

Sygn. akt IX Ca 1061/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Beata Grzybek
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2016 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku J. K. (1), J. K. (2), A. C., M. C. i D. C.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w Mrągowie z dnia 21 października 2015 r., sygn. akt I Ns 294/15,

**p o s t a n a w i a :**

uchylić zaskarżone postanowienie w całości i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Mrągowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

**Sygn. akt IX Ca 1061/15**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy wnieśli o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej niezabudowanej, stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) położonej w obrębie D., dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą (...). Wnioskodawcy żądali, aby dokonać fizycznego podziału nieruchomości poprzez wydzielenie 6 mniejszych działek, z propozycją jak we wniosku. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy wskazali, że nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a według danych z rejestru gruntów nieruchomość stanowią grunty rolne sklasyfikowane symbolem Ps VI (pastwiska trwałe). Wskazali, że proponowany sposób podziału nieruchomości nie jest sprzeczny z przepisami prawa lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, ani nie sprzeciwia się zasadom współżycia społecznego, ani nie narusza interesów osób uprawnionych.

Postanowieniem z dnia 21 października 2015r. Sąd Rejonowy w Mrągowie oddalił wniosek.

Sąd ten ustalił, że wnioskodawcy są współwłaścicielami nieruchomości objętej wnioskiem. D. C. przysługuje udział 1/3 części prawa własności tej nieruchomości, natomiast J. K. (1) i J. K. (2) oraz A. C. i M. C. przysługują udziały po 1/3 części prawa własności tej nieruchomości na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej.

W dalszej części Sąd I instancji ustalił, że dla nieruchomości brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Poprzednio obowiązujący plan utracił ważność z dniem 1 stycznia 2003 roku. Nieruchomość ta jest nieruchomością rolną, zaewidencjonowaną, jako „pastwiska trwałe – klasa VI”. Istnieje fizyczna możliwość podziału w/w nieruchomości na 6 odrębnych geodezyjnie działek. Działka gruntu oznaczona numerem ewidencyjnym (...) została wyodrębniona z działki (...) stanowiącej gospodarstwo rolne należące do 3 kwietnia 2000 roku do T. J..

Odwołując się do przepisów prawa cywilnego dotyczącego zniesienia współwłasności oraz przepisów postępowania cywilnego regulujących tryb tego postępowania Sąd Rejonowy uznał wnioski za nieuzasadnione.

W tym zakresie Sąd I instancji podał, że jako podstawowy sposób zniesienia współwłasności wskazano podział fizyczny rzeczy wspólnej, przy czym zaznaczył, iż podział rzeczy jest wykluczony, jeżeli w jego wyniku nastąpiłaby istotna zmiana rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Niedopuszczalny jest także podział, który miałby prowadzić do sytuacji sprzecznej ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. W przypadku zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego sąd jest ponadto zobowiązany do dokonania oceny, czy fizyczny podział nieruchomości nie jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej.

Z uwagi na to, że przedmiotem wniosku jest nieruchomość rolna, to przy jej podziale, według Sądu Rejonowego, zastosowanie znajdują ograniczenia przewidziane przez art. 92-94 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

W tym zakresie Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 92 ust. 1 tej ustawy przepisów o podziale nieruchomości nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba, że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha. Stosownie zaś do art. 92 ust. 2 ustawy za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości, jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wyjątek od powyższej reguły statuuje art. 93 ust. 2a ustawy, zgodnie, z którym podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Mając to na uwadze Sąd Rejonowy podał, że wskutek proponowanego przez wnioskodawców podziału nieruchomości doszłoby do wydzielenia działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, a wydzielenie nowych działek nie nastąpiłoby celem wydzielenia nowych dróg czy przeznaczenia na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, dlatego uwzględnienie wniosku prowadziłyby do obejścia w/w przepisów ustawy.

