

Sygn. akt I CSK 479/13

POSTANOWIENIE

Dnia 24 czerwca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z wniosku A. C. i A. C.

przy uczestnictwie [...]

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 czerwca 2014 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy A. C.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 25 marca 2013 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 22 września 2010 r. Sąd Rejonowy w W., wydanym w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości, uznał za usprawiedliwione żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym znajdującym się w P. przy ul. K. 34 na działce nr 81 o powierzchni 0,1019 ha, objętym księgą wieczystą kw nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w P., upoważnił uczestników postępowania do wykonania prac adaptacyjnych w wymienionym budynku mieszkalnym w postaci opisanych w sentencji postanowienia robót w celu wyodrębnienia według oznaczenia przyjętego w opinii biegłego sądowego lokalu użytkowego A, składającego się z pomieszczeń 0/1,0/2 i 0/3 oraz lokalu użytkowego B, składającego się z pomieszczeń 0/6,0/7 i 0/8, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, tymczasowo na koszt uczestników postępowania i zobowiązał wnioskodawców do udostępnienia uczestnikom postępowania w celu wykonania wymienionych prac adaptacyjnych znajdujących się na parterze budynku pomieszczeń nr 0/1 i 0/2.

Sąd m. in. ustalił, że opisaną wyżej nieruchomość, położoną przy jednej z największych ulic miasta, nabył w 1900 r. A. B. i darował równe udziały w tej nieruchomości córkom M. B. i J. C., po której spadek w całości nabył syn A. C.

Dnia 26 czerwca 1972 r. M. B. i A. C. – w wykonaniu umowy zobowiązującej do sprzedaży $\frac{1}{2}$ udziału w stanowiącej przedmiot zniesienia współwłasności nieruchomości – przenieśli własność tego udziału na A. A., J. A., E. A. i Z. A. W założonej po sprzedaży księdze wieczystej dla nieruchomości jako jej współwłaściciele zostali wykazani sprzedawcy po $\frac{1}{2}$ i nabywcy po $\frac{1}{8}$ części każdy.

Spadek po zmarłym w dniu 28 września 1991 r. E. A. nabyli żona M. A. oraz dzieci W. A. i J. M. A. (obecnie N.). Spadkobiercami zmarłej w dniu 18 maja 1995 r. M. B. są A. C. i A. C. Spadek po zmarłej w dniu 2 stycznia 1974 r. J. A. nabył Z. A.

Między współwłaścicielami pojawiły się konflikty, gdy rodzina A. zaczęła korzystać z nieruchomości z pominięciem M. B. i A. C., co dotyczyło zwłaszcza samodzielnego wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych i pobierania czynszu najmu.

Stanowiący przedmiot postępowania budynek został wybudowany w latach 20. ubiegłego wieku. Usytuowany jest w zabudowie szeregowej z wjazdem bramowym z ulicy K. Po prawej stronie od wejścia w bramę znajduje się lokal użytkowy C (według oznaczenia biegłego), składający się z magazynu i sali sprzedaży, od podwórza – lokal mieszkalny D, składający się z kuchni i pokoju. Po lewej stronie od wejścia w bramę jest lokal użytkowy A, składający się z trzech pomieszczeń, spełniający obecnie warunki lokalu samodzielnego. Za należącym do tego lokalu pomieszczeniem, wykorzystywanym jako sklep, znajduje się lokal użytkowy B (kawiarenka internetowa). Lokal B, aby spełniał wymagania lokalu samodzielnego, wymaga zamurowania drzwi łączących go z lokalem A i urządzenia wejścia w innym miejscu. Na drugiej kondygnacji budynku znajdują się cztery lokale mieszkalne oznaczone przez biegłego literami E, F, G i H. Lokal E, składający się z kuchni, dwóch pokoi, przedpokoju i łazienki, zajmuje A. R. W lokalu F, składającym się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki, zamieszkują B. i T. R. Lokal G, składający się z kuchni i pokoju, wynajmowała W. W., a obecnie zajmuje go jej syn. Lokal H składa się z kuchni i pokoju. Ustanowienie odrębnej własności trzech lokali użytkowych i dwóch lokali mieszkalnych wymagałoby wspólnego korzystania z klatki schodowej, strychu, piwnic i podwórka.

Z. A., mieszkający z żoną w okolicach S. we własnym mieszkaniu, nie korzysta z nieruchomości w P. Z. A., który z żoną mieszka w S. w mieszkaniu stanowiącym własność małżonków, jedynie okazjonalnie przebywa w P. J. N., W. A. i M. A. nie korzystają z nieruchomości w P.

