

POSTANOWIENIE

10 grudnia 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 10 grudnia 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Z.W. i J.W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z 27 września 2021 r., II Ca 532/21,

w sprawie z wniosku Z.W. i J.W.

z udziałem A.K.

o zniesienie współwłasności,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do
ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Piotrkowie
Trybunalskim, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego w orzeczeniu kończącym
postępowanie w sprawie.**

Dariusz Dończyk

Monika Koba

Agnieszka Piotrowska

(A.G.)

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy Z.W. i J.W. wnieśli o zniesienie współwłasności
nieruchomości, tj. działki gruntu o numerze rej. [...], o pow. 0,1496 ha położonej
w X., dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim, prowadzona jest

księga wieczysta o nr [...]. Współwłaścicielami tej nieruchomości są Z. i J. małżonkowie W. w 1/2 części oraz A.K. w 1/2 części. Wnioskodawcy domagali się podziału nieruchomości po połowie, dla wnioskodawców od strony wschodniej i uczestnika od strony zachodniej.

W toku postępowania strony wносиły o podział „pionowy” budynku mieszkalnego wraz z gruntem, przedstawiając odmienne warianty tego podziału. Po wydaniu opinii przez biegłego z zakresu budownictwa Z.K. wnioskodawcy wnosili o podział budynku według wariantu pierwszego z opinii. Uczestnik wniósł o podział według wariantu drugiego. Na rozprawie 14 kwietnia 2021 r. pełnomocnicy stron wnieśli o wydanie postanowienia wstępnego zobowiązującego strony do wykonania prac budowlanych według wybranego przez Sąd wariantu.

Postanowieniem wstępnym z 28 kwietnia 2021 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim 1) zobowiązał uczestnika A.K. do wykonania w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości położonej w P. przy ulicy [...] obręb [...], objętej księgą wieczystą [...], następujących prac zgodnie z wariantem II opinii biegłego sądowego Z.K.: zamurowanie otworu drzwiowego na parterze pomiędzy korytarzem a kuchnią, rozebranie ganku, na strychu wykonanie wzdłuż linii podziału (kolor czerwony, oś ściany w linii podziału) ściany grubości 12 cm z pustaka siporeksowego od poziomu stropu do dachu dzielącej strych budynku na dwie odrębne części, wykonanie otworu drzwiowego dla drzwi wejściowych w ścianie zewnętrznej w kuchni, zamurowanie drzwi wejściowych - w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia; 2) zobowiązał wnioskodawców Z. i J. małżonków W. oraz uczestnika A.K. solidarnie do wykonania w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości położonej w P. przy ulicy [...] obręb 10 objętej księgą wieczystą [...] następujących prac zgodnie z wariantem II opinii biegłego sądowego Z.K.: przeniesienie licznika energii elektrycznej dla wschodniej części na drugą stronę ściany do kuchni ze złączem 1 kpi oraz wykonanie nowego przyłącza energii elektrycznej dla zachodniej części - w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości P., przy ul. [...], o łącznej powierzchni 0,1496 ha, prowadzona jest

księga wieczysta nr [...] w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim. W nieruchomości J.i Z. małżonkom W. przysługuje udział wynoszący 1/2 części oraz A.K. udział w 1/2 części. J. i Z. małżonkowie W. nigdy nie zamieszkiwali wspólnie w domu posadowionym na tej nieruchomości. Wnioskodawczyni mieszkała tam kiedyś z mamą jako dziecko do 1981 r. Teraz mieszka tam brat J.W. – E.W.. Zajmuje pokój i kuchnię od strony wschodniej. Wnioskodawcy nie mają planów co do tej nieruchomości, chcą wyjść ze współwłasności, ponieważ są konflikty z uczestnikiem. Ich dochody to około 6 tys. zł miesięcznie, mają niewielkie oszczędności. Również A.K. nie mieszka już teraz w tym budynku, który ma zostać podzielony - w tym sensie, że nie ma w nim pokoi mieszkalnych, czy kuchni, lecz kotłownia i skład różnych rzeczy. Jego nowy dom jest bowiem połączony z zachodnią częścią starego budynku, stanowiąc z nim całość gospodarczą. Ma sentyment do starego budynku, w którym mieszkali jeszcze jego rodzice. Obawia się poważniejszych prac budowlanych, gdyż budynek jest bardzo stary, jeszcze z 1939 r. Boi się ingerencji w jego konstrukcję. Dach jest nowy, kryty około 10 lat temu blachodachówką. Pomimo sporów z wnioskodawcami udało się zrobić go wspólnie i jest jednolity na całej powierzchni. Uczestnik łącznie z żoną ma dochody około 6 tys. zł miesięcznie, mają niewielkie oszczędności. Chęć zniesienia współwłasności wynika z konfliktów między wnioskodawcami a uczestnikiem. Pomiędzy uczestnikiem a E.W. faktycznie zamieszkującym na nieruchomości nie ma sporów.

Nie istnieje możliwość podziału budynku na dwie odrębne części, ponieważ brak jest pionowej płaszczyzny wyznaczonej przez ścianę dzielącą wyraźnie budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, przede wszystkim z uwagi na brak ściany na strychu i częściowo na parterze, brak oddzielnego przyłącza energetycznego do zachodniej części i brak drzwi wejściowych do zachodniej części. Aby fizyczny podział był możliwy należałoby wykonać określone prace budowlane. Biegły geodeta sporządził dwie mapy przedstawiające różne wersje podziału, zgodnie z oczekiwaniami każdej ze stron. Pierwsza wersja podziału przedstawia podział pionowy budynku i działki wzdłuż linii prostej, wiąże się ona przede wszystkim z koniecznością wybudowania w obrębie budynku wzdłuż granicy podziałowej nowych ścian nośnych wraz fundamentami aż do przykrycia dachu. Druga wersja

podziału przedstawia podział pionowy budynku i działki wzdłuż linii łamanej zaczynając od przecięcia istniejącego ogrodzenia z południową granicą działki [...] do przecięcia linii ogrodzenia z licem ściany budynku, następnie w kierunku wschodnim do przecięcia lica ściany budynku z osią ściany działowej, a następnie wzdłuż osi ściany działowej z załamaniem w obrębie komina i dalej wzdłuż osi ściany nośnej do przecięcia z zewnętrzną krawędzią północnej ściany budynku, następnie po licu zewnętrznej ściany budynku w kierunku zachodnim i dalej w kierunku północnej granicy działki, zgodnie z zachowaniem podziału działki na równe powierzchnie. Pokrywa się z istniejącymi ścianami na parterze. Druga wersja wiąże się przede wszystkim z koniecznością wykonania ściany dzielącej strych budynku na dwie odrębne części.

Aby fizyczny podział przedmiotowego budynku zgodnie z wariantem I był możliwy, należałoby wykonać następujące prace budowlane: 1) na parterze powinna zostać wykonana wzdłuż linii podziału ściana grubości 24 cm od poziomu podłogi do sufitu z fundamentem dzieląca parter budynku na dwie odrębne części; 2) na strychu powinna zostać wykonana wzdłuż linii podziału (kolor czerwony, oś ściany w linii podziału) ściana grubości 12 cm od poziomu stropu do dachu dzieląca strych budynku na dwie odrębne części; 3) powinien zostać rozebrany ganek; 4) powinna zostać rozebrana ścianka między kotłownią 1/2 i pokojem 1/2; 5) powinien zostać wykonany otwór drzwiowy pomiędzy pokojem nr 2 a pokojem nr 1/2; 6) powinny zostać wykonane nowe drzwi wejściowe do korytarza nr 1/2; 7) powinien zostać przeniesiony licznik energii elektrycznej dla zachodniej części na drugą stronę ściany do korytarza nr 1/1; 8) powinna zostać ustanowiona służebność przesyłu przyłącza energetycznego dla zachodniej części budynku lub wykonane nowe przyłącze energetyczne dla tej części. Koszt prac budowlanych zgodnie ze wskazanym wariantem wynosi 10 454 zł.

