

Stanowisko ws. poruszonej w artykule Bogdana Grzechnika „Trzecia władza też błądzi”

Rzecz o podziale rzeczy

Wracamy do opisanego w czerwcowym GEODECIE przypadku nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, którą sąd próbował podzielić już na 11 sposobów. Jak ta sytuacja wygląda z punktu widzenia prawnika?

Grzegorz Ninard

Korzystając z zaproszenia autora artykułu „Trzecia władza też błądzi”, pozwolę sobie na zajęcie stanowiska w poruszonej sprawie zgodnie z zaproponowaną formułą – odpowiedzi na zadane przez Bogdana Grzechnika pytania. Przypomnijmy na wstępie, że chodzi o podział 1000-metrowej nieruchomości z domem jednorodzinny, w którym wyodrębniono dwie nieruchomości lokalowe, zakładając im osobne księgi wieczyste. Z wnioskiem o podział wystąpił do sądu jeden z dwóch współwłaścicieli.

● PYTANIE 1

Czy składanie wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości przez podział przekracza zakres zwykłego zarządu?

Pytanie to jest chyba niepotrzebne lub źle postawione. Otóż z definicji wniosek o zniesienie współwłasności nie jest elementem „zarządu” *sensu stricto*. W doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że „przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności należy zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Do takich czyn-

ności zalicza się zbycie rzeczy wspólnej, jej obciążenie, zmianę przeznaczenia” [1].

Sprawowanie zarządu oznacza dokonywanie określonych czynności albo określone zachowanie się względem danej rzeczy. Zniesienie współwłasności oznacza likwidację rzeczy w stanie, w jakim była przedmiotem „zarządu” przed zmianą współwłasności. Co powyżej można by więc umieszczać pojęcie zniesienia współwłasności jako ostatni element zarządzania nieruchomością *sensu largo*.

Rozważania te nie są jednak w żaden sposób istotne ze względu na treść art. 210 kc, który zawiera odrębne regulacje dotyczące zniesienia współwłasności. Tym samym z punktu widzenia systematyki kodeksowej instytucja zniesienia współwłasności stanowi odrębną instytucję prawną w stosunku do instytucji zarządu współwłasnością z odrębnie uregulowaną kwestią posiadania uprawnienia do wystąpienia z żądaniem zniesienia współwłasności. Przepisy dotyczące zarządzania współwłasnością i kwestie przekroczenia (czy też nie) zakresu zwykłego zarządu nie mają tu żadnego znaczenia. Kodeks przyjął bowiem zasadę, że podstawową postacią dysponowania prawem jest forma indywidualna. Postacie zbiorowe, np. współwłasność, są dopuszczalne, ale wyjątkowe. Dlatego też każdy znajdujący się w takiej „formie wla-

dania” powinien mieć możliwość dążenia do zindywidualizowania swojego prawa.

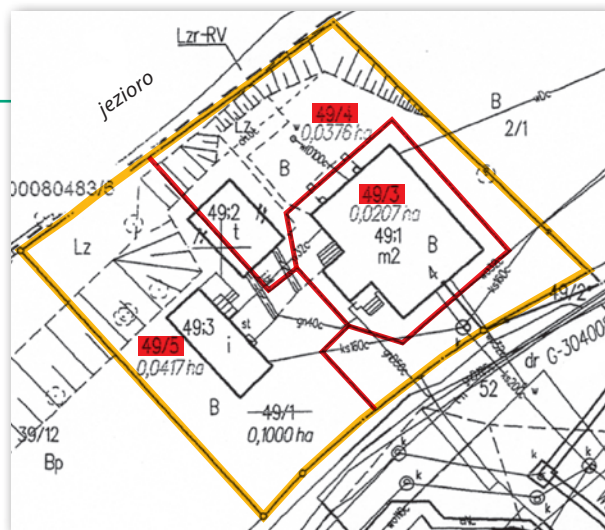
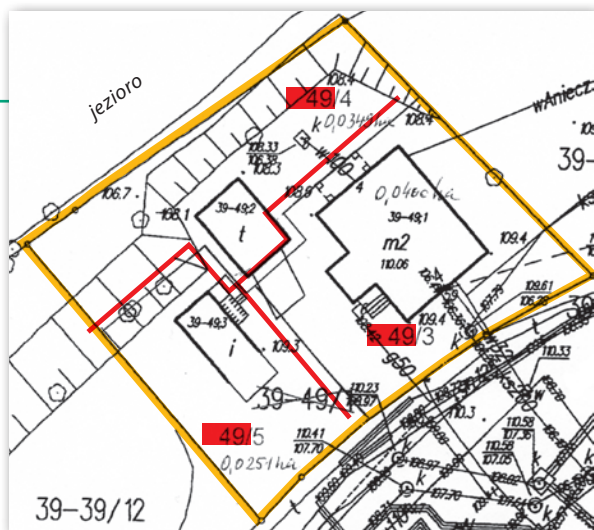
● PYTANIE 2

