

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem wstępnym z dnia 16 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Kutnie VI Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w Ł. w sprawie sygn. akt VI Ns 10/13 z wniosku S. W. z udziałem Z. W. o podział majątku wspólnego:

I. uznał za usprawiedliwione co do zasady żądanie zniesienia współwłasności zabudowań nieruchomości, położonych w miejscowości G. Nowy, Gm. G., oznaczonych na mapie sytuacyjnej z projektem podziału sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. R., w dniu 25 października 2007 roku, wpisanej do ewidencji Starostwa Powiatowego w Ł. (...) Ośrodka (...) w dniu 16 listopada 2007 roku, numerami 52/6 o powierzchni 0,2508 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Kutnie IX Zamiejskowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Ł. prowadzona jest księga wieczysta LD1Y/000052116/8 i nr (...) i powierzchni 0,4103 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Kutnie IX Zamiejskowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Ł. prowadzona jest księga wieczysta (...), przez ustanowienie odrębnej własności lokali:

1. w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomościach szczegółowo opisanych w punkcie I:

a) lokal mieszkalny, składający się z pokoju nr (...) o powierzchni 23,66 m<sup>2</sup>; pokoju nr (...) o powierzchni 15,75 m<sup>2</sup>; kuchni o powierzchni 10,58 m<sup>2</sup>; łazienki o powierzchni 6,08 m<sup>2</sup>; korytarza parteru o powierzchni 4,39 m<sup>2</sup>, wiatrołapu o powierzchni 4,10 m<sup>2</sup>; na rzucie parteru budynku mieszkalnego w Nowym (...), Podział II /parter budynku mieszkalnego/, biegłego K. W.;

b) lokal mieszkalny, składający się: z sieni o powierzchni 11,05 m<sup>2</sup> na rzucie parteru budynku mieszkalnego w Nowym (...), Podział II /parter budynku mieszkalnego/, pokoju nr (...) o powierzchni 13,23 m<sup>2</sup>, pokoju nr (...) o powierzchni 23,54 m<sup>2</sup>, pokoju nr (...) o powierzchni 28,13 m<sup>2</sup>, korytarza o powierzchni 4,82 m<sup>2</sup>, schowka o powierzchni 2,31 m<sup>2</sup>, na rzucie piętra budynku mieszkalnego w Nowym (...), Podział II /piętro budynku mieszkalnego/, biegłego z zakresu budownictwa K. W.;

2. w budynku gospodarczym – murowanej stodole i oborze, posadowionym na nieruchomościach szczegółowo opisanych w punkcie I:

a) lokal gospodarczy, składający się z siasieka o powierzchni 48,71 m<sup>2</sup> i klepiska o powierzchni 43,53 m<sup>2</sup>, oznaczony jako stodoła nr 1, na rzucie poziomym stodoły podział nr 2, biegłego z zakresu budownictwa K. W.;

b) lokal gospodarczy, składający się z siasieka o powierzchni 34,16 m<sup>2</sup> i klepiska o powierzchni 43,53 m<sup>2</sup> i oznaczony jako stodoła nr 2 na rzucie poziomym stodoły podział nr 2, biegłego z zakresu budownictwa K. W.;

c) lokal gospodarczy, oznaczony jako obora o powierzchni 101,55 m<sup>2</sup>, na rzucie poziomym stodoły podział nr 2, biegłego z zakresu budownictwa K. W.;

II. upoważnił S. W. do wykonania – tymczasowo na jego koszt, w tym do występowania o wydanie odpowiednich decyzji administracyjnych:

1. w budynku mieszkalnym prac adaptacyjnych umożliwiających wyodrębnienie powyższych lokali mieszkalnych polegających na zamurowaniu przejścia z korytarza parteru o powierzchni 4,39 m<sup>2</sup> do sieni o powierzchni 11,05 m<sup>2</sup>, po uzyskaniu zezwoleń wymaganych prawem budowlanym, przedstawionych na rzucie parteru budynku mieszkalnego w G. Nowym 32, Podział II /parter budynku mieszkalnego/ biegłego z zakresu budownictwa K. W.;

2. w budynku gospodarczym – murowanej stodole i oborze prac adaptacyjnych umożliwiających wyodrębnienie lokali gospodarczych polegających na wybudowaniu pionowej ściany działowej, murowanej, przeciwpożarowej, na fundamencie, sięgającej od fundamentu po dach, po uzyskaniu zezwoleń wymaganych prawem budowlanym, dzielącej budynek gospodarczy na stodołę nr 1, stodołę nr 2, oborę, oznaczoną kolorem niebieskim na rzucie poziomym stodoły biegłego z zakresu budownictwa K. W..

