

Adam Jaworski¹

Zniesienie współwłasności nieruchomości przez podział fizyczny w postępowaniu o zawezwanie do próby ugodowej

Streszczenie

Zniesienie współwłasności nieruchomości może nastąpić w formie ugody sądowej w postępowaniu pojednawczym, co stanowi alternatywę dla umowy zawartej w formie aktu notarialnego albo zgodnego wniosku w postępowaniu nieprocesowym. Sprawy o zniesienie współwłasności mają bowiem zdatność ugodową, a przepisy art. 184–186 k.p.c. mogą być odpowiednio stosowane w postępowaniu nieprocesowym. Nie można z góry wykluczyć dokonania w tym trybie podziału fizycznego nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że nie jest dopuszczalne dokonanie w tym trybie podziału geodezyjnego.

Słowa kluczowe

Zniesienie współwłasności, ugoda sądowa, postępowanie pojednawcze, podział nieruchomości.

1. Wprowadzenie

Sprawy działowe, w tym o zniesienie współwłasności nieruchomości, należą do kategorii spraw najczęściej rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym przez sądy rejonowe, a są one w wielu przypadkach skomplikowane pod względem faktycznym i prawnym. Szczególnego znaczenia nabiera w nich, wynikająca z art. 10 k.p.c. i podkreślona w art. 622 k.p.c., dyrektywa, nakazująca sądowi i przewodniczącemu dążyć do polubownego rozstrzygnięcia sprawy. Sposobem na zgodne zniesienie współwłasności nieruchomości jest – obok zawarcia umowy w formie aktu notarialnego i złożenia zgodnego wniosku o wydanie przez sąd posta-

¹ Adam Jaworski, sędzia Sądu Okręgowego Warszawa–Praga w Warszawie delegowany do Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

nowienia działowego – zawarcie ugody sądowej. Korzystanie z tej formy wywołuje jednak szereg wątpliwości, zwłaszcza gdy w drodze ugody ma dojść do podziału nieruchomości. Warto już w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z 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 pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Oczywiście nic nie stoi na przeszkodzie, aby w przypadku zgodnej woli stron zniesienie współwłasności nastąpiło w inny sposób, niezależnie od okoliczności wymienionych w art. 211 k.c. *in fine*. Podział rzeczy wspólnej, tzw. podział fizyczny, jest jednak „najbardziej pożądanym i preferowanym przez prawodawcę sposobem zniesienia współwłasności”, za czym przemawia względ na zapewnienie ochrony współwłaścicielom, którym z tytułu współwłasności przysługuje uprawnienie do korzystania z rzeczy wspólnej, a także konstytucyjna zasada ochrony własności, wyrażona w art. 21 ust. 1 i art. 64 Konstytucji RP².

W praktyce sądowej nierzadko zdarzają się przypadki wniosków o zawezwanie do próby ugodowej, w ramach których wnioskodawcy dążą do zawarcia ugody obejmującej zniesienie współwłasności nieruchomości, polegające na jej fizycznym podziale. Przyczyną inicjowania przez wnioskodawców w takich sprawach postępowania pojednawczego, zamiast złożenia zgodnego wniosku o zniesienie współwłasności, są najczęściej względy fiskalne. Zgodnie bowiem z art. 19 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych³ od wniosku o zawezwanie do próby ugodowej pobiera się piątą część opłaty⁴. Ponadto na większą atrakcyjność postępowania pojednawczego

² Zob. A. Rzewuska, (w:) M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 3, 2023, art. 211 Nt. 1 i 2; Zob. też m.in. P. Księżak, (w:) K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, 2022, art. 211 pkt 2; P. Szadkowski, (w:) M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352, wyd. 3, Warszawa 2021, z obszernego orzecznictwa zob. przykładowo postanowienia SN z dnia 30 października 1978 r., sygn. III CRN 214/78, Legalis; z dnia 19 stycznia 2001 r., sygn. V CKN 1436/00, Legalis; z dnia 8 października 2009 r., sygn. II CK 2/09, Legalis; z dnia 5 lutego 2010 r., sygn. III CSK 195/09, Legalis; z dnia 14 marca 2017 r., sygn. II CSK 221/16, Legalis, z dnia 29 października 2020 r., sygn. V CSK 573/18.

³ Tekst Jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1125; dalej: u.k.s.c.

⁴ Opłata od wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości wynosi 1000 zł (art. 41 ust. 1 u.k.s.c.), a jeżeli wniosek zawiera zgodny projekt podziału – 300 zł (art. 41 ust. 2 u.k.s.c.). Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 41 ust. 1 u.k.s.c. opłata sądowa od wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie o zniesienie współwłasności wynosi 200 zł. Różnica między kosztami postępowania rozpoznawczego i pojednaw-

względem rozpoznawczego (nawet zainicjowanego zgodnym wnioskiem) wpływa szybkość postępowania. Mimo tego dopuszczalność zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze ugody zawartej w postępowaniu pojednawczym budzi wątpliwości, a przeciwko niej podnosi się niekiedy obawę, że może ono zmierzać do obejścia prawa⁵. Najbardziej kontrowersyjną kwestią jest możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości przez podział fizyczny. Udzielenie odpowiedzi na pytanie o jej dopuszczalność wymaga bowiem uwzględnienia nie tylko norm prawa cywilnego materialnego i procesowego, dotyczących zniesienia współwłasności, ale także ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶. Dlatego zasadne jest bliższe rozważenie tej kwestii, zwłaszcza że mimo praktycznego znaczenia tematyka postępowania pojednawczego w kontekście trybu nieprocesowego jest rzadko podejmowana w publikowanym orzecznictwie⁷. W dotychczasowym orzecznictwie utrwalił się pogląd o dopuszczalności dokonania działu spadku w drodze ugody sądowej, przy czym dotyczy on przede wszystkim ugód zawieranych w postępowaniu rozpoznawczym⁸.

Nie można również tracić z pola widzenia, że ustawą z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego i niektórych innych ustaw⁹ dokonano zmian w regulacji zawezwania do próby ugodo-

czego była jeszcze bardziej widoczna w stanie prawnym obowiązującym do 7 listopada 2019 r., w którym opłata od wniosku o zawezwanie do próby ugodowej była opłatą stałą – 100 zł (w przypadku, gdy wartość przedmiotu sprawy wynosiła 10 000 zł – 40 zł).

⁵ Takie stanowisko wyraził np. SR w Zambrowie w postanowieniu z dnia 13 sierpnia 2013 r. (niepubl.), wydanym w sprawie zakończonej postanowieniem SO w Łomży z dnia 4 września 2013 r., sygn. I Cz 190/13, Legalis. Podobny argument jest niekiedy wyrażony w niepublikowanym orzecznictwie sądów rejonowych.

⁶ Tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.

⁷ Z nielicznych orzeczeń zob. postanowienie SO w Łomży z dnia 4 września 2013 r., sygn. I Cz 190/13, Legalis, które opowiada się za możliwością dokonania działu spadku w formie ugody zawartej w postępowaniu pojednawczym. Problem prawny będący przedmiotem niniejszego artykułu został rozstrzygnięty w postanowieniu Sądu Okręgowego Warszawa–Praga w Warszawie z dnia 25 października 2022 r., sygn. IV Cz 474/22 (jeszcze niepublikowane na portalu orzeczeń).

