

POSTANOWIENIE

Dnia 11 czerwca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku [...], P. B., [...],
przy uczestnictwie B. P. i D. P.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 11 czerwca
2019 r.,
skarg kasacyjnych uczestniczek B. P. i D. P.
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 5 października 2017 r., sygn. akt V Ca [...],

**1. uchyła zaskarżone postanowienie w punkcie I.1),
co do oznaczenia podmiotu nabywającego lokal mieszkalny
oznaczony numerem 17 i zmienia podpunkt I.b) postanowienia
Sądu Rejonowego w W. z dnia 31 stycznia 2014 r. odnoszący się
do tego lokalu w ten sposób, że ustala, iż nabywa go w całości
wraz z pomieszczeniem przynależnym, balkonem i udziałami
w ułamku 4453/334217 P. R. B.,**

2. oddala skargi kasacyjne uczestniczek w zakresie, w którym ich przedmiotem jest zaskarżenie postanowienia oddalającego apelacje uczestniczek w części zaskarzającej zaniechanie ustanowienia służebności gruntowej parkingu,

3. uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie I.3) tj. w części zmieniającej podpunkt I.b) postanowienia Sądu Rejonowego w W. z dnia 31 stycznia 2014 r. co do lokali użytkowych U1 i U2, a ponadto w części oddalającej apelacje obydwu uczestniczek (pkt II zaskarżonego postanowienia - z wyłączeniem części objętej pkt 2. niniejszego postanowienia) oraz w części orzekającej o kosztach postępowania (pkt III) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w W. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w W. przy ul. [...], oznaczonej w ewidencji jako działki 192, 158/1, 194, 193, o powierzchni 2897 m², zabudowanej sześciokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w ten sposób, że ustanowił odrębną własność lokali mieszkalnych oznaczonych numerami 1-42 i lokalu użytkowego oznaczonego numerem U3 wraz z odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej (pkt I a postanowienia), przyznał prawo do wydzielonych lokali poszczególnym wnioskodawcom i uczestniczkom, tj. osobom, którzy zamieszkiwały lokale mieszkalne lub korzystały z lokalu użytkowego (pkt I b postanowienia), pozostałe pomieszczenia znajdujące się w budynku pozostawił jako elementy części wspólnych nieruchomości (pkt I c postanowienia). Sąd stwierdził, że zniesienie współwłasności następuje bez obowiązku dokonywania przez współwłaścicieli wzajemnych spłat i dopłat. Ponadto orzekł o kosztach postępowania, stosując zasadę z art. 520 § 1 k.p.c. Ustalił, że wnioskodawcy oraz uczestniczki postępowania są wpisanymi do księgi wieczystej współwłaścicielami nieruchomości przy ul. [...]. Od dnia 20 czerwca 2000 r. obowiązuje między nimi umowny podział nieruchomości *quoad usum* - poszczególnym współwłaścicielom oddane zostały do wyłącznego korzystania zajmowane przez nich samodzielne lokale z piwnicami. Ponadto w budynku znajdują się lokale użytkowe U1, U2 i U3. Ten ostatni wykorzystują osoby będące współwłaścicielami nieruchomości, natomiast lokale U1 i U2 są wynajmowane, a wpływy z czynszu przeznaczone są na potrzeby związane z utrzymaniem nieruchomości. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że zastosował art. 211, 212 k.c. i nast. k.c. oraz z art. 623 k.p.c., a także art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. - w wersji obowiązującej w dniu orzekania - dalej ustawa powoływana jest jako „u.w.l.”), uznając podział fizyczny nieruchomości pozostającej we współwłasności przez wyodrębnienie nieruchomości lokalowych za dopuszczalny i podstawowy sposób zniesienia jej współwłasności. Sąd ustalił powierzchnie lokali na podstawie załączonych do wypisów z kartotek lokali, ponieważ biegły nie miał dostępu do

wszystkich lokali i częściowo opierał się na dokumentach. Do powierzchni lokali nie wliczył balkonów i loggii, uznając je za części konstrukcji i elewacji budynku.