Powyższe orzeczenie zaskarżyła apelacją uczestniczka postępowania Z. W., wnosząc o jego uchylenie w części dotyczącej podziału domu. W uzasadnieniu skarżąca podniosła, iż nie zgadza się z przyjętym przez Sąd Rejonowy wariantem poziomego podziału domu mieszkalnego, bowiem w jej ocenie najbardziej właściwym, także z uwzględnieniem panujących aktualnie między wnioskodawcą i uczestniczką stosunków osobistych, które mają silnie konfliktowy charakter, jest pionowy podział domu. Nadto skarżąca wskazała, że dokonany przez Sąd Rejonowy podział objął jedynie budynki, a nie uwzględni nieruchomości gruntowej - siedliska, które również winno ulegać podziałowi, zwłaszcza, iż uczestniczka wyraźnie formułowała wnioski o przeprowadzenie podziału nieruchomości gruntowej. Ostatecznie apelująca wskazała, że pionowy podział domu byłby najbardziej racjonalny zarówno z tego względu, iż prowadziłby do wyeliminowania waśni między stronami, jak i z tej przyczyny, że przy takim podziale domu mieszkalnego i obory możliwy byłby jednoczesny podział nieruchomości gruntowej – siedliska.

### **Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się zasadna.

Rację należy przyznać skarżącej, iż postanowienie Sądu Rejonowego dotknięte jest szeregiem uchybień, które skutkować musiały ostatecznie uchyleniem zaskarżonego rozstrzygnięcia. Orzeczenie to zawiera bowiem istotne braki, które powodować mogą, że w przyszłości nie będzie możliwe wydanie na jego podstawie postanowienia końcowego. Należy również wskazać, iż w ocenie Sądu odwoławczego wydanie postanowienia wstępnego na obecnym etapie sprawy było o tle nieuzasadnione, iż w istocie w toku niniejszego postępowania wyjaśnione zostały już niemal wszystkie zagadnienia, tj. ustalona została wartość nieruchomości rolnej, którą biegły z zakresu rolnictwa i szacunku nieruchomości rolnych oszacował na kwotę 427.000 zł i kwota ta nie była przez wnioskodawcę, a także przez uczestniczkę kwestionowana, ustalone zostały także ruchomości wchodzące w skład majątku wspólnego byłych małżonków S. W. i E. W., a także oszacowana została przez biegłego sądowego S. S. wartość tychże ruchomości, która również nie podlegała kwestionowaniu przez strony, w odniesieniu natomiast do samochodów Tarpan i ciągnika (...) pełnomocnicy wnioskodawcy i uczestniczki zgodnie podali, iż wartość każdego z pojazdów wynosi 2.000 zł. Sporem nie był objęty również zasadniczo objęty sposób przeprowadzenia między stronami podziału ruchomości. W takiej zatem sytuacji, jakkolwiek orzecznictwo dopuszcza możliwość wydania postanowienia wstępnego uznającego żądanie dokonania podziału nieruchomości budynkowej poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali za usprawiedliwione co do zasady (tak np. powołane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2009 roku, III CSK 21/09, OSNC 2010/4/61), najbardziej właściwe byłoby jednakże zmierzanie przez Sąd Rejonowy do wydania w niniejszej sprawie już postanowienia końcowego, po uprzednim rzetelnym przeanalizowaniu stanowisk wnioskodawcy i uczestniczki odnośnie sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej, a także fizycznej i prawnej możliwości - w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, a zwłaszcza sporządzonych opinii biegłych - dokonania takiego podziału.

Zważyć należy, iż w niniejszej sprawie spór ogniskował się zasadniczo wokół sposobu zniesienia między stronami współwłasności nieruchomości rolnej. Wnioskodawca bowiem opowiadał się za fizycznym podziałem nieruchomości budynkowej zgodnie z przedstawionym przez biegłego K. W. wariantem II podziału, tj. podziałem poziomym, przede wszystkim z tego względu, iż z podziałem tym wiązałyby się niższe koszty adaptacji budynku, aniżeli z podziałem pionowym. Uczestniczka zaś domagała się wyodrębnienia odrębnej własności lokali poprzez dokonanie podziału pionowego, który, jakkolwiek wiązałby się z dwukrotnie wyższymi kosztami adaptacji, aniżeli podział według wariantu II opinii biegłego, jednakże w ocenie skarżącej, powodowałby bezkonfliktowy sposób korzystania z budynku przez wnioskodawcę i uczestniczkę postępowania. W ocenie Sądu odwoławczego uwzględnienie przez Sąd Rejonowy w całości wniosku S. W. i ustanowienie w budynku mieszkalnym dwóch odrębnych lokali poprzez