Jak należy interpretować sformułowanie z art. 211 kc „chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy”? Jaką ustawę autor kodeksu miał na myśli? Czy wyłącznie sam kodeks, czy każdą ustawę?

Jako że przepis ten będzie analizowany szczegółowo, przytoczmy go w całości:

„Art. 211. Każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości”.

Sformułowanie „chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy” oznacza sprzeczność nie tylko z zapisami kc, ale – co do zasady – z zapisami prawa powszechnie obowiązującego. „Podział fizyczny rzeczy jest wyłączony bezwzględnie, a więc niezależnie nawet od zgodnej woli wszystkich współwłaścicieli, jeżeli jest sprzeczny z ustawą lub rozporządzeniem wydanym na podstawie upoważnienia ustawowego i w granicach tego upoważnienia” [2]. „Ten przypadek wyłączenia zniesienia współwłasności przez podział dotyczyć może w szczególności podziałów fizycznych nieruchomości.



Cztery przykładowe projekty podziału z 11 przygotowanych przez biegłych i branych pod uwagę przez sąd [GEODETA 6/2018]

I tak np. podział fizyczny nieruchomości nie może być dokonany, jeżeli jest niezgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 93 ust. 1 GospNierU *a contrario*; co do wyjątków por. art. 95 GospNierU) lub gdy projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej (art. 93 ust. 3 GospNierU)” [3].

Generalnie rzecz ujmując, gdy ustawodawca posługuje się w przepisie sformułowaniem „przepis ustawy”, „przepis ustawowy”, „na myśli charakter prawny (moc obowiązująca) przepisu, a nie jego konkretne usytuowanie w konkretnym akcie prawnym. Gdyby takie odesłanie miało mieć miejsce do przepisów tej ustawy, w której się znajduje, użyto by sformułowania typu „niniejszej ustawy”, „niniejszego kodeksu” albo zawarto by odesłanie np. do „art. XYZ” bez wskazywania jakiegokolwiek dodatkowego określenia aktu prawnego.

Dlatego też cytowane wyżej sformułowanie z art. 211 kc dotyczy wszystkich ustaw, a nie tylko kodeksu cywilnego, zatem i ustawy o gospodarce nieruchomościami, i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

● PYTANIE 3

Co jest w tym konkretnym przypadku „rzeczą”, o której mowa w art. 211 kc?

Rozważania w zakresie tego pytania należy podzielić na dwie części. Pierwsza odnosi się do samego pojęcia „rzeczy”. Definicja rzeczy znajduje się w art. 45 kc. Rzeczami w rozumieniu niniejszego kodeksu są tylko przedmioty materialne. Rzeczy dzielą się na ruchome i nieruchome. Nieruchomościami, zgodnie z art. 46 § 1 kc, 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.

Pojęcie „rzeczy” użyte w art. 211 kc odwołuje się bezpośrednio do cytowanych

definicji kodeksowych. Odwoływanie się przez Bogdana Grzechnika do definicji działki budowlanej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest tu niepotrzebne i mylące. Przynajmniej na tym etapie rozważań. Zniesienie współwłasności może dotyczyć każdej rzeczy w rozumieniu art. 45 kc, a w konsekwencji również każdej nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 kc, niezależnie od ich cech szczególnych, np. pozwalających zdefiniować daną nieruchomość jako działkę budowlaną (abstrahuję tu od przepisów szczególnych wyłączających niektóre nieruchomości z normalnego obrotu cywilnego).

Niezależnie od powyższego konkluzja jest jednak taka sama jak w artykule Bogdana Grzechnika: w omawianej sprawie rzeczą „do podziału” jest nieruchomość zabudowana o powierzchni 1000 m².

Dopiero w drugiej kolejności należy rozważyć przesłanki zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, które już nie odnoszą się do samego pojęcia „rzeczy”, co sugeruje pytanie, ale do innych okoliczności, wśród których kodeks wymienia:

- 1) przepisy ustawy,
- 2) społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy,
- 3) istotną zmianę rzeczy,
- 4) znaczne zmniejszenie jej wartości.

Kwestia „przepisów ustawy” omówiona została wyżej, trzy pozostałe – niżej.

● PYTANIE 4

Co należy rozumieć przez sprzeczność „ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy”?

Z klauzulą „społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy” jest problem. Jest ono rozwinięciem klauzuli generalnej z art. 5 kc, czyli klauzuli „społeczno-gospodarcze przeznaczenia prawa”. Jak wskazuje się w doktrynie, klauzula ta „w znacznym stopniu straciła aktualność po zmianie systemu społeczno-gospodarczego. Z pewnością w państwie deklaruującym równą ochronę własności i innych

praw majątkowych (art. 64 ust. 2 Konstytucji RP) klauzula ta nie może być uznawana za wyraz prymatu interesu ogólnospołecznego czy wręcz państwowego nad indywidualnym interesem uprawnionego, jak ją interpretowano przed 1990 r. Klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa uważana jest za przejaw funkcjonalnego ujmowania praw podmiotowych. Ma ona wyrażać preferencję ustawodawcy dla takiego korzystania z praw podmiotowych, które służy osiągnięciu celów społecznych i ekonomicznych, dla jakich dany typ prawa podmiotowego został powołany. Interpretacja tej klauzuli generalnej jest jednak niezmiernie trudna do uzgodnienia z konstytucyjnymi fundamentami ustroju gospodarczego – wolnością działalności gospodarczej i własnością prywatną. W takim ustroju prawa podmiotowe po prostu nie mają określonego z góry i wspólnego dla wszystkich praw danego typu przeznaczenia, a próba jego poszukiwania musi prowadzić do arbitralnego i nieprzewidywalnego ograniczania treści tych praw przez organy stosujące prawo. Artykuł 5 kc nie został uznany za niezgodny z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 w zw. z art. 20 Konstytucji RP [zob. wyr. TK z 17.10.2000 r., SK 5/99, OTK 2000, nr 7, poz. 254], niemniej za w pełni uzasadnionym uważam wyrażony w doktrynie postulat usunięcia tej klauzuli z kodeksu i ewentualnego zastąpienia jej, w granicach wyznaczonych rzeczywistą potrzebą, szczegółowymi przepisami mającymi uzgodnić treść poszczególnych praw podmiotowych z interesem ogólnospołecznym [zob. zwłaszcza M. Safjan, Klauzule generalne, s. 57 i n.; Z. Radwański, M. Zieliński, Uwagi de lege ferenda, s. 28 i n.; por. jednak M. Pyziak-Szafnicka, w: SPP, t. 1, 2007, s. 794 i n.]. (...) klauzulę społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa należy interpretować w sposób jak najpełniej uwzględniający wymienione powyżej wartości konstytucyjne, co musi prowadzić do marginalizacji jej znaczenia. Wydaje się, że o kształtowaniu treści uprawnień przez ich społeczno-gospodarcze przeznaczenie można mówić głównie w tych przypad-

kach, gdy specjalne przeznaczenie (uzasadnione właściwościami jego przedmiotu lub podmiotu) nadaje prawu ustawa. Odnosi się to np. do zabytków, pomników przyrody, ale także mienia publicznego (własności publicznej). W każdym razie klauzula ta odnosi się wyłącznie do praw majątkowych [tak trafnie wyr. SN z 15.1.2003 r., IV CKN 1671/00, Legalis] [4].

Co zaś do samej klauzuli przytoczonej w pytaniu: „Przeznaczenie«, o jakim mowa w art. 211 kc, dotyczy rzeczy, a więc przedmiotu materialnego, wynika zatem bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz jego działalności. W konsekwencji oznacza cel, jakim rzecz ma służyć. Przesłanka ta może mieć miejsce np. wtedy, gdy następstwem podziału jest likwidacja istniejącego zakładu produkcyjnego, siedliska [por. post. SN z 20.6.1997 r., III CKN 45/96, niepubl.] lub gospodarstwa rolnego [por. post. SN z 26.5.1997 r., II CKN 186/97, Legalis]. W odniesieniu do rzeczy ruchomych wskazuje się, że z taką sytuacją możemy mieć do czynienia w przypadku rozmaitych kolekcji, czyli zorganizowanych zbiorów rzeczy obejmujących rzeczy wzajemnie dobrane i złączone organizacyjnie wspólnym ich przeznaczeniem [por. post. SN z 7.2.2002 r., I CKN 572/00, Legalis]. Przeznaczenie rzeczy nie powinno być natomiast utożsamiane ani ze stosunkami osobistymi istniejącymi między współwłaścicielami, ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności [tak post. SN z 13.1.2012 r., I CSK 358/11, Legalis]. Sam tylko wzgląd na stosunki osobiste istniejące między współwłaścicielami nie może niweczyć wynikającego z art. 211 kc uprawnienia do otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Prowadzi to do wniosku, że odmowa ustanowienia przez sąd odrębnej własności lokali może mieć miejsce tylko wówczas, gdy za odmową tą przemawia nie sama konfliktowa sytuacja między współwłaścicielami, lecz całokształt okoliczności sprawy [por. post. SN z 2.2.2001 r., IV CKN 251/00, Legalis; również post. SN z 4.10.2002 r., III CKN 1283/00, OSN 2003, nr 12, poz. 170; post. SN z 19.10.2011 r., II CSK 50/11, Legalis] [5].

Kończąc te „mądrości“, mogą tylko zgodzić się z istotą propozycji autora artykułu.

● PYTANIE 5

Jak można zinterpretować „istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości“?

Znaczne zmniejszenie wartości wystąpi wówczas, gdy suma wartości części, które powstałyby w wyniku ewentual-

nego podziału, byłaby dużo niższa niż wartość rzeczy przed podziałem. Ustawa posłużyła się tu pojęciem nieostrym „znaczne“. Nie jest ono przeliczalne czy to procentowo (10? 30? 50?), czy bezwzględnie (średnia krajowa wynagrodzeń, połowa przeciętnej ceny nieruchomości tego rodzaju itp.). Oznacza to, że oceny „znaczności“ zmniejszenia wartości dokona sąd w kontekście okoliczności danej sprawy [zob. post. SN z 21 kwietnia 2004 r., III CK 448/02; za: Legalis].

Nie jestem rzeczoznawcą i nie znam się na rynku nieruchomości, więc w tej materii wypowiadać się nie będę. Mogę jedynie zauważyć, że ustalenie wartości nieruchomości należy do kategorii wiedzy specjalistycznej, nie każdy bowiem przeciętnie zorientowany obywatel mógłby takiej operacji dokonać. Tym bardziej ocena zmiany wartości nieruchomości po podziale wymaga wiedzy specjalistycznej. W konsekwencji wydaje się, że w każdym takim przypadku sąd powinien skorzystać z pomocy biegłego – rzeczoznawcy majątkowego. Rzecz w tym, że słowo „powinien“ nie oznacza tu „bezwzględnie musi“. Sąd jako „najwyższy biegły“ może sam dokonać takiej oceny albo może powołać w sprawie biegłego.

Zgodnie z postanowieniami kodeksu postępowania cywilnego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd – po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru – **może** wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Sąd orzekający może pozostawić prawo wyboru biegłego sędziemu wyznaczonemu lub sądowi wezwanemu. Sąd oznaczy, czy opinia ma być przedstawiona ustnie, czy na piśmie (art. 278). Dopuszczenie dowodu z biegłych może nastąpić na posiedzeniu niejawnym po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru (art. 279).

Ponieważ w postępowaniu cywilnym obowiązek dowodowy obciąża tę stronę, która dowodzi określonej okoliczności, wniosek dowodowy o powołanie biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia konsekwencji w zakresie znaczącej zmiany (lub jej braku) wartości dzielonej nieruchomości powinna złożyć strona postępowania:

- 1) uczestnik – w zakresie ustalenia znaczącej zmiany wartości dzielonej nieruchomości,
- 2) wnioskodawca, by zaprzeczyć – w zakresie braku takich skutków.

● PYTANIE 6

Czy sąd ma obowiązek stosować się do art. 93 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy ma prawo w swej

niezawisłości nie przejmować się tymi regulacjami i znieść współwłasność przez podział niemający nic wspólnego z ustaleniami MPZP?