Sąd Rejonowy uznał, że – wobec braku podstaw do zniesienia współwłasności nieruchomości na zgodny wniosek współwłaścicieli – należy znieść współwłasność zgodnie z preferowanym przez ustawodawcę sposobem wyjścia ze współwłasności polegającym na fizycznym podziale nieruchomości. Opierając się na opinii biegłego sądowego A. Ż., przyjął, że jest on możliwy w sprawie przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Zdaniem Sądu ostatecznie – co do zasady – taki sposób zniesienia współwłasności został zaakceptowany przez wszystkich współwłaścicieli. Spór między wnioskodawcami a uczestnikami postępowania dotyczy natomiast tego, jakie pomieszczenia mają się składać na poszczególne lokale i jakie lokale komu należy przyznać.

Nie ulega wątpliwości, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania pozostają w konflikcie. Zgodnie jednak z utrwalonym orzecznictwem w sprawach o zniesienie współwłasności same konfliktowe stosunki między współwłaścicielami nie mogą uzasadniać odmowy ustanowienia odrębnej własności lokali. Sam tylko wzgląd na stosunki osobiste między współwłaścicielami nie może niweczyć wynikającego z art. 211 k.c. uprawnienia do otrzymania części rzeczy w naturze.

Ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych, oznaczonych przez biegłego sądowego literami A i B, aby uczynić zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania określonych prac adaptacyjnych. W związku z tym należało wydać na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903) postanowienie wstępne upoważniające uczestników postępowania do wykonania określonych w nim prac adaptacyjnych. Obowiązkiem wykonania tych prac należało obciążyć uczestników postępowania, ponieważ oni są w posiadaniu lokalu B i wcześniej dokonali już prac adaptacyjnych w lokalu A.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelacje wnioskodawcy A. C. oraz uczestników postępowania Z. A. i T. R. Zaaprobowaną podstawę faktyczną rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji Sąd odwoławczy uzupełnił przez przeprowadzenie dowodu z ustnej opinii biegłego sądowego na okoliczność możliwości wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu apelacyjnego uczestników postępowania, zmierzającego od wykazania, że na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy z 1972 r. kupujący nabyli własność całej nieruchomości, albowiem treść aktu notarialnego nie potwierdza tego. Nieuzasadniony okazały się także zarzut, że niedopuszczalna była sprzedaż udziału, ze względu na hipotekę, ustanowioną w 1937 r. przez J. C. i M. B. w celu zabezpieczenia pożyczki w wysokości 8000 zł. Ponadto Sąd stwierdził, że wspomniana hipoteka ze względu na wartość zabezpieczonej wierzytelności po jej przeliczeniu (0,08 zł), nie podlegała ujawnieniu w nowo założonej księdze wieczystej.

Zdaniem Sądu drugiej instancji trafny jest przyjęty przez Sąd Rejonowy sposób zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali, czyni zadość wymaganiom przewidzianym w art. 211 k.c. Przeszkody do jego zastosowania nie stanowi konflikt między współwłaścicielami, nie może on bowiem być samodzielną przesłanką odmowy zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Sąd nie podzielił też zarzutu, że przyjęty sposób zniesienia współwłasności uniemożliwi całkowicie zarząd nieruchomością wspólną.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik wnioskodawcy zarzucił naruszenie art. 211 k.c. oraz art. 328 § 2 i art. 318 § 1 k.p.c. i wniósł o „zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w W. z dnia 22 września 2010 r.”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W postępowaniu o zniesienie współwłasności zgodnie z art. 622 § 1 k.p.c. na sądzie spoczywa obowiązek – mieszczący się w ramach generalnego postulatu współdziałania organu orzekającego ze stronami w celu szybkiego i ugodowego załatwienia sprawy przedstawionej pod osąd (art. 5, art. 10, art. 212 k.p.c.) – nakłaniania współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału. Jednakże jedynie w razie złożenia przez wszystkich współwłaścicieli zgodnego wniosku co do zniesienia współwłasności, sąd ma obowiązek wydać postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli ponadto zostaną spełnione określone w ustawie wymagania (art. 621 i 622 § 2 k.p.c.). W innych zaś wypadkach sąd nie jest związany wnioskiem, co do sposobu zniesienia współwłasności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., III CKN 1372/00, „Izba Cywilna” Biuletyn Sądu Najwyższego z 2003 r., nr 7-8, s. 51). Oznacza to, że wówczas o wyborze sposobu zniesienia współwłasności – co podkreśla się również w piśmiennictwie – rozstrzyga sąd, korzystając jedynie z trzech ustawowo unormowanych sposobów zniesienia współwłasności, stosowanych w kolejności określonej przez ustawodawcę. W pierwszym rzędzie sąd powinien zastosować podział rzeczy wspólnej; w razie niedopuszczalności podziału fizycznego kolejnym sposobem zniesienia współwłasności jest przyznanie rzeczy jednemu ze

współwłaścicieli (z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli), końcowe zaś miejsce zajmuje sprzedaż rzeczy i podział pomiędzy współwłaścicieli uzyskanej ceny (art. 212 k.c.)

Zniesienie współwłasności przez podział rzeczy jest – co podkreśla się w literaturze i orzecznictwie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009 r., II CK 2/09, nie publ. i z dnia 9 września 2011 r., I CSK 674/10, nie publ.) – preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności, ponieważ jest najbardziej sprawiedliwy z punktu widzenia indywidualnych interesów, każdy ze współwłaścicieli jest bowiem traktowany jednakowo i otrzymuje w naturze część tego, co stanowiło jego udział przed zniesieniem współwłasności. Ten sposób zniesienia współwłasności zapewnia współwłaścicielowi prawo do części nieruchomości określonej zasadniczo udziałem w niej (z możliwą korektą – art. 212 § 1 k.c.) i chroni go przed niechcianym „wywłaszczeniem”, choćby odpłatnym. Jednocześnie ustawodawca, mając na względzie potrzebę ochrony ogólnego interesu społeczno-gospodarczego, określił granice dopuszczalności zastosowania omawianego sposobu zniesienia współwłasności. Zgodnie z art. 211 k.c. podział rzeczy wspólnej jest niedopuszczalny, jeżeli byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Należy podkreślić, że wyjątki od podziału rzeczy wspólnej – ustanowienie odrębnej własności lokali jest także takim podziałem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1998 r., I CKN 447/98, niepubl.) – zostały wyliczone w sposób wyczerpujący i niedopuszczalna jest ich wykładnia rozszerzająca (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., IV CKN 1283/00, OSNC 2003, nr 2, poz. 170 i z dnia 13 stycznia 2012 r., I CSK 358/11, nie publ.).

Kolejnym sposobem sądowego zniesienia współwłasności jest przyznanie rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Z treści art. 212 § 2 k.c. wynika jednak jednoznacznie, że znajduje on zastosowanie wówczas, gdy rzecz nie daje się podzielić. Oznacza to, że jeżeli rzecz jest podzielna, a współwłaściciele nie złożą zgodnego wniosku co do sposobu zniesienia współwłasności, to sąd stosuje podział rzeczy wspólnej, nie może zaś

uwzględnić wniosku jednego ze współwłaścicieli o przyznanie jemu całej rzeczy. Niewątpliwie zniesienie współwłasności podzielnej rzeczy wspólnej przez przyznanie jej jednemu ze współwłaścicieli można by zastosować w razie umownego zniesienia współwłasności, ale w wypadku postępowania sądowego – jedynie w razie zgodnego wniosku współwłaścicieli. Takie stanowisko co do dopuszczalności sądowego zniesienia współwłasności przez przyznanie rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli wyrażone zostało także w piśmiennictwie.

Mając na względzie powyższe nie można podzielić zarzutu skarżącego, że Sąd z naruszeniem art. 211 k.c., polegającym na błędnej wykładni i niewłaściwym jego zastosowaniu, uznał, że zniesienie współwłasności nieruchomości powinno nastąpić przez ustanowienie odrębnej własności lokali. W sprawie jest niewątpliwie, że współwłaściciele nieruchomości nie złożyli zgodnego wniosku co do sposobu zniesienia współwłasności. W tej sytuacji o wyborze – co wynika z wyżej przedstawionego wyводу – jednego z trzech ustawowo określonych sposobów zniesienia współwłasności rozstrzyga sąd, stosując je w kolejności określonej przez ustawodawcę. W okolicznościach sprawy – wobec ustalonej możliwości podziału nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali – w pierwszym rzędzie w grę wchodziło zniesienie współwłasności przez podział nieruchomości. Wykluczenie tego sposobu zniesienia współwłasności i zastosowanie kolejnego (przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli ze spłatą pozostałych) mogło nastąpić jedynie w wypadku zaistnienia przesłanek wyczerpująco określonych w art. 211 k.c. Tymczasem przytoczony w skardze kasacyjnej sposób naruszenia tego przepisu, polegający na uznaniu, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przez podział nieruchomości, mimo sprzeciwu – zdaniem skarżącego – współwłaścicieli przeciwko zastosowanemu tego sposobowi zniesienia współwłasności, nie odpowiada żadnej z tych przesłanek. Zarzut naruszenia art. 211 k.c. nie może zatem odnieść zamierzonego skutku. Należy także zauważyć, że skarżący, powołując się wspomniany „sprzeciw współwłaścicieli”, pomija to, że uczestnicy postępowania nie zaskarżyli postanowienia Sądu drugiej instancji. Zarzutu wydania zaskarżonego postanowienia z naruszeniem art. 211 k.c. nie uzasadnia również konflikt między współwłaścicielami. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono bowiem,

że nie ma podstaw do twierdzenia, że przy ocenie dopuszczalności zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, a więc kwestii prawnorzeczowej, ma – wobec wyczerpującego wskazania w art. 211 k.c. przesłanek wykluczających dopuszczalność tego sposobu zniesienia współwłasności – decydujące znaczenie stan stosunków osobistych między współwłaścicielami (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CKN 1283/00 i z dnia 13 stycznia 2012 r., I CSK 358/11).

Nieuzasadnione są także zarzuty wydania zaskarżonego postanowienia z naruszeniem przytoczonych w skardze kasacyjnej przepisów postępowania. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić podstawę skargi kasacyjnej o tyle tylko, o ile uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie pozwala na kontrolę kasacyjną tego orzeczenia. Tylko bowiem w takim wypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć w rozumieniu art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. wpływ na wynik sprawy (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1997 r., II CKN 112/97, nie publ., z dnia 20 lutego 2003 r., I CSN 65/01, nie publ., z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, nie publ., z dnia 13 listopada 2008 r., I CK 183/02, nie publ., z dnia 20 kwietnia 2004 r., V CK 92/04, nie publ., z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 364/01, nie publ., z dnia 24 stycznia 2008 r., II CSK 347/07, nie publ., z dnia 21 lutego 2008 r., II CSK 264/07, nie publ. i z dnia 23 lutego 2011 r., V CSK 250/10, nie publ.). W judykaturze wyjaśniono także, że art. 328 § 2 k.p.c. określa jedynie wymagania konstrukcyjne uzasadnienia orzeczenia. Nie stanowi on więc właściwej płaszczyzny do krytyki trafności przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych, ani ich oceny prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2008 r., II CSK 449/07, nie publ.). Tymczasem przytoczony w uzasadnieniu omawianego zarzutu sposób naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., polegający na zakwestionowaniu prawidłowości oceny wartości udziału współwłaścicieli zamieszkujących w stanowiącej przedmiot zniesienia współwłasności nieruchomości, nie daje – w konfrontacji z motywami zaskarżonego postanowienia – podstaw do przyjęcia, że z tego powodu orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej. Ponadto omawiany zarzut nie może być – ze względu na treść art. 328 § 2 k.p.c. – wykorzystany do skutecznego zakwestionowania zaskarżonego

postanowienia w sposób wskazany w uzasadnieniu podstawy kasacyjnej, ponieważ nie dotyczy wymagań konstrukcyjnych uzasadnienia orzeczenia.

Nie można także podzielić zarzutu naruszenia art. 318 k.p.c., którego skarżący dopatrywał się w wydaniu zaskarżonego postanowienia „bez koniecznego wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sformułowaniu tegoż postanowienie w sposób uniemożliwiający zniesienie współwłasności”. W sprawie jest oczywiste, że wszyscy współwłaściciele domagali się zniesienia współwłasności, jednakże nie złożyli zgodnego wniosku co do sposobu zniesienia współwłasności. W tej sytuacji – jak wynika z wyżej przedstawionego wyводу – o sposobie zniesienia współwłasności rozstrzyga sąd, korzystając z jednego z trzech ustawowo określonych sposobów zniesienia współwłasności, stosowanych w kolejności wskazanej przez ustawodawcę. Nie ma zatem podstaw do zarzutu, że zaskarżone postanowienie z naruszeniem art. 318 k.p.c. zostało wydane „bez koniecznego wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu”. Nie jest ono także dotknięte wskazaną przez skarżącego wadą w jego przekonaniu uniemożliwiającą zniesienie współwłasności. Z odpowiadającej treści art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) sentencji zaskarżonego postanowienia wynika bowiem obowiązek uczestników postępowania wykonania określonych w niej prac adaptacyjnych w wyrażnie określonym przez Sąd – wbrew odmiennym twierdzeniom skarżącego – terminie trzech miesięcy, liczonym od uprawomocnienia się postanowienia. Niewykonanie przez uczestników postępowania nałożonego na nich obowiązku pozwoli – wobec zastępowalnego charakteru czynności – żądać przeprowadzenia egzekucji na podstawie art. 1049 k.p.c.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku. (art. 398¹⁴ k.p.c.).

