje się również budynek gospodarczy, tj. szopa kamienna i drewniana stodoła. W przeszłości w przedmiotowym budynku mieszkalnym zamieszkiwali małżonkowie J. i A. M. wraz ze swoimi dziećmi: M. M., J. M., J. J. i J. C., które kolejno zawierały związki małżeńskie i wyprowadzały się z domu rodzinnego. Ostatecznie wraz z rodzicami pozostał jedynie kawaler J. M.. J. M. zmarł w 1987 r. A. M. w 2008 r. a ich syn J. M. w 2011 r.

Sąd Rejonowy ustalił wtedy, że istnieją dwa sposoby podziału przedmiotowego budynku mieszkalnego.

Przy pierwszym sposobie podziału powstałyby dwa lokale mieszkalne, z których jeden składałby się z pokoju i kuchni, zlokalizowanych na parterze oraz z trzech pomieszczeń w piwnicy o łącznej powierzchni 83,91 m², zaś drugi lokal składałby się z pokoju i kuchni zlokalizowanych na parterze oraz z dwóch pomieszczeń na poddaszu i dwóch pomieszczeń w piwnicy o łącznej powierzchni 76,98 m².

Przy takim sposobie podziału wspólne dla obu lokali pozostawałyby wiatrołap, korytarz w.c. i łazienka. Przy drugim sposobie podziału w wyżej opisanym budynku powstałyby dwa odrębne lokale, z których jeden składałby się z pokoju, kuchni, w.c., łazienki i korytarza zlokalizowanych na parterze oraz z czterech pomieszczeń na poddaszu i trzech pomieszczeń w piwnicy, o łącznej powierzchni 116,04 m² zaś drugi lokal z pokoju i kuchni na parterze oraz z jednego pomieszczenia na poddaszu i jednego pomieszczenia w piwnicy o łącznej powierzchni 54,59 m²,

do pomieszczeń wspólnych dla obu lokali należałyby wiatrołap oraz korytarz na parterze i poddaszu budynku.

Sąd Rejonowy ustalił, że możliwy jest również podział fizyczny spornego budynku. Ustalił ponadto, że strony są bardzo skonfliktowane ze sobą. Z tego powodu Wspólne korzystanie przez strony nawet jedynie ze wspólnego wiatrołapu i korytarza byłoby bardzo poważnym mankamentem podziału budynku na odrębne lokale i stanowiłoby zarzewie przyszłych konfliktów pomiędzy stronami.

W wyniku opisanych powyżej podziałów geodezyjnych działek powstała działka o numerze ewidencyjnym 338/4, na której znajduje się część spornego budynku mieszkalnego składająca się z jednego pokoju i kuchni na parterze oraz jednego pomieszczenia piwnicznego i jednego pomieszczenia na poddaszu. Opisana część budynku nie posiada węzła sanitarnego ani samodzielnego wejścia i komunikacji w postaci klatki schodowej. Od drogi publicznej działkę o numerze ewidencyjnym 338/4 oddzielają działki o numerach ewidencyjnych 337/7 i 337/5 znajdujące się poza ogrodzeniem posesji i tworzące wąskie pasy gruntu zajęte pod teren drogowy.

Z kolei na powstałej w wyniku opisanych podziałów działce o numerze ewidencyjnym 338/5, znajduje się budynek gospodarczy oraz część budynku mieszkalnego, składająca się z pokoju kuchni, łazienki, w.c. wiatrołapu i korytarza zlokalizowanych na parterze, trzech pomieszczeń piwnicznych oraz korytarza i trzech pomieszczeń na poddaszu. Od drogi publicznej działkę o numerze ewidencyjnym 338/5 oddzielają działki o numerach ewidencyjnych 337/8 i 338/1, znajdujące się poza ogrodzeniem posesji i tworzące wąskie pasy gruntu, zajęte pod teren drogowy. O przyznanie opisanej wyżej nieruchomości złożonej z działek o numerach ewidencyjnych 338/4 337/7 i 337/5 wniosła wnioskodawczyni J. C., domagając się przyznania jej również działek ewidencyjnych o numerach 386/11, 386/12 i 316. Wnioskodawczyni zaakceptowała fakt, że opisana wyżej część budynku, która byłaby jej przyznana, pozbawiona jest węzła sanitarnego, samodzielnego wejścia i komunikacji w postaci klatki schodowej. Wniosła o umożliwienie jej korzystania z wejścia i korytarza, znajdujących się w drugiej

części budynku, która zgodnie z jej żądaniem byłaby przyznana uczestnicze do czasu wykonania przez wnioskodawczynię wejścia do jej części budynku.