Sąd Rejonowy nie ustanowił jednak odrębnej własności lokali użytkowych U1 i U2. Wyjaśnił, że stanowiska wnioskodawców i uczestniczek co do sposobu ukształtowania statusu prawnego tych lokali były rozbieżne; uczestniczki domagały się ich pozostawienia we współwłasności w dotychczasowych udziałach, a wnioskodawcy - ich przyznania wspólnocie mieszkaniowej. Sąd zwrócił uwagę, że celem postępowania o zniesienia współwłasności nieruchomości było rozdysponowanie jej poszczególnych części pomiędzy współwłaścicieli. Ustanowienie odrębnej własności lokalu z pozostawieniem jego współwłasności na dotychczasowych zasadach uznał za niemożliwe i niezgodne z celem zniesienia współwłasności. Zwrócił uwagę, że wszyscy uczestnicy postępowania zmierzali do zachowania lokali użytkowych U1 i U2 jako pomieszczeń zarządzanych nadal przez wszystkich współwłaścicieli, zapewniających dochody na utrzymanie przyszłej nieruchomości wspólnej. Sąd uznał, że ten zamysł może zostać zrealizowany przez włączenie tych pomieszczeń do części wspólnej budynku, gdyż definicja tego pojęcia - zawarta w art. 3 ust 2 u.w.l. - jest nieprecyzyjna. Częścią wspólną mogą być pomieszczenia, które nie zostaną przypisane do innego lokalu jako pomieszczenia przynależne oraz nie zostaną oddane do użytku poszczególnych współwłaścicieli. Przyszłą współwłasność przymusową tych pomieszczeń i powiązanie prawa do nich z prawem do poszczególnych odrębnych lokali sąd uznał za korzystne, podczas gdy ich wyodrębnienie i pozostawienie we współwłasności spowoduje komplikacje w wypadku zbycia lokalu mieszkalnego bez udziałów w lokalach użytkowych. Wówczas współwłaścicielami tych lokali mogłyby pozostawać osoby nie wchodzące w skład wspólnoty mieszkaniowej, co byłoby niezgodne z celem gospodarczym, jaki chcieli osiągnąć współwłaściciele.

Udziały właścicieli lokali w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynków Sąd określił jako stosunek powierzchni użytkowej każdego wyodrębnionego lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach.

W toku postępowania wnioskodawcy złożyli wniosek o uregulowanie również sposobu korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali z nieruchomości

wspólnej na cele parkingowe, a uczestniczki - o ustanowienie na ich rzecz, jako przyszłych właścicielom odrębnego lokalu nr 23, służebności dotychczas zajmowanego miejsca parkingowego, oznaczonego jako P21. Ostatecznie wnioskodawcy wystąpili o niedokonywanie podziału *quoad usum* parkingu. Uczestniczki podtrzymały żądanie o ustanowienia dla nich służebności. Sąd ocenił jednak, że nieuregulowana sytuacja prawna działki nr [...], na której znajdują się m.in. stanowiska parkingowe, uniemożliwia aktualnie zapewnienie równych praw do miejsc postojowych dla wszystkich współwłaścicieli. Sąd zwrócił też uwagę, że wnioskodawcy ostatecznie cofnęli wniosek o dokonanie podziału do korzystania w zakresie miejsc postojowych, wobec czego Sąd nie orzekł o tym wniosku, przyjmując, że dalej pozostają w mocy umowne zasady korzystania z parkingu ukształtowane i przestrzegane przez współwłaścicieli, w ramach których uczestniczki korzystają z miejsca nr P21.

Sąd nie orzekł o spłatach pomiędzy współwłaścicielami, ani o zwrocie wzajemnych nakładów, przyjmując, że te kwestie uzgodnione zostały w notarialnej umowie z 20 czerwca 2000 r. o sposobie korzystania z nieruchomości.

Sąd Rejonowy nie orzekł też o wniosku uczestniczek o zobowiązanie członków zarządu nieruchomości do złożenia rachunku ze sprawowania zarządu, przyjmując, że - mimo wezwania - wniosek nie został należycie doprecyzowany, tak, aby obejmował któreś z roszczeń przewidzianych w art. 618 § 1 k.p.c. Zwrócił uwagę, że w toku postępowania wnioskodawcy złożyli do akt dokumenty finansowe dotyczące zarządu, jednak uczestniczki - mimo korzystania z fachowej pomocy prawnej - nie wskazały konkretnych roszczeń majątkowych. Sąd wskazał też, iż art. 618 § 1 k.p.c. nie obejmuje roszczeń współwłaściciela względem innego współwłaściciela o odszkodowanie z tytułu nieprawidłowego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną.

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji uczestniczek B. P. i D. P., Sąd Okręgowy w W. nie stwierdził zarzucanej nieważności postępowania spowodowanej pozbawieniem B. P. możliwości obrony jej praw, jako skutku odmowy przesłuchania jej na podstawie art. 299 k.p.c. Sąd nie dopatrył się wadliwości procesowych postępowania pierwszoinstancyjnego i zwrócił uwagę na posiłkowy

charakter dowodu z przesłuchania uczestników, którego przeprowadzenie jest dopuszczalne tylko wyjątkowo, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie udało się dostatecznie wyjaśnić faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Odnosząc się do argumentów skarżącej stwierdził, że przesłuchanie nie ma na celu umożliwienia uczestnikowi osobistego odniesienia się do twierdzeń i wywodów strony przeciwnej. Zgromadzony materiał dowodowy uznał za wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy, zaznaczył też, że skarżąca nie sprecyzowała, jakie konkretnie fakty chciała wykazać tym dowodem.