Żeby fizyczny podział budynku był możliwy zgodnie z wariantem II przedstawionym na mapach geodety uprawnionego J.J., to dla dokonania takiego podziału, aby był zgodny z obowiązującymi przepisami, należałoby wykonać następujące prace budowlane: 1) na parterze powinien zostać zamurowany otwór drzwiowy pomiędzy korytarzem a kuchnią; 2) na strychu powinna zostać wykonana wzdłuż linii podziału (kolor czerwony, oś ściany linii podziału) ściana grubości 12 cm

od poziomu stropu do dachu dzieląca strych budynku na dwie odrębne części; 3) powinien zostać rozebrany ganek; 4) powinien zostać wykonany otwór drzwiowy dla drzwi wejściowych w ścianie zewnętrznej w kuchni i zamurowanie drzwi wejściowych; 5) powinien zostać przeniesiony licznik energii dla wschodniej części na drugą stronę ściany do kuchni; 6) powinna zostać ustanowiona służebność przesyłu przyłącza energetycznego dla zachodniej części budynku lub wykonane nowe przyłącze energetyczne dla tej części. W opinii dla całkowitego rozdzielenia nieruchomości i wykluczenia ewentualnych sporów przyjęto, że do zachodniej strony budynku zostanie wykonane nowe przyłącze energetyczne. Koszt prac budowlanych zgodnie z wskazanym wariantem wynosi 7701 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioszek o wydanie postanowienia wstępnego w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości P. przy ul. [...], o łącznej powierzchni 0,1496 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim poprzez jej fizyczny podział jest zasadny. Bez wcześniejszego wykonania określonych prac budowlanych fizyczny podział nieruchomości nie jest możliwy. Zgodnie z art. 210 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Każdy ze współwłaścicieli może wystąpić z wnioskiem o zniesienie współwłasności wskazując jeden z możliwych sposobów zniesienia. W myśl art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby 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. Fizyczny podział rzeczy jest zatem podstawowym sposobem zniesienia współwłasności.

W rozpoznawanej sprawie sposób zniesienia współwłasności był dla stron w zasadzie niesporny. Zarówno uczestnik postępowania, jak i wnioskodawcy wniesli o podział fizyczny nieruchomości jako jedyne możliwe rozwiązanie, które pozwoli stronom na w miarę niekonfliktowe rozstrzygnięcie sporu. Ewentualny wniosek o przyznanie uczestnikowi całości nieruchomości ze spłatą dla wnioskodawców na wypadek niedokonania przez Sąd podziału stosownie do wariantu I nie mógł być uwzględniony wobec wyraźnego braku zgody uczestnika na

takie rozwiązanie. Jak wynika z opinii biegłego, dokonanie podziału zarówno według pierwszego, jak i drugiego wariantu wiązać się będzie z koniecznością wykonania prac budowlanych. Sąd musiał ocenić, który wariant będzie korzystniejszy i uwzględni usprawiedliwione interesy obu stron postępowania.

Sąd Rejonowy uznał, że najbardziej racjonalnym i sprawiedliwym sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości będzie taki sposób, który wiąże się z jak najmniejszym zakresem prac budowlanych koniecznych do podziału budynku, a przy tym będzie najmniej kosztowny, a zatem podział według wariantu II. Wariant ten jest też dużo mniej ryzykowny w tak starym budynku. Uwzględnia dotychczasowy sposób korzystania z niego, a także obecną sytuację stron i ich plany co do nieruchomości na przyszłość. Argumenty pełnomocnika wnioskodawców, że wariant ten może generować konflikt w razie konieczności remontu dachu, skoro linia podziału będzie łamana nie jest przekonujący, skoro dach jest prawie nowy, z blachodachówki, w najbliższych kilkunastu latach nie będzie wymagał remontu czy wymiany, a nadto pomimo trwającego od wielu lat konfliktu między stronami akurat w tej kwestii udało im się osiągnąć porozumienie i wykonać ten dach wspólnie, jednolity na całym budynku.

Wskazane w opinii prace adaptacyjne na własny koszt i we własnym zakresie tymczasowo ponieść powinni zainteresowani - czyli zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnik postępowania, według swojego obecnego stanu posiadania. Uczestnik wykona prace w swojej części i częściach dotychczas wspólnych, do których ma dostęp, zaś prace związane przeniesieniem licznika energii elektrycznej i wykonaniem nowego przyłącza dla zachodniej części budynku może wykonać każda ze stron, zwalniając wówczas drugą stronę z tego obowiązku. Dokładny opis prac adaptacyjnych zawiera wskazana wcześniej opinia biegłego z zakresu budownictwa, którą Sąd uczynił w tym zakresie integralną częścią swojego orzeczenia. Koszty te (co do zasady równe) zostaną rozliczone w orzeczeniu kończącym postępowanie. Z tych względów Sąd zobowiązał uczestnika A. do wykonania w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości prac zgodnie z wariantem II opinii biegłego sądowego Z.K.: zamurowania otworu drzwiowego na parterze pomiędzy korytarzem a kuchnią, rozebrania ganku, na strychu wykonania wzdłuż linii podziału (kolor czerwony,

oś ściany w linii podziału) ściany grubości 12 cm z pustaka siporeksowego od poziomu stropu do dachu dzielącej strych budynku na dwie odrębne części, wykonania otworu drzwiowego dla drzwi wejściowych w ścianie zewnętrznej w kuchni, zamurowania drzwi wejściowych. Z kolei wnioskodawców Z. i J. małżonków W. oraz uczestnika A.K. Sąd zobowiązał solidarnie do wykonania w budynku mieszkalnym prac zgodnie z wariantem II opinii biegłego sądowego Z.K.: przeniesienia licznika energii elektrycznej dla wschodniej części na drugą stronę ściany do kuchni ze złączem 1 kpi oraz wykonania nowego przyłącza energii elektrycznej dla zachodniej części. Wykonanie tych prac jest niezbędne dla możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości. Dla zabezpieczenia wykonania wskazanych w orzeczeniu wstępnym prac adaptacyjnych Sąd określił zainteresowanym termin z zachowaniem rezerwy czasowej (trzy miesiące).

Postanowieniem z 27 września 2021 r. Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim oddalił apelację wnioskodawców wniesioną od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z 28 kwietnia 2021 r. Apelacja opierała się wyłącznie na zarzucie naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wystarczającym dla poczynienia ustaleń faktycznych mających wpływ na zastosowanie przepisów prawa materialnego. Zgromadzone w sprawie dowody poddał ocenie, której nie można zarzucić cech dowolności, sprzeczności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, tym samym nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zaakceptował przeprowadzoną przez Sąd pierwszej instancji ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów, dzieląc także poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne. Podniesione w apelacji zarzuty dotyczące odmiennej oceny stanu technicznego budynku i okoliczności, w jakich doszło do remontu dachu. Przy uwzględnieniu wniosków opinii biegłego z zakresu budownictwa lądowego Z.K. oraz wstępnych projektów podziału nieruchomości wykonanych przez geodetę uprawnionego J.J., podział gruntu i stanowiącego jego część składową budynku mieszkalnego, przy założeniu wykonania koniecznych do podziału budynku prac budowlanych - jest możliwy z punktu widzenia istniejących przepisów. Linia podziału budynku może przebiegać nie tylko przez ścianę w całości istniejącą, ale też przez ścianę w tym celu wykonaną. Ważne jest, by w wyniku podziału powstały

dwie odrębne nieruchomości, na których będą posadowione dwa odrębne, stanowiące samodzielne całości budynki, które będą tworzyć zamkniętą w sobie funkcjonalną całość. Te wymogi spełniają oba przedstawione przez biegłego warianty podziału „pionowego” budynku, każdy z nich wiąże się jednak z koniecznością wykonania konkretnych prac budowlanych. Dokonując wyboru konkretnego (drugiego) wariantu podziału, determinującego skarżone rozstrzygnięcie w przedmiocie zobowiązania do wykonania poszczególnych prac budowlanych na obiekcie, Sąd pierwszej instancji kierował się zarówno rodzajem, jak i zakresem tych robót oraz ich kosztem, ale także dotychczasowym sposobem użytkowania budynku. Wybór wariantu pierwszego, preferowanego przez wnioskodawców, nie tylko wiązałby się z większym zakresem i kosztem prac budowlanych, ale też w istotny sposób naruszałby istniejący stan posiadania budynku. Prowadziłby także do nieuzasadnionego zmniejszenia powierzchni budynku przeznaczonego dla uczestnika w stosunku do aktualnego stanu władania (już teraz mniejszego powierzchniowo od pomieszczeń wnioskodawców), tworząc dodatkowo małe i niefunkcjonalne powierzchnie w budynku przeznaczonym dla wnioskodawców. Zarzut apelacji, że tylko podział po linii prostej wyeliminuje konflikty sąsiedzkie i zapewni możliwość wykonania w przyszłości prac związanych z dachem i na elewacji budynku jest czysto hipotetyczny i nie podważa prawidłowości oceny sędziowskiej. Wybrany przez Sąd wariant podziału jawi się jako rozwiązanie najbardziej racjonalne, najmniej ingerujące w dotychczasową konstrukcję budynku, wymagające przeprowadzenia mniejszego zakresu prac adaptacyjnych, a tym samym korzystniejsze finansowo, a także uwzględniające dotychczasowy stan użytkowania i wysokości udziałów stron we własności nieruchomości. Uzasadniało to oddalenie apelacji jako niezasadnej na podstawie art. 385 k.p.c.