Według biegłego z zakresu budownictwa istnieje techniczna możliwość dobudowania schodów do części budynku, która byłaby przyznana wnioskodawczyni, jak również wykonania w tej części budynku węzła sanitarnego, a opisany powyżej podział nieruchomości siedliskowej nie zmniejszy jej wartości. Inny sposób podziału niż przyjęty przez Sąd, miałby w jego ocenie taki skutek, że jedynie uczestniczka otrzymałaby najatrakcyjniejsze i najbardziej wartościowe działki siedliskowe i leśne. Sąd Rejonowy uwzględnił również wniosek wnioskodawczyni co do korzystania z wiatrołapu i korytarza, położonych w budynku stanowiącym część składową nieruchomości obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 338/5, w zakresie niezbędnym do korzystania z budynku mieszkalnego, stanowiącego część składową działki o numerze ewidencyjnym 338/4, oraz w zakresie niezbędnym do wykonania jego rozbudowy, bądź przebudowy, do czasu wykonania osobnego wejścia do tegoż budynku, nie dłużej jednak niż przez okres ośmiu miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia. Bez tego rozstrzygnięcia niemożliwe lub bardzo utrudnione byłoby wykonanie przez wnioskodawczynię osobnego, a niezbędnego wejścia do przyznanej jej części budynku mieszkalnego i korzystanie z tej jego części, do czasu wykonania tegoż wejścia. Od postanowienia z dnia 2 sierpnia 2013 r. apelację złożyła uczestniczka.

Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 9 grudnia 2013 r. uchylił postanowienie z dnia 2 sierpnia 2013 r. i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Ż. do ponownego rozpoznania. Sąd drugiej instancji wskazał, że zasada pierwszeństwa podziału fizycznego przedmiotu zniesienia współwłasności wynikająca z art. 211 k.c. powinna odnosić się do całości przedmiotu postępowania, nie zaś do jego poszczególnych części stanowiących składnik majątkowy podziału. Zasada podziału fizycznego oznacza, że jeden współwłaściciel może otrzymać działki niezabudowane, a drugi działki zabudowane, przepis art. 211 k.c. nie nakazuje dzielenia fizycznie każdego z budynków, przy licznych nieruchomościach do podziału. Ponadto w sprawie podzielono fizycznie budynek w pionie bez zapewnienia, w chwili podziału, samodzielności wydzielonych części. Sąd Okręgowy nakazał, by przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy przede

wszystkim ustalił, czy w ogóle podział fizyczny budynku jest potrzebny i celowy oraz uzasadniony wielkością udziałów stron, Wskazał także, że należy zbadać, czy udział jednego ze współwłaścicieli może być zaspokojony przez podział fizyczny nieruchomości niezabudowanych bez konieczności fizycznego podziału budynku. Dopiero, gdyby z ustaleń wynikała konieczność fizycznego podziału budynku, a podział taki byłby uwarunkowany uprzednim wykonaniem prac adaptacyjnych, czyniących samodzielными, części budynku po podziale, to prace te powinny być wykonane najpóźniej do daty orzekania o podziale końcowym. W takim wypadku Sąd Rejonowy może wydać postanowienie wstępne, którego treść będzie analogiczna do treści postanowienia wstępnego na gruncie ustawy o własności lokali.

