

Sygn. akt I CSKP 432/21

POSTANOWIENIE

Dnia 27 sierpnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

w sprawie z wniosku G. P.
przy uczestnictwie J. P., K. P., A. P., M. P. i S. P.
o dział spadku i zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 27 sierpnia 2021 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika S. P.
od postanowienia Sądu Okręgowego w R.
z dnia 7 czerwca 2018 r., sygn. akt V Ca [...],

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

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w S. postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2017 r., -
po ponownym rozpoznaniu sprawy - dokonał działu spadku i zniesienia
współwłasności po T. P., obejmującego nieruchomości położone w S. w postaci
działki zabudowanej nr 3[...] objętej Kw nr [...] Sądu Rejonowego w S. o wartości
256.166 zł, działki nr [...]21/1 o wartości 39.883 zł, działki nr [...]1/6 o wartości
59.980 zł, działki nr [...]8 o wartości 80.864 zł, objętych Kw Nr [...] Sądu
Rejonowego w S. (o łącznej wartości 436.893 zł), w ten sposób że przyznał
wszystkie wyżej wymienione działki na własność uczestnikowi J. P. i zasądził od

niego na rzecz uczestnika S. P. tytułem spłaty kwotę 84.039 zł, płatną w terminie czterech miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek nieuiszczenia jej w terminie.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że przedmiotem działu jest gospodarstwo rolne, położone w S., które pozostało w spadku po T. P., który zmarł w dniu 15 marca 1977 r. Składa się ono z działki zabudowanej nr 3[...] (pow. 0,4909 ha), która powstała z parcel gruntowych nr [...]7/8 i nr [...]4/1 stanowiących współwłasność G. P. i T. P. po połowie, a ponadto z działek rolnych nr [...]1/1 (pow. 0,2488 ha), nr [...]1/6 (pow. 0,4128 ha), nr [...]8 (pow. 0,6206 ha), stanowiących własność spadkodawcy. Prawomocnym postanowieniem wstępnym Sądu Rejonowego w S. z dnia 18 kwietnia 2007 r., oddalono wniosek S. P. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności objętego działem gospodarstwa rolnego. Postanowieniem z dnia 23 października 1992 r., (I Ns [...]) Sąd Rejonowy w S. stwierdził, że spadek po T. P. nabyli na podstawie ustawy G. P. w 5/20 częściach oraz S. P., M. P., K. P., J. P. i A. P. po 3/20 części.

Działka siedliskowa nr 3[...] jest zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym, krytym eternitem, budynkiem gospodarczym murowanym, krytym dachówką oraz wolnostojącym murowanym garażem, połączonym ze szklarnią. Za szklarnią znajdują się: garaż drewniany kryty papą oraz dwa garaże blaszane. Budynek gospodarczy składa się ze stajni i stodoły z dwoma piwnicami. Od strony północnej do budynku dostawiony jest garaż murowany, kryty eternitem. Działka w części, od strony północnej i południowej użytkowana jest rolniczo, na pozostałej części rosną drzewa owocowe i iglaste. Działki nr [...]1/1 i nr [...]1/6 stanowią jeden użytek rolny (pow. około 0,66 ha), działka nr [...]8 stanowi w części pole orne, a w części łąkę. Budynek gospodarczy (stodoła ze stajnią) został wybudowany przez spadkodawcę w 1966 r. Budowa budynku mieszkalnego (trzykondygnacyjnego z mieszkalną suteroną) - w którym w 1976 r. zamieszkała rodzina P.- została rozpoczęta przez wnioskodawczynię i spadkodawcę w 1972 r. Prowadzą do niego dwa wejścia: główne (od strony zachodniej na parter i piętro budynku) oraz od strony wschodniej (prowadzi do suterenu budynku, skąd klatkę schodową można przejść na parter i piętro budynku). W suterenu budynku znajdują się pomieszczenia użytkowane przez M. P.: dwa pokoje, kuchnia, korytarz

oraz ogólnie dostępna kotłownia z węzłem sanitarnym (umywalka i toaleta). Parter budynku (użytkowany przez wnioskodawczynię oraz M. P., J. P. i A. P.) składa się z: kuchni, dwóch pokoi, łazienki, małej spiżarki, korytarza i ganku. Na piętrze budynku użytkowanym przez S. P. i jego rodzinę znajduje się: kuchnia, dwa pokoje, łazienka i zadaszona weranda. Z łazienki prowadzą schody na strych budynku. Pomieszczenia usytuowane na parterze i na piętrze posiadają wspólną klatkę schodową. Od strony południowej do budynku przylega szklarnia.