Postanowienie Sądu drugiej instancji zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez wnioskodawców. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono naruszenie art. 211 k.c. polegające na błędnej wykładni oraz niewłaściwym zastosowaniu przez Sąd tego przepisu bez jego wszechstronnego rozważenia, a dokładniej poprzez przesądzenie w postanowieniu wstępnym podziału fizycznego nieruchomości, w taki sposób, że w rzeczywistości strony nadal

będą współposiadały i będą musiały zarządzać nieruchomością, a tak będzie, przy braku ściany nośnej i podziałowi nieruchomości po linii łamanej, a to sprzeciwia się społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu nieruchomości oraz istniejącym stosunkom pomiędzy współwłaścicielami. Natomiast w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucono naruszenie: 1) art. 622 § 2 i art. 623 k.p.c., poprzez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów postępowania i przesądzenie w postanowieniu wstępnym podziału fizycznego nieruchomości, mimo że nie jest on zgodny z interesami wszystkich współwłaścicieli, a także ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości i prowadzi do pokrzywdzenia interesów skarżących przy jednoczesnym nadmiernym uprzywilejowaniu interesu uczestnika i nakłada również na wnioskodawców wykonania nowego przyłącza energii elektrycznej w zachodniej części, co nie jest możliwe przez nich do wykonania, bowiem jak dowiedzieli się skarżący, aby tego dokonać właściciel nieruchomości musi wystąpić o przydział mocy do zakładu energetycznego, a wnioskodawcy nie mogą tego uczynić w imieniu uczestnika, a którego przyłącze ma być wykonane; 2) art. 378 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. poprzez nierozważenie przez Sąd drugiej instancji w sposób wszechstronny wszystkich istotnych okoliczności sprawy, podnoszonych w trakcie postępowania przed Sądem drugiej instancji, jak możliwości wyjścia ze współwłasności, przez podział po ścianach nośnych, a nie działowych, by nieruchomości stanowiły faktycznie odrębne budynki, by ewentualne działania jednego z właścicieli nieruchomości po podziale, nie oddziaływały na drugi budynek, w sytuacji, gdy któryś z dotychczasowych współwłaścicieli chciałby dokonać zgodnej z prawem rozbiórki swojego budynku, czy też jego rozbudowy; 3) art. 621 k.p.c. poprzez niewłaściwe umieszczenie planu podziału nieruchomości jako części sentencji orzeczenia rozstrzygającego o uprawnieniach materialno-prawnych, co miało wpływ na treść orzeczenia w ten sposób, iż że brak lub niewłaściwe sporządzenie planu, które uniemożliwia wykonanie postanowienia o zniesieniu współwłasności, stanowi o nierozpoznaniu istoty sprawy. Wnioskodawcy wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Piotrkowie Trybunalskim do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania

kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

I. Skarga kasacyjna wnioskodawczyni została przyjęta do rozpoznania postanowieniem Sądu Najwyższego z 28 lipca 2022 r. (sygn. akt I CSK 2490/22) wydanym w składzie: SSN Ewa Stefańska, która została powołana na urząd sędziego Sądu Najwyższego postanowieniem Prezydenta RP z 10 października 2018 r. (M.P. z 2018 r., poz. 1029) na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa zawarty w jej uchwale z 28 sierpnia 2018 r. nr 331/2018 r. w przedmiocie przedstawienia Prezydentowi Rzeczypospolitej Polskiej wniosku o powołanie do pełnienia urzędu na wolne stanowiska sędziego Sądu Najwyższego w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych (M.P. z 2018 r., poz. 633). Krajowa Rada Sądownictwa podjęła wyżej powołaną uchwałę z 28 sierpnia 2018 r. w składzie i w trybie ukształtowanym przepisami ustawy z 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 3, dalej – „ustawa nowelizująca z 8 grudnia 2017 r.”). Przed odebraniem nominacji z rąk Prezydenta RP i złożeniem przez sędziog Ewę Stefańską ślubowania wobec Prezydenta w związku z objęciem urzędu sędziego Sądu Najwyższego Naczelny Sąd Administracyjny postanowieniem z 27 września 2018 r., II GW 28/18 na wniosek jednego z uczestników postępowania konkursowego na urząd sędziego Sądu Najwyższego wstrzymał wykonanie uchwały Krajowej Rady Sądownictwa z 28 sierpnia 2018 r., nr 331/2018, stwierdzając z uzasadnieniu swego postanowienia, że uchwała ta nie będzie wywoływać skutków prawnych do czasu zakończenia przez Sąd postępowania wywołanego odwołaniem wnioskodawcy od tej uchwały. Mimo wydania tego postanowienia zabezpieczającego sędzia Ewa Stefańska przyjęła nominację na urząd sędziego Sądu Najwyższego i złożyła ślubowanie wobec Prezydenta RP. W trakcie postępowania trwającego przed Naczelnym Sądem Administracyjnym, w związku z którym wydano m.in. to postanowienie, został przedstawiony na podstawie art. 267 TFUE wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym przez Trybunał Sprawiedliwości postanowieniem z 21 listopada 2018 r., uzupełnionym postanowieniem z 26 czerwca 2019 r. W następstwie tych pytań

Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej wydał 2 marca 2021 r. wyrok, C-824/18. Z uwzględnieniem tego orzeczenia Naczelny Sąd Administracyjny wydał z kolei wyrok 21 września 2021 r., II GOK 10/18 uchylający uchwałę nr 331/2018 z 28 sierpnia 2018 r. Krajowej Rady Sądownictwa w przedmiocie przedstawienia (nieprzedstawienia) wniosków o powołanie do pełnienia urzędu na stanowisku sędziego Sądu Najwyższego w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych. Po objęciu urzędu sędziego Sądu Najwyższego w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych SSN Ewa Stefańska została przeniesiona decyzją Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego do Izby Cywilnej Sądu Najwyższego.

W uchwale składu połączonych Izb Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z 23 stycznia 2020 r., BSA I-4110-1/20 (OSNC 2020, nr 4, poz. 34) Sąd Najwyższy stwierdził, że sprzeczność składu sądu z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. zachodzi m.in. wtedy, gdy w składzie sądu bierze udział osoba powołana na urząd sędziego Sądu Najwyższego na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa ukształtowanej w trybie określonym przepisami ustawy z 8 grudnia 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 3) (pkt 1 uchwały). Uchwała ta stanowi zasadę prawną, stosownie do art. 87 § 1 ustawy z 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (obecnie tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 622 – dalej: „u.SN”), od której Sąd Najwyższy nie odstąpił w przepisany trybie (art. 88 u.SN). W licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego, powołując szeroką argumentację, przyjęto, że uchwała ta zachowuje moc wiążącą mimo wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 20 kwietnia 2020 r., U 2/20 (OTK-A 2020, poz. 61), zgodnie z którym uchwała składu połączonych Izb: Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2020 r. (sygn. akt BSA I-4110-1/20, OSNKW nr 2/2020, poz. 7) jest niezgodna z: a) art. 179, art. 144 ust. 3 pkt 17, art. 183 ust. 1, art. 45 ust. 1, art. 8 ust. 1, art. 7 i art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, b) art. 2 i art. 4 ust. 3 Traktatu o Unii Europejskiej (Dz. U. z 2004 r. Nr 90, poz. 864/30, ze zm.), c) art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, sporządzonej w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r., zmienionej następnie Protokołami nr 3, 5 i 8 oraz uzupełnionej Protokołem nr 2 (Dz. U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284, ze zm.