Wracamy do pytania drugiego. Można tu wyjść od art. 178 ust. 1 konstytucji i wskazać, że sędziowie w sprawowaniu swojego urzędu są niezawisli i podlegają tylko konstytucji oraz ustawom. Ponadto można powołać się na art. 7 konstytucji, zgodnie z którym organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Sąd, rozstrzygając sprawę o podział nieruchomości, ma obowiązek uwzględnić cały porządek prawny Rzeczypospolitej, od prawa pierwotnego unijnego poczynając, na prawie miejscowym kończąc. Sąd ma bezwzględny obowiązek uwzględnić postanowienia zarówno ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

● PYTANIE 7

Czy sąd ma obowiązek wystąpić do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) o wydanie takiej opinii, jeśli istnieje MPZP?

Zgodnie z postanowieniami art. 96 ustawy o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział (ust. 1). W odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków decyzję, o której mowa w ust. 1, wydaje się po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział tej nieruchomości (ust. 1a). W przypadku gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd, nie wydaje się decyzji, o której mowa w ust. 1, i pozwolenia, o którym mowa w ust. 1a. Jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu – od warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2, 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 (ust. 2). Decyzja lub orzeczenie sądu, o których mowa w ust. 1 i 2, stanowią podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości (ust. 4).

Cytowane postanowienia art. 96 są o tyle specyficzne, że łączą w ramach jednej jednostki redakcyjnej tekstu prawnego regulację administracyjną i cywilistyczną. Wynika z nich, że podział nieruchomości może nastąpić zarówno na drodze cywilnej, jak i administracyjnej, na mocy zarówno orzeczenia sądowego, jak i decyzji administracyjnej. Przy czym

podział w drodze sądowej oznacza „przejęcie” przez sąd kompetencji wojewódzkiego konserwatora zabytków (z tym że w określonej sytuacji powinien zasięgnąć opinii tego organu).

Sąd jest także zobowiązany do zasięgnięcia opinii wójta, jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu – od warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 22 listopada 2013 r. [II CSK 144/13; za: Legalis] stwierdził, że „W art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [t.j. DzU z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.] przewidziano wyraźnie obowiązek wystąpienia przez sąd cywilny o stosowną opinię w toku rozpoznania sprawy o podział nieruchomości (*verba legis* – »sąd zasięga opinii«), jeżeli »podział nieruchomości uzależniony jest od ustaleń planu miejscowego« (lub) »od warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami« (zgodność z odrębnymi przepisami, z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy). Opinia powinna być udzielona przez prezydenta lub w jego imieniu, a nie wystarczy sama jej ogólna aproba. Obowiązek sądu zwrócenia się o opinię powstaje nawet wtedy, gdy nie istnieją jeszcze »ustalenia planu miejscowego«, a obowiązują odpowiednie przepisy odrębne (w tym – przepisy prawa miejscowego) lub nawet niektóre, indywidualne decyzje planistyczne. Niewątpliwie celem omawianego obowiązku jest odpowiednio zharmonizowanie (zweryfikowanie) planowanego podziału nieruchomości z interesem także innych właścicieli sąsiednich nieruchomości. Ujawniają się w ten sposób z pewnością publiczno-prawne elementy opinii organu określonego w art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Należy przyjąć, że sama ocena tego, czy następuje w ogóle »uzależnienie« planowanego podziału nieruchomości od »ustaleń planu miejscowego« (lub innych dokumentów o zbliżonej funkcji), powinna należeć jednak do organu opiniującego (art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a nie do sądu”.

Innymi słowy: rozstrzygając w sprawie o podział, sąd ma obowiązek wystąpić do wójta o opinię. Oczywiście obowiązek ten jest ograniczony wskazanymi wyżej przesłankami. Rzecz w tym, że sąd nie wie, czy przesłanki te są, czy też nie są spełnione. Wystąpienie o opinię powinno mieć zatem miejsce z definicji. Jeżeli sąd nie wystąpi o opinię, a przesłanki tego wystąpienia mają miejsce w sprawie – wtedy orzeczenie tego sądu należy

uznać za wadliwe i powinno ulegać kasacji w postępowaniu apelacyjnym.

● PYTANIE 8

Czy mimo takich regulacji [chodzi o konkretne zapisy MPZP – red.] sąd ma prawo dokonać podziału nieruchomości na samodzielne działki przeznaczone do sadzenia pietruszki czy utworzenia wypożyczalni kajaków?

Problem z MPZP jest szerszy. Wynika on z literalnego traktowania cytowanego art. 178 ust. 1 konstytucji. Niektórzy sędziowie (składy sędziowskie) uważają, że zapis o podleganiu ustawom oznacza, że sądy nie są związane aktami wykonawczymi czy też aktami prawa miejscowego.