Pozostałe zarzuty Sąd odwoławczy uznał za częściowo uzasadnione, co spowodowało wydanie w dniu 5 października 2017 r. postanowienia zmieniającego orzeczenie Sądu pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zgodził się ze skarżącymi, że balkony i loggie stanowią części składowe lokalu, gdyż w budynku, którego dotyczy postępowanie, służą wyłącznie właścicielom konkretnych lokali, a nie wszystkim właścicielom lokali wspólnie. W konsekwencji doliczył powierzchnię loggii (balkonu) do powierzchni użytkowej lokalu i odpowiednio zmienił opisy poszczególnych lokali po uzupełnieniu postępowania dowodowego opinią biegłego zawierającą tym razem fizyczny obmiar wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i balkonami/loggiami oraz oparte na tych danych ustalenie udziałów w nieruchomości wspólnej przypadających na poszczególne lokale stosownie do wymagań art. 3 ust. 3 u.w.l.

Sąd Okręgowy podzielił także zastrzeżenia obu skarżących dotyczące włączenia lokali użytkowych U1 i U2 do części wspólnych nieruchomości. Uznał, że lokale te spełniają warunek samodzielności i nie stanowią części wspólnej nieruchomości, należy je więc wyodrębnić. Nie stwierdził jednak podstaw do zarządzenia ich sprzedaży licytacyjnej, o co wnosiły skarżące, uznając takie rozstrzygnięcie za niekorzystne ekonomicznie dla współwłaścicieli. Za racjonalne rozwiązanie konfliktu o sposób ukształtowania prawa do tych lokali uznał ustanowienie ich odrębnej własności, która będzie przysługiwać wszystkim właścicielom lokali mieszkalnych stosownie do ich udziałów i takiej zmiany dokonał w orzeczeniu Sądu Rejonowego. Oceniał, że lokalami będzie mogła zarządzać

wspólnota mieszkaniowa, a uzyskane z nich przychody, będą mogły zostać spożytkowane na ustalone przez wspólnotę cele i kontrolowane w sposób przewidziany w ustawie o własności lokali.

Sąd drugiej instancji nie uwzględnił natomiast zarzutów kwestionujących prawidłowość odmowy rozliczenia przez Sąd Rejonowy kosztów zarządu wspólną nieruchomości. Zgodził się z Sądem Rejonowym, że wniosek uczestniczek został sformułowany niejasno. Zazaczył też, że część nieruchomości - jako nieruchomość wspólna - nadal pozostanie we współwłasności przymusowej dotychczasowych współwłaścicieli i współwłasność ta będzie trwała dopóty, dopóki istniała będzie odrębna własność lokali. Taki stan, zdaniem Sądu drugiej instancji, nie uzasadnia zasądzania na rzecz współwłaścicieli spłat ani dopłat w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali. Współwłasnością wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych pozostały również lokale użytkowe U1 i U2, więc i w tym wypadku nie było potrzeby rozliczeń między współwłaścicielami.

Sąd Okręgowy nie stwierdził też wadliwości odmowy ustanowienia służebności gruntowej miejsca postojowego na rzecz uczestniczek. Wskazał, że nieprawidłowe byłoby uregulowanie tego zagadnienia tylko w odniesieniu do nich, zaś wobec niewyjaśnienia statusu prawnego działki nr [...] niemożliwe było całościowe rozdysponowanie stanowisk parkingowych. Podtrzymał nadto argument Sądu Rejonowego, że skoro wnioskodawcy cofnęli wniosek o dokonanie podziału nieruchomości wspólnej do korzystania na cele parkingowe - w mocy pozostały postanowienia umowy współwłaścicieli dotychczas porządkującej sprawy parkowania pojazdów. Oceniał, że działaniem priorytetowym było ustanowienie odrębnej własności lokali, które spowoduje powstanie wspólnoty i umożliwi także prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną. Służebności gruntowe będą mogły natomiast zostać ukształtowane w innym postępowaniu, po wyjaśnieniu statusu działki nr [...].

W pozostałym zakresie obie apelacje zostały oddalone. Orzeczenie o kosztach dotychczasowego postępowania Sąd odwoławczy uzasadnił treścią art. 520 § 1 k.p.c.

Uczestniczki D. P. i B. P. wniosły skargi kasacyjne od postanowienia Sądu Okręgowego.