– dalej: „EKPCz”) (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 26 maja 2020 r., III KK 75/20 i IV KK 110/20, z 22 grudnia 2020 r., IV KK 516/20, z 21 maja 2020 r., III KO 15/20, z 16 września 2021 r., I KZ 29/21, OSNK 2021, nr 10, poz. 41, z 29 września 2021 r., V KZ 47/21 i II KO 30/21, z 18 stycznia 2022 r., I KZ 61/21, z 21 stycznia 2022 r., III CO 6/22 i III CO 37/22, z 30 grudnia 2021 r., I CSK 197/20, wyrok Sądu Najwyższego z 26 lipca 2022 r., III KK 404/21 i uchwała Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2022 r., III PZP 1/22, OSNP 2022, nr 10, poz. 95). Stanowisko to zostało podzielone także w orzeczeniach wydanych w składach powiększonych Sądu Najwyższego (zob. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2022 r., I KZP 2/22, OSNKW 2022, nr 6, poz. 22 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 15 września 2023 r., III CZP 3/22, niepubl.). We wszystkich wyżej przytoczonych orzeczeniach wskazano, że orzeczenia i uchwały Sądu Najwyższego nie są źródłem prawa i nie mają charakteru normatywnego, a tym samym próba ingerencji w tym obszarze przez Trybunał Konstytucyjny narusza obowiązujące zasady ustrojowe i łamie regulacje wyrażone w art. 175 i art. 183 ust. 1 Konstytucji RP, wkraczając w sferę orzeczniczą, do czego Trybunał ten nie ma uprawnień. Niezależnie od tego argumentu w orzecznictwie Sąd Najwyższego wskazano na wadliwy skład Trybunału Konstytucyjnego, który wydał orzeczenie z 20 kwietnia 2020 r., U 2/20, co w myśl orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka (zob. wyroki Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z 22 lipca 2021 r., skarga nr 43447/19, *Reczkowicz przeciwko Polsce*, z 8 listopada 2021 r., skargi nr 49868/19 i 57511/19, *Dolińska-Ficek i Ozimek przeciwko Polsce*, z 3 lutego 2022 r., skarga nr 1469/20, *Advance Pharma Sp. z o.o. przeciwko Polsce* i wyrok z 23 listopada 2023 r., skarga nr 50849/21, *Wałęsa przeciwko Polsce*) uzasadnia wniosek, że wyrok ten nie doprowadził do „eliminacji” uchwały połączonych Izb Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z 23 stycznia 2020 r., BSA I-4110-1/20. Jedną z istotnych okoliczności, która zaważyła na takiej ocenie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka, było uznanie, że skład Trybunału Konstytucyjnego, w którym doszło do wydania wyroku z 20 kwietnia 2020 r., U 2/20, nie spełniał kryteriów określonych w art. 6 ust. 1 EKPCz ze względu na udział w nim osób nieuprawnionych, które weszły w skład

Trybunału Konstytucyjnego na miejsca już wcześniej obsadzone. Stanowisko to zostało wcześniej wyrażone w wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z 7 maja 2021 r., skarga nr 4907/18, *Xero Flor przeciwko Polsce*. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto także - z powołaniem się na skutki wynikające m.in. z wyroków Trybunału Konstytucyjnego z 3 grudnia 2015 r., K 34/15 (OTK-A 2015, nr 11, poz. 185) i z 9 grudnia 2015 r., K 35/15 (OTK-A 2015, nr 11, poz. 186) oraz postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z 7 stycznia 2016 r. (OTK-A 2016, poz. 1) – że orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego wydane z udziałem tak powołanych osób na urząd sędziego Trybunału Konstytucyjnego nie wywołują skutku przewidzianego w art. 190 ust. 1 Konstytucji (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 września 2021 r., I KZ 29/21, OSNK 2021, nr 10, poz. 41 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 15 września 2023 r., III CZP 3/22, niepubl.).

Wskazane w uchwale składu połączonych Izb Cywilnej, Karnej oraz Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z 23 stycznia 2020 r., BSA I-4110-1/20 zarzuty wobec prawidłowości postępowań nominacyjnych na urząd sędziego Sądu Najwyższego prowadzonymi przy udziale Krajowej Rady Sądownictwa ukształtowanej ustawą nowelizującą z 8 grudnia 2017 r. zostały podzielone też przez Naczelny Sąd Administracyjny w powołanym już wcześniej wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 września 2021 r., II GOK 10/18 uchylającym uchwałę nr 331/2018 z 28 sierpnia 2018 r. Krajowej Rady Sądownictwa w przedmiocie przedstawienia (nieprzedstawienia) wniosków o powołanie do pełnienia urzędu na stanowisku sędziego Sądu Najwyższego w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych. Wyrok ten potwierdza z jednej strony w sposób wiążący dla innych sądów, w tym Sądu Najwyższego, oraz innych organów władzy publicznej, że postępowanie przed Krajową Radą Sądownictwa prowadzące do podjęcia uchwały nr 330/2018 obejmującej wnioski o powołanie do pełnienia urzędu sędziego Sądu Najwyższego w Izbie Cywilnej było wadliwe w stopniu uzasadniającym jej uchylenie. Z drugiej strony, spowodował on sytuację, w której prezydencki akt powołania sędziego został *ex post* pozbawiony podstawy, która warunkuje jego realizację zgodnie z art. 179 Konstytucji RP. Przepis ten do powołania sędziego wymaga współistnienia dwóch aktów – wniosku Krajowej Rady Sądownictwa (uchwały) i aktu powołania pochodzącego od Prezydenta RP (zob. wyrok

Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2016 r., III KK 494/15, OSNKW 2016, nr 8, poz. 56).

W powołanym już wcześniej wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z 8 listopada 2021 r., skargi nr 49868/19 i 57511/19, *Dolińska-Ficek i Ozimek przeciwko Polsce*, stwierdzono, że z powodu udziału w postępowaniu nominacyjnym na urząd sędziego Sądu Najwyższego Krajowej Rady Sądownictwa ukształtowanej przepisami ustawy nowelizującej z 8 grudnia 2017 r., interwencji władzy ustawodawczej w toczące się postępowania nominacyjne w celu pozbawienia praktycznego znaczenia kontroli sądowej wyniku tego postępowania i wręczenia przez Prezydenta RP aktu powołania do pełnienia urzędu sędziego Sądu Najwyższego mimo wcześniejszego wstrzymania przez Naczelny Sąd Administracyjny wykonania uchwały Krajowej Rady Sądownictwa o przedstawieniu kandydatów do powołania do pełnienia urzędu sędziego Sądu Najwyższego i w związku z następczym uchYLENIEM tej uchwały przez Naczelny Sąd Administracyjny, doszło do podważenia legitymacji sądu utworzonego z powołanych w ten sposób sędziów. W konsekwencji Sąd Najwyższy – Izba Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych, orzekający w składach złożonych z powołanych w ten sposób sędziów, został pozbawiony przymiotu sądu ustanowionego ustawą w rozumieniu art. 6 ust. 1 EKPCz, co skutkowało naruszeniem tego postanowienia przez Rzeczpospolitą Polską. Tożsame stanowisko zostało zajęte także w wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z 3 lutego 2022 r., skarga nr 1469/20, *Advance Pharma Sp. z o.o. przeciwko Polsce*, w którym stwierdzono, że z powodu udziału w postępowaniu nominacyjnym na urząd sędziego Sądu Najwyższego Krajowej Rady Sądownictwa ukształtowanej przepisami ustawy nowelizującej z 8 grudnia 2017 r., interwencji władzy ustawodawczej w toczące się postępowania nominacyjne w celu pozbawienia praktycznego znaczenia kontroli sądowej wyniku tego postępowania i wręczenia przez Prezydenta RP aktu powołania do pełnienia urzędu sędziego Sądu Najwyższego mimo wcześniejszego wstrzymania przez Naczelny Sąd Administracyjny wykonania uchwały Krajowej Rady Sądownictwa o przedstawieniu kandydatów do powołania do pełnienia urzędu sędziego Sądu Najwyższego i w związku z następczym uchYLENIEM tej uchwały przez

Naczelny Sąd Administracyjny, doszło do podważenia legitymacji sądu utworzonego z powołanych w ten sposób sędziów. W konsekwencji Sąd Najwyższy – Izba Cywilna, orzekający w składach złożonych z powołanych w ten sposób sędziów, został pozbawiony przymiotu sądu ustanowionego ustawą w rozumieniu art. 6 ust. 1 EKPCz, co skutkowało naruszeniem tego postanowienia przez Rzeczpospolitą Polską.