Na marginesie Sąd I instancji wskazał, że nie podziela zapatrywań wyrażanych w części doktryny, iż Sąd dokonujący zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego nie jest skrepowany postanowieniami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wprawdzie w postępowaniu nieprocesowym dopuszcza się większą możliwość działania przez sąd z urzędu, jednakże możliwość taka nie może prowadzić do zastępowania całkowicie aktywności dowodowej strony inicjującej cywilne postępowanie sądowe, które ma charakter fakultatywny. Wnioskodawcy nie przedstawili też przyczyny, dla której zdecydowali się na podział nieruchomości, a także okoliczności, które miałyby przemawiać za zniesieniem trwającym już 15 lat stanu współwłasności.

Apelację od tego postanowienia złożyli wnioskodawcy, którzy zaskarżyli orzeczenie w całości. Wnioskodawcy zarzucili zaskarżonemu postanowieniu:

- naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieuwzględnieniu w ustalonym stanie faktycznym przez Sąd Rejonowy, że zgodnie z treścią wniosku nieruchomości tylko formalnie stanowi grunt rolny zaś rzeczywisty stan faktyczny jest inny- rekreacyjny,

- naruszenie art. 210 i art. 211 kc mimo zgodnego wniosku wszystkich współwłaścicieli w sytuacji, gdy wnioskowany sposób podziału nie jest sprzeczny z przepisami prawa lub społeczno gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, ani nie sprzeciwia się zasadom współżycia społecznego,

- naruszenie art. 211 i art. 213 kc w związku z niewłaściwym zastosowaniem art. 92 ust 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne przyjęcie, że Sąd orzekający w przedmiocie zniesienia współwłasności wiązany jest treścią art. 92 ust 1 i 2 ustawy i na tej formalnej podstawie zgodny wniosek wszystkich współwłaścicieli może oddalić.

W tej sytuacji wnioskodawcy domagali się dopuszczenia nowych dowodów w sprawie oraz uwzględnienia wniosku.

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

Apelacja była zasadna.

Nie negując prawidłowości przeprowadzonego postępowania dowodowego i przytoczonych - w niezbędnym zakresie - ustaleń, Sąd Okręgowy uznaje, że z powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji wyprowadził błędny wniosek jakoby wnioskodawcom nie przysługiwało skuteczne żądanie zniesienia współwłasności na podstawie wskazanej w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia podstawie faktycznej.

Współwłasność jest skutkiem prawnym, w którym własność tej samej rzeczy przysługuje kilku osobom. Charakteryzuje je jedność przedmiotu, która sprowadza się do przyjęcia, że przedmiotem wspólnego prawa jest ta sama pojedyncza rzecz. Niepodzielność tego prawa przejawia się w tym, że współwłaściciele mają uprawnienia do całej rzeczy, nie zaś do jej wydzielonych części.

Złożenie wniosku o zniesienie współwłasności inicjuje postępowanie sądowe. Sąd, co do zasady, nie może oddalić wniosku, jeśli został złożony przez osobę uprawnioną, nawet, jeśli sprzeciwiają się temu pozostali współwłaściciele (por. E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2013, s. 507).

Warto również zwrócić uwagę na to, że niemożliwość podziału rzeczy w naturze - nie uzasadnia oddalenia wniosku, lecz zobowiązuje sąd do zastosowania innego sposobu zniesienia współwłasności /por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1969r., III CRN 202/69, Legalis nr 13974/.

Sąd obowiązany jest oddalić wniosek o zniesienie współwłasności jedynie wówczas, gdy wystąpi z nim współwłaściciel objęty skutkami czynności prawnej, o której mowa w art. 210 zd. 2 kc. Co oczywiste, sąd oddala wniosek również wtedy, gdy występuje z nim osoba niebędąca współwłaścicielem. Osobną kwestią jest dopuszczalność oddalenia wniosku ze względu na nadużycie prawa podmiotowego (por. Komentarz do KC art. 210 kc T. I red. Gutowski 2016, wyd. 1/ Szadkowski, Legalis).

Ponadto oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności i dział spadku w sytuacji, gdy bezwzględnie obowiązujący przepis wymaga dokonania podziału, jest niedopuszczalne /por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1997r., I CKU 55/97, Legalis nr 210891/.