poziomy podział nieruchomości może budzić istotne wątpliwości. Taki sposób dokonania przez Sąd Rejonowy zniesienia współwłasności zabudowanych nieruchomości wskazuje bowiem przede wszystkim na to, iż Sąd pierwszej instancji, kierując się przy ocenie żądań stron zasadniczo wyłącznie kwestią związaną z kosztami adaptacji budynku mieszkalnego na dwie części, pominął znacznie istotniejsze okoliczności decydujące o sposobie przeprowadzenia podziału, a przede wszystkim zaś o jego dopuszczalności, takie zwłaszcza jak możliwość dokonania podziału działki siedliskowej jednocześnie z podziałem samego budynku, a także możliwość wydzielenia odrębnych „lokali” z zabudowań gospodarczych, takich jak obora, stodoła i klepisko. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika również, iż Sąd Rejonowy w ogóle nie uwzględnił tego, iż pomiędzy wnioskodawcą a uczestniczką istnieje bardzo silny konflikt, który może uniemożliwić w przyszłości zgodne korzystanie z nieruchomości i z tego względu konflikt ten winien być również brany pod uwagę przy wyborze wariantu podziału budynku poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Zważyć należy, iż wprawdzie w świetle opinii biegłego sądowego w zakresie rolnictwa A. S. podział gospodarstwa rolnego w sposób zaproponowany przez Z. W. i S. W. byłby możliwy z punktu widzenia prawidłowej gospodarki rolnej, ocena ta nie jest jednakże wystarczająca w świetle okoliczności rozpoznawanej sprawy do uwzględnienia wniosku o dokonanie podziału nieruchomości budynkowej poprzez wyodrębnienie lokali w sposób zaproponowany przez wnioskodawcę. Istotne znaczenie ma bowiem fakt, iż jak zgodnie podali biegli K. W. oraz J. R., w niniejszej sprawie nie jest w ogóle możliwy podział działki siedliskowej i budynków gospodarczych (k. 361). Biegły J. R. w swojej opinii pisemnej stwierdził nadto, iż podział terenu zajętego pod siedlisko zgodnie z wariantem II opinii sporządzonej przez biegłego z zakresu budownictwa K. W., tj. zgodnie z wariantem wyodrębnienia własności lokali poprzez podział poziomy budynku, z punktu geodezyjnego nie jest możliwy, ponieważ nie spowoduje swobodnego korzystania z terenu zajętego pod siedlisko. Zgodnie ze stanowiskiem biegłego, opracowany wariant znosi współwłasność lokali w budynku mieszkalnym i gospodarczym, natomiast nie daje się połączyć z gruntem zajmowanym przez zabudowania. Powyższa okoliczność ma w niniejszej sprawie o tyle istotne znaczenie, iż jak podnosi się w orzecznictwie, w sytuacji, gdy część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności, to nie jest dopuszczalne między współwłaścicielami zniesienie współwłasności tylko w odniesieniu do budynków stanowiących części składowe wspólnej dla współwłaścicieli działki gruntu. Podział w drodze zniesienia współwłasności budynków może nastąpić w naturze tylko razem z działką gruntu i to wtedy, gdy w wyniku podziału powstaną działki nadające się do ich samodzielnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem (tak np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1973 roku, III CRN 290/73, OSPiKA 1974r., z. 12, poz. 259). Podobnie w postanowieniu z dnia 10 września 1979 r., III CRN 143/79 (OSNCP 1980, z. 6, poz. 119) wyrażono pogląd, że w sytuacji, gdy budynek stanowi część składową nieruchomości gruntowej, budynek ten może być przedmiotem zniesienia współwłasności tylko razem ze zniesieniem współwłasności gruntu. Należy też odnotować pogląd prawny wyrażony w nie publikowanym postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1978 r. (III CRN 173/78), że według art. 211 k.c. nie jest możliwy podział samego budynku. Stosownie do ustalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, budynek może być podzielony tylko wraz z działką i według linii pionowej, jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą budynek na regularne i samodzielne części, nie może być natomiast podzielony, jeżeli linia podziału przebiega przez znajdujące się w budynku pomieszczenia lub dzieli budynek na części nieregularne.