Uczestniczka D. P. ograniczyła zaskarżenie do części postanowienia Sądu Okręgowego, w której Sąd ten dokonał zmiany punktu Ia i Ib przez ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych U1 i U2 oraz pozostawił je we współwłasności wszystkich wymienionych w postanowieniu współwłaścicieli, a także w części oddalającej obie apelacje co do żądania rachunku z zarządu rzeczą wspólną i oparła skargę na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. Zarzuciła naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy polegające na niezastosowaniu art. 625 k.p.c. w zw. art. 623 k.p.c. i niezarządzeniu sprzedaży publicznej lokali użytkowych U1 i U2, a zamiast tego - wbrew wnioskowi wnioskodawców i uczestniczek - ustanowieniu odrębnej własności tych lokali przysługującej we współwłasności wszystkim właścicielom lokali; zarzuciła także naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie podstawy prawnej postanowienia w zaskarżonej części. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego skarżąca zakwestionowała wykładnię art. 195 k.c. dopuszczającą przyjęcie, że suma udziałów w prawie własności nie musi stanowić jedności; wykładnię art. 208 k.c. przez uznanie, że żądanie rachunku z zarządu rzeczą wspólną jest równoznaczne z domaganiem się przez uczestniczki spłat i dopłat, art. 211 i art. 212 § 2 k.c. przez przyjęcie, że zniesienie współwłasności lokali w budynku mieszkalnym może nastąpić przez wyodrębnienie części tych lokali i ustanowienie ich współwłasności wbrew woli wszystkich uczestników postępowania, oraz niezastosowanie art. 11 ust. 1 w zw. art. 8 u.w.l. wyrażające się w niewskazaniu w sentencji postanowienia jakim osobom jako współwłaścicielom przyznane zostały na współwłasność lokale U1 i U2.

W konkluzji uczestniczka D. P. wniosła o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego lub o orzeczenie co do istoty sprawy.

Natomiast uczestniczka postępowania B. P. zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego zarówno w części pozostawiającej lokale użytkowe U1 i U2 we

współwłasności wszystkich wymienionych w postanowieniu współwłaścicieli stosownie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej, ale także w całości w zakresie oddalenia apelacji oraz co do kosztów postępowania. Także jej skarga została oparta na obydwu podstawach kasacyjnych. Naruszenia przepisów postępowania upatrywała w uchybieniu art. 325 oraz art. 328 w zw. z art. 361 k.p.c. przez niewyjaśnienie podstawy prawnej postanowienia; art. 316 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 2 k.p.c. przez wydanie rozstrzygnięcia wobec H. B., która nie żyła już w chwili orzekania i nieuwzględnieniu zmiany podmiotowej w zakresie praw do jej udziału w dzielonej nieruchomości oraz uchybieniu art. 512 § 1 k.p.c. przez nieorzeczenie o żądaniu ustanowienia służebności gruntowej korzystania z miejsca parkingowego i niezniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej na której znajdują się miejsca parkingowe z powołaniem się na cofnięcie wniosku przez wnioskodawców, mimo że uczestniczka nie wyraziła zgody na cofnięcie. Podstawę naruszenia prawa materialnego skarżąca wypełniła zarzutami niewłaściwego niezastosowania art. 210 § 1 zd. 1 k.c. w zw. z art. 212 § 2 k.c., polegającego na zaniechaniu sprzedaży licytacyjnej lokali użytkowych U1 i U2, oraz niewłaściwego niezastosowania a także błędnej wykładni art. 618 § 1 k.p.c. wyrażającego się oddaleniem żądania uczestniczki zasądzenia na jej rzecz kwoty 50 000 zł tytułem pożytków uzyskanych z tytułu czynszu najmu lokali U1 i U2, a nadto nieobjęcie tym przepisem roszczeń z tytułu zmniejszenia wartości posiadanej rzeczy ani też z tytułu jej częściowego zniszczenia, co spowodowało nieuwzględnienie roszczenia powódki o zapłatę kwoty 116 000 zł, wreszcie skarżąca zarzuciła nieprawidłową wykładnię art. 195 k.c. w zw. z art. 11 ust. 1 oraz art. 8 ust. 1 pkt 2 u.w.l. prowadzącą do przyjęcia, że suma udziałów w prawie własności nie musi odpowiadać jedności w odniesieniu do ustanowionej współwłasności lokali użytkowych U1 i U2.

We wnioskach uczestniczka B. P. domagała się uchylenia postanowień Sądów obydwu instancji w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, ewentualnie uchylenia postanowienia Sądu drugiej instancji w zaskarżonej części i wydania orzeczenia, co do istoty przez zarządzenie sprzedaży lokali użytkowych U1 i U2 oraz ustalenie zasady podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży pomiędzy wnioskodawców i uczestniczki, według ich