Osobiście się z taką interpretacją nie zgadzam i uważam, że akt prawa miejscowego wydany na podstawie i w granicach upoważnienia ustawowego jest elementem powszechnie obowiązującego porządku prawnego, który sąd, dokonując podziału nieruchomości, musi uwzględnić z urzędu. Bez względu na merytoryczną czy też formalnoprawną ocenę sądu zapisów takiego planu. Do takiej oceny upoważniony jest bowiem sąd administracyjny, a nie sąd powszechny. Sąd jest natomiast w pełni kompetentny do dokonania wykładni zapisów takiego planu.

● PYTANIE 9

Czy § 12 rozporządzenia ws. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczy tylko sytuowania nowych budynków czy także projektowania granic nowych działek przy podziałach nieruchomości w stosunku do istniejących budynków?

Zdania „uczonych w piśmie” na temat „stosowalności” zapisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych (...) do obiektów budowlanych już istniejących są podzielone. W wyroku z 12 czerwca 2008 r. [II SA/Wr 111/08; za: Legalis] WSA stwierdził, że przy podziale nieruchomości zabudowanej, przy którym granice projektowanych do wydzielania działek gruntu będą przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, nie bierze się pod uwagę przepisów dotyczących odległości usytuowania budynków już się na niej znajdujących. Sąd powołał się tu na wyrok NSA z 14 listopada 2006 r. [II OSK 1333/05, publ. ONSAiWSA 2007/4/99], w którym przyjęto stanowisko, że przepis § 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych (...) odnosi się do budynków „sytuowanych”, a więc zakres jego zastosowania dotyczy sytuacji projektowania i budowy nowych budynków lub innych działań określonych w § 2 wskazanego rozporządzenia (m.in. rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku).

● PYTANIE 10

Czy można zignorować art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym?

Nie można.

● PYTANIE 11

Jaką rolę w świetle art. 619 § 2 kpc ma do odegrania biegły sądowy? Czy jest on doradcą sędziego, czy tylko wykonawcą poleceń sądu, który nie musi znać się na sprawach geodezyjnych?

To pytanie również jest nieszczęśliwie sformułowane. Sąd powołuje biegłego (jeśli zechce) po to, by skorzystać z jego wiedzy i umiejętności, których sam nie posiada. Innymi słowy, biegły zawsze służy sądowi pomocą, przedstawiając opinię na temat określonego zagadnienia. Zakres zagadnienia przedstawianego biegłemu do zaopiniowania zależy od uznania sądu. Sąd decyduje samodzielnie, jakie pytanie zadać biegłemu i czy opinię biegłego w swoim rozstrzygnięciu uwzględnić, czy też nie.

Rozważania autora są o tyle nietrafne (co wydaje się skutkiem takiego, a nie innego postawienia pytania), że mieszają pojęcia merytoryczne z formalnoprawnymi. W postępowaniu sądowym biegły zawsze będzie wykonawcą poleceń sądu, bo na jego zlecenie sporządza opinię. Jednocześnie zawsze będzie doradcą sądu, bo sporządza opinię według swojej najlepszej wiedzy specjalistycznej niedostępnej (z zasady) sądowi. I obydwie te role się nie wykluczają.

Ponadto o ile kwestia samego podziału nosi znamiona zagadnienia specjalistycznego (tak samo kwestia znacznej utraty wartości), o tyle dokonanie oceny w zakresie społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy czy też istotnej zmiany rzeczy – już nie. Tej może dokonać samodzielnie każdy sąd bez pomocy jakiegokolwiek biegłego.

A co do podsumowującej oceny Bogdana Grzechnika, że przedstawione w artykule projekty podziału nie licują z zasadą społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy, to podpisuję się pod nią obydwie ma rękami.

Grzegorz Ninard

Radca prawny zatrudniony w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu

Literatura

- [1] Art. 199, KC t. I, red. K. Pietrzykowski 2018, wyd. 9/Skowrońska-Bocian/Warciński; za: Legalis.
- [2] Art. 211, KC t. I, red. K. Pietrzykowski 2018, wyd. 9/Skowrońska-Bocian/Warciński; za: Legalis.
- [3] Art. 211, KC, red. E. Gniewek 2017, wyd. 8/Górska; za: Legalis.
- [4] Art. 5, KC, red. E. Gniewek 2017, wyd. 8/Machnikowski; za: Legalis.
- [5] Art. 211, KC, red. E. Gniewek 2017, wyd. 8/Górska; za: Legalis.