

Sygn. akt II CSK 537/08

POSTANOWIENIE

Dnia 13 marca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepła (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku R.K.

przy uczestnictwie B.Z.

o zniesienie współwłasności nieruchomości,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 marca 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 26 maja 2008 r., sygn. akt [...],

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w R. postanowieniem z dnia 26 marca 2008 r. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w R. przy ul. K. 7 stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr 254 o powierzchni 3 arów 7 m², objętej księgą wieczystą Kw [...], zabudowaną budynkiem usługowo-mieszkalnym, w którym aktem notarialnym z dnia 25 sierpnia 2000 r. Nr Rep. [...], ustanowiono odrębną własność dwóch lokali mieszkalnych położonych na drugiej kondygnacji z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami po ½ we współwłasności gruntu, murów konstrukcyjnych, i części budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali - przez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalno-użytkowych, położonych na parterze budynku, a to lokalu nr 1 składającego się z sali sprzedaży i łazienki z w.c. o powierzchni 64,80m² przyznanego na wyłączną własność wnioskodawcy i lokalu nr 2 składającego się z sali obsługi, pomieszczenia socjalnego i w.c. o powierzchni 61,50 m² na wyłączną własność uczestniczki postępowania, z przyznaniem na współwłasność działkę oznaczoną w ewidencji nr 254 o powierzchni 3 arów 7 m² objętą wymienioną księgą wieczystą, w 15340/29780 części wnioskodawcy i w 1440/29780 części uczestniczce. Jednocześnie zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwotę 26.645,50 zł tytułem wyrównania udziałów i nakazał uczestniczce wydanie na rzecz wnioskodawcy zajmowanej części lokalu użytkowego nr 1.

Sąd Okręgowy w P. postanowieniem z dnia 26 maja 2008 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że udziały we współwłasności działki nr 254 oraz w częściach budynku, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli, związane z przyznanymi na wyłączną własność lokalami, położonymi na parterze określił: wnioskodawcy na 6490/29780, a uczestniczki na 6150/29780, oraz odroczył termin wydania przez uczestniczkę zajmowanej części lokalu do dnia 30 września 2008 r. Poza tym apelację uczestniczki, a w całości apelację wnioskodawcy oddalił.

Uczestniczka zaskarżyła to orzeczenie skargą kasacyjną opartą na obu podstawach wymienionych w art. 398³ k.p.c. i zarzuciła naruszenie:

- art. 3 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 200 r. Nr 80, poz. 903) przez niewłaściwe zastosowanie, wobec dopuszczenia przez Sąd drugiej instancji możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, w sytuacji, gdy w akcie notarialnym z dnia 25 sierpnia 2000 r. została ona wskazana jako przedmiot prawa własności związanego z lokalami oznaczonymi przez bieglego nr 3 i 4 po ½ części prawa własności gruntu i części wspólnych budynku;
- art. 3 w związku z art. 11 u.w.l. przez niewłaściwe zastosowanie wobec określenia w zaskarżonym postanowieniu wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sposób, że suma przewyższa jedność, w sytuacji gdy Sąd trafnie przyjął, iż ustalenie sumy udziałów w nieruchomości wspólnej ponad jedność jest sprzeczne z art. 3 u.w.l.;
- art. 2 w związku z art. 11 u.w.l. przez jego błędną wykładnię, wobec przyjęcia iż przydzielenie lokalu nr 1 uczestniczce, jako właścicielce lokalu 4 będzie wymagało poczynienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, np. wykonania odrębnego centralnego ogrzewania, która to konieczność odpadnie w przypadku przydzielenia go wnioskodawcy, jako właścicielowi lokalu nr 3 w sytuacji, gdy dla wydzielenia lokalu jako przedmiotu odrębnej własności wystarczy jego samodzielność, a przebieg instalacji jest bez znaczenia, zaś lokale 1 i 3 nawet gdy będą stanowić przedmiot prawa własności jednego podmiotu nie staną się jedną nieruchomością i brak będzie przeszkód, aby oddzielnie stanowiły przedmiot obrotu;
- art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l. przez błędną wykładnię, wobec nierozważenia, iż zniesienie współwłasności spornej nieruchomości mogło polegać na fizycznym podziale budynku, w sytuacji, gdy z uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wynika, iż zdaniem sądu zastosowany sposób zniesienia współwłasności stworzy niejako dwa odrębne budynki.

