

Sygn. akt III CSK 52/09

POSTANOWIENIE

Dnia 26 listopada 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Kazimierz Zawada

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Gminy Miejskiej K.
przy uczestnictwie S.P., M.P. i A.G.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 26 listopada 2009 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 3 lipca 2008 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od wnioskodawcy na rzecz
uczestników postępowania kwoty po 3600 zł (trzy tysiące
sześćset) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 27 listopada 2007 r. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w K. przy ul. K. poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali znajdujących się w położonym na niej budynku i przydzielił poszczególne lokale wszystkim współwłaścicielom, zasądając od uczestniczki postępowania A.G. spłaty na rzecz wnioskodawcy Gminy Miejskiej K. oraz uczestników postępowania S.P. i M.P. Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomość stanowiła współwłasność Gminy Miejskiej K. w $\frac{1}{4}$ części, S.P. w $\frac{7}{40}$ części, M.P. w $\frac{3}{8}$ części, i A.G. w $\frac{8}{40}$ części. W nieruchomości zostało wyodrębnionych 10 samodzielnych lokali mieszkalnych i lokal na poddaszu o innym przeznaczeniu, przydzielony ostatecznie na współwłasność uczestnikom postępowania. Wartość całej nieruchomości wynosi 3 044 300 zł, a poszczególnych lokali mieszkalnych od 169 100 zł do 472 500 zł. W kamienicy znajdują się cztery wolne lokale, których stan techniczny wymaga przeprowadzenia remontu. Uczestniczka postępowania A.G. zajmuje jeden z lokali, w kolejnym zamieszkuje syn uczestnika postępowania M.P. Pozostałe są zajmowane przez najemców. Przy określeniu sposobu zniesienia współwłasności kwestią sporną było przyznanie lokalu oznaczonego nr 11, zajmowanego przez najemców, którzy złożyli wniosek o sprzedaż tego lokalu na zasadach określonych w uchwale podjętej przez Radę Miasta K. Tego lokalu domagał się zarówno wnioskodawca, jak i uczestniczka postępowania A.G. Sąd Rejonowy uznał, że ma ona pierwszeństwo w jego otrzymaniu z tego względu, że pragnie w nim zamieszkać i umożliwi to także założenie przez nią rodziny. Stwierdził także, że przy określeniu sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości nie była wiążąca dla sądu uchwała Rady Miasta K. dotycząca zbywania mieszkań najemcom.

Apelacja wnioskodawcy została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w K. z dnia 3 lipca 2008 r., po sprostowaniu oznaczenia miejsca położenia części lokali zawartego w zaskarżonym postanowieniu. Sąd drugiej instancji podzielił zasadniczo ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz jego cenę prawną i uznał za nieuzasadnione zarzuty apelacji wnioskodawcy. Za podstawę

swojego rozstrzygnięcia przyjął dodatkowe ustalenia wskazujące, że uczestniczka postępowania A.G. zajmuje lokal nr M - 12 z mężem i trzymiesięcznym dzieckiem, a wolny jest także lokal nr M - 2.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy została oparta o obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c. Zarzucono w niej naruszenie art. 211 k.c. w zw. z art. 622 k.p.c. i art. 623 k.p.c. oraz art. 233 k.p.c. w zw. z art. 622 i 623 k.p.c., a także art. 622 k.p.c. W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieuzasadniony był zarzut naruszenia art. 622 k.p.c., który w ocenie skarżącego został zastosowany niewłaściwie w odniesieniu do przyznania wnioskodawcy lokali nr M - 2 i M - 8. Zarzuty skargi kasacyjnej mogą dotyczyć uchybienia przepisom postępowania, których dopuścił się sąd drugiej instancji. Tymczasem jedynie Sąd pierwszej instancji przyjął, że art. 622 k.p.c. stanowił podstawę do przyznania wnioskodawcy wskazanych wyżej lokali. Sąd drugiej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia stwierdził natomiast, że między uczestnikami postępowania nie było sporu co do przyznania M.P. lokalu nr M – 4/5, co uzasadniało oparcie się przez Sąd Rejonowy w tym zakresie na regulacji zawartej w art. 622 k.p.c. Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie daje natomiast podstaw dla oceny, że Sąd Okręgowy podzielił ocenę Sądu Rejonowego także odnośnie lokali nr M - 2 i M - 8.