Również w orzecznictwie Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej uznano, że Sąd Najwyższy – Izba Cywilna oraz Izba Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych orzekający w składach z udziałem sędziów powołanych na urząd sędziego Sądu Najwyższego w tożsamy sposób, w jakich została powołana do tego Sądu Ewa Stefańska nie jest sądem w rozumieniu art. 19 ust. 1 akapit drugi TUE w zw. z art. 47 Karty Praw Podstawowych i art. 267 TFUE (zob. wyrok z 21 grudnia 2023 r., *L.G. przeciwko Krajowej Radzie Sądownictwa*, C-718/21:ECLI:EU:C:2023:1015 oraz z 7 listopada 2024 r., C-326/23, ECLI:EU:2024:940).

Mimo tych, wyżej wskazanych wad w procedurze powołania Ewy Stefańskiej na urząd sędziego Sądu Najwyższego, skutkujących nieważnością postępowania sądowego toczącego się z udziałem tak wadliwie powołanego sędziego oraz naruszeniem standardu sądu określonego w art. 6 ust. 1 EKPCz oraz art. 19 ust. 1 akapit drugi TUE w zw. z art. 47 Karty Praw Podstawowych, w orzecznictwie Sądu Najwyższego uznano w odniesieniu do orzeczeń Sądu Najwyższego o przyjęciu skarg kasacyjnych do rozpoznania wydanych z udziałem tak wadliwie powołanych sędziów Sądu Najwyższego – kierując się ochroną interesów stron postępowania, a w szczególności ich prawa do sądu i rozpoznania sprawy w rozsądnym terminie w okresie, gdy ustawodawca nie implementował jeszcze do systemu prawnego orzeczeń Sądu Najwyższego, Europejskiego Trybunału Praw Człowieka i Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej stwierdzających wcześniej wskazane wady postępowań nominacyjnych sędziów - że na etapie rozpoznawania merytorycznego skargi kasacyjnej nie jest badana, a w konsekwencji nie też uwzględniana nieważność postępowania na wcześniejszym etapie postępowania kasacyjnego. Orzeczenie o przyjęciu skargi kasacyjnej do rozpoznania dotyczy bowiem wyłącznie istnienia publicznoprawnych okoliczności, określonych

w art. 398⁹ § 1 k.p.c., przemawiających za merytorycznym rozpoznaniem skargi kasacyjnej przez Sąd Najwyższy. Nie kończy ono jednak postępowania kasacyjnego i tym samym nie rzutuje na jego ostateczny wynik. Postanowienie o przyjęciu skargi kasacyjnej do rozpoznania nie narusza także sytuacji prawnej stron postępowania ukształtowanej prawomocnym orzeczeniem sądu drugiej instancji zaskarżonym skargą kasacyjną. Z tej też przyczyny „decyzja” o przyjęciu skargi kasacyjnej do rozpoznania nie podlega badaniu na dalszym etapie postępowania kasacyjnego. Natomiast w trakcie rozpoznawania skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy we właściwym, przewidzianym do tego składzie osobowym, uwzględnia pośrednio ewentualny brak przesłanek uzasadniających przyjęcie skargi kasacyjnej do jej rozpoznania, badając merytorycznie zasadność zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 20 maja 2021 r., II CSKP 77/21, niepubl., z 16 września 2021 r., I CSKP 166/21, niepubl. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z 17 grudnia 2020 r., I CSK 183/20, OSNC 2021, nr 6, poz. 45, z 9 września 2021 r., V CSKP 117/21, niepubl. i z 14 czerwca 2024 r., II CSKP 2177/22, niepubl.).

II. Zgodnie z art. 622 § 1 k.p.c., w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić. W myśl zaś § 2 art. 622 k.p.c., gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostanie wymaganie, o którym mowa w art. 621, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. Art. 621 k.p.c. stanowi, że projektowany sposób podziału nieruchomości na części powinien być zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Artykuł 623 k.p.c. ma zastosowanie, jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w myśl artykułu poprzedzającego, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze. Wówczas sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne.

W postanowieniu Sądu Najwyższego z 24 czerwca 2014 r., I CSK 479/13 (niepubl.) wyjaśniono, że z mocy art. 622 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności na sądzie spoczywa obowiązek - mieszczący się w ramach generalnego postulatu współdziałania organu orzekającego ze stronami w celu szybkiego i ugodowego załatwienia sprawy przedstawionej pod osąd (art. 5, art. 10, art. 212 k.p.c.) - nakłaniania współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału. Jednakże jedynie w razie złożenia przez wszystkich współwłaścicieli zgodnego wniosku co do zniesienia współwłasności, sąd ma obowiązek wydać postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli ponadto zostaną spełnione określone w ustawie wymagania (art. 621 i 622 § 2 k.p.c.). W innych zaś wypadkach sąd nie jest związany wnioskiem, co do sposobu zniesienia współwłasności. Oznacza to, że wówczas o wyborze sposobu zniesienia współwłasności rozstrzyga sąd, korzystając jedynie z trzech ustawowo unormowanych sposobów zniesienia współwłasności, stosowanych w kolejności określonej przez ustawodawcę. W pierwszym rzędzie sąd powinien zastosować podział rzeczy wspólnej; w razie niedopuszczalności podziału fizycznego kolejnym sposobem zniesienia współwłasności jest przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli), końcowe zaś miejsce zajmuje sprzedaż rzeczy i podział pomiędzy współwłaścicieli uzyskanej ceny (art. 212 k.c.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. postanowienie z 8 lutego 2024 r., II CSKP 1458/22, niepubl.) wyjaśniono, że zgodnym wnioskiem o zniesienie współwłasności nie jest wniosek, w którym każdy ze współwłaścicieli postuluje zastosowanie w sprawie tego samego sposobu zniesienia współwłasności (podział rzeczy, przyznanie jej na własność, sprzedaż), lecz taki, w którym współwłaściciele akceptują nie tylko sposób zniesienia współwłasności, lecz i szczegóły zadysponowania nią.

W okolicznościach sprawy wnioskodawcy i uczestnik wnieśli wprawdzie zgodnie o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości, na której znajduje się m.in. budynek mieszkalny, pod którym miała przebiegać linia podziału nieruchomości, ale nie byli zgodni co do przebiegu linii granicznej podziału nieruchomości pod budynkiem mieszkalnym znajdującym się na tej nieruchomości, a w konsekwencji także co do sposobu podziału samego budynku (wielkości

pomieszczeń oraz zakresu prac, jakie należy ponieść w celu dostosowania budynku do stanu zgodnego z przyjętą linią podziału nieruchomości). Nie można więc przyjąć, aby w sprawie ziściły się warunki do wydania przez Sądy *meriti* postanowienia w przedmiocie zniesienia współwłasności co do sposobu zniesienia współwłasności, o którym mowa w art. 622 § 2 k.p.c. Ponieważ jednak sam sposób zniesienia współwłasności nieruchomości – przez podział fizyczny nieruchomości wraz z podziałem budynku mieszkalnego – był pomiędzy wnioskodawcami i uczestnikiem niesporny, a spór dotyczył jedynie wariantu sposobu zniesienia współwłasności, to Sądy *meriti* powinny były w sprawie uwzględnić stanowiska stron w tym przedmiocie, tj. ocenić czy projektowany podział w naturze (fizyczny) nieruchomości proponowany z jednej strony przez wnioskodawców, a z drugiej strony przez uczestnika postępowania nie jest sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znaczenie zmniejszenie jej wartości (przesłanki z art. 211 k.c.). Sąd powinien przy tym dokonać podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym, a różnice wartości wyrównać przez dopłaty pieniężne (art. 623 k.p.c.). Powyższy wniosek uzasadniony jest także tym, że w razie braku zgodnego wniosku co do sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, obowiązkiem sądów orzekających jest rozważenie, czy nieruchomość może być podzielona między współwłaścicielami, gdyż podział rzeczy, gdy jest możliwy, ma pierwszeństwo przed innymi sposobami zniesienia współwłasności (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 9 września 2011 r., I CSK 674/10, z 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 431/13 i z 8 lutego 2024 r., II CSKP 1458/22). Także w przypadku wydania przez sąd postanowienia w warunkach określonych w art. 623 k.p.c. projektowany sposób podziału nieruchomości powinien odpowiadać wymaganiom z art. 621 k.p.c.