W rozpoznawanej sprawie, jak wynika z opinii biegłego J. R. i co stwierdził także biegły K. W. na rozprawie w dniu 6 listopada 2009 roku, nie jest w ogóle możliwy podział działki siedliskowej i budynków gospodarczych. Okoliczność ta ma szczególnie istotne znaczenie w kontekście postanowienia końcowego, które będzie w niniejszej sprawie wydane, przede wszystkim z tego względu, iż w orzeczeniu tym Sąd Rejonowy będzie musiał rozstrzygnąć ostatecznie o podziale nieruchomości gruntowej, co winno być już przedmiotem zaskarżonego orzeczenia, a o czym Sąd ten dotychczas nie orzekł. Jak słusznie bowiem zauważyła apelująca, nieprawidłowe, a wręcz niecelowe było rozstrzygnięcie o podziale nieruchomości budynkowej poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali bez jakiegokolwiek odniesienia tychże lokali do gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Takie orzeczenie jest nie tylko niepełne i niemożliwe do wykonania, chociażby poprzez założenie dla nowych lokali odrębnych ksiąg wieczystych, ale nadto nie uwzględnia także konsekwentnie zgłaszanych przez skarżącą wniosków o zniesienie współwłasności poprzez wydzielenie odrębnych działek, co umożliwiłoby Z. W. samodzielne i niezależne od wnioskodawcy użytkowanie budynku.

W świetle powyższych uwag Sąd Rejonowy w toku dalszego postępowania winien zatem dokładnie rozważyć możliwość dokonania fizycznego podziału nieruchomości rolnej, który to podział jest wprawdzie najbardziej pożądanym zgodnie z gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, a także najbardziej sprawiedliwym z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze, jednakże jego dokonanie w niniejszej sprawie winno być poprzedzone rzetelną oceną możliwości jego przeprowadzenia przy uwzględnieniu jednoczesnego podziału nieruchomości gruntowej, w tym działki siedliskowej w kontekście każdego z proponowanych wariantów podziału nieruchomości budynkowej.

Należy nadto zauważyć, iż pomiędzy wnioskodawcą a uczestniczką istnieje bardzo silny i trwający od wielu lat konflikt, który niewątpliwie będzie w przyszłości miał wpływ na sposób wzajemnego korzystania z wyodrębnionych nieruchomości. Konflikt ten winien być zatem brany pod uwagę w szczególności przy uwzględnieniu proponowanego przez biegłego J. R. utworzenia współwłasności działek siedliskowych i wyznaczenia odrębnych nieruchomości lokalowych, czyli pozostawienia na działkach oznaczonych nr (...) w dalszym ciągu współwłasności z odrębną własnością lokali. Sąd Najwyższy wielokrotnie się odnosił do sytuacji, w której istniejący między współwłaścicielami budynku poważny konflikt mógłby stanowić okoliczność uzasadniającą odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali. W szczególności warto odnotować postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2011 roku (II CSK 50/11, LEX nr 1147738), w którym stwierdził, że sam tylko wzgląd na stosunki osobiste istniejące między współwłaścicielami nie może niweczyć priorytetowego uprawnienia współwłaściciela wynikającego z art. 211 k.c. do otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze, stąd odmowa ustanowienia przez Sąd odrębnej własności lokali może mieć miejsce tylko wówczas, gdy za tą odmową przemawia nie tyle sama sytuacja konfliktowa między współwłaścicielami, lecz całokształt okoliczności sprawy. Dalej Sąd Najwyższy podniósł jednakże, iż istniejący między współwłaścicielami budynku poważny konflikt może stanowić okoliczność uzasadniającą odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Występujący między współwłaścicielami konflikt nie stanowi wprawdzie bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, albowiem nie wymienia stosunków osobistych między współwłaścicielami jako czynnika limitującego taki podział, ale czynnik ten może i powinien być rozważany w aspekcie zgodności podziału rzeczy ze społeczno - gospodarczym jej przeznaczeniem i faktu, że z powodu poważnego skonfliktowania współwłaścicieli, rzecz nie będzie mogła być po podziale wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu. Uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych występujących w konkretnym przypadku, może uzasadniać odstąpienie przez Sąd od jej fizycznego podziału na rzecz przyznania rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, z obowiązkiem spłaty na rzecz drugiego współwłaściciela. W innym orzeczeniu Sąd Najwyższy stwierdził również, iż złe stosunki pomiędzy współwłaścicielami stanowią ważny powód przemawiający przeciwko pozostawieniu ich we wspólnocie, która w razie zniesienia współwłasności polegającej na ustanowieniu odrębnej własności lokali nadal by trwała. Okoliczność ta nie stanowi jednakże bezwzględnej przesłanki wyłączającej zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1999 roku, II CKN 147/98, LEX nr 1215076).