W ramach drugiej podstawy zarzuciła naruszenie:

- art. 232 zd. 2 w związku z art. 13 § 2 i art. 607 k.p.c. wobec zniesienia współwłasności nieruchomości bez załączenia do akt odpisu z księgi wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem podziału, w sytuacji, gdy prowadzona jest księga wieczysta;

- art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 zd. 1 i art. 13 § 2 k.p.c. wobec nieodniesienia się przez sąd do zarzutów apelacyjnych za wyjątkiem dotyczącego naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 624 zd. 2 in fine k.p.c. oraz częściowo art. 3 u.w.I., co w istocie eliminuje możliwość dokonania kontroli kasacyjnej;
- art. 227, art. 233 § 1, art. 316 § 1 i art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 zd.1 w związku z art. 13 § 2 oraz art. 11 ust. 2 u.w.I. a przede wszystkim art. 623 zd. 1 in fine w związku z art. 391 § 1 zd.1 w związku z art. 13 § 2 wobec nieuwzględnienia przez sąd przy dokonywaniu zniesienia współwłasności wszelkich okoliczności sprawy, celem doprowadzenia rozstrzygnięcia zgodnego z interesem społeczno-gospodarczym, w szczególności przez zaniechanie ustalenia wartości prac adaptacyjnych związanych z podziałem lokalu nr 1 na 1a i b oraz lokalu nr 2 na 2a i 2b, w sytuacji, gdy ta okoliczność czyni wyrażony w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia pogląd sądu, iż wariant II jest „nieracjonalny” czysto apriorycznym;
 - dowolne przyjęcie, iż podział lokali 1 i 2 na lokale o powierzchni około 30 m² jest niecelowy, w sytuacji, gdy z opinii biegłego wynika, iż wartość lokalu nr 2 jest mniejsza od łącznej wartości lokali 2a i 2b, które mogłyby zostać utworzone na skutek jego podziału, a uczestniczka nie chce aby przydzielono jej lokal nr 2 i gotowa jest ponieść stosowne nakłady celem podziału lokali;
 - niedostrzeżenie przez sąd w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia charakteru działalności gospodarczej prowadzonej przez uczestniczkę, sytuacji, gdy prowadzenie sklepu jubilerskiego związane jest z koniecznością zapewnienia mu monitoringu także poza godzinami pracy, którego wykonanie byłoby problematyczne;
 - art. 212 § 1 zd. 1 k.c. i art. 623 zd. 2 k.p.c., wobec określenia dopłaty wyłącznie w odniesieniu do wartości lokali z pominięciem wartości gruntu i części wspólnych budynku, w sytuacji gdy uczestnikom przyznano nie tylko własność lokali, lecz różne udziały w nieruchomości wspólnej.

W konkluzji wniosła o uchylenie orzeczeń sądów obu instancji i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wymagają rozważenia zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące naruszenia przepisów postępowania oraz kwestionujące dokonane

ustalenia faktyczne. W tym przedmiocie należy przede wszystkim stwierdzić, że skarga kasacyjna w ramach drugiej podstawy została oparta między innymi na niedopuszczalnym zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który w art. 398³ § 3 k.p.c. został wyłączony z podstaw kasacyjnych. Oznacza to, że Sąd Najwyższy jest związany stanem faktycznym sprawy przyjętym przez Sąd drugiej instancji za podstawę rozstrzygnięcia i ustalenia te nie mogą podlegać weryfikacji w postępowaniu kasacyjnym.

Z tej samej przyczyny nie zasługują na uwzględnienie zarzuty naruszenia:

- „art. 2 w związku z art. 11 ust. 1 u.w.l. przez błędną wykładnię wobec przyjęcia, że przydzielenie lokalu nr 1 uczestniczce jako właścicielce lokalu nr 4 będzie wymagało poczynienia nakładów,” bowiem w istocie kwestionuje ustalenia poczynione na podstawie opinii biegłego Z.K., z której wynika, że taki sposób przydzielenia lokali w zaskarżonym postanowieniu nie wymaga poczynienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, gdyż są położone nad sobą.

- art. 212 § 1 zd. 1 k.c. i art. 623 zd. 2 k.p.c. bowiem kwestionuje ustalenie na podstawie opinii biegłego wartości przedmiotu zniesienia współwłasności na kwotę 540.419,00 zł i wartości każdego z udziałów wnioskodawcy i skarżącej na 270.209,50 zł.