Zaskarżonym skargą kasacyjną postanowieniem Sądu Okręgowego oddalono apelacje wnioskodawców wniesioną od postanowienia wstępnego Sądu pierwszej instancji, w którym – przyjmując przesłankowo możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej podział wraz z podziałem budynku mieszkalnego wzniesionego na gruncie – orzeczono o obowiązku wykonania przez

wnioskodawców i uczestnika postępowania jako współwłaścicieli nieruchomości określonych w tym orzeczeniu obowiązków obejmujących niezbędne prace adaptacyjne mające doprowadzić do zmian wewnątrz budynku mieszkalnego odpowiadających zakładanemu wariantowi sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości. Mimo niepodniesienia w skardze kasacyjnej odpowiednich zarzutów naruszenia prawa procesowego odnoszących się do możliwości wydania w postępowaniu o zniesieniu współwłasności postanowienia wstępnego nakładającego na współwłaścicieli (uczestników postępowania o zniesienie współwłasności) obowiązki wykonania prac adaptacyjnych w budynku przed ostatecznym zniesieniem współwłasności nieruchomości w celu dostosowania budynku do przyjętego sposobu zniesienia współwłasności, należy odnieść się do tej problematyki rzutującej także na ocenę zasadności zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej w ramach obu podstaw kasacyjnych z art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.

Zagadnienie możliwości wydania postanowień wstępnych w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (także w postępowaniu o podział majątku wspólnego, czy też w postępowaniu w przedmiocie działu spadku) obejmujących rozstrzygnięcie o fizycznym podziale tego budynku wraz z nałożeniem na uczestników postępowania wykonania określonych prac adaptacyjnych było przedmiotem wielu orzeczeń Sądu Najwyższego, wydanych w okresie poprzedzającym obecną regulację zawartą w art. 93 ust. 3b ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (obecnie tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145, dalej; „u.g.n.”), zgodnie z którym, jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia dachu,

wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. W uchwale Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2017 r., III CZP 23/17 (OSNC 2018, nr 3, poz. 29) przyjęto, że zadośćuczynienie wymaganiom wynikającym z art. 93 ust. 3b u.g.n. może nastąpić przez zobowiązanie współwłaścicieli do wykonania prac adaptacyjnych i nałożenia na nich stosownych zakazów lub nakazów w postanowieniu znoszącym współwłasność nieruchomości. W uzasadnieniu podjętej uchwały wskazano, że w judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się konsekwentnie, że podział budynku według płaszczyzn pionowych połączony z odpowiednim podziałem gruntu jest dopuszczalny, jeżeli linia podziału budynku jest zgodna z linią podziału gruntu i przebiega według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie samodzielne części, stanowiące odrębne budynki (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39, uchwały Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 163, i z 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62, wyroki Sądu Najwyższego z 5 stycznia 1970 r., I CR 5/71, niepubl., z 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, niepubl., postanowienia Sądu Najwyższego z 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSPiKA 1967, nr 5, poz. 110, z 4 grudnia 1973 r., III CRN 290/73, OSPiKA 1974, nr 12, poz. 259, z 12 listopada 1976 r., III CRN 243/76, niepubl., z 28 września 1978 r., III CRN 173/78, niepubl., z 10 września 1979 r., III CRN 143/79, OSNCP 1980, nr 6, poz. 119, z 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, niepubl., z 23 lutego 1998 r., III CKN 380/97, niepubl., z 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, niepubl., z 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, niepubl., i z 12 maja 2016 r., I CSK 426/15, niepubl.). Zasada, że budynek wraz z działką może być dzielony jedynie pionowo, jest ugruntowana także w piśmiennictwie, a przyjęte w orzecznictwie rozwiązanie zostało recypowane przez ustawodawcę w art. 93 ust. 3b u.g.n. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zajęto również zasługujące na podzielenie stanowisko, że ściana wyraźnie dzieląca budynek na odrębne budynki może być zarówno ścianą istniejącą, jak i dopiero w tym celu wykonaną. Brak ściany rozdzielającej budynek na dwa odrębne budynki nie stanowi przeszkody do orzeczenia zniesienia współwłasności przez podział takiego budynku wraz z gruntem, jeżeli istnieje możliwość wyodrębnienia ścianą

panionową dwóch budynków z odpowiadającym takiemu rozdzieleniu podziałem gruntu, a zainteresowany współwłaściciel wykaże, że nie ma przeszkód do wykonania takich prac (zob. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, uchwała Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, postanowienia Sądu Najwyższego z 13 maja 1966 r., III CR 103/66, i z 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, oraz wyroki Sądu Najwyższego z 5 stycznia 1970 r., I CR 5/71, z 22 stycznia 1988 r., III CRN 455/87, niepubl., z 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, i z 12 maja 2016 r., I CSK 426/15).

W uzasadnieniu uchwały z 22 czerwca 2017 r., III CZP 23/17 wskazano też, że ugruntowane jest również stanowisko wyłączające możliwość wydania postanowienia wstępnego określającego sposób zniesienia współwłasności (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 25 listopada 1999 r., II CKN 750/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 107, z 22 października 2009 r., III CSK 21/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 61, z 30 września 2004 r., IV CK 455/04, „Biuletyn SN” 2005, nr 2, s. 15, z 8 listopada 2013 r., I CSK 723/12, niepubl., i z 21 lipca 2016 r., II CSK 604/15, niepubl.). Odmienny pogląd Sąd Najwyższy wyraził w postanowieniach z 8 września 1983 r., III CRN 185/83 (OSPika 1985, nr 5, poz. 99) i z 7 sierpnia 2003 r., IV CKN 384/01 (niepubl.), nie został on jednak podtrzymany w późniejszym orzecznictwie. Szczególny charakter postanowień wstępnych przewidzianych w art. 567 § 2, art. 618 § 1 i art. 685 k.p.c. różni je od wyroków wstępnych w rozumieniu art. 318 § 1 k.p.c., ponieważ rozstrzygają samodzielnie zagadnienia sporne, mające prejudycjalne znaczenie dla sprawy głównej, bez odsyłania stron na drogę procesu. Gdyby tych przepisów nie było, sprawy te jako wyraźnie nieprzekazane do postępowania nieprocesowego, musiałyby być rozpoznawane w procesie (art. 13 § 1 k.p.c.). Przemawia to za niedopuszczalnością rozciągania instytucji postanowień wstępnych na wypadki przez ustawodawcę nieprzewidziane. Artykuł 618 § 1 k.p.c. dopuszcza wydanie w sprawie o zniesienie współwłasności postanowienia wstępnego rozstrzygającego spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności. Sporem o prawo własności w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c. jest każdy spór, którego rozstrzygnięcie może wykazać, że osoba występująca jako współwłaściciel rzeczy

nie jest współwłaścicielem lub że przysługuje jej udział w rzeczy w innej wysokości (por. m.in. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, uchwały Sądu Najwyższego z 19 grudnia 1986 r., III CZP 92/86, OSNCP 1988, nr 1, poz. 9 i z 12 stycznia 2010 r., III CZP 114/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 102, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 14 grudnia 1981 r., I CZ 101/81, OSNCP 1982, nr 11- 12, poz. 172). Sporem o prawo żądania zniesienia współwłasności jest natomiast spór o to, czy żądanie zniesienia współwłasności zostało skutecznie wyłączone (art. 210 k.c.) lub pozostaje w sprzeczności z ustawą lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy (art. 211 k.c.). Rozstrzygnięcie o sposobie zniesienia współwłasności nie stanowi orzeczenia o prawie żądania zniesienia współwłasności lub o prawie własności w przytoczonym rozumieniu. Wydawanie postanowień wstępných w postępowaniu o zniesienie współwłasności także w innych sprawach niż wymienione w art. 618 § 1 k.p.c. jest możliwe w warunkach odpowiadających wydaniu wyroku wstępnego, tj. jeżeli przedmiotem postępowania jest zasądzenie świadczenia lub ustalenie, a dochodzenie świadczenia jest sporne co do zasady i co do wysokości (art. 318 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Pojęcie „zasada roszczenia” oznacza konkretne prawo lub stosunek prawny, a nie pogląd, któremu sąd chce dać wyraz w swoim rozstrzygnięciu (por. uchwała Sądu Najwyższego z 16 marca 2007 r., III CZP 17/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 20, wyrok Sądu Najwyższego z 4 lutego 2000 r., II CKN 738/98, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 146, postanowienie Sądu Najwyższego z 21 października 1999 r., I CKN 169/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 86). „Zasady roszczenia” nie stanowi także orzeczenie o sposobie zniesienia współwłasności. Za takim kierunkiem wykładni, zdaniem Sądu Najwyższego, przemawia także zasada aktualności orzeczenia sądowego, zgodnie z którą podstawą orzekania jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) i powiązane z nią uprawnienie strony do składania wniosków i kształtowania postępowania w zakresie ustaleń mających służyć podjęciu rozstrzygnięcia w sprawie. Stan rzeczy z chwili orzekania decyduje natomiast o wyborze sposobu zniesienia współwłasności według reguł określonych w art. 211 i 212 k.c., wydanie więc postanowienia wstępnego określającego sposób zniesienia współwłasności godziłoby w zasadę aktualności orzeczenia sądowego, podważając sens dalszego