Sąd Rejonowy w Ż. ponownie rozpoznając sprawę ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość położona w K., objęta księgą wieczystą (...), Sądu Rejonowego w Ż., składająca się z działek o numerach ewidencyjnych 215, 230, 234, 239, 246, 251, 289, 314/1, 316, 337/2, 338, 386/11 o łącznej powierzchni 0.8521 ha. Sąd dokonał także dalszych ustaleń co do nabycia własności tej nieruchomości przez członków rodziny M.. Ustalił ponadto, że obecnie nieruchomość jest współwłasnością wnioskodawczyni J. C. w $\frac{1}{4}$ części i uczestniczki C. G. w $\frac{3}{4}$ części.

Na działkach o numerach ewidencyjnych 337/1, 337/2 i 338, położonych bezpośrednio przy drodze i ogrodzonych płotem siatkowym znajduje się budynek mieszkalny parterowy z poddaszem częściowo użytkowym, podpiwniczony w całości, wzniesiony w 1932 r. z bali drewnianych, do którego w 1976 r. dobudowano jego część z pustaków. Na poddasze budynku prowadzą schody drewniane, drabiniaste. Na wspomnianych działkach znajduje się również budynek gospodarczy, tj. szopa kamienna i stodoła drewniana. Sąd powielił ponadto wcześniejsze ustalenia poczynione przy pierwszym rozpoznaniu sprawy dotyczące zamieszkania na nieruchomości rodziny M. i kolejnych podziałów działek tworzących nieruchomość. Ustalił ponadto, że w wyniku tych podziałów i ich korekt zmianie uległy powierzchnie działek o numerach ewidencyjnych 338/4 oraz 338/5 i obecnie przedstawiają się one następująco: a) działka 338/4 ma powierzchnię 0.0358 ha i b) działka 338/5 ma powierzchnię 0,1104 ha. Obecnie siedlisko spornej

nieruchomości tworzą działki o numerach ewidencyjnych 338/4 i 338/5, na których znajduje się opisany wcześniej budynek mieszkalny, przy czym na działce 338/5 znajduje się również wspomniany budynek gospodarczy, a także działki o numerach ewidencyjnych 337/7, 337/8, 337/5 i 338/1. Działki o numerach ewidencyjnych 337/7 i 337/5 znajdują się poza ogrodzeniem posesji i tworzą wąskie pasy gruntu zajęte pod teren drogowy, łączący działkę ewidencyjną nr 338/4 z drogą publiczną.

Działki o numerach ewidencyjnych 337/8 i 338/1 znajdują się poza ogrodzeniem posesji i tworzą wąskie pasy gruntu zajęte pod teren drogowy, łączący działkę o numerze ewidencyjnym 338/5 z drogą publiczną. Opisana nieruchomość siedliskowa ma obecnie łączną wartość 216.200 zł.

Brak możliwości wydzielenia z opisanego siedliska niezabudowanej działki, która byłaby pełnoprawną działką budowlaną, ze względu na istniejącą już zabudowę na działach o numerach ewidencyjnych 338/4 i 338/5.

Pozostałe działki wchodzące w skład nieruchomości objętej wnioskiem o numerach ewidencyjnych 215, 230, 234, 239, 246, 251, 289, 314/1, 316, 386/11 i 386/12 mają łączną wartość 36.300 zł. Spośród tych działek zalesiona działka o numerze ewidencyjnym 230, położona jest w terenach leśnych, zalesiona działka o numerze ewidencyjnym 215 w terenach rolno-leśnych, zalesione działki o numerach ewidencyjnych 386/11 i 386/12 w terenach lasów i zalesień, działki o numerach ewidencyjnych 234, 239, 246, 316 również porośnięte trawą w terenach zieleni przyrodnej i wodach powierzchniowych.

Działki o numerach ewidencyjnych 386/11 i 386/12, których przyznania domaga się uczestniczka, mają łączną wartość 10960 zł. Bezsporne jest to, że wspomniane działki zostały zalesione przez ojca uczestniczki M. M.. Łączna wartość nieruchomości objętej wnioskiem wynosi 252.500zł, a wartość udziału wnioskodawczyni wyraża się w kwocie 63 125 zł, zaś uczestniczki w kwocie 189.375 zł. Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy ustalił, że możliwe są dwa sposoby podziału budynku mieszkalnego na odrębne lokale. Przy pierwszym sposobie podziału powstałyby dwa lokale mieszkalne, z których jeden składałby się z pokoju i kuchni, zlokalizowanych na parterze oraz z trzech

pomieszczeń na poddaszu i dwóch pomieszczeń w piwnicy o łącznej powierzchni 83,91 m², natomiast drugi lokal składałby się z pokoju i kuchni zlokalizowanych na parterze oraz z dwóch pomieszczeń na poddaszu i dwóch pomieszczeń w piwnicy o łącznej powierzchni 76,98 m².