Dalej należy wskazać, że sąd orzeka o zniesieniu współwłasności także wtedy, gdy sposób likwidacji tego stosunku nie odpowiada woli wnioskodawcy. Ostatecznie o sposobie zniesienia współwłasności rozstrzyga sąd, który jednak powinien w tym względzie zasięgać opinii uczestników postępowania, a w razie ich zgodnego wniosku, co do sposobu zniesienia współwłasności jest nim związany (por. art. 622 § 2 kpc). W braku porozumienia między współwłaścicielami

sąd jest zobowiązany korzystać z trzech sposobów zniesienia współwłasności unormowanych w art. 212 kc (zob. E. Gniewek, w: SPP t. 3, s. 707 i cyt. tam literatura).

Artykuł 210 zd. 1 kc przyznaje każdemu ze współwłaścicieli uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności. Oznacza to, że każdy ze współwłaścicieli może doprowadzić do ustania stosunku współwłasności i to nawet wbrew sprzeciwom pozostałych. Uprawnienie to może być realizowane – co do zasady – w każdym czasie, tak długo jak długo trwa stosunek współwłasności, z tym, że dopuszcza się możliwość jego okresowego wyłączenia w drodze czynności prawnej (art. 210 zd. 2 kc). Prawo żądania zniesienia współwłasności jest immanentnie związane ze współwłasnością w częściach ułamkowych, jako stosunkiem z natury nietrwałym.

Zniesienie współwłasności odbywające się na drodze sądowej w myśl art. 617 kpc - 625 kpc ma miejsce na formalne żądanie każdego ze współwłaścicieli. Na gruncie prawa materialnego zniesienie współwłasności określone zostało w przepisach art. 210 kc – 218 kc.

Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności preferowanym przez ustawodawcę jest podział fizyczny rzeczy wspólnej, jako najbardziej sprawiedliwy i pożądanym (art. 211 kc).

W tej sytuacji też, jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba, że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży stosownie do przepisów kpc. W braku takich żądań, sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału, a dopiero, gdy podział nie jest dopuszczalny znieść współwłasność w inny sposób.

Dopuszczalność podziału wyznacza zastrzeżenie zawarte w końcowej części art. 211 kc. Konstrukcja ta pozwala odstąpić od podziału fizycznego, jeżeli byłby on sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Podkreślenia wymaga, że dopiero ustalenia w zakresie ewentualnej dopuszczalności podziału fizycznego nieruchomości, pozwalają na czynienie ustaleń odnośnie sposobu podziału uwzględniającego udziały, określonego przepisami kodeksu postępowania cywilnego.

Sprzeczność podziału z przepisami ustawy, występuje, gdy akt rangi ustawy lub akt niższego rzędu wydany na podstawie upoważnienia ustawowego i w granicach tego upoważnienia wyłącza możliwość fizycznego podziału danej rzeczy. Ten przypadek wyłączenia zniesienia współwłasności przez podział dotyczyć może w szczególności podziałów fizycznych nieruchomości. Tego rodzaju ograniczenia zawiera ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Na tej podstawie Sąd Rejonowy wykluczył zasadność wniosku, uznając, że ograniczenia ustawowe art. 92 powołanej ustawy ograniczają zniesienie współwłasności w przedmiotowej sprawie.

W myśl art. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawa ta określa zasady podziału nieruchomości. Przepis art. 92 ustawy określa przedmiotowy zakres stosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami do ewidencyjnych podziałów nieruchomości. Ustawowym kryterium zastosowania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami do ewidencyjnego podziału nieruchomości jest charakter nieruchomości.

W orzecznictwie wyjaśniono, że z mocy art. 92 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeśli wpłynie wniosek o podziale nieruchomości, organ właściwy bada, czy jest to nieruchomość rolna lub leśna, a dalej, jaki jest cel podziału – konieczność wydzielenia dróg, lub jaki jest skutek – wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>. Jeżeli zachodzi któraś z tych okoliczności, prowadzone jest postępowanie, co do podziału, gdyż w przeciwnym wypadku nie mają zastosowania przepisy tej ustawy. Dodatkowo z zestawienia art. 92 i 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że przepisy rozdziału o podziale nieruchomości stosuje się do nieruchomości rolnych i leśnych – jeśli idzie o wydzielenie dróg zawsze, do podziału na działki mniejsze niż 3000 m<sup>2</sup> – tylko, gdy idzie o przeznaczenie wydzielonych działek na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonanie regulacji granic między

sąsiadującymi nieruchomościami, chyba, że idzie o podział nieruchomości, o których mowa w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami /por. wyrok Naczelnego Sądu Apelacyjnego z dnia 30 stycznia 2013 r. I OSK 1558/11, Legalis nr 759850/.

Przepis art. 93 powołanej ustawy stanowi, bowiem o ograniczeniach ustawowych podziału. Podstawowym kryterium prawnym dopuszczalności ewidencyjnego podziału nieruchomości jest zgodność tego podziału z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie tej zgodności zostało przez ustawodawcę zdefiniowane w ust., 2 jako dotyczące możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym.

W przypadku braku planu miejscowego, o podziale nieruchomości decydują przepisy szczególne zamieszczone w art. 94 ustawy.

Podział nieruchomości przewidzianych w planie miejscowym na cele rolne lub leśne albo wykorzystywanych na te cele (według ewidencji gruntów i budynków w przypadku braku planu miejscowego – działki mające charakter takiego rodzaju użytków gruntowych) wyłączono z decyzyjnego podziału nieruchomości na podstawie przepisów komentowanej ustawy. W przypadkach opisanych w art. 92 ust. 1 i art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, podział nieruchomości rolnych lub leśnych jest dopuszczalny pod warunkiem zaistnienia prawnej konieczności wydzielenia nowych dróg, wynikającej z przepisów prawa miejscowego – planu zagospodarowania przestrzennego lub też gdy z nieruchomości rolnej lub leśnej będzie wydzielana działka gruntu o powierzchni mniejszej, niż 0,3000 ha z przeznaczeniem na powiększenie nieruchomości sąsiedniej albo w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

Ograniczenia te nie mają zastosowania również w przypadku podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami. O wyłączeniu tym stanowi wprost art. 93 ust. 2a tej ustawy.

Przepis art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co pominął Sąd I instancji, określa cele wydzielenia działek gruntu w ramach ewidencyjnego podziału nieruchomości, niezależnie od prawnych kryteriów dopuszczalności zagospodarowania tych działek, określonych w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Innymi słowy przepis ten przewiduje wyjątki od zasady wyrażonej w poprzednich przepisach ustawy ograniczającej podział nieruchomości. podział dokonywany w trybie art. 95 cytowanej ustawy stanowi odrębność zarówno materialnoprawną, jak i proceduralną od trybu i zasad podziału, jakie ustawodawca wyznaczył organom administracji publicznej w przepisach art. 93 i 94 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawowym kryterium – przesłanką – dopuszczalności podziału nieruchomości na podstawie przepisów art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest realizacja czynności prawnych, celów, np. zniesienia współwłasności i innych enumeratywnie wymienionych roszczeń w tym przepisie, dla których wydziela się działki gruntu, nie z punktu widzenia ustaleń zawartych w planie miejscowym lub decyzji, lecz od prawnie określonych przesłanek skutkujących nabyciem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości.

Co więcej podział dokonywany na cele określone w komentowanym przepisie następuje dla wydzielenia działki lub działek gruntu spełniających kryteria tych celów, dlatego nie jest on alternatywą dla podstaw podziału dokonywanego w trybie art. 93 ust. 1 lub art. 94 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz stanowi szczególny tryb dla osiągnięcia innych celów, aniżeli wynikające z powołanych przepisów.

Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nie można zgodzić się z poglądem, że przewidziane w art. 95 pkt 1–8 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyjątki od zasady wyrażonej w art. 93 ust. 1 mogą znaleźć zastosowanie dopiero wtedy, gdy nie ma możliwości dokonania podziału konkretnej nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Brak jest, bowiem takiego zastrzeżenia w przepisach art. 92–100 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a wszelkie ograniczenia podziału nieruchomości muszą wynikać z przepisów ustawy /por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 21 stycznia 2015r., IV CSK 177/14 Legalis nr 1200730 i z dnia 20 września 2012r., IV CSK 10/12,

Legalis nr 552678/.

Określenie celów podziału nieruchomości w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami oznacza, że podział ten może służyć tylko wskazanym celom, co wyklucza dokonywanie w jego ramach wydzielenia działek gruntu także na inne cele. Nie można, zatem w ramach procedury służącej wydzieleniu działek gruntu dla celów określonych w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy okazji dokonywać wydzielenia dodatkowych działek gruntu, które nie służą celom określonym w powołanym przepisie, a są wydzielane dla uniknięcia prowadzenia kolejnego postępowania podziałowego w celu wydzielenia tych właśnie działek.

W podziale dokonywanym na podstawie art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami ocenie organu podziałowego przed wydaniem decyzji podlega jedynie okoliczność, czy działki gruntu stanowiące przedmiot podziału spełniają wymogi dotyczące celów, o których mowa w komentowanym artykule.

W konsekwencji powyższego dla prawidłowego zastosowania przepisu art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami istotne jest to, jaka przyczyna leży u podstaw wszczęcia postępowania podziałowego. Wskazanie tej okoliczności skutkować musi przyjęciem konkretnej podstawy podziału /por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 5 grudnia 2012r., II SA/SZ 969/12, Legalis nr 871597/.

Przepis art. 95 ww. ustawy wymienia enumeratywnie cele, jakie mogą leżeć u podstaw podziału nieruchomości, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Na tle niniejszej sprawy mogły okazać się kluczowe dwie ze wskazanych w przepisie przesłanek – celów. Pierwszy uregulowany w punkcie 1 dotyczący zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej, co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków. Drugi z punktu 4 - realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw.

Sąd Rejonowy, jako Sąd pierwszej instancji tych okoliczności nie zbadał, z uwagi na to, że pominął regulację zawartą w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dla porządku należy wskazać, że w art. 95 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami precyzyjnie określono warunki wydzielenia działek gruntu w przypadku dokonywania podziału nieruchomości dla zniesienia jej współwłasności. Przepis ten stanowi, więc podstawę dla dokonania ewidencyjnego podziału nieruchomości tylko w sytuacji ściśle w nim określonej, po spełnieniu wszystkich określonych w nim warunków. To sugeruje, że w każdym odmiennym przypadku nie jest możliwe dokonanie ewidencyjnego podziału nieruchomości dla zniesienia współwłasności nieruchomości, co w konsekwencji wykluczałoby możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez jej fizyczny podział, zgodnie z art. 211 kc.

Jakkolwiek, więc pkt 1 omawianej konstrukcji może być zastosowany tylko w przypadku, gdy nieruchomość spełnia określone w tym przepisie warunki, to wobec każdej innej nieruchomości, np. niezabudowanej, istnieje możliwość dokonania jej ewidencyjnego podziału dla zniesienia współwłasności, na podstawie pkt 4 omawianego przepisu. Nie ulega, bowiem wątpliwości, że zniesienie współwłasności jest ustawowym roszczeniem o przyznanie prawa do części dotychczasowej nieruchomości, zgodnie z art. 211 kc. Nie można brakiem prawnej możliwości dokonania ewidencyjnego podziału nieruchomości usprawiedliwiać braku możliwości zrealizowania ustawowego roszczenia o zniesienie współwłasności nieruchomości, poza tak szczególnie uregulowanym przypadkiem, jak w art. 95 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przy powyższym podkreślić należy, że oczywiście podział według powyższych reguł, stosownie do art. 211 kc, nie może być sprzeczny z ustaleniami planu miejscowego obejmującego dzieloną nieruchomość, ponieważ wydzielone części po zniesieniu współwłasności muszą spełniać warunek wynikający z art. 211 kc, który polega na tym, że podział nie

może być sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, jak również nie może pociągać za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości.

Wobec tego niezależnie od tego, czy znajdzie się podstawa do zastosowania podziału według kryteriów z pkt 1 omawianej regulacji, czy też nie, to ostatecznie przy podziale nieruchomości wynikającej z wniosku o zniesienie współwłasności należy uwzględnić możliwość podziału przy zastosowaniu art. 95 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten określa cel podziału, jako realizację roszczeń o uzyskanie praw do części nieruchomości. Źródłem roszczenia musi być jednak ustawa. Przepis ten dotyczy, zatem jedynie roszczeń ustawowych, wykluczone z jego działania są roszczenia o charakterze umownym.