postępowania. Wyjaśniono także, iż regulację szczególną dotyczącą możliwości wydania postanowienia wstępnego w sprawie o zniesienie współwłasności zawiera art. 11 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (wówczas tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 - dalej: "u.w.l."). Według tego przepisu, jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania - tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd może w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym wydać stosowne nakazy lub zakazy. Uzupełnia on regulację art. 618 § 1 k.p.c., poszerzając możliwość wydania postanowienia wstępnego o jeszcze jeden przypadek, w którym nie występują okoliczności przewidziane w art. 318 § 1 k.p.c. Jest to jednak wyjątek od zasady niedopuszczalności regulowania tego rodzaju problematyki postanowieniem wstępnym (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 30 lipca 2002 r., IV CKN 1226/00, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 113, z 30 września 2004 r., IV CK 455/04, z 24 maja 2010 r., V CSK 16/10, niepubl., z 22 października 2009 r., III CSK 21/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 61, i z 8 listopada 2013 r., I CSK 723/12). Nie ma podstaw do stosowania przez analogię w sprawach o zniesienie współwłasności art. 11 ust. 2 u.w.l. w sytuacji, w której sąd dokonuje podziału nieruchomości w inny sposób niż przez wyodrębnienie własności lokali. Jest to samodzielna instytucja przewidziana tylko w ustawie o własności lokali, której *rationem legis* stanowi specyfika ustanowienia odrębnej własności lokali. Nie można z wyjątku określonego w ustawie szczególnej dotyczącej własności lokali czynić zasady ogólnej (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 22 października 2009 r., III CSK 21/09). Rekapitulując, w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyłączono możliwość wydania postanowień wstępnych w postępowaniu o zniesieniu współwłasności określających sposób zniesienia współwłasności, a w konsekwencji wyłączających także wydanie postanowień wstępnych nakładających na współwłaścicieli określone obowiązki w celu dostosowania budynku do projektowanego sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, gdy podział taki ma polegać na podziale budynku, przez

który ma przebiegać linia podziału nieruchomości po ścianach, według płaszczyzn pionowych. Takie obowiązki mogą zostać określone jedynie w orzeczeniu znoszącym współwłasność. Wydaniu takiego rozstrzygnięcia, co oczywiste, nie sprzeciwia się okoliczność, że w chwili jego wydania ściany znajdujące się w budynku nie pokrywają się z projektowaną linią podziału tej nieruchomości.

Odnosząc powyższe uwagi do okoliczności sprawy Sąd pierwszej instancji wydał postanowienie wstępne, w którym zobowiązał wnioskodawców i uczestnika postępowania do wykonania określonych w tym orzeczeniu prac adaptacyjnych przy założeniu dokonania następnie projektowanego zniesienia współwłasności nieruchomości według granicy według płaszczyzn pionowych przebiegającej po ścianach (po ich przebudowaniu) budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności. Ani w apelacji, ani następnie w skardze kasacyjnej nie podniesiono jednak zarzutów naruszenia przepisów postępowania odnoszących się do możliwości wydania w toczącym się postępowaniu o zniesienie współwłasności postanowienia wstępnego o treści zawartej w postanowieniu Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z 28 kwietnia 2021 r. Z uwagi na ograniczony zakres kontroli kasacyjnej, wynikający z art. 398¹³ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., podstawą uwzględnienia skargi kasacyjnej nie mogą więc być uchybienia przepisom postępowania dotyczącym postanowień wstępnych, w szczególności art. 618 § 1 k.p.c. Mimo to, kwestia ta rzutuje na ocenę zasadności zarzutów podniesionych w podstawach skargi kasacyjnej.

Z przytoczonego wyżej orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że nałożenie na współwłaścicieli nieruchomości - na której posadowiony jest budynek, pod którym ma przebiegać granica podziału nieruchomości według płaszczyzny pionowej po ścianach usytuowanych na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia dachu, wyraźnie dzielącej budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części – obowiązku wykonania prac adaptacyjnych, dostosowujących substancję budynku do projektowanego sposobu podziału nieruchomości może nastąpić tylko jednocześnie wraz z definitywnym zniesieniem współwłasności tej nieruchomości. Taki zaś sposób zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej fizyczny podział wymaga spełnienia także warunków, od których zależy podział samego gruntu przez wyodrębnienie nowych działek geodezyjnych. Wymaga to

sporządzenia odpowiedniej dokumentacji geodezyjnej, o której mowa w art. 621 k.p.c. Wyodrębnienie geodezyjne nowych działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości gruntowej służy do określenia granic, do których sięgać będzie prawo własności w nowo wytyczonych nieruchomościach gruntowych dotychczasowym współwłaścicielom, którym działki te przypadną na własność w wyniku podziału nieruchomości. Wykonanie przez dotychczasowych współwłaścicieli nieruchomości określonych prac adaptacyjnych w budynku mieszkalnym podlegającym podziałowi razem z działką gruntu, na której budynek ten jest wzniesiony, a mających polegać na wybudowaniu ściany lub ścian, po płaszczyźnie której (których) ma przebiegać granica pomiędzy wydzielonymi nieruchomościami, musi być skorelowane z prawnym wyznaczeniem nowej granicy pomiędzy tymi nowo wydzielonymi w wyniku podziału nieruchomościami. W postanowieniu Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98 (niepubl.) wskazano, że w takim przypadku linia podziału budynku nie może odbiegać od linii podziału działki. Zgodnie bowiem z zasadą *superficies solo cedit* budynki trwale z gruntem związane oraz ich części są częściami składowymi gruntu. Tymczasem w postanowieniu wstępnym Sądu pierwszej instancji odwołano się jedynie do wariantu podziału samego budynku mieszkalnego oznaczonego numerem II w opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości Z.K. W treści tej opinii jedynie odwołano się do map geodezyjnych przedstawiających projektowany przebieg granicy według dwóch wariantów podziału gruntu, w których działkę o numerze geodezyjnym [...] ulega podziałowi na działki o numerach: [...] i [...]. Opinia biegłego geodety, sporządzona w sprawie, nie została jednak wskazana w postanowieniu wstępnym Sądu pierwszej instancji, jako integralna część tego orzeczenia. W postanowieniu Sądu Najwyższego z 21 maja 1971 r., III CR 119/71 (niepubl.) wyjaśniono, że plan podziału stanowi integralną część sentencji orzeczenia rozstrzygającego o uprawnieniach materialno-prawnych. Z tej przyczyny brak powołania w postanowieniu sądu drugiej instancji odpowiedniej opinii biegłego geodety w przedmiocie podziału gruntu przebiegającego pod budynkiem narusza art. 621 k.p.c. Dopóki nie zapadnie postanowienie znoszące współwłasność przez wyodrębnienie nowych działek gruntów z dotychczasowej nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności według linii granicznej

przebiegającej według planu, o którym mowa w art. 621 k.p.c., dopóty nie można zobowiązać współwłaścicieli do dokonania prac adaptacyjnych zmierzających do dokonania zmian w substancji budynku, zgodnie z projektowanym podziałem nieruchomości. Zachodziłoby bowiem poważne ryzyko, że przebudowane w budynku ściany mogłyby zostać wzniesione w innym miejscu niż nad linią graniczną podziału nieruchomości, która prawnie nie została nawet określona przed zobowiązaniem wnioskodawców i uczestnika do wykonania prac adaptacyjnych wskazanych w postanowieniu wstępnym Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim. W postanowieniu Sądu Najwyższego z 17 marca 2011 r., IV CSK 366/10 (niepubl.) Sąd Najwyższy wyjaśnił przy tym, na kanwie sprawy, w której w wyniku pominięcia w sentencji postanowienia sądu pierwszej instancji planu podziału geodety, sporządzonego według zasad wskazanych w art. 621 k.p.c., że orzeczenie to nie wywołało skutków materialnoprawnych przewidzianych w art. 624 k.p.c., gdyż w wyniku tego orzeczenia nie doszło do podziału działki – objętej współwłasnością - na odrębne przedmioty własności. Tymczasem postanowienie, w którym sąd orzeka o zniesieniu współwłasności ma charakter konstytutywny (art. 624 k.p.c.). Uchyla ono dotychczasowe uprawnienia przysługujące współwłaścicielom na podstawie stosunku współwłasności, a jednocześnie tworzy dla nich nowe prawa. Oznacza to, że jeżeli w postanowieniu znoszącym współwłasność sąd orzeknie, w celu wyjścia z niepodzielności, podział fizyczny wspólnej nieruchomości, to przyznaje on jednocześnie poszczególnym współwłaścicielom własność określonych jej części powstałych z podziału. Stosownie do art. 621 k.p.c. integralną część sentencji postanowienia o zniesieniu współwłasności nieruchomości, którym sąd przyznaje dotychczasowym współwłaścicielom wydzielone jej części na własność, stanowi plan podziału sporządzony według zasad obowiązujących przy oznaczeniu nieruchomości w księgach wieczystych. Wskazał ponadto, że do wyodrębnienia geodezyjnego, jak i prawnego dotychczasowej nieruchomości dochodzi dopiero na podstawie prawomocnego postanowienia sądu przyznającego dotychczasowym współwłaścicielom części nieruchomości lub jednemu z nich jej całość (art. 624 k.p.c.). Orzeczenie to stanowi podstawę wprowadzenia do zasobu państwowego i geodezyjnego podziału dotychczasowej nieruchomości oraz

wyodrębnienia geodezyjnego i prawnego wchodzących w jej skład działek. Oznacza to, że sądowe zniesienie współwłasności nieruchomości z pełnym pominięciem planu podziału geodety, sporządzonym według zasad wskazanych w art. 621 k.p.c. sprawia, iż wykonanie takiego orzeczenia nie jest możliwe, gdyż nie wywołuje ono także żadnych skutków przewidzianych w art. 624 k.p.c.

Zasadny jest także zarzut naruszenia art. 211 k.c. Przyjęty przesłanką przez Sądy *meriti* sposób zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej fizyczny podział wraz z budynkiem mieszkalnym wzniesionym na gruncie według wariantu II opinii biegłego Z.K. uznać należy za niedopuszczalny w myśl dotychczasowego, powołanego wcześniej orzecznictwa Sądu Najwyższego. Trafnie podniesiono w skardze kasacyjnej, że w tym wariantcie projektu podziału nieruchomości przy uwzględnieniu przebiegu granicy wzdłuż nieregularnych płaszczyzn pionowych projektowanych ścian wewnątrz budynku mieszkalnego nie dojdzie do wyodrębnienia dwóch niezależnych od siebie części budynków, ponieważ linia takiego podziału nie obejmie również dachu budynku. Ze względu na brak wyraźnego wyróżnienia w substancji budynku przebiegu linii granicznej także na dachu budynku przyjęty wariant podziału budynku nie dzieli go na dwie odrębnie wykorzystywane i samodzielne części budynku. W istocie ta część budynku, także ze względu na sposób pokrycia dachu, nadal pozostawałaby w zarządzie dotychczasowych skonfliktowanych ze sobą współwłaścicieli nieruchomości. W tym kontekście trafnie podniesiono w skardze kasacyjnej, że przyjęty przez Sądy wariant podziału budynku znajdującego się na nieruchomości objętej zniesieniem współwłasności nie sprzyja odseparowaniu wnioskodawców od uczestnika postępowania. Tymczasem postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności powinno prowadzić do zlikwidowania sporów między współwłaścicielami, a nie do ich utrwalania albo być źródłem nowych konfliktów. Istniejący między współwłaścicielami budynku konflikt nie stanowi wprawdzie bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 21 czerwca 1979 r. III CRN 68/79, OSNCP 1980, nr 1, poz. 11, z 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, niepubl., z 4 października 2002 r., III CKN 1283/00, niepubl. i z 13 stycznia 2012 r., I CSK 358/11, niepubl.), ale czynnik ten powinien być rozważany w aspekcie

zgodności podziału rzeczy ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 19 października 2011 r., II CSK 50/11, niepubl.). Również w uzasadnieniu powołanej wcześniej uchwały Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2017 r., III CZP 23/17 wskazano, że ukształtowanie stosunków własności wskutek podziału w sposób utrwalający istniejące poważne konflikty osobiste, nierokujące rozwiązania, może stanowić istotną przesłankę odmowy podziału nieruchomości w określonym kształcie.

Czynnikiem, który powinien być także rozważony przy wyborze określonego wariantu zniesienia współwłasności polegającego na podziale budynku wzniesionego na gruncie objętym współwłasnością, jest także rodzaj istniejących albo mających powstać ścian, według których ma przybiegać linia graniczna nowo powstałych przez podział nieruchomości. Skoro w wyniku podziału budynku mają powstać dwa odrębne budynki nie bez znaczenia jest konstrukcja ściany (ścian), po płaszczyźnie której (których) ma przebiegać linia graniczna pomiędzy nieruchomościami powstałymi po podziale. Jeżeli to możliwe powinny być to ściany, których konstrukcja umożliwia ochronę przeciwpożarową, co należy wywieść z art. 93 ust. 3b u.g.n., zgodnie z którym, jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia dachu. Jedynie w budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. Nie bez znaczenia jest w tym ostatnim przypadku ocena konstrukcji ścian dzielących budynek na dwie części. W postanowieniu z 10 marca 1993 r., I CRN 13/93 (niepubl.) Sąd Najwyższy - akceptując możliwość podziału budynku wzdłuż płaszczyzn pionowych wyznaczonych przez ściany budynku obejmującego również grunt, w wyniku którego powstają dwa zupełnie odrębne budynki – wskazał, że taka ściana musi być zarazem na tyle mocna i trwała, aby gwarantowała byt jednego

z wydzielonych budynków, gdyby drugi miał ulec rozbiórce lub zniszczeniu. Jest to więc jeden z czynników, który powinien być rozważony przez sąd przy wyborze określonego wariantu zniesienia współwłasności. Ocena tej kwestii - mimo podniesienia w apelacji, że podział budynku powinien nastąpić po ścianach nośnych, a nie działowych, by nieruchomości stanowiły faktycznie odrębne budynki, by ewentualne działania jednego z właścicieli nieruchomości po podziale, nie oddziaływały na drugi budynek, w sytuacji, gdy któryś z dotychczasowych współwłaścicieli chciałby dokonać zgodnej z prawem rozbiórki swojego budynku, czy też jego rozbudowy - nie została przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sądu drugiej instancji, co uzasadnia zarzut naruszenia art. 378 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. poprzez pominięcie rozważenia przez Sąd drugiej instancji tej istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, a co mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Za niezasadny natomiast należy uznać zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 622 § 2 k.p.c. i art. 623 k.p.c. w części, w której zakwestionowano w skardze kasacyjnej nałożenie na wnioskodawców wykonania nowego przyłącza energii elektrycznej w zachodniej części, co jest zależne od wystąpienia przez właściciela nieruchomości o przydział mocy do zakładu energetycznego, czego wnioskodawcy nie mogą uczynić w imieniu uczestnika, a którego przyłącze ma być wykonane. Zarzut ten został bowiem uzasadniony odwołaniem się do okoliczności faktycznej, która wykracza poza zakres ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie, o której – jak sami twierdzą - dowiedzieli się wnioskodawcy. Z uwagi jednak na uwzględnienie innych zarzutów skargi kasacyjnej i konieczność wydania orzeczenia kasatoryjnego wnioskodawcy w dalszym postępowaniu będą mogli wykazać, że wykonanie określonego obowiązku wynikającego z orzeczenia sądu o podziale nieruchomości przez wnioskodawców będzie wymagało współdziałania uczestnika postępowania.

Uwzględniając powyższą ocenę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji, pozostawiając mu – zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹

i art. 13 § 2 k.p.c. – rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

Dariusz Dończyk

Monika Koba

Agnieszka Piotrowska

(M.M.)

[r.g.]