

Sygn. akt II CSK 582/11

POSTANOWIENIE

Dnia 15 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z wniosku Gminy Miasta G.

przy uczestnictwie H. K., K. F., S. F., H. J. i I. J.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 czerwca 2012 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 15 września 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 14 maja 2010 r. zniósł współwłasność nieruchomości o powierzchni 800 m², zabudowanej domem, położonej w G. przy ul. R. [...] w ten sposób, że – zgodnie z wnioskiem uczestników postępowania – ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego o powierzchni 50,20 m² z pomieszczeniami przynależnymi znajdującymi się w piwnicy oraz w budynku gospodarczym wraz z udziałem wynoszącym 9439/52830 części w działce gruntu i częściach wspólnych budynku i przyznał go na współwłasność uczestnikom postępowania K. F. i H. K. w udziałach po 7/20 części oraz H. J., I. J. i S. F. w udziałach po 2/20 części, zasądził od uczestników na rzecz wnioskodawczynie – Gminy Miasta G. (dalej: „Gminy”) odpowiednie kwoty tytułem rozliczenia wartości udziałów, pożytków i nakładów na nieruchomość.

Sąd Okręgowy, uwzględniając apelację Gminy, postanowieniem z dnia 15 września 2010 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego i prawo własności całej nieruchomości o wartości 1 181 000 zł przyznał wnioskodawczynie, zasądając od niej na rzecz uczestników odpowiednie kwoty tytułem spłaty i zwrotu pożytków.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zniesienie współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności tylko jednego lokalu z pozostawieniem pozostałej części domu we współwłasności pociąga za sobą istotną zmianę rzeczy. Stanowi to – w świetle art. 211 k.c. oraz art. 11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, dalej jako „u.wł.lok.” (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), zgodnie z którym przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości - przeszkodę do zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy. Podział taki ponadto zaspokaja tylko interesy uczestników postępowania, co sprzeczne jest z celem instytucji zniesienia współwłasności.

W skardze kasacyjnej uczestnicy postępowania zarzucili naruszenie art. 211 k.c. przez błędną jego wykładnię wskutek uznania, że zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości polegające na ustanowieniu własności tylko jednego lokalu pociąga za sobą istotną zmianę rzeczy i zaspokaja interesy wyłącznie

jednego ze współwłaścicieli, a także naruszenie art. 361 i 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. polegające na zaniechaniu podania w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia podstawy prawnej i faktów uzasadniających przyjęte rozstrzygnięcie, a także niewskazaniu przy ustalaniu wysokości spłat przyczyn pominięcia nakładów poczynionych na nieruchomości przez uczestników postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego jest bezzasadny. Sąd Okręgowy – wbrew twierdzeniom skarżących – wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia podstawę faktyczną i prawną przyjętego rozstrzygnięcia, wyjaśnił także z jakich przyczyn, przy ustalaniu wysokości spłat, nie zostały uwzględnione nakłady na nieruchomość, na które powoływali się uczestnicy postępowania.

Przepisy ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. wskazują cztery sposoby ustanowienia odrębnej własności lokali: umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu (art. 7 i 8), wykonanie umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia w takim domu odrębnej własności lokali i przeniesienie tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę (art. 9), jednostronną czynność prawną właściciela (art. 10) oraz orzeczenie sądu znoszące współwłasność nieruchomości (art. 10). Dodać należy, że sąd może ustanowić odrębną własność lokalu także w przypadku, gdy dzieli spadek bądź dokonuje podziału majątku wspólnego byłych małżonków (art. 1037 i 1037 k.c. i art. 688 k.p.c. w zw. z art. 617-625 oraz 567 § 3 k.p.c.). Do wyodrębnienia własności lokali (nie „lokalu” jak stanowi art.11 ust.1 u.wł.lok.) na podstawie orzeczenia sądu stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy, jednak z wyłączeniem przepisów o sukcesywnym ustanawianiu odrębnej własności lokali. Sąd może, a więc nie musi, określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, nie może ustanowić zarządu w trybie art. 20 ust.1 u.wł.lok., ani też ustanowić zarządcy przymusowego (art. 26 u.wł.lok.).

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 na podstawie orzeczenia, sąd powinien brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Przez podział fizyczny należy 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 u.w.lok. (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1998 r., nie publ.).

Na tle przytoczonych regulacji uczestnicy postępowania, wskazując na brak wypowiedzi w judykaturze, zgłosili w skardze kasacyjnej potrzebę rozstrzygnięcia kwestii, czy w orzeczeniu znoszącym współwłasność możliwe jest ustanowienie odrębnej własności tylko jednego lokalu – jak postanowił Sąd Rejonowy, którego orzeczenie Sąd Okręgowy jednak zakwestionował, podnosząc, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji w istocie nie znosi współwłasności – czy też zachodzi konieczność ustanowienia odrębnej własności wszystkich lokali w budynku.

Do kwestii przedstawionej w skardze kasacyjnej Sąd Najwyższy odniósł się – wprawdzie nie wprost, ale pośrednio – w postanowieniu z dnia 4 czerwca 2003 r. (nie publ.), stwierdzając, że „w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności powinno nastąpić całkowite zniesienie współwłasności, co w wypadku ustanowienia odrębnej własności lokali powinno oznaczać przyznanie wyodrębnionych lokali poszczególnym współwłaścicielom”. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy dopuścił możliwość przyznania wyodrębnionych lokali na współwłasność dwom lub więcej dotychczasowym współwłaścicielom, lecz tylko na ich wniosek dotyczący tych, wyraźnie określonych, lokali. Podzielając to stanowisko należy wyraźnie podkreślić, że takim rozstrzygnięciem niewątpliwie współwłasność domu zostaje zniesiona, powstają bowiem odrębne nieruchomości lokalowe, a okoliczność, że niektóre z nich – na wyraźne żądanie uczestników postępowania o zniesienie współwłasności – stanowiąc będą ich współwłasność, nie niweczy dokonanego zniesienia współwłasności nieruchomości budynkowej. Jeżeli natomiast orzeczeniem sądowym miałyby nie zostać objęte – jak tego żądali uczestnicy postępowania – wszystkie lokale, to nie doszłoby do zniesienia współwłasności domu, bowiem uczestnikom postępowania przyznana zostałaby ustanowiona własność wyodrębnionego lokalu, a pozostałe niewyodrębnione lokale przypadłyby

wnioskodawczyni. Taki fizyczny podział rzeczy nie jest możliwy, bowiem sprzeciwia się temu ustawa i społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy (art. 211 k.c. oraz art. 3 u.wł.lok.).

Skarżącym uszło uwagi, że w judykaturze w odniesieniu do nieruchomości zabudowanych wykształciło się stanowisko, iż podział fizyczny budynku może zostać dokonany łącznie z gruntem, na którym jest posadowiony i tylko w taki sposób, że wyodrębnione z podziału nieruchomości w części zabudowanej graniczyć będą z sobą wzdłuż ścian pionowych. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1986 r. III CP 77/86, OSNCP 1987, nr12, poz.190). Wprawdzie wyjątek dotyczy wyodrębnienia własności lokali, jednak taki sposób podziału pociąga za sobą konieczność pozostawienia we współwłasności (określanej jako współwłasność przymusowa) zarówno gruntu, na którym budynek został posadowiony oraz części budynku oraz urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.wł.lok.). Podział budynku nie może zatem przybrać takiej postaci, że poszczególne jego elementy (pomieszczenia) ulegną rozczłonowaniu i staną się własnością dotychczasowych współwłaścicieli, niektóre z nich nadal pozostaną we współwłasności i współwłasnością pozostanie także grunt, a nadto ustanowiona zostanie odrębna własność jednego z wielu lokali w takim budynku. Pamiętać ponadto należy – co stanowiłoby dodatkową komplikację w razie przyjęcie stanowiska zaprezentowanego w orzeczeniu Sądu Rejonowego oraz w skardze kasacyjnej – że orzeczenie sądowe znoszące współwłasność nieruchomości, mimo że ma charakter konstytutywny, nie powołuje do życia odrębnej własności lokalu. Do jej powstania nie wystarczy bowiem uprawomocnienie się postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości przez ustanowienie tego prawa, lecz niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. O tym, że ma on charakter konstytutywny orzekł Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 152/07 (OSNC 2009, nr 2, poz. 24), kończącej rozbieżność poglądów w tym zakresie prezentowanych w judykaturze, a także w doktrynie. Należało zatem uznać, że orzeczenie sądu o zniesieniu współwłasności, na podstawie którego ustanowiona zostaje odrębna własność lokali powinno obejmować wszystkie lokale w budynku stanowiącym przedmiot współwłasności.

Z tych względów, skargę kasacyjną, jako pozbawioną uzasadnionych podstaw, Sąd Najwyższy oddalił (art. 398¹⁴ k.p.c.).