udziałów w dotychczasowej współwłasności nieruchomości oraz nakazanie osobom wskazanym w piśmie uczestniczek z dnia 28 stycznia 2013 r. złożenia rachunku z zarządu rzeczą wspólną za okresy wskazane w tym piśmie i za okres do 5 października 2017 r.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestniczki B. P. wnioskodawcy wnieśli o oddalenie tej skargi i zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W postępowaniu kasacyjnym w pierwszej kolejności wymaga wyjaśnienia czy postępowanie przed Sądem Okręgowym było dotknięte nieważnością z uwagi śmierć wnioskodawczynie H. B. w dniu 21 kwietnia 2014 r. Analiza dokumentów zawartych w aktach sprawy wskazuje na to, że Sąd Okręgowy został poinformowany o śmierci H. B., zawiesił z tego powodu postępowanie i podjął je z udziałem jej następcy prawnego - syna P. R. B. (postanowienie Sadu Okręgowego z dnia 13 listopada 2014 r. - k. 1121), który także wcześniej brał udział w postępowaniu (był współwłaścicielem nieruchomości wraz z matką). Niewątpliwie więc nie doszło do nieważności postępowania ani z przyczyny wskazanej w art. 379 pkt 2 k.p.c. (brak zdolności sądowej uczestniczki H. B.), ani z powodu niemożności obrony swoich interesów przez P. B.. Jednakże zgodzić się należy ze skarżącą B. P., że treść postanowienia dotycząca wyodrębnienia lokalu nr 17 jest nieprawidłowa, ponieważ nie zawiera aktualnych w chwili orzekania danych podmiotu, któremu przyznane zostało prawo odrębnej własności tego lokalu, mimo ustalenia, że osobą tą jest wyłącznie P. R. B. (k. 1051-1055 i 1108) - w tym więc zakresie zachodziły podstawy do zastosowania art. 398¹⁶ k.p.c. i uchylenia przez Sąd Najwyższy wadliwego rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego połączanego z wprowadzeniem do postanowienia Sądu Rejonowego odpowiedniej zmiany.

Charakter ogólny ma także zarzut naruszenia art. 325 w zw. z art. 328 i z art. 361 k.p.c. (skarga uczestniczki B. P.) i art. 328 § 2 k.p.c. (skarga uczestniczki D. P.), odnoszący się do niewyjaśnienia w uzasadnieniu Sądu Okręgowego podstawy prawnej rozstrzygnięcia z przytoczeniem przepisów prawa. Konstrukcyjnie zarzut ten w obydwu skargach jest nieprawidłowy, gdyż powołuje przepisy odnoszące się

do postępowania procesowego przed sądem pierwszej instancji, podczas gdy zaskarżenie dotyczy postanowienia Sądu odwoławczego, wydane w postępowaniu nieprocesowym. Również - gdyby został skonstruowany prawidłowo, tj. wskazywał także uprawniający do jego odpowiedniego stosowania art. 13 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. - nie mógłby odnieść skutku, ponieważ Sąd Okręgowy w sposób jednoznaczny nawiązywał do rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, w znacznej części akceptując jego wnioski, a w zakresie uwzględniającym apelację uczestniczek - dokonując wykładni przepisów powołanych przez Sąd Rejonowy i przytoczonych w części sprawozdawczej uzasadnienia. Taka konstrukcja uzasadnienia nie jest wzorcowa, jednak pozwalała na odtworzenie podstaw prawnych, które rozważał Sąd Okręgowy i przeprowadzenie kontroli prawidłowości rozumowania. Zagadnienie prawidłowości procesu stosowania prawa podlega już jednak ocenie w granicach konkretnych zarzutów błędów w wykładni lub stosowaniu prawa.

Zaskarżenie rozstrzygnięcia oddalającego apelację uczestniczek w części odnoszącej się do pominiętego przez Sąd Rejonowy w postanowieniu wniosku o ustanowienie służebności gruntowej parkingu na nieruchomości wspólnej, oparte zostało na zarzucie naruszenia art. 512 § 1 k.p.c. poprzez uwzględnienie cofnięcia wniosku wnioskodawców w części dotyczącej dokonania podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej, mimo niewyrażenia przez uczestniczki przyzwolenia na pominięcie tego żądania. Rzeczywiście, Sąd Rejonowy w uzasadnieniu powołał fakt cofnięcia przez wnioskodawców ich wniosku o uregulowanie kwestii parkowania samochodów (k. 925 akt), jednak nie była to jedyna przyczyna niewydania postanowienia w tej kwestii. W pierwszej kolejności Sąd pierwszej instancji wskazał przeszkodę merytoryczną do orzekania o miejscach parkingowych, za którą uznał ulokowanie części parkingu na działce nr [...], której stan prawny jest nieuregulowany. Wyjaśnił, że współwłaściciele w przeszłości umownie określili miejsca parkingowe przypadające każdemu z nich i taki sposób uporządkowania sposobu korzystania z nieruchomości jest wystarczający. Sąd Okręgowy podzielił to stanowisko, wzmacniając argumentację stwierdzeniem, że częściowe uregulowanie, jedynie w odniesieniu do uczestniczek, kwestii miejsc parkingowych byłoby niewłaściwe. Podkreślił też możliwość późniejszego rozstrzygnięcia o ustanowieniu ewentualnych służebności gruntowych. Mimo więc, że cofnięcie wniosku o podział

nieruchomości wspólnej do korzystania na cele parkingowe nie uprawniało Sądu do odstąpienia od orzekania w tym przedmiocie w braku zgody uczestniczek (art. 512 § 1 k.p.c.), a także wobec podtrzymywania przez nie własnego wniosku o ustanowienie na ich rzecz służebności gruntowej, to niezakwestionowane w postępowaniu kasacyjnym pozostają wskazane przez Sąd Okręgowy przeszkody do całościowego ukształtowania uprawnień przyszłych właścicieli odrębnych lokali do poszczególnych miejsc do parkowania. Ponadto przedmiotem zaskarżenia przez uczestniczki nie jest nieprzeprowadzenie nowego podziału miejsc do parkowania na przyszłej nieruchomości wspólnej pomiędzy właścicieli odrębnych lokali (czego dotyczyło żądanie wnioskodawców), lecz nieustanowienie służebności gruntowej parkingu jedynie na ich rzecz w zakresie dotychczas zajmowanego miejsca, a w tym zakresie zarzut naruszenia art. 512 § 1 k.p.c. jest bezprzedmiotowy, nie została natomiast wskazana żadna alternatywna podstawa podważenia tego rozstrzygnięcia (np. naruszenie odpowiednio stosowanego art. 212 § 1 zd. drugie k.c.), wobec czego Sąd Najwyższy w punkcie drugim wyroku orzekł o oddaleniu skarg kasacyjnych w tym zakresie na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

Na marginesie wskazać należy, że podział nieruchomości wspólnej *quoad usum* jest dopuszczalny także na gruncie art. 12 ust. 1 u.w.l. i stosowna umowa może zostać zawarta nawet w sposób dorozumiany (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, niepubl.), jednak - wbrew stanowisku wyrażonemu w skardze - ani taki podział, ani nawet ustanowienie służebności gruntowych nie prowadzi do zniesienia przymusowej współwłasności nieruchomości wspólnej.

Częściowo uzasadnione okazały się natomiast pozostałe zarzuty.

Obydwie skarżące kwestionują sposób rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy o losach lokali użytkowych U1 i U2. Nie podważają ich wyodrębnienia, które stanowiło orzeczenie zgodne z ich żądaniami zawartymi w apelacjach, lecz sposób zadysponowania prawem własności tych lokali. Podniesiony zarzut wadliwego zaniechania sprzedaży tych lokali na podstawie art. 212 § 2 *in fine* k.c., a więc stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego, skarżące uzasadniają, że ani wnioskodawcy, ani one nie wyrażały zgody na przyznanie

im tych lokali na współwłasność, wobec czego jedynie takie rozwiązanie pozostaje w zgodzie z art. 210, art. 211 i art. 212 § 2 k.c. Wprawdzie uczestniczki zaskarżyły postanowienie Sądu Rejonowego - domagając się w apelacji takiego - co do zasady, sposobu uregulowania praw do lokali U1 i U2, jaki przyjął Sąd Okręgowy w zaskarżonym orzeczeniu, tj. przyznania tych lokali na współwłasność wszystkim dotychczasowym współwłaścicielom - jednak w końcowej fazie postępowania, po przeprowadzeniu mediacji, w toku których stanowisko takie wydawało się uzgodnione, lecz nie doszło do kompleksowego uregulowania wszystkich kwestii spornych, uczestniczka D. P. w piśmie procesowym z dnia 8 września 2017 r. zmieniła stanowisko i zażądała sprzedaży lokali U1 i U2. Druga z uczestniczek tożsame stanowisko wyraziła w załączniku do protokołu rozprawy (k. 1796 in.). Wnioskodawcy natomiast oświadczyli, że zdecydowanie sprzeciwiają się sprzedaży lokali użytkowych jako formie zniesienia współwłasności (nagranie rozprawy apelacyjnej z dnia 11 września 2017 r. - k. 1793 i załącznik do protokołu rozprawy - k. 1810 i n.). Nie budziło przy tym wątpliwości, że realizowanym przez współwłaścicieli od lat rozwiązaniem było wynajmowanie obu lokali i przeznaczanie dochodu z tego źródła na potrzeby wspólnej nieruchomości, wobec czego poszukiwali metody, która pozwoliłaby kontynuować dotychczasowy sposób „zarabiania nieruchomości na siebie”, w ramach mającej powstać wspólnoty mieszkaniowej. Temu służyć miał zaakceptowany przez Sąd pierwszej instancji zamysł włączenia lokali do części wspólnych nieruchomości, który zakwestionowały uczestniczki w apelacjach, wskazując na proponowane przez siebie rozwiązanie, by wyodrębnić obydwa lokale i przyznać je na współwłasność dotychczasowym współwłaścicielom. Zgłoszone w końcowej fazie postępowania żądanie sprzedaży lokali U1 i U2 wiązało się z odmową zgody uczestniczek na uzyskanie praw do tych lokali w ramach współwłasności. Z uwagi na to, że przyznanie rzeczy na współwłasność w ramach postępowania działowego wymaga zgody wszystkich osób, które mają być jej współwłaścicielami - brak zgody uczestniczek na takie rozwiązanie powodował, że nie mogło zapaść orzeczenie przyznające wyodrębnione lokale na współwłasność także uczestniczkom. Sprzedaż licytacyjna w piśmiennictwie i orzecznictwie traktowana jest jako rozwiązanie ostateczne, które sąd powinien zastosować, w wypadku, kiedy żaden ze współwłaścicieli

nie wyraża zgody na nabycie prawa własności lub gdy zainteresowany nabyciem tego prawa nie ma możliwości uiszczenia spłaty innym współwłaścicielom. Wobec zmiany stanowiska przez uczestniczki w końcowej fazie postępowania i jednoznacznego sprzeciwu wnioskodawców przeciwko sprzedaży lokali, konieczne było ustalenie, czy w takim razie wnioskodawcy gotowi są przejąć lokale U1 i U2 na współwłasność bez udziału uczestniczek i z dopłatą na ich rzecz, w jakich udziałach miałyby to nastąpić i jakie dopłaty przysługiwałyby uczestniczkom. Ubocznie należy zwrócić uwagę, że gdyby nawet przyjąć istnienie podstaw do oddania obu lokali na współwłasność wszystkim współwłaścicielom (także uczestniczkom) to i w tym wypadku udziały zostały określone nieprawidłowo, co zarzuca w skardze kasacyjnej uczestniczka D. P.. Wszyscy współwłaściciele akceptowali co najwyżej możliwość określenia udziałów odpowiadających stanowi w księdze wieczystej, a więc w dotychczas przysługującym im rozmiarze, tymczasem Sąd Okręgowy przyjął udziały przypadające w nieruchomości wspólnej przyszłym właścicielom odrębnych nieruchomości lokalowych, mające inną wielkość. Współwłasność lokali użytkowych nie jest prawem związanym z odrębną własnością innych lokali, co mogłoby uzasadniać dostosowanie udziałów.

Zgodzić się należy także z zarzutami dotyczącymi wadliwości określenia w zaskarżonym orzeczeniu podmiotów, którym zostaje przyznane prawo do wyodrębnionych lokali użytkowych przez zastosowanie formuły opisowej „lokale użytkowe oznaczone numerami U1 i U2 pozostawić we współwłasności wszystkich wymienionych w postanowieniu współwłaścicieli stosownie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej”. Skarżące słusznie zarzuciły, że nie został w ten sposób wypełniony wynikający z art. 11 ust. 1 w zw. z art. 8 ust. 1 pkt. 2 u.w.l. obowiązek sprecyzowania osób uzyskujących własność (współwłasność) wydzielonego lokalu, a w wypadku przyznania go na współwłasność - także oznaczenie udziałów każdego ze współwłaścicieli w każdym z tych lokali, niezależnie od określenia udziału w nieruchomości wspólnej, jaki przysługuje łącznie ich współwłaścicielom. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie wyjaśnia przyjętej zasady udziału w prawach do obu lokali. Wszystkie te przyczyny powodują konieczność uchylenia zaskarżonego postanowienia w zakresie

rozstrzygnięcia o podziale odrębnych lokali użytkowych i przekazanie sprawy w tej części do ponownego rozpoznania.

Podnoszone przez skarżące zarzuty dotyczące ograniczenia w zaskarżonym orzeczeniu kręgu współwłaścicieli, którym przypadają lokale U1 i U2, do właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, z pominięciem współwłaścicieli lokalu użytkowego U3 nie są uzasadnione w świetle treści punktu I.3 zaskarżonego postanowienia, jakkolwiek wzmianka o takim ograniczeniu zawarta w uzasadnieniu może budzić wątpliwości, które powinny zostać wyjaśnione przy prawidłowym określeniu personaliów współwłaścicieli lokali.

Dalsze zarzuty uczestniczek dotyczą oddalenia ich apelacji w zakresie rozliczeń związanych z zarządem nieruchomości w okresie, kiedy pozostawała we współwłasności. W tej kwestii powstaje podstawowe zagadnienie, co było przedmiotem orzeczenia Sądu Okręgowego w punkcie II o brzmieniu „oddalić obie apelacje w pozostałym zakresie”. Zagadnienie zakresu zaskarżenia orzeczenia Sądu Rejonowego podnosili wnioskodawcy w odpowiedzi na apelację, wskazując, że w postanowieniu z dnia 31 stycznia 2014 r. nie znalazło się orzeczenie o żądaniu złożenia rachunku z zarządu, co świadczy o nieistnieniu w tym zakresie substratu zaskarżenia. Sąd Okręgowy jednak, oddalając wniosek o uzupełnienie swojego postanowienia z dnia 5 października 2017 r., wyjaśnił w uzasadnieniu (k. 1845), że w punkcie oddalającym obie apelacje w pozostałej części wyraził swoje stanowisko co do wniosku o rozliczenie kosztów zarządu nieruchomości wspólną. W uzasadnieniu żadnego z tych postanowień nie ma jednak szczegółowych ustaleń co do tego, jakie żądania skarżące zgłaszały w toku postępowania w zakresie rozliczenia kosztów dotychczasowego zarządu współwłasnością, jakie miały zastrzeżenia do przedstawionej dokumentacji i czy dokumenty te pozwalały obiektywnie na sformułowanie konkretnych roszczeń o rozliczenie pożytków. Zważyć przy tym należy, że zagadnienie rozliczenia kosztów było przedmiotem postępowania dowodowego przed Sądem Okręgowym. Sąd ten, uwzględniając wniosek uczestniczki B. P., przeprowadził dowód z opinii biegłej księgowej „w celu wzajemnego rozliczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy - ustalenia dochodów jakie przynosiła rzecz wspólna oraz kosztów jej utrzymania w poszczególnych latach” (postanowienie dowodowe