Nie mogą również odnieść zamierzonego skutku pozostałe zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego. Co do zarzucanego naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. trzeba zauważyć, że przepis ten zastosowany odpowiednio do uzasadnienia orzeczeń sądu drugiej instancji (art. 391 k.p.c.) oznacza, że uzasadnienie to nie musi zawierać wszystkich elementów uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji, ale takie elementy, które ze względu na treść apelacji i na zakres rozpoznania sprawy wyznaczony przepisami ustawy są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy przez sąd drugiej instancji. Wbrew odmiennemu stanowisku skarżącej, uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia odpowiada tak określonym wymaganiom. W uzasadnieniu tym Sąd Okręgowy jasno i w sposób nie budzący wątpliwości zajął konkretne umotywowane stanowisko, wskazał przyczyny dla których zaaprobował pogląd Sądu Rejonowego. Zatem w konfrontacji z treścią uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia nie daje się obronić teza skarżącej, jakoby nie zawierało ono odniesienia się do zarzutów apelacyjnych.

Bezzasadny jest również zarzut naruszenia art. 232 w związku z art. 13 § 2 i art. 607 k.p.c., bowiem stan prawny nieruchomości objętej przedmiotem postępowania wynika z załączonej do sprawy umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali na piętrze budynku.

Nie może też odnieść skutku zarzut naruszenia powołanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego. Sąd Okręgowy nie naruszył przepisów art. 3 w związku z art. 11 ustawy o własności lokali przez podzielenie oceny jurydycznej sądu pierwszej instancji o dopuszczalności zniesienia współwłasności i uznanie zasadności apelacji skarżącej jedynie co do zmiany wielkości udziałów właścicieli lokali we współwłasności działki gruntu i wspólnych częściach budynku tak, by stanowiły one jedność. Rację ma wprawdzie skarżąca, że art. 3 ustawy o własności lokali ustanawia absolutny zakaz zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóty, dopóki istnieje odrębna własność lokali, i taki pogląd można uznać za utrwalony w orzecznictwie. Rzecz jednak w tym, że art. 3 ust. 2 u.w.l. ustanawia przymus pozostawania w stosunku współwłasności tylko w zakresie tzw. współwłasności koniecznej, a więc co do tych elementów budynku i gruntu pod budynkiem, które pozostają w ścisłym związku funkcjonalnym z lokalami na piętrze, a więc, które są niezbędne do korzystania przez właścicieli z tych lokali. Takiemu stanowisku dał wyraz Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 189). W przedstawionym rozumieniu współwłasności przymusowej nie były nią objęte lokale użytkowe na parterze i z tej przyczyny nie może być podważana trafność rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, co do dopuszczalności zniesienia współwłasności.

Nie został również naruszony art. 3 w związku z art. 11 ust. 1 u.w.l., bowiem art. 11 ust. 1 w ogóle nie dotyczy wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś art. 3 u.w.l. nie został naruszony, gdyż suma udziałów w nieruchomości wspólnej tworzy jedność ($6150+6490+8290+8850=29780$), do czego właśnie doprowadziła dokonana przez Sąd Okręgowy zmiana postanowienia sądu pierwszej instancji.

Nie może też skarżąca skutecznie zwalczać trafności stanowiska Sądu Okręgowego o nieracjonalności podziału lokali nr 1 i 2 na cztery lokale o powierzchni po około 30 m², z przyczyn jasno wymienionych w uzasadnieniu

zaskarżonego orzeczenia. Sąd Okręgowy podzielił w tej materii konkretne umotywowane stanowisko sądu pierwszej instancji. W konfrontacji zatem z treścią uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia nie może się ostać ten zarzut.

Wreszcie bezzasadnie skarżąca zarzuca naruszenie art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l. przez nie rozważenie możliwości zniesienia współwłasności przez fizyczny podział budynku. Powołana przez nią uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2006 r., III CZP 53/06 (OSNC 2007, nr 4, poz. 58), dotyczy bowiem odmiennego stanu faktycznego o tyle, że w sprawie tej była zniesiona współwłasność nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali, a wniosek dotyczył zniesienia odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości przez podział fizyczny budynku. Tymczasem w przedmiotowej sprawie postępowanie dotyczy zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych na parterze.

Z tych przyczyn skargę kasacyjną oddalono (art. 398¹⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).