Przy takim sposobie podziału wspólne dla obu lokali pozostawałyby wiatrołap korytarz w.c. i łazienka.

Przy drugim sposobie podziału w wyżej opisanym budynku powstałyby dwa odrębne lokale, z których jeden składałby się z pokoju, kuchni, w.c., łazienki i korytarza zlokalizowanych na parterze oraz z czterech pomieszczeń na poddaszu i trzech pomieszczeń w piwnicy o łącznej powierzchni 116,04 m², zaś drugi lokal z pokoju i kuchni na parterze oraz z jednego pomieszczenia w piwnicy, o łącznej powierzchni 54,59 m². Do pomieszczeń wspólnych dla obu lokali należałyby wiatrołap oraz korytarz na parterze i poddaszu budynku.

Możliwy jest również podział fizyczny spornego budynku, w którym linia podziału przebiega po linii granicy pomiędzy działkami o numerach ewidencyjnych 338/4 i 338/5. Wykonanie takiego podziału jest możliwe tylko pod warunkiem wykonania osobnej klatki schodowej do wejścia do pomieszczeń części budynku znajdującej się na działce o numerze ewidencyjnym 338/4 w poziomie piwnic, parteru i poddasza. Tynkowanie zamurowanie oraz wykonanie łazienki w tej części budynku a także wykonanie w tej części budynku przyłączy: kanalizacyjnego, wodociągowego i energetycznego. Koszt wykonania tych prac wyniósłby 55 260 zł.

W wyniku takiego podziału z opisanej wyżej nieruchomości siedliskowej powstałyby dwie nieruchomości. W skład jednej z nich wchodziłaby działka o numerze ewidencyjnym 338/4, na której znajduje się część spornego budynku mieszkalnego składająca się z jednego pokoju i kuchni na parterze oraz jednego pomieszczenia piwnicznego i jednego pomieszczenia na poddaszu. Opisana część budynku nie ma węzła sanitarnego ani samodzielnego wejścia i komunikacji w postaci klatki schodowej. Od drogi publicznej działkę o numerze ewidencyjnym 338/4, oddzielają działki o numerach ewidencyjnych 337/7 i 337/5, znajdujące się poza ogrodzeniem posesji i tworzące wąskie pasy gruntu zajęte pod teren drogowy. W skład drugiej nieruchomości wchodziłaby działka o numerze ewidencyjnym 338/5,

na której znajduje się budynek gospodarczy oraz część budynku mieszkalnego składająca się z pokoju, kuchni, łazienki, w.c., wiatrołapu i korytarza zlokalizowanych na parterze, trzech pomieszczeń piwnicznych oraz korytarza i trzech pomieszczeń na poddaszu. Od drogi publicznej działkę o numerze ewidencyjnym 338/5, oddzielają działki o numerach ewidencyjnych 337/7 i 337/5, znajdujące się poza ogrodzeniem posesji i tworzące wąskie pasy gruntu zajęte pod teren drogowy.

O przyznanie opisanej wyżej nieruchomości złożonej z działek o numerach ewidencyjnych 338/4, 337/7 i 338/1 wniosła wnioskodawczyni J. C..

Wnioskodawczyni zamieszkuje w B.. Jest obecnie wdową. Otrzymuje emeryturę w kwocie 1280 zł netto. Posiada natomiast zgromadzone oszczędności w kwocie 10.000 zł. Wnioskodawczyni i jej nieżyjący mąż są właścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w K.. Wnioskodawczyni ma zdolność kredytową, gdyż może uzyskać kredyt zabezpieczony hipoteką na wspomnianej nieruchomości w K. Po uzyskaniu części nieruchomości zabudowanej, której się domaga, chce ją przekazać córce E. C. K., która również ma oszczędności w kwocie 10.000 zł.

