

POSTANOWIENIE

Dnia 7 maja 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. C. i D. C.

przy uczestnictwie O. G. i Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział Terenowy w S.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 7 maja 2008 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców i uczestniczki postępowania O. G.

od postanowienia Sądu Okręgowego w S. z dnia 29 czerwca 2006 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w G. – po rozpoznaniu sprawy z wniosku A. i D. małż. C. przy uczestnictwie O. G. i Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział Terenowy w S. o zniesienie współwłasności – postanowieniem z dnia 7 grudnia 2005 r.:

1. ustalił, że wnioskodawcy są właścicielami na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr 4 o pow. 86,70 m², położonego przy ul. W. w M., z którym związany jest udział wynoszący 2347/10000 w częściach wspólnych budynku i gruntu stanowiącego

- działkę nr (...)/15 o pow. 1669 m², oraz lokalu mieszkalnego nr 3 o pow. 76,40 m², położonego przy ul. W. w M., z którym związany jest udział wynoszący 2147/ 10000 w częściach wspólnych budynku oraz gruntu, stanowiącego działkę nr (...)/15 o pow. 1669 m²,
2. ustalił, że uczestniczka O. G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr 2 o pow. 76,40 m², położonego przy ul. W. w M., z którym związany jest udział wynoszący 2147/10000 w częściach wspólnych budynku oraz gruntu, stanowiącego działkę nr (...)/15 o pow. 1669 m²,
 3. ustalił, że Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W., Oddział Regionalny w S., jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr 1, położonego przy ul. W. w M., z którym związany jest udział do 3269/10000 w częściach wspólnych budynku oraz gruntu, stanowiącego działkę nr (...)/15 o pow. 1669 m²,
 4. ustalił, że na działce nr (...)/15 znajdują się trzy budynki gospodarcze: pierwszy o pow. 44,22 m² zajmowany przez wnioskodawców, a pozostałe – odpowiednio 15,63 m² i 24,49 m² zajmowane przez Wojskową Agencję Mieszkaniową,
 5. ustalił, że na działce nr (...)/15 znajdują się trzy budynki gospodarcze, których wartość sprzed remontów wynosi 180,47 zł za 1 m²,
 6. ustalił, że 1 m² działki gruntu nr (...)/15 wynosi 144,49 zł,
 7. zniósł odrębną własność wyżej opisanych lokali i związane z nimi udziały w częściach wspólnych budynku oraz gruntu w ten sposób, że właściciele poszczególnych lokali stają się współwłaścicielami nieruchomości gruntowej o pow. 1669 m², stanowiącej działkę nr (...)/15 położoną przy ul. W. w M., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o czterech lokalach zajmowanym: lokale nr 4 i 5 przez wnioskodawców, lokal nr 3 przez uczestniczkę O. G., a lokal nr 1 przez Wojskową Agencję Mieszkaniową, oraz trzema budynkami gospodarczymi – w udziałach dotychczas posiadanych w częściach wspólnych budynku mieszkalnego oraz gruntu, tj. wnioskodawcy – 4584/10000, O. G. – 2147/10000 i Wojskowa Agencja Mieszkaniowa – do 3269/10000 części,
 8. zniósł współwłasność wyżej opisanej nieruchomości gruntowej w ten sposób, że utworzył cztery nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi typu szeregowego, zgodnie z projektem podziału

sporządzonym przez biegłego geodetę, stanowiącym integralną część postanowienia, tj. nieruchomości o pow. 608 m², stanowiącą działkę nr (...)/44 zabudowaną budynkiem mieszkalnym typu szeregowego, oznaczoną nr 1, na której znajdują się także dwa budynki gospodarcze o pow. 15,63 m² i 24,49 m², nieruchomość o pow. 364 m², stanowiącą działkę nr (...)/43 zabudowaną budynkiem mieszkalnym typu szeregowego o pow. użytkowej 76,40 m², oznaczoną nr 2, nieruchomość o pow. 310 m², stanowiącą działkę nr (...)/42 zabudowaną budynkiem mieszkalnym typu szeregowego o pow. użytkowej 76,40 m², oznaczoną nr 3, i nieruchomość o pow. 387 m², stanowiącą działkę nr (...)/41 zabudowaną budynkiem mieszkalnym typu szeregowego o pow. użytkowej 86,70 m² oraz budynkiem gospodarczym o pow. 44,22 m², oznaczoną nr 4,