S. P. od początku pomagał rodzicom przy budowie budynku mieszkalnego. Nakłady przez niego poniesione to: wylewki, łazienki, przyłącze elektryczne, płytki w łazienkach i kuchni, boazeria na klatce schodowej, piece do CO, instalacja gazowa, mozaika w korytarzu na górze budynku, barierki na balkonach, ocieplenie na strychu, zadaszenie balkonu, wykończenie piętra (oprócz stolarki), obłożenie schodów na klatce schodowej tarasem, wymiana drzwi (w tym balkonowych), podłączenie rurociągu wodnego. Pomagał także przy wykonywaniu tynków, ułożeniu parkietu na parterze budynku, pokryciu dachu eternitem. Ponadto wykonał: ogrodzenie od strony cmentarza, piwnicę betonową pod stodołą, cieplarnię, przybudówkę przy szklarni i koło stodoły, garaż na działce siedliskowej, bramy ogrodzeniowe, płytki odbojowe wokół budynku mieszkalnego, remont stajni i dachu na szopie, kotłownię centralnego ogrzewania, kanalizację, wymurował stodołę pustakami i zakupił grzejniki aluminiowe.

Wskazał Sąd Rejonowy, że S. P., który od chwili zawarcia związku małżeńskiego zamieszkuje wraz z rodziną na piętrze budynku mieszkalnego, domagał się zniesienia współwłasności działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Postanowieniem wstępnym z dnia 26 października 2012 r., Sąd Rejonowy w S. uznał za usprawiedliwione co do zasady to żądanie i upoważnił go do wykonania tymczasowo na swój koszt niezbędnych robót adaptacyjnych, określonych w opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. R., polegających na przebudowie zewnętrznego ganku w zewnętrzną klatkę schodową w celu uzyskania samodzielnego wejścia na poziom kondygnacji pierwszego piętra budynku oraz zamurowania przejścia wewnętrzną klatką z parteru na piętro. Biegły ten stwierdził bowiem, że w budynku mieszkalnym nie ma możliwości wydzielenia samodzielnego

lokali z powodu braku odrębnego wejścia do lokalu na pierwszym piętrze. Możliwość taka istniałaby pod warunkiem wykonania robót adaptacyjnych polegających na przebudowie zewnętrznego ganku w zewnętrzną klatkę schodową, w ten sposób, aby uzyskać samodzielne wejście na poziom kondygnacji I piętra oraz замуrowania przejścia wewnętrzną klatką z parteru na piętro.

Postanowieniem z dnia 18 października 2013 r. Sąd Okręgowy w R., orzekając na skutek apelacji wnioskodawczyni G. P., zmienił postanowienie Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddalił wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokali. Orzeczenie to na skutek skargi kasacyjnej uczestnika S. P. zostało postanowieniem z dnia 18 marca 2015 r. uchylone przez Sąd Najwyższy, a sprawa została przekazana Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania. Sąd ten natomiast postanowieniem z dnia 24 września 2015 r., uchylił postanowienie wstępne Sądu pierwszej instancji i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Polecił - mając na uwadze rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego - ustalenie, czy zabudowana działka nr 3[...] jest siedliskiem gospodarstwa rolnego, co w świetle art. 213 - 218 k.c. musiałoby mieć wpływ na sposób zniesienia współwłasności, w tym ewentualny podział siedliska i budynku mieszkalnego. W razie przyjęcia, że ustanowienie odrębnej własności lokali jest uzasadnione, uznał za konieczne poczynienie ustaleń - w oparciu o opinię biegłego stosownej specjalności - czy ze względu na właściwości nieruchomości jej podział fizyczny jest możliwy, z uwzględnieniem nie tylko adaptacji polegającej na przebudowie zewnętrznego ganku i замуrowania przejścia, ale także wszelkich koniecznych prac związanych z potrzebą wykonania samodzielnych instalacji.

Sąd Rejonowy ponownie rozpoznający sprawę dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu rolnictwa i ogrodnictwa W. W.. Opierając się na opinii biegłego stanął na stanowisku, że możliwy jest podział fizyczny gospodarstwa rolnego pod warunkiem, iż poszczególne nieruchomości, wchodzące w jego skład, nie będą dzielone fizycznie na mniejsze działki. W konsekwencji stwierdził, że z uwagi na treść art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz.1990 - dalej: „u.g.n.”) możliwy jest podział jedynie działki nr [...]8. Działka nr 3[...] (o pow. 0,5334 ha) wraz ze znajdującymi się na niej zabudowaniami mieszkalno-gospodarczymi nie może zostać podzielona fizycznie

na dwie odrębne nieruchomości. W oparciu o opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. R. ustalił natomiast, że łączna wartość nieruchomości objętej działem wynosi 436.893 zł, w tym: działki zabudowanej nr 3[...] - 256.166 zł., działki nr [...]1/1 - 39.883 zł, działki nr [...]1/6 - 59.980 zł, działki nr [...]8 - 80.864 zł. Z kolei wartość nakładów poczynionych przez S. P. na działkę nr 3[...] wynosi 75.435 zł.