W rozpoznawanej sprawie okolicznością nie budzącą wątpliwości jest to, iż wnioskodawca i uczestniczka od wielu lat nie utrzymują wzajemnych, zgodnych relacji i pozostają ze sobą w wyraźnym konflikcie. Oznacza to, iż konflikt ten niewątpliwie będzie miał wpływ na sposób i możliwość korzystania przez S. W. i Z. W. ze wspólnej nieruchomości, zwłaszcza w razie utworzenia - zgodnie z zaproponowanym przez biegłego J. R. sposobem podziału nieruchomości - współwłasności działek siedliskowych i wyznaczenia odrębnych nieruchomości lokalowych, czyli pozostawienia na działkach oznaczonych nr (...) w dalszym ciągu współwłasności z odrębną własnością lokali. Wobec powyższego Sąd Rejonowy, rozstrzygając ostatecznie o sposobie zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości rolnej, winien mieć w szczególności na uwadze zarówno możliwość dokonania podziału nieruchomości gruntowej, w tym siedliska, odpowiednio do podziału budynku poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, jak i utrwalony już między wnioskodawcą a uczestniczką konflikt i brak możliwości podejmowania wspólnie zgodnych decyzji co do nieruchomości, która w razie przyjęcia określonego wariantu podziału fizycznego budynku, pozostać by musiała we współwłasności każdego z uczestników.

Wszystkie powyższe uwagi odnoszą się także do podziału budynku gospodarczego: murowanej stodoły i obory posadowionych na spornej nieruchomości. Zważyć bowiem należy, iż także w tym przypadku Sąd Rejonowy ustanowił odrębną własność lokali użytkowych poprzez wydzielenie z murowanej obory i stodoły trzech lokali gospodarczych, tj. dwóch lokali składających się z sąsiedka i klepiska oraz jednej obory, bez powiązania jednakże tak uzyskanych lokali z nieruchomością gruntową. Z powyższego wynika, iż Sąd pierwszej instancji nie rozważył w ogóle, czy w razie ewentualnego zniesienia współwłasności budynków gospodarczych poprzez ich fizyczny podział polegający na ustanowieniu odrębnej własności lokali w postaci dwóch stodół i obory, możliwe będzie dokonanie takiego samego podziału nieruchomości gruntowej. Wobec powyższego Sąd Rejonowy winien ponownie rozważyć najbardziej właściwy w realiach niniejszej sprawy, czyli ograniczający do minimum możliwość eskalacji konfliktu między stronami, sposób zniesienia współwłasności zabudowań gospodarczych w postaci stodoły i obory, a następnie winien przeprowadzić podział budynku gospodarczego z jednoczesnym jego odniesieniem do nieruchomości gruntowej. Tylko takie bowiem dokonanie podziału nieruchomości będzie prawidłowe, a nadto podlegać będzie wykonaniu poprzez dokonanie odpowiednich wpisów w księgach wieczystych.

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, iż wydanie przez Sąd Rejonowy postanowienia wstępnego w okolicznościach rozpoznawanej sprawy było niewłaściwe, a nadto całkowicie niecelowe. Dysponując bowiem tak obszernym materiałem dowodowym, w tym zwłaszcza opiniami biegłych, w których zostało dokonane oszacowanie wartości ruchomości, a także całej nieruchomości rolnej, a nadto zaprezentowane zostały warianty przeprowadzenia podziału nieruchomości rolnej, w tym zwłaszcza budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych, Sąd Rejonowy winien zmierzać raczej ku wydaniu postanowienia końcowego. Przed jego wydaniem jednakże Sąd ten winien uwzględnić, a także wszechstronnie rozważyć wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności, o których była mowa powyżej, w tym zwłaszcza możliwość odniesienia podziału fizycznego budynku mieszkalnego oraz gospodarczego do nieruchomości gruntowej, a przede wszystkim Sąd ten winien ustalić, czy w ogóle istnieje i dla jakiego ewentualnie wariantu, możliwość zniesienia współwłasności działki siedliskowej. Nadto szczególnie istotne jest także uwzględnienie przy dokonywaniu podziału bardzo silnie zarysowanego między stronami konfliktu, a w konsekwencji rozważenie, czy istnieje możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez jej podział fizyczny w taki sposób, aby nie dochodziło do eskalacji konfliktu, a także aby konflikt ten nie utrudniał, czy wręcz nie uniemożliwiał dalszego zamieszkiwania przez strony na terenie spornej nieruchomości i ewentualnego współdecydowania przez nie o losach tej części nieruchomości, która w razie niemożności jej podziału w całości pozostawać by musiała we współwłasności wnioskodawcy i uczestniczki postępowania.

Z tych wszystkich względów Sąd odwoławczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie.