

Sygn. akt I CSK 723/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 listopada 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku K. D.  
przy uczestnictwie Z. D.  
o zniesienie współwłasności,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 8 listopada 2013 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni  
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.  
z dnia 21 czerwca 2012 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie wstępne Sądu Rejonowego w P. z dnia 2 listopada 2011 r. i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

W dniu 2 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w P. wydał w sprawie o zniesienie współwłasności postanowienie wstępne, którym uznał żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku znajdującym się na nieruchomości położonej w P., objętej księgą wieczystą nr [...] za nieusprawiedliwione. Ustalił, że uczestnicy postępowania, K. D. i Z. D., są współwłaścicielami w równych częściach nieruchomości o obszarze 0,26 ha położonej w P., na której znajduje się dwukondygnacyjny budynek mieszkalny. Od 2001 roku w budynku tym zamieszkują wnioskodawczynie oraz uczestnik postępowania z żoną K. Wnioskodawczynie zajmuje pomieszczenia na parterze, a Z. i K. D. na piętrze.

Wnioskodawczynie domaga się zniesienia współwłasności przez ustanowienie w budynku odrębnej własności lokali mieszkalnych, a uczestnik przez zarządzenie sprzedaży nieruchomości i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży. Do zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali konieczne jest: opracowanie projektu budowy i uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie wybudowanie wejścia do pomieszczeń na piętrze spełniającego określone w przepisach wymagania budowlane, wykonanie odrębnych instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i wentylacji grawitacyjnej, dokonanie trwałego podziału ścianami pomieszczeń piwnicznych, opracowanie opinii o stanie technicznym budynku, przeprowadzenie inwentaryzacji dla ustalenia rzeczywistego stanu obiektu i uzyskanie pozwolenia na jego użytkowanie.

Wnioskodawczynie i uczestnik postępowania pozostają w trwałym sporze co do sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Konflikty, do jakich dochodzi na tym tle, są przedmiotem rozpoznania sądów, organów ścigania oraz organów administracji budowlanej. Prokuratura Rejonowa w P. prowadziła około 15 postępowań na skutek zawiadomień wnioskodawczynie o znęcaniu się, uszkodzeniu ciała i pobiciu oraz o zalaniu pomieszczeń przez uczestnika Z. D. Wyrokiem wydanym w postępowaniu karnym wnioskodawczynie została uznana za winną dokonania w okresie od 31 grudnia 2007 r. do 11 stycznia 2008 r. kradzieży energii cieplnej na szkodę uczestnika przez przyłączenie dwóch grzejników do

użytkowanej i opłacanej przez niego instalacji grzewczej. Z kolei K. D. została prawomocnym wyrokiem uznana za winną zniszczenia kosiarki elektrycznej należącej do wnioskodawczynie. Od dnia 27 stycznia 2011 r. wnioskodawczynie przebywa w specjalistycznym ośrodku wsparcia dla ofiar przemocy w rodzinie.

Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że skoro art. 618 § 1 zdanie drugie k.p.c. pozwala na wydanie postanowienia wstępnego w celu rozstrzygnięcia sporu o prawo żądania zniesienia współwłasności, to należy również uznać za dopuszczalne wydanie postanowienia wstępnego w celu rozstrzygnięcia o wynikającym z art. 211 k.c. prawie każdego ze współwłaścicieli do żądania, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej. Rozstrzygając o tym prawie sąd bada czy zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej nie jest sprzeczne z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo czy nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości. Uwzględniając długotrwały konflikt między uczestnikami, nierokujący pomyślnego rozwiązania Sąd Rejonowy uznał, że ustanowienie odrębnej własności lokali utrwaliłoby istniejący konflikt, w związku z czym taki sposób zniesienia współwłasności byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości. Współwłaściciele nie byłoby bowiem w stanie rozwiązać spraw związanych z zarządaniem nieruchomością wspólną bez angażowania sądu, organów administracji i organów ścigania. Ze względu na obszar nieruchomości wspólnej i usytuowanie budynku w jej południowej części rozważenia wymagałoby natomiast możliwość zniesienia współwłasności przez podział fizyczny, polegający na wydzieleniu części zabudowanej i niezabudowanej. Wchodziłoby również w grę przyznanie całej nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli z zasądzeniem na rzecz drugiego stosownej spłaty lub przez zarządzenie sprzedaży licytacyjnej i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży. Rozważenie tych możliwości należało – zdaniem Sądu Rejonowego – poprzedzić wykluczeniem w postanowieniu wstępnym możliwości wyjścia ze wspólności przez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Postanowieniem z dnia 21 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczynie, aprobując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz ich ocenę prawną.

Wnioskodawczyni złożyła skargę kasacyjną, w której powołała się na podstawę określoną w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. i wniosła o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wskazała na naruszenie art. 618 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że dopuszczalne jest wydanie postanowienia wstępnego, uznającego żądanie zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy wspólnej za nieusprawiedliwione, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu nie pozwala na wydanie postanowienia wstępnego określającego sposób podziału nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kwestia dopuszczalności wydania postanowienia wstępnego, określającego sposób zniesienia współwłasności, działu spadku lub podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami nie stanowi w orzecznictwie Sądu Najwyższego *novum*. Rozważając ten problem Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 listopada 1999 r., II CKN 750/98 (OSNC 2000, nr 5, poz. 10) stanął na stanowisku, że w sprawie o zniesienie współwłasności niedopuszczalne jest wydanie postanowienia wstępnego, określającego sposób zniesienia współwłasności. Z kolei w postanowieniu z dnia 22 października 2009 r., III CSK 21/09 (OSNC 2010, nr 4, poz. 61) przyjął, że w sprawie o dział spadku niedopuszczalne jest wydanie postanowienia wstępnego określającego sposób dokonania działu spadku.

Uzasadniając to stanowisko Sąd Najwyższy przypomniał, że w świetle art. 318 § 1 k.p.c. wydanie wyroku wstępnego jest dopuszczalne, gdy sama zasada roszczenia jest w ocenie sądu pierwszej instancji wątpliwa i pozostaje przedmiotem sporu stron oraz gdy sporna jest także wysokość roszczenia, a jej ustalenie połączone jest z pracochłonnym, często również kosztownym postępowaniem dowodowym, które mogłoby okazać się niepotrzebne, gdyby roszczenie powoda ocenione zostało przez sąd drugiej instancji jako niesłuszne co do zasady. Pojęcie „zasada roszczenia” oznacza jednak konkretne prawo lub stosunek prawny, a nie pogląd prawny lub faktyczny, któremu sąd chce dać wyraz w swoim rozstrzygnięciu (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1957 r., IV CO 15/57, OSNCK 1958, nr 4, poz. 114 oraz wyroki z dnia 28 czerwca 1982 r., IV CR 230/82,

OSNCP 1983, nr 2-3, poz. 42 i z dnia 4 lutego 2000 r., II CKN 738/98, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 146).

Szczególny charakter postanowień wstępnych, przewidzianych w przepisach art. 567 § 2, 618 § 1 i 685 k.p.c. różni je od wyroków wstępnych w rozumieniu art. 318 § 1 k.p.c., ponieważ rozstrzygają one samodzielnie zagadnienia sporne, mające prejudycjalne znaczenie dla sprawy głównej, bez odsyłania stron na drogę procesu. Uznając za dopuszczalne wydanie w postępowaniu nieprocesowym postanowienia wstępnego także w innych sprawach niż wymienione w art. 567, 618 i 685 k.p.c. lub w tych samych sprawach, lecz w innej sytuacji, w której zachodziła możliwość i celowość orzeczenia wstępnego, Sąd Najwyższy podkreślił, że jest to możliwe tylko w warunkach, jakie odpowiadają wyrokowi wstępnemu, tj. jeżeli przedmiotem postępowania jest zasądzenie świadczenia lub ustalenie, a dochodzenie świadczenia jest sporne tak co do zasady, jak i co do wysokości (art. 318 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). W sprawach tzw. działowych nie jest natomiast spełniony warunek wydania postanowienia wstępnego na podstawie art. 318 § 1 k.p.c. w postaci sporności wysokości żądania osoby wszczynającej postępowanie.

Podzielając przyjęty w tych orzeczeniach kierunek wykładni trzeba przypomnieć, że art. 618 § 1 k.p.c. dopuszcza wydanie w sprawie o zniesienie współwłasności postanowienia wstępnego rozstrzygającego spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności. Spór o prawo żądania zniesienia współwłasności może wynikać z różnych przyczyn, w tym z treści łączącego współwłaścicieli stosunku umownego i może dotyczyć np. kwestii ważności czynności prawnej, obejmującej wyłączenie przysługującego każdemu współwłaścicielowi żądania zniesienia współwłasności lub upływu terminu przewidzianego w art. 210 k.c. Sporem o własność jest natomiast każdy spór między współwłaścicielami, którego rozstrzygnięcie może przesądzić o tym, że osoba występująca jako współwłaściciel nie jest współwłaścicielem lub że przysługujący jej udział jest inny niż deklarowany. Spór o własność może wywołać jeden ze współwłaścicieli twierdząc, że nabył własność rzeczy przez zasiedzenie i tym samym stosunek współwłasności wygaś (zob. uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69,

OSNCP 1970, nr 3, poz. 39). Spór taki może powstać też na skutek zakwestionowania wysokości udziałów lub ważności zbycia udziałów w rzeczy wspólnej (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1986 r., III CZP 92/86, OSNCP 1988, nr 1, poz. 9). Zawarta w art. 618 § 1 k.p.c. regulacja, dopuszczająca wydanie postanowienia wstępnego we wskazanych w tym przepisie przypadkach, odmiennych od objętych dyspozycją art. 318 § 1 k.p.c., wyłącza możliwość wydania – z powołaniem się na art. 318 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. – postanowienia wstępnego w innych przypadkach, odbiegających od wchodzących w zakres art. 318 § 1 k.p.c., w szczególności wyłącza możliwość wydania postanowienia wstępnego, określającego sposób zniesienia współwłasności (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2004 r., IV CK 455/04, Biuletyn SN 2005, nr 2, s. 15).

Za przyjęciem tej tezy przemawia również wyrażona w art. 316 § 1 k.p.c. zasada aktualności orzeczenia sądowego, obowiązująca w postępowaniu przed sądami pierwszej i drugiej instancji, i to także w postępowaniu nieprocesowym (art. 13 § 2 k.p.c.), zgodnie z którą podstawą orzekania jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Stanem rzeczy, o którym mowa w art. 316 § 1 k.p.c., jest stan faktyczny, ustalony przez sąd na podstawie dowodów, przeprowadzonych zgodnie z regułami postępowania dowodowego przewidzianymi w art. 227 i nast. k.p.c., oraz obowiązujący stan prawny (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113 oraz postanowienie z dnia 26 czerwca 2002 r., III CKN 537/00, IC 2003, nr 3, s. 52). Tymczasem stronie aż do zamknięcia rozprawy – na co zwrócił już uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 25 listopada 1999 r., II CKN 750/98 – przysługuje uprawnienie do składania stosownych wniosków i kształtowania postępowania w zakresie ustaleń mających służyć podjęciu rozstrzygnięcia w sprawie. Stan rzeczy z chwili orzekania decyduje natomiast o wyborze sposobu zniesienia współwłasności na podstawie reguł określonych w art. 211 i 212 k.c. Wypływa stąd wniosek, że wdanie postanowienia wstępnego, określającego sposób zniesienia współwłasności godziłoby w zasadę aktualności orzeczenia sądowego. Poza tym w znacznym stopniu podważałoby sens dalszego postępowania, którego celem byłoby wydanie postanowienia końcowego.

Marginesowo tylko wypada dodać, że regulację szczególną dotyczącą możliwości wydania postanowienia wstępnego w sprawie o zniesienie współwłasności zawiera art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Według tego przepisu, jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania – tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd – w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym – może wydać stosowne nakazy lub zakazy.

Przytoczona regulacja w niczym nie zmienia wyrażonego stanowiska w kwestii niedopuszczalności wydania postanowienia wstępnego określającego sposób zniesienia współwłasności.

Skoro Sąd Okręgowy wyszedł z odmiennego założenia, konieczne stało się uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.