Do 2000 r. gospodarstwo rolne prowadziła G. P. z pomocą A. P. i J. P., w razie potrzeby wynajmowała do prac polowych osoby trzecie. Od 2000 r. A. P. i J. P., użytkują rolniczo część działki zabudowanej nr 3[...], a na działkach rolnych sadzą ziemniaki i warzywa, przy czym część działek jest zatrawiona. Uczestnicy nie mają żadnego inwentarza żywego, ponieważ działka siedliskowa położona jest w mieście, w sąsiedztwie innych zabudowań. Dysponują natomiast odpowiednim sprzętem rolniczym do upraw. J. P. pracuje zawodowo w zakładzie metalurgicznym w R., w systemie zmianowym i godzi obowiązki zawodowe z pracą w gospodarstwie rolnym. Posiada kwalifikacje rolnicze, w 1992 r. uzyskał tytuł technika rolnika o specjalności uprawa roślin i hodowla zwierząt. Posiada oszczędności na dokonanie z tytułu działu spadku jednorazowej spłaty. Wnioskodawczyni, A. P., K. P. i M. P. zrzekli się swoich udziałów w spadku na rzecz J. P. i nie żądają od niego z tego tytułu żadnych spłat. Wnioskodawczyni zrzekła się także na rzecz swojego syna J. P. udziału we współwłasności działki nr 3[...].

S. P. od 2000 r. nie pracuje w gospodarstwie rolnym objętym działem. Za zgodą wnioskodawczyni użytkuje jedynie na własne potrzeby grunt o powierzchni około 8 arów na działce nr 3[...], od którego opłaca podatek rolny. Jego żona M. P. jest natomiast właścicielem gospodarstwa rolnego położonego w T. - użytkowanego przez S. P., który składa tam sprzęt rolniczy - na które pobiera dopłaty i przyznano jej nr identyfikacyjny producenta. Nieruchomość tę przekazała na własność swojemu synowi w trakcie trwania postępowania. S. P. nie ma wykształcenia rolniczego, jest obecnie na zasiłku przedemerytalnym i nie posiada środków pieniężnych na ewentualne spłaty. Pozostaje w długoletnim konflikcie z wnioskodawczynią i pozostałymi uczestnikami. Uczestnicy nie potrafią się ze sobą porozumieć nawet w kwestiach związanych z utrzymaniem i remontami zabudowań znajdujących się na działce siedliskowej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że działka nr 3[...] jest działką siedliskową, stanowi bowiem grunt rolny usytuowany pod budynkami mieszkalnymi, wchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego. Zgodnie z opinią biegłego z zakresu rolnictwa w. W. nie może być ona podzielona na dwie odrębne nieruchomości, skoro spowodowałoby to wydzielenie działek mniejszych niż 0,30 ha. Z tej przyczyny Sąd Rejonowy odstąpił od ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym, gdyż zachodziłaby wówczas konieczność podziału działki stanowiącej siedlisko gospodarstwa rolnego.

Mając na względzie, że nie było zgody wszystkich współwłaścicieli na przyznanie gospodarstwa rolnego jednemu z nich, Sąd Rejonowy kierując się treścią art. 214 § 1 k.c. gospodarstwo to przyznał J. P., zasądzając od niego na rzecz S. P. spłatę w kwocie 84.039 zł. Dostrzegł, że S. P. jest w wieku przedemerytalnym, nie posiada wykształcenia rolniczego, nie ma środków na spłatę pozostałych współwłaścicieli i nie daje większej gwarancji należytego prowadzenia gospodarstwa rolnego. Z kolei J. P. pracuje na tym gospodarstwie, posiada do tego kwalifikacje, a zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnicy (za wyjątkiem S. P.) wyrazili zgodę na przyznanie mu tego gospodarstwa i nie domagali się od niego żadnych spłat, a do spłaty na rzecz S. P. J. P. jest przygotowany finansowo. Podkreślił Sąd, że skoro S. P. mieszkał do chwili działu w gospodarstwie rolnym to zachowuje uprawnienie do dalszego tam zamieszkiwania, jednak nie dłużej niż przez pięć lat, a brak zamieszczenia w postanowieniu rozstrzygnięcia o jego uprawnieniu z tego tytułu nie ma znaczenia, przysługuje mu ono bowiem z mocy prawa.

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w R. -podzielając ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Rejonowego oraz uznając zarzuty apelacji za bezzasadne - oddalił apelację uczestnika S. P. od tego rozstrzygnięcia.

Podkreślił, że przedmiotem działu było gospodarstwo rolne (art. 55³ k.c.) stanowiące wraz z zabudowaną działką siedliskową zorganizowaną całość gospodarczą, która w świetle opinii biegłego z zakresu rolnictwa i ogrodnictwa W. W. nie może zostać podzielona fizycznie na dwie odrębne nieruchomości z uwagi na ograniczenia podziału wynikające z art. 93 u.g.n. Sąd Rejonowy trafnie zatem odstąpił od ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym,

zachodziłaby bowiem wówczas konieczność podziału działki stanowiącej siedlisko gospodarstwa rolnego. Z uwagi na niepodzielność działki siedliskowej zbędne było - zdaniem Sądu Okręgowego - przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym.