9. przyznał na wyłączną własność: A. i D. małż. C. na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej nieruchomości nr 3 i 4, O. G. nieruchomość nr 2, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej nieruchomość nr 1 i ustalił, że granice utworzonych nieruchomości wzdłuż ścian budynku szeregowego będą przebiegać medialną cegieł w zakresie płaszczyzn pionowych od fundamentów aż po dach,
10. ustalił, że przewody kominowe przebiegające po granicy nieruchomości nr 1 i nr 2 będą stanowić część składową nieruchomości nr 1 w zamian za służebność kominową na rzecz nieruchomości nr 2,
11. ustalił, że przewody kominowe przebiegające po granicy nieruchomości nr 2 i nr 3 będą stanowić część składową nieruchomości nr 2 w zamian za służebność kominową na rzecz nieruchomości nr 3,
12. ustalił, że przewody kominowe przebiegające po granicy nieruchomości nr 3 i nr 4 będą stanowić część składową nieruchomości nr 3 w zamian za służebność kominową na rzecz nieruchomości nr 4,
13. ustanowił służebności kominowe polegające na korzystaniu z szybów kominowych przez każdorazowych właścicieli nieruchomości władających: na rzecz nieruchomości nr 2 w przewodzie kominowym stanowiącym część składową nieruchomości nr 1, na rzecz nieruchomości nr 3 w przewodzie kominowym stanowiącym część składową nieruchomości nr 2, i na rzecz nieruchomości nr 4 w przewodzie kominowym stanowiącym

część składową nieruchomości nr 3 i stwierdził, że nieruchomościami obciążonymi są nieruchomości nr 1, nr 2 i nr 3,

14. ustanowił służebności gruntowe polegające na korzystaniu z instalacji kanalizacyjnej, oznaczonej na projekcie podziału symbolem (...), przebiegającej przez nowopowstałe działki nr (...)/44, nr (...)/43, nr (...)/42 i nr (...)/41 w ten sposób, że obciążył nieruchomości nr 4, nr 3 i nr 2 służebnością na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości nr 1, nieruchomości nr 4 i nr 3 – służebnością na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości nr 2, a nieruchomość nr 4 – służebnością na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości nr 3,
15. zasądził spłatę od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddział Regionalny w S. na rzecz wnioskodawców w kwocie 8 830,95 zł oraz na rzecz uczestniczki O. G. w kwocie 2 453,44 zł płatną w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia.

Istotne elementy stanu faktycznego przyjętego za podstawę orzeczenia przedstawiały się następująco.

Wnioskodawcy są właścicielami lokalu mieszkalnego nr 4 objętego księgą wieczystą nr (...) i lokalu mieszkalnego nr 3 objętego księgą wieczystą nr (...). Z lokalem nr 4 związany jest udział wynoszący 2437/10000, a z lokalem nr 3 udział wynoszący 2147/10000 w częściach wspólnych budynku oraz we własności działki nr (...)/15 o pow. 1669 m². Uczestniczka O. G. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr 2 objętego księgą wieczystą nr (...), z którym związany jest udział wynoszący 2147/10000 w częściach wspólnych budynku oraz we własności działki nr (...)/15, a Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest właścicielką pozostałej części budynku, w tym lokalu mieszkalnego nr 1, który nie został wyodrębniony, i przysługuje jej udział wynoszący 3269/10000 we własności działki gruntu nr (...)/15 oraz w częściach wspólnych budynku. Każdy z wymienionych lokali mieszkalnych ma niezależne instalacje wewnętrzne z możliwością podłączenia do sieci zewnętrznych. Natomiast wspólne są kominy usytuowane w ścianach rozdzielających poszczególne lokale. Ściany oddzielające lokale zostały wykonane z cegły pełnej i obustronnie otynkowane. Istniejąca kanalizacja sanitarna – w przypadku przekształcenia budynku w szeregowy – wymaga ustanowienia stosownych służebności gruntowych. Konieczne jest także w takim wypadku ustanowienie odpowiednich służebności kominowych. Poza tym nieruchomość stanowiąca działkę nr (...)/15 spełnia warunki techniczne umożliwiające dokonanie jej podziału fizycznego.

Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie zmiany formy władania nieruchomościami lokalowymi w taki sposób, aby nieruchomość wspólną i usytuowane na niej lokale w budynku stanowiącym współwłasność przymusową przekształcić w wyłączną własność nieruchomości gruntowej z posadowionymi na niej budynkami typu szeregowego. Sąd Rejonowy stwierdził, że skoro można ustanowić odrębną własność lokali w drodze orzeczenia sądu, to można ją również w tym samym trybie znieść. Zniesienie odrębnej własności lokali w niniejszej sprawie doprowadzi do stanu, w którym dotychczasowym współwłaścicielom gruntu i części budynku w określonym udziale będzie przysługiwać w takim samym udziale współwłasność gruntu i budynku trwale związanego z gruntem. Powstanie zatem współwłasność w częściach ułamkowych, którą można znieść na zasadach ogólnych. Ze względu na to, że w wyniku podziału fizycznego powstały działki gruntu, które nie odpowiadają dotychczasowym udziałom uczestników, różnice zostały wyrównane za pomocą dopłat wyliczonych na podstawie opinii biegłego.

Na skutek apelacji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 29 czerwca 2006 r. zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wnioski. Stwierdził, że ani przepisy kodeksu cywilnego, ani ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”) nie przewidują możliwości zniesienia odrębnej własności lokali. Podkreślił, że rozstrzygnięcia sądu muszą opierać się na konkretnych przepisach prawa, z których wynikają dla stron określone roszczenia czy uprawnienia, bądź wskazanie możliwości orzekania w określonych sprawach. Katalog czynności w ramach swobody umów w zakresie prawa rzeczowego jest ograniczony. Skoro więc przepisy nie przewidują zniesienia odrębnej własności lokali, zniesienie takie nie może być przedmiotem czynności prawnej bądź orzeczenia sądu. Uznając zarzut naruszenia art. 3 ust. 1 u.w.l. za uzasadniony Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie i wnioski o zniesienie współwłasności oddalił.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy oraz uczestniczka O. G., powołując się na podstawę określoną w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., wnosili o „zmianę” postanowienia Sądu Okręgowego i oddalenie apelacji. W ramach powołanej podstawy kasacyjnej wskazali na naruszenie art. 3 ust. 1 u.w.l. przez uznanie, że przepis ten wyłącza dopuszczalność zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest podział fizyczny budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l., w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Na gruncie przytoczonego przepisu Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 lipca 2006 r., III CZP 53/06 (OSNC 2007, nr 4, poz. 58), stanął na stanowisku, że nie wyłącza on dopuszczalności zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym tę własność ustanowiono. Sąd Najwyższy podkreślił, że o możliwości wygaśnięcia odrębnej własności lokali można pośrednio wnioskować już z zawartego w treści art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. zwrotu „dopóki trwa”. Wprawdzie sądowego zniesienia odrębnej własności lokali jako sposobu jej wygaśnięcia nie przewidują przepisy kodeksu cywilnego ani ustawy o własności lokali, jednak w literaturze wskazuje się, że ustanie odrębnej własności lokali może być zarówno konsekwencją wygaśnięcia, jak i zniesienia, przy czym jako przypadki wygaśnięcia wymienia się zniszczenie budynku lub utratę przez niego charakteru odrębnego od gruntu przedmiotu własności, a jako przykłady zniesienia – notarialne oświadczenie jednego właściciela wszystkich lokali, które stanowiłoby jak gdyby odwrotność (*actus conotrius*) oświadczenia o ustanowieniu tej odrębnej własności, połączenie kilku lokali i umowę w formie notarialnej właścicieli wszystkich lokali. Oczywiście jest, że nie wszystkie przypadki wygaśnięcia odrębnej własności lokalu mogą być uznane za usunięcie przeszkody z art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. do zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. Dopuszczalność ta będzie wyłączona np. w razie połączenia lokali, powodującego wygaśnięcie odrębnej własności lokali dotychczasowych, powstaną bowiem nowe nieruchomości lokalowe, pozostające w relacji prawa związanego z własnością nieruchomości wspólnej. Przyznając współwłaścicielom w art. 210 k.c. uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności, ustawodawca – podkreślił Sąd Najwyższy – w art. 211 k.c. wyłączył żądanie zniesienia współwłasności przez podział, jeżeli byłby on sprzeczny z przepisami ustawy. Takim właśnie przepisem jest art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l., stanowiący, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóty, dopóki trwa odrębna własność lokali. Zwrot „dopóki trwa odrębna własność lokali” prowadzi do wniosku, że zawarty w tym przepisie zakaz dotyczy zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, nie zaś zniesienia odrębnej własności lokali stanowiącej przeszkodę do zniesienia współwłasności nieruchomości

wspólnej. Wykładnia językowa art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. – stwierdził dalej Sąd Najwyższy – wskazuje na racjonalne działanie ustawodawcy, zapewniające realizację uzasadnionych interesów współwłaścicieli, brak bowiem przekonujących argumentów przemawiających za przypisaniem mu intencji pozbawienia właściciela lokalu możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, kiedy możliwy jest podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali i utrzymywanie współwłasności, będącej często zarzewiem konfliktów. Na tle przytoczonego stanu prawnego trudno pogodzić się z odmienną wykładnią tego przepisu, która w wypadkach wyjątkowych i zasługujących na uwzględnienie nie dopuszczałaby do całkowitego wyjścia ze współwłasności, traktowanej w ustawodawstwie jako stan przejściowy. Dochodziłoby wówczas do kolizji praw; ustawodawca, przyznając współwłaścicielowi w art. 210 k.c. uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności, jednocześnie w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. uprawnienie to wyłączałby. Uznanie, że przewidziana w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. przeszkoda stanowi absolutny zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej, byłoby niedocenieniem roli jaką w systemie obowiązującego prawa odgrywa odrębna własność lokali. Wiążąc przyjętą wykładnię tego przepisu z unormowaniem sposobów znoszenia współwłasności przewidzianym w art. 211 k.c., wśród których na pierwszym miejscu jest podział fizyczny, a dopiero gdy jest to niemożliwe, mają zastosowanie inne sposoby, w tym ustanowienie odrębnej własności lokali, należy stwierdzić, że unormowanie to potwierdza prawidłowość przyjętej wykładni. W konsekwencji należy przyjąć, że ustanowiony w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej w czasie istnienia odrębnej własności lokali dotyczy takich stanów faktycznych, w których ustanowiono odrębną własność lokali w dużych budynkach, których podział prowadzący do całkowitego wyjścia ze współwłasności jest nierealny. W wypadku odrębnych lokali w budynku, który można podzielić, aktualne staje się także zniesienie odrębnej własności lokali przez sąd, aby umożliwić – przy spełnieniu przesłanek przewidzianych w art. 210 k.c. – orzeczenie podziału fizycznego nieruchomości wspólnej. Konkludując Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 3 ust. 1 zdanie drugie k.c. nie stanowi zakazu znoszenia odrębnej własności lokali. Zakazu takiego nie zawierają także inne przepisy ustawy o własności lokali ani kodeksu cywilnego, nie wyłączając tym samym zniesienia odrębnej własności lokali w drodze orzeczenia sądu. Skoro nie ulega wątpliwości, że odrębną własność lokali można znieść w drodze umowy, to w poszukiwaniu podstawy materialnoprawnej do zniesienia jej przez sąd należy odwołać się do zasady, w myśl której, jeżeli istnieje możliwość

regulacji danego stosunku prawnego w drodze umowy, to w razie niezgodności między stronami wchodzi w rachubę orzeczenie sądowe, przyjąć należy dopuszczalność sądowego zniesienia odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej. Za wykładnią przyjmującą dopuszczalność zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w sytuacji, w której możliwy jest fizyczny podział budynku i całkowite wyjście ze współwłasności, oprócz argumentów natury jurystycznej, przemawiają też względy praktyczne, wyrażające się w celowości zarówno z punktu widzenia słuszych interesów współwłaścicieli, jak i interesu społeczno-gospodarczego. Umacnia się bowiem w ten sposób sytuacja prawna każdego dotychczasowego właściciela lokalu, który przy spełnieniu przesłanek określonych w art. 210 k.c. stanie się właścicielem odrębnej nieruchomości, dla której zostanie założona oddzielna księga wieczysta.

Skład orzekający Sądu Najwyższego podzieliła stanowisko wyrażone w powołanej uchwale i argumentację przytoczoną dla jego uzasadnienia. Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 3 ust. 1 u.w.l. uznać trzeba zatem za uzasadniony. W sprawie nie zachodzą jednak warunki pozwalające uwzględnić wniosek skarżących o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy, Sąd Okręgowy bowiem – uznając żądanie zniesienia współwłasności za niedopuszczalne – odstąpił od dalszej kontroli prawidłowości postanowienia Sądu pierwszej instancji.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.