Bezzasadny był również zarzut niewłaściwego zastosowania art. 233 k.p.c. w zw. z art. 622 i 623 k.p.c. przez pominięcie, względnie marginalizowanie stanowiska wnioskodawcy w przedmiocie projektu podziału nieruchomości. Nie ulega bowiem wątpliwości, że Sąd Okręgowy miał na uwadze, że wnioskodawca domagał się przyznania mu lokalu nr M – 11 i odniósł się do jego argumentów, które miałyby przemawiać za takim rozwiązaniem. Stwierdził bowiem, że nie był związany uchwałą Rady Miasta K. odnośnie sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom, a także uznał, że zamieszkiwanie w tym lokalu najemców i ewentualna konieczność ich eksmisji,

po przyznaniu go uczestniczce postępowania A.G. nie uzasadniają uwzględnienia stanowiska wnioskodawcy. Odrębnym zagadnieniem jest natomiast, czy wskazane wyżej okoliczności zostały prawidłowo uwzględnione przy określeniu sposobu zniesienia współwłasności. Ocena w tym zakresie należała jednak do materii właściwego zastosowania prawa materialnego i mogła być poddana kontroli kasacyjnej jedynie w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego.

W tym zakresie zarzuty skargi kasacyjnej dotyczyły art. 211 k.c. i były częściowo uzasadnione. Skarżący podniósł trafnie, że treść art. 211 k.c. w powiązaniu z art. 623 k.p.c. nakazuje, aby przy zniesieniu współwłasności uwzględnić wszelkie okoliczności - mające zgodnie z interesem społeczno gospodarczym - znaczenie dla określenia przez sąd, jakie części nieruchomości wspólnej mają przypaść poszczególnym współwłaścicielom. Dotyczy to odpowiednio także przypadku, gdy podział polega na wydzieleniu w nieruchomości samodzielnych lokali. Wykładnia tych przepisów nie pozwala podzielić oceny Sądu Okręgowego, że zajmowanie lokalu nr M – 11 przez najemców, którzy ubiegali się o wykupienie tego lokalu od Gminy Miasta K. na własność i istniejąca w tym zakresie uchwała Rady Miasta Krakowa, określająca tryb realizacji takich uprawnień przez najemców lokali nie miały znaczenia dla sposobu zniesienia współwłasności. Mimo to zaskarżone orzeczenie ostatecznie odpowiada jednak prawu. Wskazane wyżej okoliczności były bowiem jednymi z wielu, które należało uwzględnić przy określeniu sposobu zniesienia współwłasności. Wymaga podkreślenia, że wnioskodawcy i uczestnikom postępowania przyznano lokale, których wartość jest zbliżona do wartości ich udziałów w nieruchomości, a zasądzone spłaty pieniężne stanowią niewielką część wartości nieruchomości. Takie rozwiązanie uwzględnia interes społeczno- gospodarczy współwłaścicieli oraz przeznaczenie nieruchomości i nie prowadzi do jej istotnych zmian oraz zmniejszenia jej wartości. Odpowiada zatem podstawowym kryteriom decydującym o sposobie zniesienia współwłasności. Należy podzielić jednocześnie ocenę Sądu drugiej instancji, że przy ocenie spornego zagadnienia przydziału jednego z wydzielonych lokali (nr M - 11) interes współwłaściciela nieruchomości, który w niej zamieszkuje zasługuje na ochronę w stopniu większym niż interes Gminy Miasta K.,

która domagała się przyznania tego lokalu na swoją rzecz kierując się głównie sytuacją jego dotychczasowych najemców. Nie znajduje przy tym uzasadnienia stanowisko skarżącego, że orzeczenie o podziale nieruchomości zaaprobowane przez Sąd drugiej instancji stanowi wyraz dania pierwszeństwa interesowi indywidualnemu nad interesem społecznym. Orzeczenie, w wyniku którego wnioskodawcy przydzielono cztery lokale mieszkalne niewątpliwie uwzględnia także interes społeczny. Nie ogranicza się on bowiem do możliwości zapewnienia najemcy lokalu komunalnego możliwości jego wykupu.

Z przyczyn wyżej wskazanych skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.