Za istotne w tym kontekście uznał Sąd Okręgowy zmianę pierwotnego stanowiska S. P., który ostatecznie domagał się przyznania na jego rzecz w całości gospodarstwa rolnego. Jego zdaniem, czyni to bezprzedmiotowymi część zarzutów apelacji, w tym dotyczących naruszenia art. 211 k.c., art. 212 § 2 k.c., a także art. 11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 - dalej: „u.w.l.”).

Sąd drugiej instancji zaaprobował również, jako trafne - w świetle art. 214 § 1 k.c. - stanowisko Sądu Rejonowego, że gospodarstwo rolne powinno być przyznane J. P., który pracuje w nim, ma kwalifikacje do dalszego jego prowadzenia, a wszyscy uczestnicy (poza S. P.) wyrazili na to zgodę i zrzekli się na jego rzecz swoich udziałów, nie domagając się od niego żadnych spłat. Z kolei S. P., konkurujący z J. P. o gospodarstwo rolne, jest w wieku przedemerytalnym, nie posiada wykształcenia rolniczego, nie daje lepszej gwarancji jego należytego prowadzenia, a jego potrzeby mieszkaniowe są w świetle art. 218 k.c. odpowiednio zabezpieczone.

Od powyższego postanowienia skargę kasacyjną złożył uczestnik S. P. zaskarżając je w całości oraz wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w R. do ponownego rozpoznania, a także przyznanie na rzecz adwokata reprezentującego skarżącego z urzędu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie: art. 5 k.c., art. 211, art. 212 § 2 k.c., art. 213, art. 214 § 1 i 2 k.c., art. 11 u.w.l., art. 55³ k.c. zw. z art. 213 - 218 k.c., art. 398²⁰ k.p.c., art. 379 pkt 5 k.p.c., art. 328 § 2, art. 378 § 1, art. 381, art. 382, art. 386 § 1, art. 233 § 1 k.p.c., art. 316 § 1 w zw. z art. 391 k.p.c., art. 227, art. 278, art. 233 § 1 k.p.c., art. 316 § 1 w zw. z art. 321 i art. 391 k.p.c. oraz art. 321 § 1 k.p.c., a także art. 386 § 4 k.p.c.

Uczestnik J. P. w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie i

zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Najwyższy nie stwierdził nieważności postępowania przed Sądem drugiej instancji z powodu pozbawienia skarżącego możliwości obrony swych praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.). Taki stan rzeczy dotyczy tylko przypadków, w których strona (uczestnik) rzeczywiście była pozbawiona możliwości obrony i nie działała w postępowaniu w całości lub w jego istotnej części. Uchybienia proceduralne oraz błędna wykładnia i stosowanie prawa materialnego przytoczone w podstawach skargi, nie mogą być identyfikowane z pozbawieniem skarżącego możliwości obrony jego praw (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1997 r., I PKN 377/97, OSNAPUS 1998, nr 17, poz. 509, z dnia 12 grudnia 2000 r., II UKN 121/00, OSNAPUS 2002, nr 17, poz. 421, i z dnia 18 października 2001 r., IV CKN 478/00, niepubl.).

Zarzut naruszenia art. 386 § 4 i 386 § 1 k.p.c. jest nieuzasadniony, skorzystanie bądź nieskorzystanie przez sąd z tej regulacji jest bowiem efektem czynności podjętych na wcześniejszych etapach postępowania, nie zaś przyczyną zarzucanej wadliwości rozstrzygnięcia, nie może być zatem postrzegane jako uchybienie przepisom prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 166/12, M.Pr.Bank. 2013/10/42, z dnia 9 maja 2013 r., II CNP 72/12, niepubl., i z dnia 6 lutego 2015 r., II CSK 317/14, niepubl.). Zarzuty naruszenia art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., a także art. 321 § 1 k.p.c. są natomiast nieadekwatne do kwestii, której mają dotyczyć - nierozpoznanie żądania skarżącego zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Wykładnią prawa zawartą w orzeczeniu Sądu Najwyższego sąd ponownie rozpoznający sprawę jest związany z mocy wyraźnego sformułowania art. 398²⁰ k.p.c., z zastrzeżeniem, że wymienione w tym przepisie pojęcie „wykładnia prawa” powinno być rozumiane wąsko, jako ustalenie znaczenia przepisów prawa (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2002 r., II CKN 860/00, niepubl., i z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 23/12, niepubl.).

W toku postępowania uczestnik S. P. domagał się zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym usytuowanym na działce nr 3[...]. Postanowieniem wstępnym z dnia 26 października 2012 r. Sąd Rejonowy w S. uznał to żądanie za usprawiedliwione w zasadzie i upoważnił uczestnika do wykonania tymczasowo na jego koszt niezbędnych robót adaptacyjnych (k. 650). Postanowieniem z dnia 18 października 2013 r. Sąd Okręgowy w R., orzekając na skutek apelacji wnioskodawczyni, zmienił zaskarżone postanowienie wstępne przez oddalenie wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokali (k. 704). U podstaw tego rozstrzygnięcia legło stwierdzenie, że uczestnicy są poważnie skonfliktowani, S. P. ma jedynie 5% udział w nieruchomości objętej działem, a jego sytuacja materialna podaje w wątpliwość zarówno dokonanie spłat, jak i poniesienie nakładów na wykonanie prac adaptacyjnych.

To stanowisko zostało zanegowane przez Sąd Najwyższy, który postanowieniem z dnia 18 marca 2015 r. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w R. (k. 787 - 791). W motywach rozstrzygnięcia stwierdził, że odmowa zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, w tym przez ustanowienie odrębnej własności lokali może mieć miejsce jedynie wyjątkowo i tylko w razie wystąpienia okoliczności określonych w art. 211 k.c. Rzeczą Sądu w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości, gdy choć jeden z uczestników żąda jej podziału przez wyodrębnienie własności lokali, jest zatem ustalenie - przy udziale biegłego odpowiedniej specjalności - czy podział taki jest dopuszczalny zarówno ze względu na właściwości nieruchomości, jak i z uwagi na pozostałe przesłanki wskazane w art. 211 k.c.

Wskazał, że Sądy *meriti* pominęły, iż przedmiotem zniesienia współwłasności w sprawie jest gospodarstwo rolne, a nie ustalono ani nie rozważono, czy działka nr 3[...] jest siedliskiem gospodarstwa rolnego, co w świetle zasad przewidzianych w art. 213 - 218 k.c., musiałoby mieć wpływ na sposób zniesienia współwłasności. W takim bowiem wypadku konieczne jest rozważenie, komu w wyniku zniesienia współwłasności przypadnie gospodarstwo rolne, gdyż byłoby oczywiście sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem

takiego gospodarstwa, przyznanie całego budynku siedliskowego temu spadkobiercy, który w wyniku zniesienia współwłasności nie otrzymał gospodarstwa rolnego i tym samym pozbawienie siedliska - stanowiącego część składową gospodarstwa rolnego (art. 55³ k.c.) - tego spadkobiercy, który w wyniku zniesienia współwłasności otrzymał gospodarstwo. Stwierdził, że takiej oceny nie uzasadniałby natomiast ewentualny podział samego budynku siedliskowego przez ustanowienie odrębnej własności lokali i przyznanie jednego z nich temu spadkobiercy, który otrzymał gospodarstwo rolne, zaś drugiego lokalu pozostałym spadkobiercom. Zwrócił również uwagę, że niezależnie od tego, czy budynek jest budynkiem w siedlisku gospodarstwa rolnego czy nie, rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego narusza art. 211 i art. 212 k.c., gdyż wskazane przez ten Sąd przyczyny odmowy zniesienia współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych, nie mieszczą się w przesłankach takiej odmowy określonych w powyższych przepisach. Przepisy art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. w zw. z art. 11 ust. 1 u.w.l. wymagają bowiem, aby dokonanie działu przez ustanowienie odrębnej własności lokali uwzględniało nie tylko wielkość udziałów i nominalną wartość odrębnej własności każdego lokalu oraz sytuację finansową współwłaścicieli ale zaspokajało interesy wszystkich z nich, bez rażącego pokrzywdzenia jednych kosztem innych.

Sąd Najwyższy zaznaczył, że przy zniesieniu współwłasności nieruchomości mieszkalnej sąd powinien zmierzać do rozstrzygnięcia, w wyniku którego nastąpi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obu zainteresowanych rodzin, o ile jest to tylko możliwe w istniejących okolicznościach faktycznych i prawnych. Dopiero wyłączenie możliwości podziału domu lub ustanowienia odrębnej własności lokali, uzasadnia rozważenie przez sąd innego sposobu zniesienia współwłasności, zwłaszcza przez przydzielenie nieruchomości budynkowej jednemu z zainteresowanych. Sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem domu, w którym dwie rodziny zaspokajają potrzeby mieszkaniowe i możliwe jest wyodrębnienie lokali, byłoby przyznanie domu jednemu ze współwłaścicieli i pozbawienie drugiego mieszkania, w którym mieszkał. Podobnie nie mogą usprawiedliwiać odmowy ustanowienia odrębnej własności lokali same tylko konfliktowe stosunki między współwłaścicielami, bowiem przepisy

obowiązującego prawa przewidują liczne możliwości rozwiązywania takich konfliktów.