- k. 1342). Niewątpliwie też uczestniczka B. P. w dniu 25 lutego 2015 r. (k. 1233) złożyła wniosek o rozliczenie pożytków w wysokości 160 000 zł w stosunku do udziałów, wyjaśniając, że chodzi jej o pożytki, jakie przyniosła wspólna nieruchomość po wydaniu postanowienia przez Sąd Rejonowy. W tego rodzaju wypadku - ze względu na zamykający skutek postępowania działowego przewidziany w art. 618 § 3 k.p.c. - dopuszczalne jest wystąpienie w postępowaniu apelacyjnym z roszczeniem, które nie mogło być zgłoszone przed sądem pierwszej instancji (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1969 r., III CZP 34/69, OSP 1970, z. 5 poz. 94). Żądanie wypłaty udziału w pożytkach z rzeczy ma charakter zbliżony do roszczenia powtarzającego się, dochodzonego za dalszy okres w rozumieniu art. 383 k.p.c. *in fine*.

W tym samym piśmie uczestniczka ta domagała się ponadto przyznania jej należnego udziału w kwocie 420 000 zł. W końcowej fazie postępowania odwoławczego obydwie uczestniczki domagały się zaś zasądzenia z tytułu pożytków kwoty 50 000 zł, a ponadto kwoty 16 000 zł za zniszczenia i kradzieże oraz 100 000 zł za zmniejszenie wartości lokalu.

Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie zawiera informacji o sposobie rozstrzygnięcia o tych roszczeniach. Informuje tylko, że roszczenie odszkodowawcze nie może być dochodzone w postępowaniu działowym - stwierdzenie to jednak dotyczy roszczeń finansowych zgłoszonych w związku z remontem budynku, a nie z żądaniem rozliczenia pożytków. Zaakceptowanie stanowiska Sądu Rejonowego także nie wyjaśnia, jakie rozstrzygnięcie orzeczenia Sądu pierwszej instancji Sąd Okręgowy poddał badaniu. Tymczasem zasada, zgodnie z którą apelacją można zaskarżać także rozstrzygnięcie nieuwjęte w postanowieniu działowym odnosi się jedynie do jego głównego, obowiązkowego przedmiotu, nie dotyczy natomiast tych roszczeń wymienionych w art. 618 § 1 k.p.c., które mogą być rozpoznane tylko na wniosek zainteresowanego współwłaściciela i do których należą wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, obejmujące także żądania przedstawienia rachunku z zarządu i rozliczenia się z pożytków.

Pretensje finansowe uczestniczek związane z remontem również nie zostały omówione w uzasadnieniu w sposób pozwalający rozważyć ich charakter i kwalifikację pod kątem dopuszczalności ich dochodzenia w postępowaniu o zniesienie współwłasności. W konsekwencji niemożliwe okazało się stanowcze rozstrzygnięcie zasadności podnoszonych przez uczestniczki zarzutów naruszenia art. 618 § 1 k.p.c. i art. 208 k.c. i zaszła potrzeba uchylenia zaskarżonego postanowienia w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zważywszy na długotrwałość dotychczasowego postępowania i trudności wynikające z coraz to nowych roszczeń związanych z decyzjami i czynnościami podejmowanymi przez wnioskodawców, dysponujących przytłaczającą ilością udziałów a kontestowanych na wielu płaszczyznach przez uczestniczki rozważyć należałoby wydanie postanowienia częściowego w zakresie podziału nieruchomości, co zamknęłoby możliwość włączania do postępowania kolejnych roszczeń z powołaniem się na treść art. 618 § 1 k.p.c. i uporządkowało stanowiącą podstawę argumentacji uczestniczek kwestię prawidłowości zasad występowania przez współwłaścicieli w stosunkach prawnych z innymi podmiotami prywatnymi i publicznymi.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1, art. 108 § 2 i art. 13 § 2 k.p.c.

jw

[aw]