

Sygn. akt I CSK 286/14

POSTANOWIENIE

Dnia 18 marca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z wniosku G. P. przy uczestnictwie [...]o dział spadku,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 18 marca 2015 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika S. P.
od postanowienia Sądu Okręgowego w R.
z dnia 18 października 2013 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę
do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 26 października 2012 r., wydanym w sprawie o dział spadku po T. P., Sąd Rejonowy w S. uznał za usprawiedliwione co do zasady żądanie uczestnika postępowania S. P. o ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym położonym na działce nr 351 w S. i upoważnił go do wykonania – tymczasowo na jego koszt – niezbędnych robót adaptacyjnych szczegółowo określonych w postanowieniu oraz w opinii pisemnej biegłego rzeczoznawcy majątkowego opisanej w postanowieniu.

Sąd pierwszej instancji ustalił między innymi, że na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu spadek po T. P., wraz z należącym do spadku gospodarstwem rolnym, nabyli na podstawie ustawy: żona G. P. w 5/20 częściach oraz dzieci: S. P., J. P., K. P., A. P. i M. P. po 3/20 części każde z nich.

W skład spadku wchodzi między innymi działka nr 351 zabudowana budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym, garażem murowanym i drewnianym oraz szklarnią, stanowiąca współwłasność po połowie spadkodawcy i jego żony, wnioskodawczyni G. P. Budynek mieszkalny jest budynkiem jednorodzinny trójkondygnacyjnym z mieszkalną suteroną, w którym pomieszczenia na piętrze zajmuje uczestnik S. P. z rodziną, pomieszczenia na parterze zajmuje wnioskodawczyni G. P. oraz uczestnicy J., A. i M. P., a pomieszczenia w suterenie zajmuje uczestniczka M. P.

Możliwość wydzielenia w tym budynku dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych istnieje pod warunkiem wykonania robót adaptacyjnych polegających na przebudowie zewnętrznego ganku w zewnętrzną klatkę schodową, w celu uzyskania samodzielnego wejścia na poziom pierwszego piętra oraz zamurowania przejścia wewnętrzną klatką schodową z parteru na piętro, co wymaga projektu budowlanego i pozwolenia na budowę, a koszt adaptacji wyniósłby od 6.000 do 9.000 zł. Na wykonanie tych robót wyraził zgodę uczestnik postępowania S. P., który wniósł o dokonanie działu spadku przez przyznanie jemu całego majątku ze splatą na rzecz pozostałych spadkobierców, ewentualnie przez wyodrębnienie własności dwóch lokali mieszkalnych w przedmiotowym budynku wskazując, że mieszka w nim od urodzenia, a po zawarciu związku małżeńskiego mieszka tam z żoną i czworgiem dzieci i nie ma możliwości zamieszkania gdzie indziej.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd pierwszej instancji, powołując się na art. 211 k.c. i zasadę, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez fizyczny podział rzeczy wspólnej, stwierdził, że taki podział przez wyodrębnienie własności dwóch lokali jest możliwy i uzasadniony potrzebami mieszkaniowymi uczestnika S. P. i jego rodziny oraz pozostałych uczestników postępowania, a także niewielkimi możliwościami finansowymi stron w razie ewentualnych spłat i dopłat przy jednocześnie niewielkich nakładach na konieczną adaptację i wyrażeniu przez S. P. zgody na ich tymczasowe poniesienie.

W wyniku apelacji wnioskodawczynie Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 18 października 2013 r. zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Sąd drugiej instancji stwierdził, że Sąd Rejonowy nie dokonał analizy przesłanek art. 211 w zw. z art. 212 § 2 k.c., mimo że zarówno wnioskodawczynie jak i uczestnik wnosili o przyznanie wyłącznie im budynku i działki, co obligowało Sąd do rozważenia możliwości przyznać któremuś z nich całej dzielonej masy spadkowej. Wskazał, że przeciwko dokonanemu podziałowi przemawia bardzo mały udział uczestnika S. P. w dzielonej działce i zabudowaniach mieszkalnych, wynoszący jedynie 5%, podczas gdy udział wnioskodawczynie wynosi 75%. Ta dysproporcja udziałów nie pozwala, zdaniem Sądu Okręgowego, na podział przez wydzielenie dwóch odrębnych lokali mieszkalnych.

Sąd drugiej instancji uznał również, iż Sąd Rejonowy nie rozważył możliwości dokonania przez S. P. nakładów na wyodrębnienie lokali ani możliwości dokonania przez niego spłat, jak również tego, że w razie przyznania całej nieruchomości wnioskodawczynie będzie ona musiała spłacić tylko uczestnika, a więc jedynie 5% wartości i pomogą jej w tym pozostali uczestnicy, którzy zrzekli się spłat, natomiast w razie podziału uczestnik S. P. nie będzie w stanie dokonać spłaty, gdyż jego sytuacja majątkowa nie daje takiej rękojmi, skoro wielokrotnie żądał przed Sądem zwolnienia od kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy podkreślił też, że dopuszczalność wyodrębnienia dwóch lokali Sąd pierwszej instancji przyjął w oparciu o opinię biegłego do spraw wyceny

nieruchomości, który nie ma wiadomości specjalnych w tym zakresie, a oceny takiej dokonać można wyłącznie w oparciu o opinię biegłego z zakresu budownictwa i architektury.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy nie wyjaśnił również w sposób dostateczny potrzeb mieszkaniowych S. P., co było konieczne przy przyjęciu, że właśnie potrzeby mieszkaniowe jego i jego rodziny uzasadniają podział. Ustalenie, że nie posiada on innych możliwości mieszkaniowych nie zostało skonfrontowane z zarzutami wnioskodawczyni i pozostałych uczestników oraz wypisami z ksiąg wieczystych, z których wynika, iż w toku postępowania żona S. P. podarowała ich synowi nieruchomość w miejscowości T., a więc rodzina S.P. może tam zamieszkać.

Przeciwko podziałowi przemawia też, zdaniem Sądu Okręgowego, konflikt panujący w rodzinie stron.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Od powyższego postanowienia skargę kasacyjną wniósł uczestnik postępowania S. P. opierając ją na obu podstawach i zarzucając w ramach pierwszej podstawy niewłaściwe zastosowanie art. 11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.-dalej: „u.w.l.”), art. 211 w zw. z art. 5 k.c., art. 212 § 2 k.c., art. 55 § 3 w zw. z art. 213-218 k.c. oraz błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 1035 w zw. z art. 212 § 2 k.c., art. 211 i art. 212 § 2 k.c., natomiast w ramach drugiej podstawy naruszenie art. 316 § 1 w zw. z art. 382 i w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., art. 386 § 1 i 4 w zw. z art. 227 i art. 278 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W świetle postanowień art. 211 k.c. nie ulega wątpliwości, że podział fizyczny rzeczy jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez ustawodawcę, co dotyczy także sądowego zniesienia współwłasności (art. 212 § 1 k.c.), a zatem przy zniesieniu współwłasności sąd powinien brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności,

chyba że współwłaściciele zgodnie żądają przyznania rzeczy jednemu z nich bądź sprzedaży rzeczy albo jeżeli podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości, co zawsze podlega ustaleniu w konkretnych okolicznościach danej sprawy (porównaj między innymi postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1978 r. III CRN 214/78, z dnia 2 lutego 2001 r. IV CKN 251/00, z dnia 5 lutego 2010 r. III CSK 195/09 i z dnia 9 września 2011 r. I CSK 674/10, niepubl.)

Podziałem rzeczy jest również ustanowienie odrębnej własności lokali, a warunkiem jego dopuszczalności jest samodzielność lokali powstałych w wyniku podziału (art. 2 u.w.l.). Odmowa zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, w tym przez ustanowienia odrębnej własności lokali może mieć miejsce jedynie wyjątkowo i tylko w razie wystąpienia okoliczności określonych w art. 211 k.c.

W pierwszym rzędzie zatem sąd w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości, gdy choć jeden z uczestników żąda jej podziału przez wyodrębnienie własności lokali, obowiązany jest ustalić, czy podział taki jest dopuszczalny zarówno ze względu na właściwości nieruchomości, jak i z uwagi na pozostałe przesłanki wskazane w art. 211 k.c.

Nie ulega wątpliwości, że ustalenie, czy fizyczny podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali, jest dopuszczalny ze względu na właściwości nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych, w rozumieniu art. 278 k.p.c., a zatem poprzedzone być musi wydaniem opinii przez biegłego sądowego odpowiedniej specjalności, co słusznie stwierdził Sąd Okręgowy, jednak z naruszeniem powyższego przepisu, nie przeprowadził takiego dowodu, choć jego brak zarzucił Sądowi pierwszej instancji. Ocena Sądu Okręgowego o niedopuszczalności wyodrębnienia własności lokali w przedmiotowym budynku, która legła u podstaw oddalenia wniosku o takie zniesienie współwłasności, jest zatem dowolna i nie pozwala na weryfikację z punktu widzenia przesłanek art. 211 k.c.

Przede wszystkim jednak, jak trafnie zarzuca skarżący, poza oceną Sądu Okręgowego znalazła się okoliczność, iż przedmiotem zniesienia współwłasności w sprawie jest gospodarstwo rolne, gdyż, jak wynika z postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po T. P., w skład tego spadku wchodzi gospodarstwo rolne. Mimo to nie zostało ustalone ani rozważone, czy przedmiotowa zabudowana nieruchomości jest siedliskiem gospodarstwa rolnego, co niewątpliwie, w świetle zasad przewidzianych w art. 213-218 k.c., musiałoby mieć wpływ na sposób zniesienia współwłasności, w tym ewentualny podział siedliska i znajdującego się tam budynku mieszkalnego. W takim bowiem wypadku konieczne jest rozważenie, komu w wyniku zniesienia współwłasności przypadnie gospodarstwo rolne, gdyż byłoby oczywiście sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem takiego gospodarstwa, przyznanie całego budynku siedliskowego temu spadkobiercy, który w wyniku zniesienia współwłasności nie otrzymał gospodarstwa rolnego i tym samym pozbawienie siedliska- stanowiącego część składową gospodarstwa rolnego (art. 55³ k.c.) – tego spadkobiercy, który w wyniku zniesienia współwłasności otrzymał gospodarstwo. Takiej zaś oceny nie uzasadniałby ewentualny podział samego budynku siedliskowego przez ustanowienie odrębnej własności lokali i przyznanie jednego z nich temu spadkobiercy, który otrzymał gospodarstwo rolne, zaś drugiego lokalu pozostałym spadkobiercom. Przy rozważaniu tych kwestii, konieczne byłoby też wzięcie pod uwagę regulacji zawartej w art. 218 k.c.

Niezależnie jednak od tego, czy przedmiotowy budynek jest budynkiem w siedlisku gospodarstwa rolnego czy nie, rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego narusza art. 211 i art. 212 k.c., gdyż wskazane przez Sąd przyczyny odmowy zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych, nie mieszczą się w przesłankach takiej odmowy określonych w powyższych przepisach.

Rozważając je kolejno trzeba stwierdzić, że okoliczność, iż udział uczestnika we współwłasności tej nieruchomości jest niewielki, a wnioskodawczyni znaczny nie ma decydującego znaczenia, gdyż, po pierwsze, przy działaniu spadku i zniesieniu współwłasności należy brać pod uwagę udział w całej dzielonej masie spadkowej

i całej nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności (porównaj między innymi postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2011 r. IV CSK 519/10, niepubl.), a, po wtóre, jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 4 czerwca 2003 r. I CKN 447/01 (IC 2004/5/43) i z dnia 8 października 2009 r. II CK 2/09 (niepubl.), przepisy art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. w zw. z art. 11 ust. 1 u.w.l. wymagają, aby dokonanie działu przez ustanowienie odrębnej własności lokali uwzględniało nie tylko wielkość udziałów i nominalną wartość odrębnej własności każdego lokalu, ale zaspokajało interesy wszystkich współwłaścicieli, bez rażącego pokrzywdzenia jednych kosztem innych. Nie można też oczekiwać, że w każdym wypadku zniesienia współwłasności współwłaściciele otrzymają części rzeczy o wartości zbliżonej do wartości udziałów (porównaj postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1999 r. II CKN 166/98, niepubl.).

Nie ma również decydującego znaczenia okoliczność, że uczestnik postępowania S. P. występował w sprawie o zwolnienie od kosztów sądowych, gdyż wbrew stanowisku Sądu Okręgowego nie przesądza to o braku możliwości dokonania przezeń nakładów na koszty adaptacji budynku dla potrzeb wyodrębnienia lokali ani dokonania ewentualnych spłat pozostałych uczestników. Sąd Okręgowy bowiem pominął, że uczestnik ten zgodził się na poczynienie nakładów adaptacyjnych, których dokonanie leży w jego interesie, zaś określenie ostatecznych spłat czy dopłat i realnej możliwości ich spłaty przez uczestnika nie jest możliwe na obecnym etapie postępowania, bez całościowego zniesienia współwłasności.

Podniesiona przez Sąd Okręgowy kwestia potrzeb mieszkaniowych uczestników postępowania jest niewątpliwie jedną z najistotniejszych okoliczności przy ocenie zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym służącym dotychczas współwłaścicielom do zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych. Sąd drugiej instancji zarzucając brak w tym zakresie odpowiednich ustaleń Sądu Rejonowego sam w sposób dowolny przyjął, że uczestnik S. P. może wraz z rodziną zaspokoić potrzeby mieszkaniowe na nieruchomości podarowanej przez jego żonę synowi, chociaż nie poczynił w tym

zakresie żadnych ustaleń i pominął twierdzenie uczestnika, że budynek tam posadowiony nie nadaje się do zamieszkania całej jego rodziny, która zawsze mieszkała i nadal mieszka w budynku będącym przedmiotem podziału.

Jednolite orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazuje, że przy zniesieniu współwłasności nieruchomości mieszkalnej sąd powinien zmierzać do rozstrzygnięcia, w wyniku którego nastąpi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obu zainteresowanych rodzin, o ile jest to tylko możliwe w istniejących okolicznościach faktycznych i prawnych. Dopiero wyłączenie możliwości podziału domu lub ustanowienia odrębnej własności lokali, uzasadnia rozważenie przez sąd innego sposobu zniesienia współwłasności, zwłaszcza przez przydzielenie nieruchomości budynkowej jednemu z zainteresowanych (postanowienie z dnia 17 sierpnia 1982 r. III CRN 164/82, niepubl.). Sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem domu, w którym dwie rodziny zaspokajają potrzeby mieszkaniowe i możliwe jest wyodrębnienie lokali, byłoby przyznanie domu jednemu ze współwłaścicieli i pozbawienie drugiego mieszkania, w którym mieszkał (postanowienie z dnia 21 czerwca 1979 r. III CRN 68/79, OSNCP 1980/1/11). Nawet okoliczność, że współwłaściciel jest posiadaczem mieszkania zaspokajającego obecnie jego potrzeby mieszkaniowe sama przez się nie uzasadnia odmowy ustanowienia przez sąd odrębnej własności lokali (postanowienie z dnia 14 kwietnia 1999 r. III CKN 207/98, niepubl.).

Podobnie nie mogą usprawiedliwiać odmowy ustanowienia odrębnej własności lokali same tylko konfliktowe stosunki między współwłaścicielami, bowiem przepisy obowiązującego prawa przewidują liczne możliwości rozwiązywania takich konfliktów (porównaj między innymi postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r. II CKN 549/98, z dnia 4 października 2002 r. III CKN 1283/00, OSNC 2003/12/170 i z dnia 11 lutego 2009 r. V CSK 311/08, niepubl. oraz orzeczenia tam wskazane). Przede wszystkim jednak trzeba stwierdzić, że powołując się na tę przyczynę odmowy ustanowienia odrębnej własności lokali Sąd Okręgowy nie poczynił żadnych ustaleń, co do tego czy rzeczywiście istnieje konflikt między współwłaścicielami, a jeżeli tak, to na jakim tle

i czy uniemożliwia on dalsze zamieszkiwanie w jednym domu, w którym uczestnicy mieszkają od wielu lat.

Biorąc wszystko to pod uwagę, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy nie orzekał o kosztach postępowania kasacyjnego, gdyż zaskarżone postanowienie dotyczyło orzeczenia wstępnego i zgodnie z art. 98 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., o kosztach postępowania, w tym kasacyjnego, orzeknie sąd w postanowieniu kończącym postępowanie w sprawie.