Obszerne przytoczenie stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy jest konieczne, rację ma bowiem skarżący, że Sąd Okręgowy ponownie rozpoznając sprawę, z naruszeniem art. 398²⁰ k.p.c., nie uwzględnił wykładni prawa dokonanej w tej sprawie przez Sąd Najwyższy, uchylając się od zbadania żądania zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Dowodzi to jednocześnie naruszenia art. 11 u.w.l., art. 211 k.c., art. 212 § 2 k.c., art. 213 § 1 k.c. oraz art. 214 § 1 i 2 k.c. W sprawie o zniesienie współwłasności art. 5 k.c. nie może być natomiast podstawą skargi kasacyjnej, kwestionującej sam sposób dokonania przez sąd podziału rzeczy wspólnej (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1997 r., I CKN 391/97, niepubl.).

W świetle motywów rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego rzeczą Sądów *meriti* było w pierwszej kolejności ustalenie, czy istnieją przeciwskazania do podziału gospodarstwa rolnego z perspektywy prawidłowej gospodarki rolnej, a jeżeli tak komu zostanie ono przyznane. Natomiast w przypadku, gdy gospodarstwo rolne powinno być w całości przyznane jednemu ze współwłaścicieli, to nie stanowi to przeszkody do podziału samego budynku siedliskowego przez ustanowienie odrębnej własności lokali i przyznanie jednego z nich temu spadkobiercy, który otrzymał gospodarstwo rolne, zaś drugiego lokalu pozostałym spadkobiercom. Kwestie te nie zostały jednak w toku ponownego rozpoznania sprawy należycie zbadane, co wynikało po pierwsze, z błędnego przyjęcia, że skarżący nie domagał się zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali, a po wtóre z błędnej oceny wniosków wynikających z opinii biegłego z dziedziny rolnictwa.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego z lakonicznej opinii biegłego z dziedziny rolnictwa W. W. - co do której Sąd nie zażądał jej ustnego wyjaśnienia w trybie art. 286 k.p.c. - nie można wyprowadzić wniosku by istniały istotne przeszkody do zniesienia współwłasności budynku znajdującego się na działce siedliskowej nr 3[...] przez ustanowienie odrębnej własności lokali ani podziału gospodarstwa rolnego przez przyznanie poszczególnych działek rolnych wchodzących w jego skład współwłaścicielom ubiegającym się o ich przyznanie

(k. 844 i k. 879). Sąd Okręgowy w żaden sposób nie wyjaśnił, jakie zasady prawidłowej gospodarki rolnej - w okolicznościach sprawy - miałyby stać temu na przeszkodzie.

Biegły W. W. stwierdził, że w skład gospodarstwa rolnego wchodzi: działka zabudowana nr 3[...] (pow. 0,4909 ha), oraz trzy działki rolne nr [...]1/1 (pow. 0,2488 ha), nr [...]1/6 (pow. 0,4128 ha) i nr [...]8 (pow. 0,6206 ha). Nie znalazł przeciwwskazań by poszczególne działki rolne zostały przyznane poszczególnym spadkobiercom, z tym zastrzeżeniem, że jedynie działka nr [...]8 - z uwagi na ograniczenia wynikające z treści art. 93 u.g.n. - może podlegać podziałowi fizycznemu. Wynika to z faktu, że działki wydzielone w wyniku podziału nie powinny mieć mniejszej powierzchni niż 0,30 ha. Odnośnie do działki siedliskowej nr 3[...] wraz ze znajdującymi się na niej budynkami mieszkalno – gospodarczymi, to zdaniem biegłego „nie może być ona podzielona na dwie odrębne nieruchomości, co rodzi konieczność wpisania tej parceli, jako współwłasność z wyszczególnieniem udziałów przypadających na każdego spadkobiorcę. Pozostaje jedynie dokonać podziału użytkowego to znaczy wyszczególnić, które elementy siedliska zostają przydzielone do wyłącznego użytkowania wnioskodawczyni, a pozostałe otrzymaliby uczestnicy”. Jednak najkorzystniejszym rozwiązaniem - według bliżej nieumotywowanej oceny biegłego - byłoby przyznanie całej nieruchomości jednemu ze spadkobierców, a pozostałym zasądzenie spłat.

Z powyższych stwierdzeń nie można wyprowadzać wniosku, że biegły z perspektywy prawidłowej gospodarki rolnej znalazł przeszkody do zniesienia współwłasności działki nr 3[...] przez ustanowienie odrębnej własności lokali, choć z uwagi na zakres swojej specjalizacji nie posługiwał się w tym zakresie aparatem pojęciowym właściwie opisującym procedurę podziału przez wydzielenie odrębnych lokali. Z opinii tej nie wynika także, że działki rolne nie mogą być przyznane poszczególnym współwłaścicielom.

Sąd Okręgowy nie miał zatem podstaw do przyjęcia, że istnieją przeciwwskazania do ustanowienia odrębnej własności lokali w trzykondygnacyjnym budynku na działce siedliskowej nr 3[...] z perspektywy prawidłowej gospodarki rolnej i pominięcia - z naruszeniem art. 278 § 1 k.p.c. - dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i architektury na okoliczność czy istnieje możliwość

wydzielenia odrębnych lokali oraz jakie prace adaptacyjne muszą być w tym celu wykonane (biegły z dziedziny rolnictwa i biegły z zakresu szacowania wartości nieruchomości nie mają kompetencji do wypowiedania się w tym przedmiocie). Nie uwzględnił, że odmowa ustanowienia przez sąd odrębnej własności lokali może mieć miejsce jedynie wyjątkowo, a kwestia potrzeb mieszkaniowych zainteresowanych jest jedną z najistotniejszych okoliczności przy ocenie zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym służącym dotychczas współwłaścicielom do zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych.

Nie poczynił ustaleń ani rozważań dotyczących realnej możliwości zaspokojenia przez S. P. i jego rodzinę potrzeb mieszkaniowych poza budynkiem siedliskowym, w którym zamieszkują od lat 70- tych ubiegłego wieku, w tym w kontekście sytuacji życiowej i materialnej skarżącego (który ma już 70 lat), a także wysokości orzeczonej spłaty (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2013 r., V CSK 168/12, niepubl.). Nie ustalił także, czy budynek mieszkalny w Tropie, darowany przez żonę skarżącego ich synowi, jest możliwy do zamieszkania dla całej rodziny S. P. Oceny tej nie zmienia odwołanie się do treści art. 218 k.c., jest to bowiem tylko uprawnienie tymczasowo zabezpieczające współwłaściciela, znajdujące zastosowanie w sytuacji, w której nie ma możliwości zniesienia współwłasności między innymi przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Sąd Okręgowy nie odniósł się także do zakupu przez uczestników Janusza i A .P. budynku mieszkalnego w bliskim sąsiedztwie działki nr 3[...].

Nie uwzględnił, że zgodnie z wiążącą wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy, należy zmierzać do rozstrzygnięcia, w wyniku którego nastąpi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obu zainteresowanych rodzin, o ile jest to tylko możliwe w istniejących okolicznościach faktycznych i prawnych, a sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem domu, w którym dwie rodziny zaspokajają potrzeby mieszkaniowe i możliwe jest wyodrębnienie lokali, byłoby jego przyznanie jednemu ze współwłaścicieli i pozbawienie drugiego mieszkania, w którym koncentrowały się jego życiowe interesy. Zasady prawidłowej gospodarki rolnej nie stanowią natomiast przeciwwskazania do podziału samego budynku siedliskowego przez ustanowienie

odrębnej własności lokali i przyznanie jednego z nich temu spadkobiercy, który otrzymał gospodarstwo rolne, zaś drugiego lokalu pozostałym spadkobiercom (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 1973 r., III CZP 45/73, OSNCP 1974, nr 3, poz. 46 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1979 r., III CRN 68/79, OSNCP 1980, nr 1, poz.11, z dnia 17 sierpnia 1982 r., III CRN 164/82, niepubl., i z dnia 14 kwietnia 1999 r., III CKN 207/98, niepubl.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zostało wyjaśnione, że przepisy normujące sposób zniesienia współwłasności, w tym sposób zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, jako podstawowy sposób wyjścia z niepodzielności, ustanawiają podział fizyczny rzeczy, różnicując jedynie przesłanki, które przemawiają przeciwko takiemu sposobowi zniesienia współwłasności (art. 211 i art. 213 k.c.). W odniesieniu do gospodarstwa rolnego, dopiero jeśli podział między współwłaścicielami byłby sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, sąd winien odstąpić od podziału i przyznać to gospodarstwo temu współwłaścicielowi, na którego wyrażają zgodę wszyscy współwłaściciele, a z braku takiej zgody temu, który będzie spełniał kryteria z art. 214 § 1 i 2 k.c. (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 467/07, niepubl.). Stwierdzono także, że sprzeczność z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej należy ujmować wąsko i odnosić je do konkretnego gospodarstwa rolnego, funkcjonującego w określonych okolicznościach, a nie do abstrakcyjnych zasad odwołujących się do działalności rolniczej (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1997 r., I CKN 344/97, niepubl., z dnia 20 maja 1998 r., I CKN 668/97, niepubl., z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 467/07, niepubl., i z dnia 12 lutego 2016 r., II CSK 107/15, niepubl.).

Z motywów zaskarżonego rozstrzygnięcia nie wynika, jakie racje społeczno - gospodarcze przemawiają za przyjętym przez sąd rozwiązaniem i jakie zasady prawidłowej gospodarki rolnej odnoszące się do spadkowego gospodarstwa rolnego miałyby zostać naruszone przez ustanowienie odrębnej własności lokali, ewentualnie przydzielenie działek rolnych tym współwłaścicielom, którzy się o to ubiegają. Sąd Okręgowy nie dostrzegł także, że gospodarstwo rolne objęte działem ma zaledwie 1,7731 ha, a uczestnicy uprawiają wchodzące w jego skład grunty

rolne w istocie wyłącznie dla własnych potrzeb. Dowód z opinii biegłego rolnika ma pozwalać na stwierdzenie czy podział gospodarstwa rolnego jest zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, nie zwalnia natomiast sądu od obowiązku samodzielnego rozważenia zaistnienia przesłanek materialnoprawnych z art. 213 § 1 k.c.

Przeszkody do ustanowienia odrębnej własności lokali nie stanowiło także domaganie się przez skarżącego przyznania mu w całości gospodarstwa rolnego, skoro z analizy jego oświadczeń nie wynika, by w przypadku nie przychylenia się przez Sądy do jego stanowiska cofnął swoje żądanie zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Sąd Okręgowy miał zatem obowiązek odnieść się do zgłoszonego przez skarżącego żądania zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali, a także związanych z nim zarzutów apelacji i poczynić ustalenia faktyczne pozwalające na jego rozstrzygnięcie - z uwzględnieniem wyżej przytoczonego stanowiska Sądu Najwyższego - co nie nastąpiło w najmniejszym nawet stopniu. W postępowaniu kasacyjnym nie jest wprowadzić dopuszczalne kwestionowanie samej oceny dowodów i poczynionych ustaleń (art. 398³ § 3 i 398¹³ § 2 k.p.c.) - co czyni bezzasadnymi zarzuty skargi dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. - lecz może być poddana kontroli kasacyjnej formalna prawidłowość wykonania obowiązków nałożonych na sąd drugiej instancji art. 328 § 2 (aktualnie art. 327¹ k.p.c.) w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 378, art. 381 i art. 382 k.p.c.). Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji wyrażony w art. 378 § 1 k.p.c. obejmuje nakaz rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i podanie motywów, dlatego sąd drugiej instancji uznał je za nieuzasadnione oraz rozpoznania wszystkich aspektów materialnoprawnych sprawy, niezależnie od przedstawionych zarzutów (por. m.in. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). W rozpoznawanym przypadku wymogi te nie zostały zrealizowane. Sąd drugiej instancji nie odniósł się bowiem do znacznej części zarzutów apelacji, uznając je błędnie za bezprzedmiotowe z uwagi na zgłoszenie przez skarżącego żądania przyznania mu całego gospodarstwa rolnego. Uchylił się zwłaszcza od ustosunkowania się do zarzutów naruszenia art. 211 k.c., art. 212 § 2 k.c. i art. 11

u.w.l. (k. 1091). Sąd Apelacyjny nie wywiązał się także - z przyczyn wyżej podniesionych - z obowiązków nałożonych na Sąd odwoławczy w art. 382 k.p.c., gdyż zaniechał poczynienia ustaleń koniecznych do rozstrzygnięcia o żądaniu zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali i nie przeprowadził w tym zakresie postępowania dowodowego.

Odnosnie do potrzeby wydania postanowienia wstępnego dotyczącego uznania żądania ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione to - wbrew stanowisku skarżącego - jest to uprawnienie, a nie obowiązek sądu. Nieskorzystanie z tego uprawnienia nie stanowi zatem naruszenia prawa (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r., III CSK 195/09, niepubl.).

Regulację szczególną dotyczącą możliwości wydania postanowienia wstępnego w sprawie o zniesienie współwłasności zawiera art. 11 ust. 2 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. Jeszcze przed wejściem w życie tego przepisu w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmowano, że dopuszczalne jest zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, także wtedy, gdy przystosowanie lokali do spełnienia wymogu samodzielności wymagało wykonania prac adaptacyjnych. Wyjaśniono również, że sąd samodzielnie ustala, korzystając z opinii biegłego, czy istnieją ustawowe przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokali (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 1974 r., III CZP 31/74, OSNCP 1975, nr 9, poz. 128, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1975 r., III CRN 364/74, OSNC 1976, nr 1, poz. 10, z dnia 17 sierpnia 1982 r., III CRN 164/82, niepubl., z dnia 13 marca

1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 115, z dnia 4 sierpnia 1999 r., II CKN 549/98, niepubl., i z dnia 6 listopada 2002 r., III CKN 1372/00, niepubl.)

Ocena pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego (i związanych z nimi naruszeń prawa procesowego), w tym rozstrzygnięcie czy gospodarstwo rolne powinno być przyznane skarżącemu czy też jego bratu Januszowi Poznańskiemu - z perspektywy okoliczności podniesionych w skardze - jest przedwczesna. W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy musi bowiem rozstrzygnąć możliwość zniesienia współwłasności spadkowego gospodarstwa rolnego przez ustanowienie odrębnej własności lokali, a także przyznania poszczególnych działek rolnych współwłaścicielom, a w razie braku takiej możliwości, może dopiero rozważać jego przydzielenie jednemu ze współwłaścicieli według kryteriów, o których mowa w art. 214 k.c.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.), pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego, w tym kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej skarżącemu z urzędu w postępowaniu kasacyjnym, Sądowi Okręgowemu, w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.).