Jeżeli więc ustawodawca postanowił w odrębnych przepisach prawa przyznać określonemu podmiotowi prawo do określonej części nieruchomości, to nie można tego roszczenia zniweczyć brakiem dopuszczalności określenia ewidencyjnych granic tej części nieruchomości.

Wobec powyższego dopuszczalność podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego, czy warunkach zabudowy, w świetle roszczeń cywilnych współwłaścicieli o zniesienie łączącego ich wspólnego prawa powinna być rozpatrywana na gruncie art. 95 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w powiązaniu z art. 211 kc.

W konsekwencji należy uznać, że w warunkach niniejszej sprawy niezbędne jest rozważenie, czy projektowany podział odpowiada przesłankom określonym w art. 211 kc. Jak już wskazane zostało, z przepisu tego wynika, że podział fizyczny nie może nastąpić, jeżeli byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy albo znaczne zmniejszenie jej wartości. Istnienie ewentualnej sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy należy oceniać przy uwzględnieniu okoliczności konkretnego przypadku. Sprzeczność taka może na przykład wystąpić w razie podziału nieruchomości gruntowej na działki zbyt małe, aby można je racjonalnie wykorzystać /tak też Sąd Najwyższy w cytowanym wyżej postanowieniu z dnia 21 stycznia 2015 r./.

Mając na uwadze powyższe okoliczności należało uznać, że sprawa wymaga ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy. Nierozpoznana, bowiem została istota sprawy.

Sąd I instancji skupił się, bowiem jedynie na ograniczeniu podziału fizycznego nieruchomości z uwagi na wielkość planowanych w podziale działek, nie dostrzegając ustawowego wyłączenia tego ograniczenia. Co więcej, nie zbadał przesłanki z art. 211 kc limitujących sposób wnioskowanego zniesienia współwłasności. Tym samym nie rozpoznał merytoryczne zgłoszonego w sprawie roszczenia, zaniechał zbadania materialnej podstawy wniosku.

Znamienne jest, że oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy dokonuje się na podstawie analizy wniosków uczestników i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, nie zaś na podstawie ewentualnych wad postępowania wyjaśniającego.

O ile, zatem swobodnemu uznaniu sądu pozostawione jest uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, bowiem mamy tu do czynienia z dyskrecyjnym uprawnieniem sądu drugiej instancji, to Sąd odwoławczy miał na uwadze, konstytucyjną gwarancję, co najmniej dwuinstancyjnego postępowania (art. 78 i 176 ust. 1 Konstytucji RP) oraz wymagania stawiane w tym zakresie przez Europejski Trybunał Praw Człowieka w swoim orzecznictwie w związku z art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności.

W doktrynie i orzecznictwie słusznie zwraca się, bowiem uwagę na związane z taką sytuacją ryzyko pozbawienia stron jednej instancji merytorycznej /zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2002r., I CKN 1149/00, Lex nr 75293/.

Wobec powyższego jedyną zasadną decyzją Sądu meriti było uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, czemu Sąd dał wyraz w sentencji przedmiotowego orzeczenia (art. 386 § 4 kpc).

Na obecnym etapie nie był zasadny zarzut charakteru spornej nieruchomości, ponieważ zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na inną ocenę tej okoliczności sprawy.

W tej sytuacji zarzut apelacyjny wnioskodawców w tym zakresie nie był zasadny.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy mając na uwadze wyżej powołane regulacje ustawy o gospodarce nieruchomościami powinien ustalić, czy uwzględniając wniosek, który co do zasady jest dopuszczalny, dojdzie do sprzecznego ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągnie ona za sobą istotną zmianę rzeczy albo znaczne zmniejszenie jej wartości. Należy tu zwrócić uwagę na cel i przyczynę zniesienia współwłasności, wielkość proponowanych działek, racjonalność wykorzystania wydzielonych udziałów, zgodne stanowiska uczestników.

O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnął Sąd Okręgowy na podstawie art. 108 § 2 kpc.