Uczestniczka C. G. mieszka od około 20 lat w Wiedniu, gdzie ma mieszkanie spółdzielcze. Jest również współwłaścicielką budynku mieszkalnego położonego w S. oraz działki rolnej o powierzchni 18 arów, położonej w Ś.. Ma dwoje dzieci, Mąż uczestniczki ma stałą pracę w Wiedniu oraz firmę w Polsce. Uczestniczka zamierza przeprowadzić remont spornego budynku. Relacje uczestniczki z wnioskodawczynią, od momentu rozpoczęcia spraw sądowych są bardzo złe. Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami prawa lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Sąd Rejonowy podkreślił, że najwartościowszym składnikiem nieruchomości objętej wnioskiem jest jej siedlisko złożone z działek o numerach ewidencyjnych 338/4, 338/5, na których znajdują się zabudowania, wraz z działkami o numerach

ewidencyjnych 337/7, 337/5, 337/8 i 338/1, zapewniającymi dostęp do zabudowanej części siedliska z drogi publicznej. Wartość siedliska stanowi aż 85,62 % wartości całej nieruchomości będącej przedmiotem sprawy. W przypadku uwzględnienia wniosku uczestniczki C. G. i przyznania jej na wyłączną własność całej nieruchomości siedliskowej oraz działek leśnych o numerach ewidencyjnych 386/11 i 386/12, otrzymałaby ona część spornej nieruchomości o wartości 227.160 zł. W takiej sytuacji dla wnioskodawczynie pozostałyby działki o łącznej wartości 25.340 zł, stanowiące głównie grunty rolno-leśne, natomiast uczestniczka obowiązana byłaby na jej rzecz uiścić dopłatę w kwocie 37 785 zł. W konsekwencji dokonania podziału w sposób proponowany przez uczestniczkę otrzymałaby ona najbardziej atrakcyjne i najbardziej wartościowe działki, w tym działki siedliskowe oraz leśne. Wnioskodawczynie otrzymałaby z kolei działki o przeznaczeniu rolno-leśnym o relatywnie niewielkiej wartości, trudne do efektywnego zagospodarowania bądź zbycia na rynku nieruchomości. Taki podział stawiałby uczestniczkę w uprzywilejowanej sytuacji, naruszając zasadę równości stron. W ocenie Sądu Rejonowego brak w sprawie możliwości zaspokojenia udziału jednego ze współwłaścicieli, w tym wnioskodawczynie, przez fizyczny podział nieruchomości niezabudowanych. W takiej sytuacji Sąd uznał za zasadne dokonanie podziału spornego siedliska na takie części, których wartości uwzględniałyby wartości udziałów stron w spornej nieruchomości, i które tworzyłyby dwie nowe nieruchomości zdatne do samodzielnego funkcjonowania. Podział budynku przez wydzielenie w nim odrębnych lokali, Sąd uznał za niewłaściwy z powodu silnego zantagonizowania stron. Skoro strony są zwaśnione, jak ma to miejsce w rozpoznawanej sprawie, trudno sobie wyobrazić bezkonfliktowe korzystanie przez nie ze wspólnej łazienki, a nawet korytarza i wiatrołapu. Taki podział byłby niechybnie źródłem przyszłych konfliktów, wynikających nie tylko ze wspólnego użytkowania przez strony wymienionych pomieszczeń, ale też kwestii ich ewentualnych remontów lub przebudowy. Podział fizyczny nieruchomości siedliskowej wraz ze znajdującym się na niej budynkiem mieszkalnym pozbawiony jest tych wad i jak wynika z opinii powołanych w sprawie biegłych z zakresu budownictwa, jest on możliwy i nie spowoduje zmniejszenia wartości spornego budynku. W wyniku takiego podziału uczestniczka, której udział we współwłasności

nieruchomości wynosi $\frac{3}{4}$ części (około 75 %), otrzymałaby część nieruchomości siedliskowej o wartości 155 690 zł, tj. około 72 % wartości tego siedliska, natomiast wnioskodawczyni, której udział we współwłasności nieruchomości wynosi $\frac{1}{4}$ części (25 %) część tej nieruchomości o wartości 60 510 zł, tj. około 28 % jego wartości. Celem zapewnienia samodzielności wydzielonych części budynku już w chwili orzekania o jego podziale, konieczne jest uprzednie wykonanie w nim prac budowlanych i adaptacyjnych opisanych szczegółowo w opinii biegłego z zakresu budownictwa z 27 grudnia 2016 r. Koszt wykonania tych prac wyniósłby 55 260 zł. Wnioskodawczyni w świetle dokonanych ustaleń ma środki na sfinansowanie wskazanych prac, jest w stanie wykonać prace budowlane mające na celu wykonanie osobnego wejścia do części budynku, która byłaby jej przyznana, w terminie 1 roku od uprawomocnienia się postanowienia. Z tych względów i biorąc pod uwagę zalecenia Sądu Okręgowego w B. zawarte w uzasadnieniu jego postanowienia z dnia 9 grudnia 2013 r., Sąd Rejonowy uznał za zasadne wydanie postanowienia wstępnego i na mocy art. 211 k.c. oraz art. 316 §1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł, jak sentencji postanowienia z 17 października 2018 r.

Apelację od tego postanowienia złożyła uczestniczka postępowania. Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 14 marca 2014 r. oddalił tę apelację. Sąd Okręgowy uznał za własny stan faktyczny ustalony w sprawie przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując także za własne wywody prawne tego Sądu Sąd Okręgowy nie podzielił apelacyjnego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. stwierdzając, że Sąd pierwszej instancji nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów oraz że prawidłowo ustalił, iż w stanie faktycznym sprawy podział fizyczny nieruchomości jako podstawowy podział określony w art. 211 k.c. powinien znaleźć zastosowanie i jako taki jest on dopuszczalny.

Skargę kasacyjną od postanowienia z dnia 14 marca 2019 r. złożyła uczestniczka postępowania. Zarzuciła naruszenie art. 386 § 4 w związku z art. 13 § 2 i z art. 618 §1 oraz z art. 318 §1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 386 § 2 w związku z art. 378 §1 i z art. 379 pkt 2 oraz z art. 13 § 2 k.p.c. a także art. 328 §2 w związku z art. 391 §1 oraz z art. 378 § 1 i z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 96 ust 2 zdanie 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

i art. 211 k.c. Na tych podstawach wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Ż. z dnia 17 października 2018 r. i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kluczowe znaczenie dla oceny zasadności skargi kasacyjnej miał zarzut naruszenia art. 386 § 4 w związku z art. 13 § 2 i z art. 618 § 1 oraz z art. 318 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Skarżąca podniosła, że Sąd Okręgowy niezasadnie oddalił apelację od postanowienia wstępnego z dnia 17 października 2018 r. albowiem wydanie takiego postanowienia było niedopuszczalne, ponieważ według utrwalonego stanowiska judykatury Sądu Najwyższego w sprawie o zniesienie współwłasności nie jest dopuszczalne wydanie postanowienia wstępnego określającego sposób zniesienia współwłasności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 25 listopada 1989 r. II CKN 750/98 niepubl. i z 30 września 2004 r. IV CK 455/04 niepubl., oraz z 22 października 2009 r. III CSK 21/09 ONSC, nr 4, poz. 61.). Przyjmując ten punkt widzenia stwierdzić należało, że kasacyjny zarzut naruszenia art. 386 § 4 w związku z art. 13 § 2 i z art. 618 § 1 oraz z art. 318 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. jest trafny, co uzasadniało uchylenie zaskarżonego postanowienia. Pamiętać przy tym należy, że Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym nie jest związany oceną prawną zawartą w uzasadnieniu orzeczenia sądu drugiej instancji uchylającym orzeczenie sądu pierwszej instancji i przekazującym mu sprawę do ponownego rozpoznania (art. 386 § 6 k.p.c. nie ma zastosowania do Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 1998 r. I CKN 595/97 niepubl.).

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ oraz art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji.