

POSTANOWIENIE

Dnia 23 sierpnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSA Andrzej Niedużak (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Z. K.
przy uczestnictwie Gminy P.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 23 sierpnia 2012 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
oraz skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 8 września 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną wnioskodawcy, odrzuca skargę kasacyjną uczestniczki postępowania i stwierdza, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie w postępowaniu kasacyjnym.

Uzasadnienie

Z. K. domagał się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej we wsi W., gmina P., składającej się z zabudowanej budynkiem gospodarczym działki nr 176/5 o powierzchni 0,43 ha, przez przyznanie całej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty współwłaściciela. Udział wnioskodawcy we własności nieruchomości wynosił 2/65 części, własność pozostałej części służyła Gminie P. Postanowieniem z dnia 6 listopada 2002 r. Sąd Okręgowy przekazał do dalszego rozpoznania Sądowi Rejonowemu prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności sprawę z powództwa Z. K. przeciwko Gminie P., w której powód domagał się zasądzenia na jego rzecz kwoty 6.300 zł z tytułu pożytków pobieranych przez Gminę w postaci opłat za dzierżawę opisanej wyżej nieruchomości, kwoty 199.500 zł z tytułu różnicy pomiędzy realnymi wartościami czynszu dzierżawnego a czynszem faktycznie pobieranym oraz kwoty 10.000 zł tytułem odszkodowania za uniemożliwienie powodowi korzystania z nieruchomości przez okres dwóch lat. W toku postępowania Z. K. cofnął wniosek w części obejmującej nakłady na nieruchomość, na co uczestniczka wyraziła zgodę, zażądał natomiast przeniesienia na jego rzecz własności nieruchomości, na podstawie art. 231 § 1 k.c.

Uczestniczka postępowania żądała zniesienia współwłasności przez przyznanie nieruchomości na jej wyłączną własność z obowiązkiem spłaty wnioskodawcy kwotą 3.000 zł, żądała rozliczenia nakładów na nieruchomość, a poza tym, Gmina domagała się oddalenia wniosku.

Postanowieniem z dnia 8 września 2011 r. Sąd Rejonowy ustalił, że wartość nieruchomości będącej przedmiotem postępowania wynosi 826.951 zł, jej współwłaścicielami są Gmina P. i wnioskodawca odpowiednio w 63/65 i w 2/65 części. Zniósł współwłasność nieruchomości w ten sposób, że przyznał ją na wyłączną własność Gminy P., a tytułem spłaty udziału, zasądził od Gminy na rzecz Z. K. kwotę 25.444,65 zł. Oddalił wnioski Z. K. o przeniesienie własności nieruchomości na podstawie art. 231 k.c. oraz o częściowe rozliczenie pożytków z nieruchomości, umorzył postępowanie o rozliczenie nakładów na nieruchomość. Wniosek Gminy P. o rozliczenie nakładów na nieruchomość Sąd Rejonowy oddalił, zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwotę 2.861,48 zł wraz z

ustawowymi odsetkami od dnia 23 maja 2000 r. tytułem rozliczenia pożytków z nieruchomości. Sąd orzekł także o kosztach postępowania nieprocesowego.

Apelacje od postanowienia Sądu pierwszej instancji wnieśli zarówno wnioskodawca jak i uczestniczka postępowania.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 8 września 2011 r. apelację Z. K. oddalił w całości, a uwzględniając w części apelację Gminy P., zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie I przez określenie wartości nieruchomości na kwotę 810.722 zł, w punkcie III przez obniżenie spłaty udziału wnioskodawcy do kwoty 24.945,29 zł, w punkcie V przez obniżenie kwoty należnej mu z tytułu rozliczenia pożytków z nieruchomości do 1.430,70 zł. W pozostałej części apelację uczestniczki oddalił i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd drugiej instancji dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Przedmiotem opinii było zaktualizowanie wartości rynkowej nieruchomości oraz poczynionych przez jej dzierżawcę nakładów na nieruchomość. Ustalenia te uzupełniły materiał faktyczny sprawy, z którego wynikało, że podlegająca zniesieniu współwłasności nieruchomość położona we W., gmina P. stanowiąca działkę nr 176/5 o powierzchni 0,43 ha, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW Nr [...], stanowiła część większej nieruchomości podlegającej szeregu podziałów. Ostatecznie, w roku 1992 dokonano fizycznego podziału działki nr 176/2 na trzy działki, w tym na działkę nr 176/5 o powierzchni 0,43 ha, która była zabudowana budynkiem gospodarczym określonym jako „czerwona obora”. Współwłaścicielami nieruchomości byli: Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w K. w 8/65 części, Gmina P. w 55/65 części oraz małżonkowie A. i Z. K. w 2/65 części. Małżonkowie K. udział w nieruchomości nabyli w dniu 28 czerwca 1990 r. (przed wydzieleniem działki nr 176/5) od S. K. W dniu 26 stycznia 2005 r. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w K. swoje udziały w własności nieruchomości przeniosła na Gminę P. Od 1985 roku wnioskodawca na działce nr 176/2 prowadził działalność gospodarczą. Na przełomie lat 1989 i 1990 uruchomił produkcję soli kąpielowej. Głównym zleceniodawcą była niemiecka spółka G. (przekształcona w G. Fabryka Chemiczno-Kosmetyczna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W.), do której wnioskodawca przystąpił obejmując 50 udziałów. Od 1992 roku na podstawie ustnych porozumień, wymieniona Spółka użytkowała całą nieruchomość.

W lipcu 1994 roku wnioskodawca wystąpił ze Spółki i cofnął zgodę na wynajem stanowiącej jego udział części tzw. „czerwonej obory”. W dniu 1 października 1997 r. Gmina P. i Spółka G. zawarły umowę dzierżawy nieruchomości stanowiącej działkę nr 176/5 wraz z budynkiem gospodarczym w udziale należącym do Gminy, umowa ta była przedłużana na dalsze okresy w latach 1999 i 2004. W umowach z 1999 r. i 2004 r. zastrzeżono, że na żądanie Z. K. należy mu udostępnić 2/65 części nieruchomości, tj. 27,36 m² powierzchni budynku i 111 m² gruntu. Od 1998 r. do 2008 r. Spółka G. zapłacała Gminie P. tytułem czynszu 325.680,70 zł. W wyniku podziału majątku wspólnego małżeńskiego, Z. K. został wyłącznym właścicielem wynoszącego 2/65 udziału w nieruchomości, której dotyczy postępowanie. W wyniku prowadzonych inwestycji, działka nr 176/5 jest zabudowana czterema budynkami produkcyjnymi o łącznej powierzchni użytkowej 1.765,39m².

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargi kasacyjne wnieśli wnioskodawca i uczestniczka postępowania. Gmina P. wskazując jako wartość przedmiotu zaskarżenia kwotę 314.384 zł, zarzucała naruszenie prawa materialnego, a to art. 118 k.c. i art. 117 k.c. przez przyjęcie, że termin przedawnienia roszczeń z tytułu rozliczenia czynszu dzierżawnego wynosi 10 lat, podczas gdy jest to termin trzyletni, naruszenie przez błędną wykładnię art. 207 k.c. i art. 476 § 1 i 2 k.c. przez pominięcie, że dzierżawca czynił na nieruchomość nakłady zwiększające jej wartość, w których wnioskodawca nie powinien mieć udziału. Dalej uczestniczka zarzucała naruszenie art. 150 i art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędną wykładnię, która doprowadziła do zawyżonej wyceny całej nieruchomości, co najmniej o kwotę 150.000 zł. Wskazując na to, uczestniczka domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Z. K., w ramach podstawy skargi kasacyjnej naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy wskazał:

- a) art. 378 § 1 k.p.c. poprzez wadliwe rozpoznanie przez Sąd drugiej instancji zarzutu apelacyjnego, iż Sąd Rejonowy nie orzekł o całości zgłoszonych przez wnioskodawcę żądań;
- b) art. 232 zdanie drugie k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. przez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego dla ustalenia

wartości rynkowej czynszu dzierżawnego, którego wysokość przyjętą przez Sąd wnioskodawca kwestionował.

W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego, skarżący zarzucał obrazę art. 207 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu za podstawę zasądzenia tytułem rozliczenia pożytków z nieruchomości, wysokości czynszu faktycznie uzyskanego w sytuacji, gdy wysokość ta nie odpowiadała wartościom rynkowym czynszu dzierżawy tego typu nieruchomości. We wniosku skargi kasacyjnej Z. K. domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestniczki, wnioskodawca podnosił jej niedopuszczalność z uwagi na rzeczywistą wartość przedmiotu zaskarżenia wynoszącą mniej niż 150.000 zł i wnosił o jej odrzucenie, a ewentualnie o odmowę przyjęcia skargi do rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Obowiązek wskazania w skardze kasacyjnej wartości przedmiotu zaskarżenia wynika z art. 398⁴ § 3 k.p.c., jego znaczenie wykracza poza funkcje ekonomiczne i fiskalne. Przede wszystkim chodzi o ocenę dopuszczalności skargi kasacyjnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1998 r., II CZ 108/98 – niepubl.). Stosownie do art. 519¹ § 4 pkt 4 k.p.c., skarga kasacyjna nie przysługuje w sprawach o zniesienie współwłasności i dział spadku, jeżeli wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż sto pięćdziesiąt tysięcy złotych. W wypadku zaskarżenia postanowienia co do istoty sprawy, na podstawie którego sąd dokonał zniesienia współwłasności (podziału majątku wspólnego, działu spadku), wartość przedmiotu zaskarżenia wyznacza z reguły nie wartość całego dzielonego majątku, ale wartość konkretnego interesu (roszczenia, żądania) lub składnika majątkowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2011 r., II CZ 27/11 – niepubl.). Sąd Najwyższy nie jest związany wartością przedmiotu zaskarżenia wskazaną w skardze kasacyjnej, która nie została sprawdzona przez sąd drugiej instancji. W konsekwencji skarga kasacyjna, której wartość przedmiotu zaskarżenia nie przekracza kwoty wymaganej w art. 519¹ § 4 pkt 4 k.p.c. podlega odrzuceniu jako niedopuszczalna (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2011 r., II CSK 672/10 – niepubl.). W piśmiennictwie podkreśla się, że zadaniem

sądu jest zapobiegać manipulacjom stron przy określaniu wartości przedmiotu zaskarżenia jedynie dla nadania sprawie znamion sprawy kasacyjnej.

W sprawie niniejszej uczestniczka postępowania wnosząc apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wskazała jako wartość przedmiotu zaskarżenia kwotę 28.306,13 zł. Na skutek tej apelacji Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie na korzyść skarżącej Gminy. Zmiana wyrażała się łączną kwotą 1.930,10 zł. Ponieważ jednocześnie apelacja wnioskodawcy została oddalona w całości, staje się jasne, że interes ekonomiczny Gminy w zaskarżeniu postanowienia Sądu Okręgowego nie może przekroczyć kwoty 26.376,03 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., skargę kasacyjną Gminy P. należało odrzucić.

Przystępując do rozważania skargi kasacyjnej wnioskodawcy trzeba wskazać, że zarzut naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 207 k.c., zważywszy na jego uzasadnienie, może być traktowany wyłącznie jako kontynuacja zarzutu naruszenia przepisów postępowania – art. 232 k.p.c. zdanie drugie w związku z art. 278 § 1 k.p.c. Przedmiotem regulacji art. 207 k.c. jest rozkład wydatków i ciężarów oraz pożytków i innych dochodów związanych z rzeczą wspólną. W świetle rozwiązań przyjętych w art. 207 k.c. podział ten powinien być proporcjonalny. Poszanowanie przez Sąd Okręgowy wymienionej zasady nie jest w skardze kasacyjnej kwestionowane. Skarżący kwestionuje jedynie wysokość czynszu przyjętą do rozliczeń, brak więc podstaw do twierdzenia, że doszło do naruszenia art. 207 k.c.

Zdaniem skarżącego wnioskodawcy, Sąd Okręgowy uchybił obowiązkowi przeprowadzenia z urzędu dowodu z opinii biegłego, z pomocą której powinien był ustalić rynkową wielkość czynszu dzierżawy nieruchomości tego typu, jak objęta postępowaniem i po skonfrontowaniu tej wartości z czynszem jaki Gmina faktycznie pobierała, zasądzić na rzecz wnioskodawcy należną mu część pożytków możliwych do uzyskania. Zaniechanie tych działań miało naruszać art. 232 k.p.c. zdanie drugie w związku z art. 278 § 1 k.p.c. Na gruncie przepisów regulujących postępowanie nieprocesowe zasada kontradiktoryjności właściwa procesowi doznaje licznych ograniczeń. Nie dotyczy to jednak spraw, w których uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub, gdy ich interesy są sprzeczne.

Do tej kategorii spraw należą między innymi sprawy o zniesienie współwłasności, w których uczestnicy domagają się rozliczenia pożytków z rzeczy wspólnej lub nakładów na tę rzecz poczynionych. W takich sprawach działanie sądu z urzędu i prowadzenie dowodu niewskazanego przez stronę jest dopuszczalne tylko w wyjątkowych sytuacjach oraz musi wynikać z opartego na zobiektywizowanej ocenie przekonania o konieczności jego przeprowadzenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2012 r., I UK 218/11 – niepubl., z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 377/06, OSP 2008/1/8). W rozpoznawanej sprawie, podejmowanie przez sąd inicjatywy dowodowej z urzędu sprzeciwiała się okoliczność, że wnioskodawca był reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem oraz słuszna ocena, że za podstawę rozliczenia pożytków należy przyjąć pożytki rzeczywiste, a nie potencjalne, możliwe do uzyskania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 390/08 – niepubl.).

W ramach podstawy kasacyjnej naruszenia przepisów postępowania wnioskodawca zarzucił także naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. poprzez brak orzeczenia przez Sąd o całości zgłoszonych żądań. Zarzut ten jest bezzasadny. Należy wskazać, że Sąd Okręgowy oddalając apelację „w całości” objął tym orzeczeniem wszystkie zarzuty i wnioski zawarte w apelacji. Jeśliby zaś, jak sugeruje skarżący, Sąd pierwszej instancji nie orzekł o wszystkich zgłoszonych żądaniach, to uprawnieniem uczestnika było żądanie uzupełnienia postanowienia (art. 351 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Apelacja wniesiona od orzeczenia nieistniejącego byłaby niedopuszczalna i podlegałaby odrzuceniu. Przesłanką zaskarżenia orzeczenia w postępowaniu cywilnym jest jego istnienie. Nie można oprzeć apelacji na zarzucie, że sąd nie orzekł o całości żądania (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2009 r., II PZ 19/09, z dnia 16 stycznia 2009 r., V CZ 88/08 – niepubl.).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., skargę kasacyjną wnioskodawcy oddalono.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., według podstawowej w postępowaniu nieprocesowym zasady ponoszenia przez każdego uczestnika kosztów związanych z jego udziałem w sprawie.

