

POSTANOWIENIE

Dnia 5 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku B. O.

przy uczestnictwie K. Ó., J. Ó., M. F., E. F. i in.

o zniesienie współwłasności nieruchomości,

po rozpoznaniu na rozprawie

w Izbie Cywilnej w dniu 5 lutego 2010 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy oraz uczestników D. O. i A. O.

od postanowienia Sądu Okręgowego w N.

z dnia 4 lutego 2009 r., sygn. akt III Ca (...),

oddala skargę kasacyjną oraz wnioski uczestników postępowania E. i M. małżonków F. o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2007 r. Sąd Rejonowy w N. zniósł współwłasność nieruchomości zabudowanej, bliżej określonej w tym postanowieniu. Dokonując wzajemnych rozliczeń pomiędzy kilkunastoma współwłaścicielami zasądził na rzecz wnioskodawcy B. O. spłatę w wysokości 56.043,91 zł z tytułu własności 50/1280 części nieruchomości, natomiast D. i A. małż. O. przyznał prawo własności do czterech lokali i odpowiednią dopłatę.

W wyniku apelacji wnioskodawcy i uczestników postępowania Sąd Okręgowy w N. postanowieniem z dnia 4 lutego 2009 r. zmienił powyższe postanowienie w ten

sposób, iż ustanowił odrębną własność 13 lokali, a lokal mieszkalny oznaczony numerem 10, o powierzchni użytkowej 43,64 m², przyznał na własność wnioskodawcy oraz zasądził na jego rzecz dopłatę w wysokości 6.892 zł. Małżonkom D. i A. O. przyznał natomiast prawo własności trzech innych lokali oraz stosowną dopłatę.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy oraz uczestników postępowania małżonków O. od bliżej określonej części postanowienia Sądu Okręgowego - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera sześć zarzutów naruszenia przepisów postępowania, a także art. 211 k.c. oraz art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. 2000 r. Nr 80, poz., 903 ze zm.), art. 207 k.c., 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 i 225 k.c., i zmierza do uchylecia tego postanowienia w zaskarżonej części oraz przekazania sprawy w tej części do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 618 § 1 k.p.c. w związku z art. 11 ust. 2 i art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j.: Dz. U.2000.80.903 ze zm.) oraz art. 623 k.p.c. polegającego na zaniechaniu wydaniu postanowienia wstępnego. Przepis art. 618 § 1 zd. 2 k.p.c. wskazuje bowiem wyłącznie na uprawnienie sądu do wydania postanowienia wstępnego, nieskorzystanie z niego nie stanowi zatem naruszenia prawa. Strona reprezentowana w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika dysponowała określoną inicjatywą dowodową mogła też składać wnioski zmierzające do takiego wydzielenia technicznego dodatkowych lokali, by mogły one być samodzielne. W konsekwencji dla Sądu Najwyższego wiążące jest ustalenie Sądu Okręgowego ilości samodzielnych lokali, w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, w objętym wnioskiem budynku.

Z art. 211 k.c., 212 k.c. i nast. oraz z art. 623 k.p.c. wynika, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Przez podział fizyczny należy przy tym rozumieć także wyodrębnienie własności lokali, tzw. nieruchomości lokalowych (art. 46 § 1 *in fine* k.c.), co wynika z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali. Nieruchomość lokalową może stanowić tylko lokal samodzielny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali w drodze czynności prawnej spełnienie przesłanki samodzielności stwierdza organ administracji publicznej; od 23 lutego 2000 r.

- starosta; uprzednio było to zadanie organu właściwego w sprawach nadzoru architektoniczno-budowlanego. Wymagane jest wydanie w tym względzie zaświadczenia w rozumieniu art. 217 - 220 k.p.a. (art. 2 ust. 3 ustawy o własności lokali). W przypadku natomiast ustanowienia odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd sam ustala spełnienie przesłanki samodzielności lokali. Nie jest więc związany zaświadczeniem organu administracji publicznej, swą ocenę może oprzeć w szczególności na opinii biegłego z dziedziny budownictwa (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 13 marca 1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997, nr 7-8, poz. 115 i z dnia 6 listopada 2002 r., III CKN 1372/00, LEX nr 75281).

Według art. 2 ust. 5 i 6 ustawy o własności lokali, lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym - także na wyrysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu; jeżeli nie istnieje dokumentacja techniczna budynku, wspomnianych zaznaczeń dokonuje się zgodnie z wymaganiami przepisów prawa budowlanego na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej. Jeżeli ustanowienie odrębnej własności lokali następuje na podstawie orzeczenia sądu znoszącego współwłasność, to zgodnie z art. 621 k.p.c. projektowany sposób podziału nieruchomości na części w naturze powinien być zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych (por. § 19-26, § 28 i § 54-59 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm. w zw. z art. 24, 25, 26 u.k.w.h.).

W sprawie Sąd Odwoławczy wyszedł z powyższych założeń i przyjął, że odpowiednim stosownie do art. 211 k.c. sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem jest ustanowienie odrębnej własności lokali. Ustalił w obecnym stanie budynku trzynaście lokali samodzielnych w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. W tych okolicznościach faktycznych nie miał zatem możliwości przyznania lokalu(i) każdemu ze współwłaścicieli o takiej wartości (czy powierzchni), która dokładnie odpowiadałaby wielkości posiadanego przez niego udziału. W konsekwencji zasądził odpowiednie „dopłaty”. Ta forma uzupełnienia wartości udziału występuje w razie podziału fizycznego (w naturze) rzeczy wspólnej (zob. art. 212 § 1 zd. 1 *in fine* k.c.). Dotyczy to, jak w sprawie, przypadków podziału nie

odpowiadającego w części wartości poszczególnych udziałów. Ustawodawca zakłada dopuszczalność takiego podziału rzeczy. Skarżący natomiast skutecznie nie zarzucili, że Sąd Odwoławczy nie uwzględnił w ostatecznym rozliczeniu ekonomicznej wartości poszczególnych udziałów we współwłasności. Niepodobna zaś upatrywać naruszenia art. 211 k.c., jak czynią to skarżący, w tym, że Sąd Odwoławczy przyznając na własność poszczególne lokale współwłaścicielom miał na uwadze, iż niektóre z nich stanowiły wieloletnie miejsce zamieszkania tych współwłaścicieli, albo miejsce prowadzenia przez nich działalności gospodarczej, na które to lokale poczynili oni na ogół znaczące nakłady. Stąd zarzut naruszenia art. 211 k.c. należało uznać za bezzasadny.

Na koniec, nie podlegał uwzględnieniu zarzut naruszenia art. 1000 § 1 k.p.c. w zw. z art. 1004 k.p.c. oraz w zw. z art. 221 i 207 k.c. w rezultacie którego Sąd Okręgowy zaniechał zasądzić na rzecz skarżących pożytki i przychody po myśli art. 207 k.c. Istota tego zarzutu opierała się na błędnym założeniu, że żądanie przez współwłaściciela wynagrodzenia od pozostałych współwłaścicieli usprawiedliwia posiadanie przez nich rzeczy wspólnej "ponad udział". Skarżący pomijają, że w sytuacjach objętych zakresem zastosowania art. 206 k.c. nie sposób zasadnie mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w granicach udziału (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 1973 r., III CRN 247/73). Samo zatem twierdzenie współwłaściciela o korzystaniu przez innego współwłaściciela z rzeczy wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujący mu udział nie może dawać podstaw do dochodzenia od niego z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99).

Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.