⁸ Zob. postanowienie SN z dnia 11 marca 1985 r., sygn. III CRN 52/85, Legalis oraz uzasadnienie uchwały SN (7) z dnia 17 czerwca 1987 r., sygn. III CZP 87/86, OSNCP 1988, nr 2–3, poz. 24 (teza uchwały, jako dostosowana do ówczesnych realiów gospodarczych, utraciła aktualność, ale wyrażony przez SN *implicite* pogląd o dopuszczalności zawarcia ugody w sprawie o dział spadku zachowuje pełną aktualność). Na dopuszczalność zawarcia ugody obejmującej dział spadku w postępowaniu pojednawczym wskazuje A. Stempniak (Tryby działu spadku, MoP 2004, nr 9, s. 409 i n.), który przytacza szeroką argumentację za tym poglądem.

⁹ Dz. U. z 2019 r., poz. 1469; dalej: ustawa nowelizująca z 2019.

wej, zarówno w aspekcie wymagań wniosku, jak i przez znaczne podwyższenie opłat sądowych¹⁰.

Dalsze rozważania zostaną ograniczone do ugody zawartej w postępowaniu pojednawczym, uregulowanym w art. 184–186 k.p.c. Nie ulega jednak wątpliwości, że poczynione tu uwagi mają – w zakresie dotyczącym formy ugody – odpowiednie odniesienie także do ugody zawieranej w postępowaniu rozpoznawczym w sprawie o zniesienie współwłasności, a w konsekwencji – również w innych sprawach działowych. Warto bowiem zaznaczyć, że przepisy materialnoprawne i procesowe o zniesieniu współwłasności stosuje się odpowiednio również do spraw o dział spadku¹¹ oraz podział majątku wspólnego małżonków¹² lub współników spółki cywilnej¹³. Dla wszystkich wymienionych postępowań przepisy o zniesieniu współwłasności mają charakter podstawowy, „bazowy”¹⁴, gdyż stosuje się je w odniesieniu do innych spraw działowych wprost albo z modyfikacjami wynikającymi z ich charakteru¹⁵. Oznacza to, że w przypadku zawę-

¹⁰ W kwestii zmian legislacyjnych i ich oceny zob. M. Skibińska, Postępowanie pojednawcze po reformie Kodeksu postępowania cywilnego, Wolters Kluwer, LEX 2019 oraz A. Budniak-Rogała, Zawezwanie do próby ugodowej – uwagi wybrane na tle nowelizacji postępowania cywilnego ustawą z dnia 4 lipca 2019 r., *Studia Prawno-Ekonomiczne* 2020, t. 116, s. 12 i n.

¹¹ Zgodnie z art. 1035 k.c. do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych, co oznacza odesłanie do odpowiedniego stosowania art. 211 i n. k.c. Art. 688 k.p.c. stanowi natomiast, że do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 § 2 i 3 k.p.c. (w postępowaniu tym mają w istocie odpowiednie zastosowanie przepisy art. 617–625 k.p.c., co podkreśla zwrot „w szczególności”).

¹² Do podziału majątku wspólnego byłych małżonków stosuje się odpowiednio przepisy prawa materialnego (art. 46 k.r.o.) oraz procesowego (art. 567 § 3 k.p.c.) o dziale spadku, co oznacza stosowanie w tym postępowaniu przepisów o zniesieniu współwłasności na zasadzie „podwójnego odesłania”.

¹³ Zgodnie z art. 875 § 1 k.c. od chwili rozwiązania spółki stosuje się odpowiednio do wspólnego majątku współników przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych.

¹⁴ W doktrynie zwraca się uwagę, że taki zabieg pozwolił na pełną harmonizację wszystkich postępowań działowych, które przebiegają według identycznych zasad, co pozwala na uproszczenie postępowania (A. Stępnia, (w:) K. Osajda (red.), Tom IVB. Prawo i postępowanie spadkowe. Komentarz, Warszawa 2018, art. 688 KPC Nb 1 i powołany tam B. Dobrzański, (w:) Resich, Siedlecki, Komentarz KPC, t. I, Warszawa 1975, s. 997).

¹⁵ Zgodnie z przyjętymi w teorii prawa zasadami, odpowiednie stosowanie przepisów prawa może polegać na stosowaniu niektórych przepisów wprost, innych z modyfikacjami wynikającymi z przedmiotu regulacji, a w jeszcze innych – nie będą stosowane w ogóle (zob. przykładowo J. Nowacki, „Odpowiednie” stosowanie przepisów prawa, *Studia z teorii prawa*, Kraków 2003, s. 455–457).

zwania do próby ugodowej w sprawie o dział spadku, podział majątku wspólnego małżonków albo współników spółki cywilnej, ugoda sądowa powinna spełnić te same przesłanki co ugoda obejmująca zniesienie współwłasności. Spostrzeżenie to uzasadnia ograniczenie dalszych rozważań do ugody obejmującej zniesienie współwłasności nieruchomości, gdyż przedstawione tu argumenty będą dotyczyły również podziału geodezyjnego nieruchomości w ramach działu spadku albo podziału majątku wspólnego.

2. Postępowanie pojednawcze w sprawie o zniesienie współwłasności

Analizę zarysowanego na wstępie problemu należy rozpocząć od przedstawienia krótkiej charakterystyki postępowania pojednawczego. Postępowanie to, nazywane również zawezwaniem do próby ugodowej, jest „sposobem samodzielnego uregulowania sprawy cywilnej przez strony jeszcze przed wniesieniem pozwu do sądu”¹⁶, stanowiącym – jak podkreśla się w literaturze, alternatywny wobec postępowania rozpoznawczego i niewymagający postępowania dowodowego *sensu stricto* sposób dochodzenia roszczeń¹⁷. Specyfika postępowania pojednawczego wyraża się w tym, że jego celem nie jest rozstrzygnięcie sprawy cywilnej, ale umożliwienie stronom jej polubownego załatwienia z udziałem (pod kontrolą) sądu¹⁸. W literaturze i orzecznictwie istnieje rozbieżność co do tego, czy zawezwanie do próby ugodowej ma charakter postępowania pomocniczego¹⁹, czy też jest postępowaniem samodzielnym pod względem

¹⁶ Tak np. T. Ereciński, (w:) T. Ereciński, KPC Komentarz. T. II. Postępowanie rozpoznawcze, 2022, art. 184 uw. 1; M. Cichorska, (w:) P. Rylski, KPC Komentarz, 2021, uw. 5–7.

¹⁷ R. Schmidt, Postępowanie pojednawcze, ADR 2010, nr 2, s. 91.

¹⁸ Zob. uzasadnienia uchwał SN z dnia 26 lutego 2014 r., sygn. III CZP 117/13, OSNC 2014, nr 12, poz. 123 i z dnia 28 marca 2014 r., sygn. III CZP 3/14, OSNC 2015, nr 2, poz. 16. Na marginesie trzeba odnotować, że tak zdefiniowany cel (funkcja) postępowania pojednawczego nie znajduje w pełni odzwierciedlenia w praktyce sądowej, w której zawezwanie do próby ugodowej stosunkowo rzadko prowadzi do zawarcia ugody, ale jest traktowane przede wszystkim jako czynność przerywająca bieg przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Na temat takiej kwalifikacji wniosku o zawezwanie do próby ugodowej zob. J. Derlatka, Zawezwanie do próby ugodowej a przerwanie biegu przedawnienia, Przegląd Sądowy 2019, nr 6, s. 63 i n., w orzecznictwie zob. przede wszystkim postanowienie SN z dnia 16 października 2020 r., sygn. IV CSK 107/20, Legalis i powołane tam orzeczenia.

¹⁹ Postępowaniem pomocniczym jest postępowanie mające na celu zabezpieczenie i prawidłowy przebieg postępowania w sprawie (głównego) – zob. J. Jodłowski, Z. Resich, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, Postępowanie cywilne, Warszawa

strukturalnym, które nie jest postępowaniem pomocniczym²⁰. Nie podejmując szerszej analizy charakteru prawnego postępowania pojednawczego, należy przyjąć za punkt wyjścia dalszych rozważań pogląd drugi, opowiadający się przeciwko uznaniu postępowania pojednawczego za pomocnicze. Trudno bowiem przyjąć, że zawezwanie do próby ugodowej miałoby na celu zabezpieczenie prawidłowego toku „głównego” (rozpoznawczego) postępowania, skoro do wszczęcia tego postępowania może w ogóle nie dojść, niezależnie od jego wyniku²¹.

Przyjęcie tego założenia pozwala odrzucić podnoszony w dawniejszej literaturze argument, że postępowanie o zawezwanie do próby ugodowej jest ściśle – jako postępowanie pomocnicze – związane z procesem, co ma wykluczać zawezwanie do próby ugodowej w sprawach należących do trybu nieprocesowego²². Uznanie postępowania pojednawczego za samodzielne pozwala bowiem stwierdzić, że jego cel – polubowne załatwienie sprawy – może być zrealizowany niezależnie od tego, czy sprawa

2009, s. 48–49 (autorzy ci zaliczają postępowanie pojednawcze do postępowań pomocniczych). Za taką kwalifikacją zawezwania do próby ugodowej opowiedział się SN w postanowieniu z dnia 1 czerwca 2015 r., sygn. III CO 37/15, Legalis. W uzasadnieniu uchwały z dnia 18 czerwca 1985 r. (sygn. III CZP 28/85) SN określił postępowanie o zawezwanie do próby ugodowej jako samodzielne postępowanie pomocnicze, ale jednocześnie zaakcentował jego odmienną funkcję i strukturalną odrębność od postępowania rozpoznawczego, co pozwoliło mu uznać postanowienie o uznaniu ugody sądowej za niedopuszczalną, za kończące postępowanie w sprawie w rozumieniu art. 394 § 1 pkt 1 k.p.c. Można więc przyjąć, że mimo uznania postępowania pojednawczego za pomocnicze SN potraktował je w istocie jako „odpowiednik” postępowania w sprawie (por. postanowienie SN z dnia 4 lipca 2008 r., sygn. I CZ 139/07, Legalis).

²⁰ Tak wyraźnie T. Ereciński, (w:) T. Ereciński, KPC Komentarz. T. II. Postępowanie rozpoznawcze, 2022, art. 184 uw. 1. J. Mokry, Glosa do uchwały SN z dnia 18 czerwca 1985 r., sygn. III CZP 28/85, OSPiKA 1988, nr 6, s. 263; R. Schmidt, Postępowanie pojednawcze, ADR 2010, nr 2, s. 91; P. Ryłski, Dopuszczalność postępowania pojednawczego w sprawach przekazanych do trybu nieprocesowego, PPC 2011, nr 1, s. 125–126; t e n ż e, Postępowanie pojednawcze jako autonomiczny sposób dochodzenia roszczeń, (w:) J. Gudowski, M. Pazdan, M. Tomalak, *Ius est a iustitia appellatum*. Księga jubileuszowa dedykowana prof. T. Wiśniewskiemu, Warszawa 2017, s. 476 i n. W orzecnictwie w tym kierunku uchwały SN z dnia 26 lutego 2014 r., sygn. III CZP 117/13, OSNC 2014, nr 12, poz. 123; z dnia 28 marca 2014 r., sygn. III CZP 3/14, OSNC 2015, nr 2, poz. 16; z dnia 18 listopada 2015 r., sygn. III CZP 60/15, OSNC 2016, nr 11, poz. 126.

²¹ Brak kontynuacji postępowania będzie miał oczywiście miejsce w razie zawarcia ugody, ale także w przypadku rezygnacji przez wnioskodawcę z dochodzenia swoich praw, gdy do zawarcia ugody nie doszło.

²² Tak B. Dobrzański, (w:) J. Jodłowski, Z. Resich, KPC Komentarz, t. I, Warszawa 1972, s. 750, który podnosi, że postępowanie pojednawcze jest związane immanentnie z istnieniem „przeciwnika” wzywającego, którego nie ma w postępowaniu nieprocesowym.

w postępowaniu rozpoznawczym mogłaby podlegać rozpoznaniu w procesie, czy też w trybie nieprocesowym. Innym argumentem przeciwko stosowaniu art. 184–186 k.p.c. w postępowaniu nieprocesowym miałyby być umiejscowienie tych przepisów w księdze pierwszej części pierwszej Kodeksu postępowania cywilnego oraz użycie przez ustawodawcę określenia „przed wniesieniem pozwu”²³. Zastrzeżenia te poddał jednak trafnej krytyce P. Ryłski, który podkreślił, że „techniczne umiejscowienie przepisów o tym postępowaniu w ramach księgi pierwszej Kodeksu postępowania cywilnego o procesie nie może tu być wyłącznym uzasadnieniem. Wręcz przeciwnie, prowadzi ono do potrzeby rozważenia możliwości odpowiedniego zastosowania przepisów o tym postępowaniu w trybie nieprocesowym (art. 13 § 2 k.p.c.)”²⁴. Pogląd opowiadający się za możliwością wszczęcia postępowania pojednawczego także w sprawach przekazanych do trybu nieprocesowego zdecydowanie przeważa²⁵. Najpełniej argumentację za takim rozstrzygnięciem przedstawił P. Ryłski. Autor ten zwrócił uwagę na zasady odpowiedniego stosowania przepisów o procesie do spraw rozstrzyganych w trybie nieprocesowym, zdatność ugodową szeregu spraw nieprocesowych, a także sporny charakter wielu postępowań prowadzonych w tym trybie²⁶. Argumenty te należy w mojej ocenie w pełni podzielić. Ponadto warto podkreślić, że zgodnie z art. 13 § 2 k.p.c. przepisy o procesie stosuje się odpowiednio do innych rodzajów postępowań unormowanych w Kodeksie postępowania cywilnego, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Zgodnie z powszechnie przyjmowaną w nauce prawa i orzecznictwie koncepcją odpowiednie stosowanie przepisów prawa może polegać na tym, że:

- 1) niektóre przepisy stosuje się wprost, bez żadnych modyfikacji i zabiegów adaptacyjnych,
- 2) niektóre przepisy stosuje się tylko pośrednio, a więc z uwzględnieniem konstrukcji, istoty i odrębności postępowania nieprocesowego,

²³ W. Siedlecki, (w:) J. Jodłowski, Z. Resich, KPC Komentarz, t. I, Warszawa 1972, s. 312.

²⁴ P. Ryłski, *Dopuszczalność*, s. 126.

²⁵ Zob. A. Stempniak, *Tryby działu spadku*, MoP 2004, nr 9, s. 409 i n.; R. Schmidt, *Postępowanie pojednawcze*, s. 97; P. Ryłski, *Dopuszczalność*, s. 123 i n.; M. Jędrzejewska, (w:) T. Ereciński, *Komentarz KPC*, t. I, Warszawa 2006, art. 184, Nb 1; M. Cichorska, (w:) P. Ryłski, *KPC Komentarz*, 2021, art. 184, uw. 14–17; T. Żyznowski, (w:) T. Wiśniewski, *KPC Komentarz*, t. I, 2021, art. 184 uw. 3; J. Mucha, *Ugodowe rozwiązywanie spraw rozpoznawanych w postępowaniach działowych – wybrane aspekty procesowe*, ADR 2018, nr 2.

²⁶ P. Ryłski, *Dopuszczalność*, s. 123 i n.

3) niektóre przepisy w ogóle nie podlegają zastosowaniu w postępowaniu nieprocesowym²⁷.

Wydaje się, że przepisy art. 184–186 k.p.c. należą właśnie do tej drugiej kategorii. Nie są one tak ściśle związane z dwustronnym charakterem procesu jak np. przepisy o interwencji głównej i ubocznej, które nie mogą być nawet odpowiednio zastosowane w trybie nieprocesowym. Dokonując odpowiedniej modyfikacji art. 184 k.p.c. w odniesieniu do trybu nieprocesowego należy go odczytać w ten sposób, że zainicjowanie postępowania pojednawczego jest możliwe przed złożeniem wniosku²⁸. Ze względu na zróżnicowany katalog spraw rozpoznawanych w trybie nieprocesowym dotyczy to jednak tylko niektórych z nich, których charakter na to pozwala. Nawiązując do podniesionego przez B. Dobrzańskiego argumentu o braku przeciwnika w postępowaniu nieprocesowym, można wskazać, że odpowiednie zastosowanie do tego trybu przepisów o zawezwaniu do próby ugodowej byłoby możliwe tylko w tych sprawach, które mają zdatność ugodową (możliwość zawarcia ugody w postępowaniu o zniesienie współwłasności nie budzi wątpliwości)²⁹ oraz mogą mieć przynajmniej potencjalnie sporny charakter³⁰. Przy tym założeniu przez

²⁷ Pogląd utrwalony w odniesieniu do spraw rozpoznawanych w trybie nieprocesowym, przykładowo: postanowienie SN z dnia 9 grudnia 1975 r., sygn. I CO 9/75, OSNCP 1976, nr 10, poz. 219; wyrok SN z dnia 10 marca 2004 r., sygn. IV CK 125/03, LEX nr 137677; postanowienia SN: z dnia 20 października 2004 r., sygn. IV CK 87/04, LEX nr 585872; z dnia 6 lutego 2014 r., sygn. I CSK 243/13, LEX nr 1532765; z dnia 27 listopada 2014 r., sygn. IV CSK 128/14, LEX nr 1616919; uchwały SN: z dnia 29 kwietnia 2008 r., sygn. III CZP 17/08, OSNC 2009, nr 6, poz. 82; z dnia 13 marca 2015 r., sygn. III CZP 4/15, OSNC 2016, nr 2, poz. 19; postanowienie SN z dnia 18 sierpnia 2017 r., sygn. IV CSK 609/16, LEX nr 2372558; w doktrynie zob. np. J. Gudo wski, (w:) T. Ereciński, KPC Komentarz, t. 1, 2021, art. 13, nt 15.

²⁸ Tak też P. Ryłski, *Dopuszczalność*, s. 126. Można dodać, że przepisy księgi pierwszej części pierwszej KPC, które w różnych kontekstach odwołują się do pozwu, mają na podstawie art. 13 § 2 KPC odpowiednie zastosowanie do wniosku inicjującego postępowanie nieprocesowe (np. art. 187 KPC dotyczący wymagań formalnych pozwu albo art. 394 § 1 pkt 1 KPC w zakresie dotyczącym zażalenia na zarządzenie przewodniczącego o zwrocie pozwu).

²⁹ Zob. P. Ryłski, *Dopuszczalność*, s. 127; R. Schmidt, *Postępowanie pojednawcze*, s. 95–96; M. Durzyńska, *Podział nieruchomości*, Warszawa 2021, s. 302. Do spraw nieprocesowych, w których dopuszczalne jest zawarcie ugody, zalicza się również sprawy o rozgraniczenie sprawy z zakresu zarządu związanego ze współwłasnością i użytkowaniem (np. o zezwolenie na dokonanie czynności zwykłego zarządcy), dział spadku, podział majątku wspólnego.

³⁰ Jak trafnie zauważył P. Ryłski: „Skoro umowa ugody w większości przypadków polega na czynieniu wzajemnych ustępstw przez strony w celu uchylecia istniejącego lub mogącego powstać sporu (art. 917 k.c.), to w założeniu istnienie rozbieżności stanowisk jest rzeczą oczywistą” (P. Ryłski, *Dopuszczalność*, s.128). Można dodać, że

„przeciwnika” należy rozumieć innych niż wnioskodawca zainteresowanych (art. 510 § 1 k.p.c.). W sprawie o zniesienie współwłasności ustalenie ich kręgu nie budzi wątpliwości, gdyż zainteresowanymi są z reguły współwłaściciele nieruchomości³¹. Nie ulega jednak wątpliwości, że warunkiem dopuszczalności zawarcia ugody sądowej w postępowaniu pojednawczym jest udział w tym postępowaniu wszystkich zainteresowanych³².

M. Sychowicz wskazuje również, że: „Do próby ugodowej w sprawie należącej do trybu nieprocesowego powinni być wezwani wszyscy zainteresowani (art. 510 § 1 k.p.c.)”³³. Pogląd ten wydaje się słuszny, ale wymaga doprecyzowania w ten sposób, że wszyscy zainteresowani powinni zostać wskazani przez wnioskodawcę (wzywającego do próby ugodowej). Sąd w postępowaniu pojednawczym nie ma, jak się wydaje, kompetencji do wzywania z urzędu uczestników postępowania, na podstawie odpowiednio stosowanego art. 510 § 2 k.p.c. Uprawnienie i obowiązek sądu wzywania wszystkich zainteresowanych z urzędu jest ściśle

w niektórych sprawach nieprocesowych, niezależnie od tego, czy mają one *in concreto* sporny charakter, zawarcie ugody nie jest możliwe, gdyż strony nie mają uprawnień do zastąpienia orzeczenia sądu własnym oświadczeniem woli. Dotyczy to przede wszystkim spraw o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz o stwierdzenie nabycia spadku.

³¹ Orzecznictwo z reguły wąsko rozumie interes prawny osób niebędących współwłaścicielami w postępowaniu o zniesienie współwłasności i odmawia się statusu zainteresowanych osobom trzecim, np. byłym współwłaścicielom (zob. postanowienie SN z dnia 6 grudnia 2019 r., sygn. III CZ 41/19, Legalis i z dnia 25 stycznia 2019 r., sygn. IV CSK 543/17, Legalis). W doktrynie za zainteresowanych uważa się także osoby, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe obciążające przedmiotową nieruchomość, wierzyciele współwłaścicieli, a stosownie do okoliczności także osoby, którym przysługują prawa obligacyjne dotyczące tej nieruchomości, jak prawo dzierżawy lub najmu (J. Pietrzykowski, K. Pietrzykowski, A. Marciniak (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom III. Komentarz do art. 425–729, Warszawa 2020, art. 617, Nb 3). Pogląd ten wydaje się jednak zbyt ogólny, gdyż o istnieniu rzeczywistego interesu prawnego wymienionych osób decydują okoliczności sprawy. Przykładowo, zniesienie współwłasności przez podział fizyczny nie ma wpływu na istnienie hipoteki, gdyż zgodnie z art. 76 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2022 r., poz. 1728) hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Dlatego wierzyciel hipoteczny nie ma interesu prawnego do udziału w postępowaniu o zniesienie współwłasności (chyba że sąd rozważyłby *in concreto* sprzedaż licytacyjną nieruchomości), a w konsekwencji nie jest konieczny również jego udział w posiedzeniu pojednawczym.

³² Pogląd utrwalony, zob. P. Ryłski, *Dopuszczalność*, s. 131; M. Cichorska, (w:) P. Ryłski, *KPC Komentarz*, 2022, art. 184, nt. 16; M. Sychowicz, (w:) K. Piasecki (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz. Art. 1–366*, wyd. 7, 2016, art. 184 Nb 5; M. Sychowicz, J. Derlatka, (w:) A. Marciniak, *KPC Komentarz. T. I*, 2019, art. 184, Nb 5.

³³ M. Sychowicz, (w:) K. Piasecki (red.), *KPC Komentarz tom I*, 2016, art. 184 Nb 5.

związane z obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym zasadą uczestnictwa. W konsekwencji wezwanie zainteresowanego odbywa się z urzędu, niezależnie od stanowiska, jakie w tym przedmiocie zajmują uczestnicy i sam zainteresowany³⁴. Tymczasem udział „przeciwnika” w postępowaniu pojednawczym nie jest obligatoryjny. Obowiązku takiego nie wprowadza w szczególności art. 186 § 2 k.p.c., gdyż stanowi on jedynie podstawę do zasądzenia zwrotu kosztów zawezwania do próby ugodowej w orzeczeniu kończącym postępowanie co do meritum i to tylko wtedy, gdy na rzecz wnioskodawcy zostaną zasądzone koszty postępowania rozpoznawczego (w postępowaniu nieprocesowym jest to możliwe wyłącznie na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.). Ponadto wydaje się, że w postępowaniu pojednawczym nie ma podstawy prawnej do stosowania, nawet odpowiednio, przepisów ogólnych o postępowaniu procesowym. Art. 13 § 2 k.p.c. dotyczy bowiem relacji odwrotnej, czyli stosowania przepisów o procesie do innych trybów postępowania.

Wobec tego pojawia się pytanie, jakie czynności powinien podjąć sąd, jeżeli we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej nie zostali wskazani wszyscy zainteresowani. Z poprzednich uwag wynika, że nie ma podstaw do ich wezwania z urzędu. Pominięcie zainteresowanych nie stanowi też braku formalnego wniosku, który pozwalałby zastosować art. 130 § 1 k.p.c. Wydaje się zatem, że sąd powinien wezwać wnioskodawcę do wskazania wszystkich zainteresowanych pod rygorem uznania ugody za niedopuszczalną na podstawie art. 184 zd. 2 k.p.c. Nie ulega bowiem wątpliwości, że zawarcie ugody bez udziału zainteresowanych (w przypadku zniesienia współwłasności – przede wszystkim bez udziału wszystkich współwłaścicieli), skutkowałoby zawarciem ugody sprzecznej z prawem.

Na przeszkodzie uznaniu zniesienia współwłasności nieruchomości ugodą zawartą w postępowaniu pojednawczym za dopuszczalne nie stoi również art. 158 k.c. Od wielu lat w orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że ugoda sądowa zastępuje formę aktu notarialnego³⁵.

Podsumowując, zawezwanie do próby ugodowej w sprawie o zniesienie współwłasności jest co do zasady dopuszczalne, a warunkiem *sine*

³⁴ P. Ryłski, Uczestnik postępowania nieprocesowego – zagadnienia konstrukcyjne, Warszawa 2017, rozdział 5.2.3.

³⁵ Zob. np. postanowienia SN z dnia 1 czerwca 1964 r., sygn. III CR 27/64, OSNCP 1965, z. 3, poz. 45; z dnia 8 maja 1975 r., sygn. III CRN 51/75; z dnia 8 stycznia 2002 r., sygn. I CKN 753/99, Legalis, wyrok SA w Katowicach z dnia 14 maja 2021 r., sygn. I ACA 730/20, w doktrynie np. E. Drozd, Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa–Kraków 1974, s. 147–148; E. Gniewek, System Prawa Prywatnego 2020, tom 3, s. 315 Nb 192.

qua non zgodności zawartej w tym postępowaniu ugody z prawem jest udział wszystkich zainteresowanych³⁶.

3. Dopuszczalność podziału nieruchomości w postępowaniu pojednawczym – uwagi szczegółowe

Jak już zasygnalizowano, podział fizyczny nieruchomości jest podstawowym i preferowanym przez ustawodawcę sposobem podziału nieruchomości. Omawiając dopuszczalność takiego podziału, należy wyróżnić trzy sytuacje:

- 1) podział nieruchomości składających się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej, bez podziału geodezyjnego;
- 2) podział fizyczny, połączony z podziałem geodezyjnym nieruchomości;
- 3) ustanowienie odrębnej własności lokali.

Każdy z tych przypadków należy rozważyć odrębnie.

Ad. 1. Zgodnie z art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W orzecznictwie przyjmuje się w odniesieniu do nieruchomości objętych księgami wieczystymi zasadę: „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość”. Oznacza ona, że kilka działek objętych jedną księgą wieczystą stanowi zawsze jedną nieruchomość, nawet wtedy, gdy działki nie graniczą ze sobą³⁷. Zgodnie natomiast z § 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków³⁸ działkę ewidencyjną stanowi

³⁶ Na marginesie można odnotować wątpliwość co do właściwości miejscowej sądu w postępowaniu pojednawczym, gdyż powstaje pytanie o relację art. 185 k.p.c. i art. 606 k.p.c. Nie rozwijając tej kwestii, pozostającej poza tematem artykułu, można wyrazić pogląd, że właściwy do zawezwania do próby ugodowej jest sąd właściwości ogólnej przeciwnika (art. 185 § 1 k.p.c.), a nie sąd miejsca położenia rzeczy – por. odpowiednio uchwałę SN z dnia 18 listopada 2015 r., sygn. III CZP 60/15, OSNC 2016, nr 11, poz. 126, zob. P. Ryłski, *Postępowanie pojednawcze jako autonomiczny sposób dochodzenia roszczeń*, (w:) T. Ereciński, J. Gudowski, M. Pazdan, M. Tomalak (red.), *Ius est a iustitia appellatum*. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Tadeuszowi Wiśniewskiemu, Warszawa 2017, rozdział 3.3.

³⁷ Zob. m.in. wyrok SN z dnia 26 lutego 2003 r., sygn. II CKN 1306/00, Legalis; postanowienie SN z dnia 30 października 2003 r., sygn. IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201; uchwała SN z dnia 26 kwietnia 2007 r., sygn. III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62; z dnia 21 marca 2013 r., sygn. III CZP 8/13.

³⁸ Dz. U. z 2021 r., poz. 1390 ze zm.

ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą granic działek ewidencyjnych. Oczywiście jest zatem, że prawne wyodrębnienie nieruchomości gruntowej nie jest tożsame z geodezyjnym wyodrębnieniem działki gruntu. Nieruchomość gruntowa może składać się z jednej lub kilku działek³⁹. Konsekwencją rozróżnienia pojęć nieruchomości w znaczeniu wierzchniościowym i działki ewidencyjnej jest wyodrębnienie podziału prawnego i podziału ewidencyjnego nieruchomości. Zgodnie z trafnymi definicjami zaproponowanymi przez M. Wolańcinę: „Podział prawny (cywilny) nieruchomości to (...) działania zmierzające do podmiotowej zmiany prawa własności w odniesieniu przynajmniej do części dotychczasowej nieruchomości”, natomiast „podział ewidencyjny (geodezyjny) nieruchomości polega zaś na innym niż dotychczas, ukształtowaniu ewidencyjnym działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości (...). Celem podziału geodezyjnego nieruchomości jest ewidencyjne wyodrębnienie w ramach jednej nieruchomości większej ilości działek gruntu bez zmiany ich dotychczasowego właściciela, mogących w przyszłości stanowić odrębne nieruchomości”⁴⁰. Przepisy art. 92 i następnego u.g.n. dotyczą natomiast podziału geodezyjnego nieruchomości. Chociaż nie jest to wskazane wprost w treści przepisów u.g.n., to taki wniosek wynika jednoznacznie z treści tych przepisów⁴¹.

Z powyższego wynika, że w przypadku, gdy zniesienie współwłasności ma polegać na dokonaniu podziału nieruchomości składającej się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej, bez jednoczesnego podziału geodezyjnego⁴², przepisy art. 92 i następnych u.g.n. nie mają zastosowania.

³⁹ Jak wyraźnie wskazał NSA w wyroku z dnia 5 sierpnia 2005 r., sygn. OSK 1865/04: „Chybiony jest pogląd zmierzający do wykazania, że geodezyjne wyodrębnienie jednej działki gruntu z drugiej stanowi o powstaniu kolejnej nieruchomości w sytuacji, gdy każda z tych działek stanowi własność tego samego podmiotu. Fakt, że dana nieruchomość gruntowa podzielona zostaje na kilka działek, bądź też kilka działek połączonych zostaje w jedną nieruchomość, nie stanowi o tym, że każda działka staje się samodzielną nieruchomością”.

⁴⁰ M. Wolańcin, Podział nieruchomości w warunkach braku planu miejscowego. Cz. I, MoP 2004, nr 9. W orzecznictwie zob. wyrok WSA w Warszawie z dnia 12 grudnia 2012 r., sygn. I SA/Wa 1891/12.

⁴¹ Zob. M. Wolańcin, Podział nieruchomości, *passim*; Z. Truszkiewicz, Aspekty konstrukcyjnoprawne podziału nieruchomości, *Studia Iuridica Agraria* 2012, nr 10, s. 114, M. Durzyńska, Podział nieruchomości, Warszawa 2021, s. 40; P. Mikołajczyk, (w:) A. J. Szereda (red.), *Notariat. Czynności notarialne*, Warszawa 2021, część VI § 2 oraz wyrok NSA z dnia 25 maja 2020 r., sygn. I OSK 1372/19, *Legalis*.

⁴² W takim przypadku każdy ze współwłaścicieli otrzymuje wyodrębnioną działkę ewidencyjną, która w następstwie zniesienia współwłasności staje się odrębną nieruchomością. Dochodzi zatem do podziału prawnego nieruchomości.

wania. Znajduje to bezpośrednio potwierdzenie w treści art. 96 ust. 3 u.g.n., który stanowi, że podział nieruchomości polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej podział. Nie ma więc przeszkód, aby przy spełnieniu ogólnych przesłanek dopuszczalności zniesienia współwłasności w formie ugody zawartej w postępowaniu pojednawczym⁴³, współwłaściciele dokonali podziału nieruchomości w taki sposób.

Ad. 2. Bardziej problematyczna jest dopuszczalność zniesienia współwłasności nieruchomości w postępowaniu pojednawczym, jeżeli oznaczałoby to konieczność dokonania podziału geodezyjnego. Poniższe uwagi będą dotyczyły podziału nieruchomości gruntowej niezabudowanej lub zabudowanej, w tym również podziału budynku w płaszczyźnie pionowej, który prowadzi do powstania dwóch odrębnych budynków⁴⁴.

Zgodnie z art. 96 ust. 1 u.g.n. podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział, czyli sankcjonującej podział sporządzony przez geodetę⁴⁵, który stanowi załącznik do decyzji⁴⁶. W literaturze wyjaśniono, że „decyzja ta jest prawnie określonym sposobem władczej wypowiedzi organu administracji w przedmiocie dopuszczalności dokonania ewidencyjnego podziału nieruchomości, z którą ustawodawca związał skutek dokonania na jej podstawie stosownych zmian w zakresie oznaczenia nowo wydzielonych działek gruntu w ewidencji gruntów i budynków oraz w księdze wieczystej”⁴⁷. Nie ulega więc wątpliwości, że zasadą jest dokonywanie

⁴³ Por. wyżej pkt 2.

⁴⁴ Stosownie do art. 93 ust. 3b u.g.n., 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 przekrycia 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 przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. Na temat pionowego podziału budynku zob. M. Durzyńska, Podział nieruchomości, s. 325–328.

⁴⁵ M. Kruś, Z. Leoński, M. Szewczyk, Prawo zagospodarowania przestrzeni, Warszawa 2019, Lex, rozdział 4.6.1.

⁴⁶ Szerzej na temat wymaganej treści mapy do celów sądowych zob. M. Durzyńska, Podział nieruchomości, Warszawa 2021, s. 166–168.

⁴⁷ M. Wolanin, (w:) J. Jaworski i in., Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, 2021, art. 96 Nb 1, Legalis; podobnie K. Marciniuk, (w:) P. Czechowski, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, 2015, art. 96 uw. 3, Lex.

podziału ewidencyjnego nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnej, wydanej przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) na wniosek i koszt osoby mającej w tym interes prawny (art. 97 ust. 1 u.g.n.), a przed jej wydaniem organ administracji bada spełnienie przesłanek z art. 93–95 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyjątek od tej reguły przewidziano w art. 96 ust. 2 u.g.n., który ma zastosowanie do podziału dokonywanego w postępowaniu sądowym. Przepis ten stanowi, że w przypadku gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd, nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 96 ust. 1 u.g.n. Jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu – od warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2⁴⁸, sąd zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków także opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków. Do opinii tych nie stosuje się art. 93 ust. 5 u.g.n.⁴⁹

Trzeba zauważyć, że art. 96 ust. 2 u.g.n. – jako przepis wyjątkowy – nie powinien podlegać rozszerzającej interpretacji, zgodnie z regułą *exceptiones non sunt extendendae*. Wykładnia językowa zwrotu „o podziale nieruchomości orzeka sąd” (art. 96 ust. 2 u.g.n.) nie pozostawia wątpliwości, że przepis ten może być zastosowany jedynie wtedy, gdy podział ewidencyjny nieruchomości jest następstwem konstytutywnego orzeczenia sądu, zapadłego w formie wyroku lub postanowienia. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy, dopuszczenie możliwości dokonania podziału nieruchomości w postępowaniu cywilnym przez sąd powszechny nie oznacza „proceduralnego dualizmu w zakresie zatwierdzania ewidencyjnego podziału nieruchomości. Zestawienie art. 96 ust. 1 z ust. 2 u.g.n. wskazuje, że sąd będzie właściwy do zatwierdzenia ewidencyjnego podziału nieruchomości tylko wtedy, gdy jest to niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy głównej, należącej do wyłącznej właściwości tego sądu. W takiej sytuacji orzeczenie sądu wywołuje zarówno skutki prawnorzeczowe o charakterze konstytutywnym lub deklaratoryjnym, jak i skutki

⁴⁸ Stosownie do art. 94 ust. 1 u.g.n. w przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli: 1) nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi albo 2) jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

⁴⁹ Przepis ten stanowi, że opinia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta jest wydawana w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie. Jego wyłączenie oznacza, że opinia wydawana przez organ gminy na potrzeby postępowania sądowego ma formę „zwykłego” pisma.

ewidencyjne – zawsze o charakterze konstytutywnym, co dotyczy przede wszystkim spraw działowych⁵⁰.

Uгода sądowa nie jest, co oczywiste, orzeczeniem. W postępowaniu pojednawczym sąd – uznając ugodę za dopuszczalną – nie orzeka, gdyż nie podejmuje żadnego rozstrzygnięcia, a postępowanie kończy się wciągnięciem do protokołu ugody sądowej i technicznym zarządzeniem przewodniczącego o zakreśleniu sprawy. Prezentowane tu stanowisko wzmacnia również art. 96 ust. 4 u.g.n., który stanowi, że decyzja lub orzeczenie sądu, o których mowa w ust. 1 i 2, stanowią podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości. Przepis ten jedynie potwierdza, że podstawą podziału ewidencyjnego i geodezyjnego nieruchomości mogą być – z woli ustawodawcy – jedynie dwa dokumenty urzędowe: decyzja administracyjna albo orzeczenie sądu. Do odmiennych wniosków nie prowadzi spostrzeżenie, że sąd w postępowaniu pojednawczym ocenia ugodę według kryteriów zgodności z prawem, zasadami współżycia społecznego oraz bada, czy nie zmierza ona do obejścia prawa. Rzecz jednak w tym, że uznanie ugody za dopuszczalną nie przyjmuje formy orzeczenia, które jest wprost wymagane przez art. 96 ust. 2 i 4 u.g.n. do dokonania podziału ewidencyjnego w przypadku braku decyzji administracyjnej. Oznacza to, że protokół posiedzenia pojednawczego z zawartą w nim ugodą nie mógłby stanowić ujawnienia wprowadzonych zmian w ewidencji gruntów, a w konsekwencji – także wpisu do księgi wieczystej.

Dodatkowo należy podnieść, że w postępowaniu o zawezwanie do próby ugodowej nie jest możliwe zwrócenie się przez sąd o przedstawienie opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta), o której mowa w art. 96 ust. 2 u.g.n. Opinia ta, która nie jest dla sądu wiążąca⁵¹, powinna zostać jednak uzyskana w każdym przypadku podziału fizycznego nieruchomości w postępowaniu działowym⁵². Stanowi w istocie dowód z dokumentu

⁵⁰ Tak wyrok SN z dnia 2 czerwca 2021 r., sygn. III CSKP 49/21, Legalis.

⁵¹ Zob. postanowienie SN z dnia 22 listopada 2013 r., sygn. II CSK 144/13, Legalis, postanowienia SO w Gliwicach z dnia 27 lutego 2018 r., sygn. III Ca 1359/16, postanowienie SO w Szczecinie z dnia 1 grudnia 2022 r., sygn. II Ca 1239/22, Legalis, por. też m.in. postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2018 r., sygn. IV CNP 9/18. W doktrynie zauważono, że: „Sąd nie może być (...) związany procesowymi rozstrzygnięciami w tym względzie wydanymi przez organ administracji, skoro to sąd ma dokonać oceny spełnienia wszystkich warunków do wydania rozstrzygnięcia w określonej sprawie cywilnej, dla której istnieje potrzeba wydzielenia działki lub działek gruntu” (M. Wolanin, (w:) J. Jaworski i in., Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, 2021, art. 96 Nb 8, Legalis).

⁵² Tak wyraźnie postanowienie SN z dnia 22 listopada 2013 r., sygn. II CSK 144/13, Legalis.

urzędowego w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c. Tymczasem w postępowaniu pojednawczym nie prowadzi się postępowania dowodowego⁵³.

Wydaje się, że nie ma dostatecznych argumentów celowościowych, które uzasadniałyby wniosek przeciwny. Za dopuszczeniem dokonania podziału geodezyjnego nieruchomości nie przemawia art. 622 k.p.c. Przede wszystkim przepis ten dotyczy postępowania rozpoznawczego, do którego nie należy zawezwanie do próby ugodowej. Zawarta w nim dyrektywa dążenia do ugodowego rozwiązania sprawy (art. 622 § 1 k.p.c.) ma bowiem zastosowanie wyłącznie, gdy sprawa o zniesienie współwłasności już toczy się przed sądem. Ponadto nałożony przez art. 622 § 1 k.p.c. obowiązek należy traktować jedynie jako ogólną dyrektywę⁵⁴.

Prezentowanemu tu stanowisku nie można też, jak się wydaje, zarzucić nadmiernego ograniczania obrotu nieruchomościami. Strony mogą bowiem uzyskać zbliżony efekt, składając wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości wraz ze zgodnym projektem podziału⁵⁵, a różnice w wysokości opłat sądowych nie mogą być traktowane jako przesądzające. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby współwłaściciele dokonali uprzednio podziału nieruchomości w postępowaniu administracyjnym, co otworzyłoby im drogę do zniesienia współwłasności – w świetle przedstawionych wyżej argumentów – ugodę sądową, w tym zawartą w postępowaniu pojednawczym.

Z tych powodów należy, w moim przekonaniu, dojść do wniosku, że zniesienie współwłasności obejmujące podział geodezyjny nieruchomości, nie jest dopuszczalne w postępowaniu pojednawczym⁵⁶.

⁵³ R. Schmidt, *Postępowanie pojednawcze*, s. 98; A. Stempniak, *Autonomia i integracja postępowań działowych*, Warszawa 2017, rozdział II §1 pkt II; M. Sychowicz, J. Derlatka, (w:) A. Marciniak, *KPC Komentarz*. T. I. 2019, art. 185, Nb 19; D. Malczyk, (w:) A. Góra-Błaszczkowska (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Tom I A. Komentarz. Art. 1–424*¹², Warszawa 2020, art. 184 Nb 9.

⁵⁴ Zdaniem J. Gudowskiego, obowiązek nałożony ma sąd w art. 622 k.p.c. „mieści się w ramach generalnego postulatu współdziałania organu orzekającego ze stronami w celu szybkiego i ugodowego załatwienia sprawy przedstawionej pod osąd (por. art. 5, 10, 183¹ i 212). Sąd powinien więc nie tylko nakłaniać, a więc usposabiać i namawiać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, lecz także wskazywać im sposoby mogące do tego doprowadzić” (J. Gudowski, (w:) T. Ereciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Postępowanie rozpoznawcze. Postępowanie zabezpieczające*, wyd. V, Warszawa 2016, art. 622, uw. 1).

⁵⁵ Sąd będzie wówczas zobowiązany do zasięgnięcia opinii zgodnie z art. 96, ust. 2 u.g.n.

⁵⁶ Z tych samych względów trzeba przyjąć, że nie jest możliwe zawarcie ugody o takiej treści w postępowaniu rozpoznawczym. Jeżeli uczestnicy wyrażają wolę zgodnego zniesienia współwłasności, sąd powinien odebrać zgodne oświadczenia do protokołu rozprawy (chyba że propozycja podziału została już przedstawiona w piśmie), a na-

Ad. 3. Przez podział fizyczny nieruchomości należy również rozumieć ustanowienie w nieruchomości zabudowanej budynkiem odrębnej własności lokali⁵⁷. Art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 24 września 1994 r. o własności lokali⁵⁸ stanowi, że odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Zgodnie zaś z art. 11 ust. 1 u.w.l. Przepisy o ustanowieniu odrębnej *własności lokali* w drodze umowy (czyli art. 8–10 u.w.l.) stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia *własności lokalu* z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Mimo braku wskazania w przepisach ustawy o własności lokali powszechnie przyjmuje się, że ustanowienie odrębnej własności lokali może nastąpić również w drodze ugody sądowej⁵⁹, przy czym do powstania odrębnej własności konieczny jest wpis do księgi wieczystej⁶⁰. Wskazane wyżej wypowiedzi doktryny nie dotyczą wprost postępowania pojednawczego, ale nie ma podstaw normatywnych, aby dopuszczalność zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali ograniczyć tylko do ugody zawieranej w postępowaniu rozpoznawczym. Nie ulega natomiast wątpliwości, że ugoda powinna zawierać wszystkie elementy określone w art. 8 u.w.l. Gdyby proponowany przez strony projekt ugody ich nie zawierał (np. nie określał prawidłowo udziałów w nieruchomości wspólnej), sąd powinien je wezwać do odpowiedniego zmodyfikowania ugody, pod rygorem uznania jej za niedopuszczalną. Za konieczną przesłankę uznania ugody za dopuszczalną należy również uznać przedstawienie przez strony zaświadczeń starosty (prezydenta miasta na prawach powiatu), potwierdzających samodzielność wszystkich lokali. Zaświadczenie wydane na podstawie art. 2 ust. 3 u.w.l. jest co do zasady dowodem wyłącznym potwierdzającym fakt, że lokal spełnia przesłanki samodzielności, o których

stępnie – w przypadku braku przeszkód prawnych – wydać postanowienie uwzględniające zgodny wniosek.

⁵⁷ Zob. np. postanowienia SN z dnia 2 lutego 2001 r., sygn. IV CKN 251/00, Legalis; z dnia 5 lutego 2010 r., sygn. III CSK 195/09, Legalis; z dnia 2 kwietnia 2013 r., sygn. IV CSK 431/13, Legalis. W literaturze zob. M. D u r z y Ń s k a, Podział nieruchomości, s. 328 i n.

⁵⁸ Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.; dalej: u.w.l.

⁵⁹ Ugoda sądowa stanowi tzw. zastępczą formę sądową, zastępującą formę aktu notarialnego (por. bliżej przypis 35 i powołane tam orzecznictwo oraz literaturę).

⁶⁰ R. D z i c z e k, Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VIII, Warszawa 2021, art. 11 uw. 5; A. D o l i w a, Komentarz do ustawy o własności lokali, 2021, art. 11 Nb 13; Z. Z a w a d z k a, (w:) K. O s a j d a, Ustawa o własności lokali. Komentarz, 2021, art. 11 uw. 33–35.

mowa w art. 2 ust. 2 u.w.l. W postępowaniu pojednawczym wykluczone jest ustalanie spełnienia tych przesłanek w oparciu o opinię biegłego⁶¹.

4. Wnioski

Zniesienie współwłasności nieruchomości w drodze ugody sądowej, zawartej w postępowaniu pojednawczym, jest co do zasady dopuszczalne. Ten tryb zniesienia współwłasności może stanowić alternatywę dla zgodnego wniosku o zniesienie współwłasności, ale wiąże się z istotnymi ograniczeniami. Ze względu na zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami ograniczenia, niedopuszczalne jest dokonanie w tym trybie podziału fizycznego nieruchomości, jeżeli łączy się jednocześnie z podziałem geodezyjnym nieruchomości. Nie ma natomiast przeszkód, aby w postępowaniu pojednawczym dokonano zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Warunkiem jest jednak przedstawienie przez strony zaświadczenia o samodzielności wszystkich projektowanych lokali, a treść ugody winna odpowiadać art. 8 u.w.l.

Bibliografia

1. Budniak-Rogała A., Zawezwanie do próby ugodowej – uwagi wybrane na tle nowelizacji postępowania cywilnego ustawą z dnia 4 lipca 2019 r., *Studia Prawno-Ekonomiczne* 2020, t. 116, s. 12 i n.
2. Czechowski P., *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, 2015.
3. Derlatka J., Zawezwanie do próby ugodowej a przerwanie biegu przedawnienia, *Przegląd Sądowy* 2019, nr 6.
4. Durzyńska M., *Podział nieruchomości*, Warszawa 2021.
5. Doliwa A., *Komentarz do ustawy o własności lokali*, 2021.
6. Drozd E., *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa – Kraków 1974, s. 147–148; E. Gniewek, *System Prawa Prywatnego* 2020, tom 3.

⁶¹ Na marginesie można dodać, że w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali na podstawie orzeczenia sądu albo ugody sądowej zawartej w postępowaniu rozpoznawczym, sąd może ustalić spełnienie przesłanek samodzielności lokalu także na podstawie opinii biegłego (por. w tej kwestii postanowienia SN z dnia 13 marca 1997 r., sygn. III CKN 14/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 115; z dnia 6 listopada 2002 r., sygn. III CKN 1372/00, *Legalis* i z dnia 27 sierpnia 2021 r., sygn. I CSKP 432/21, *Legalis*).

7. Dzięczek R., Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, wyd. VIII, Warszawa 2021.
8. Jaworski J. (red.), Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, 2021.
9. Jodłowski J., Resich Z., Misiuk-Jodłowska T., Weitz K., Postępowanie cywilne, Warszawa 2009.
10. Gudowski J., (w:) T. Ereciński (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Postępowanie rozpoznawcze. Postępowanie zabezpieczające, wyd. V, Warszawa 2016.
11. Góra-Błaszczkowska A. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom I A. Komentarz. Art. 1–424¹², Warszawa 2020.
12. Gutowski M. (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352. Wyd. 3, Warszawa 2021.
13. Kruś M., Leoński Z., Szewczyk M., Prawo zagospodarowania przestrzeni, Warszawa 2019.
14. Marciniak A. Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. T. I, Warszawa 2019.
15. Marciniak A. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Tom III. Komentarz do art. 425–729, Warszawa 2020.
16. Mokry J., Glosa do uchwały SN z dnia 18 czerwca 1985 r., sygn. III CZP 28/85, OSPiKA 1988, nr 6.
17. Mucha J., Ugodowe rozwiązywanie spraw rozpoznawanych w postępowaniach działowych – wybrane aspekty procesowe, ADR 2018, nr 2.
18. Nowacki J., „Odpowiednie” stosowanie przepisów prawa, Studia z teorii prawa, Kraków 2003.
19. Osajda K. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2022.
20. Osajda K. (red.), Ustawa o własności lokali. Komentarz, Warszawa 2021.
21. Osajda K. (red.), Tom IVB. Prawo i postępowanie spadkowe. Komentarz, Warszawa 2018.
22. Resich Z., Siedlecki W., Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t. I, Warszawa 1975.
23. Rylski P. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, 2021.
24. Rylski P., Dopuszczalność postępowania pojednawczego w sprawach przekazanych do trybu nieprocesowego, PPC 2011, nr 1.
25. Rylski P., Postępowanie pojednawcze jako autonomiczny sposób dochodzenia roszczeń, (w:) J. Gudowski, M. Pazdan, M. Tomalak, *lus est a iustitia appellatum*. Księga jubileuszowa dedykowana prof. T. Wiśniewskiemu, Warszawa 2017.
26. Schmidt R., Postępowanie pojednawcze, ADR 2010, nr 2.

27. Skibińska M., Postępowanie pojednawcze po reformie Kodeksu postępowania cywilnego, Wolters Kluwer, LEX 2019.
28. Stempniak A., Tryby działu spadku, MoP 2004, nr 9, s. 409 i n.
29. Szereda A. J. (red.), Notariat. Czynności notarialne, Warszawa 2021.
30. Truszkiewicz Z., Aspekty konstrukcyjnoprawne podziału nieruchomości, Studia Iuridica Agraria 2012, nr 10.
31. Wiśniewski T. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t. I, 2021.
32. Wolanin M., Podział nieruchomości w warunkach braku planu miejscowego. Cz. I, MoP 2004, nr 9.
33. Załucki M. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Warszawa 2023, s. 125–126.

Abolition of co-ownership by division of the real estate in the conciliation proceedings

Abstract

The scope of the paper explains the admissibility of conciliation proceedings in the case concerning abolition of co-ownership. Each of the co-owners may require that the abolition of joint ownership takes place by a breakdown of the joint-ownership. In general, such a case can be closed by a friendly settlement in the so-called conciliation proceedings. However, the admissibility of the settlement is restricted by requirements provided by the (Real) Property Management Act and Act on/concerning Ownership/Proprietorship of Premises.

Key words

Friendly settlement, abolition of co-ownership, conciliation proceedings, division of property.