

POSTANOWIENIE

Dnia 12 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku Z. S.
przy uczestnictwie J. M.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 12 maja 2016 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 17 lipca 2014 r.,

**uchyła zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu
Rejonowego w P. z dnia 8 maja 2013 r. i przekazuje sprawę
Sądowi Rejonowemu
w P. do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 8 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w P., w sprawie z wniosku Z. S. z udziałem J. M. o zniesienie współwłasności, ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomości stanowiąca zabudowaną działkę gruntu położoną w P., w obrębie nr 12 o numerze ewidencyjnym 36 o powierzchni 0,0716 ha, dla której Sąd Rejonowy w P., Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi Zbiór Dokumentów nr [...] oraz dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem w ten sposób, że zarządził jej sprzedaż w drodze licytacji publicznej przez komornika sądowego i postanowił dokonać podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że Z. S. i J. M. są współwłaścicielkami w udziałach po 1/2 spornej nieruchomości, które nabyły w dniu 16 lutego 1971 r. od swoich rodziców C. G. i W. G. na mocy sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy darowizny. Częścią składową przedmiotowej nieruchomości jest murowany budynek mieszkalny znajdujący się w centralnej części działki gruntu i zajmujący znaczną część jej powierzchni. Został on wybudowany około 160 lat temu. Do budynku dobudowane zostały prowizoryczne dobudówki spełniające funkcje mieszkalne. Budynek jest w bardzo złym stanie technicznym, wymaga kapitalnego remontu i stwarza zagrożenie wystąpienia katastrofy budowlanej. Ściany fundamentowe, a także ściany zewnętrzne i wewnętrzne są zamknięte, brak jest orynnowania. Drewniane belki stropowe są spróchniałe, podobnie jak konstrukcja dachu, występują spękania zarysów ścian i stropów. Występują uszkodzenia w pokryciu dachowym oraz ubytki cegieł w ścianach zewnętrznych. Tynk zewnętrzny na dużych obszarach odpadł. Dla przedmiotowej nieruchomości nie jest prowadzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W urzędach i instytucjach państwowych i samorządowych brak jest dokumentacji architektonicznej dotyczącej budynku stanowiącego część składową nieruchomości.

W toku postępowania Sąd Rejonowy zasięgnął opinii biegłego do spraw budownictwa. Wobec trudności z uzyskiwaniem danych niezbędnych do wydania opinii wynikających z braku jakiegokolwiek dokumentacji architektonicznej oraz brakiem udostępnienia biegłemu w trakcie czynności dowodowych znacznej części

budynku przez uczestniczkę J. M. wnioski opinii ewoluowały wraz z uzyskiwaną przez biegłego wiedzą.

W opinii Sądu pierwszej instancji ostateczne wnioski wysnute w uzupełniającej opinii pisemnej oraz potwierdzone w kolejnych opiniach nie budzą wątpliwości co do ich zasadności. Biegły dokonał prawidłowej analizy danych uzyskanych z oględzin nieruchomości przeprowadzonych z udziałem sędziego, wizji lokalnych dokonywanych przez biegłego, dokumentów pochodzących z postępowań administracyjnych prowadzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. oraz oświadczeń wnioskodawczynie co do przebiegu ścian wewnętrznych. Zdaniem Sądu Rejonowego w obecnym stanie technicznym budynku nie jest możliwe dokonanie podziału fizycznego budynku przez wyodrębnienie samodzielnych lokali, albo też dokonanie podziału wzdłuż linii pionowej w przedmiotowym budynku brak jest bowiem ściany usytuowanej na całej jego wysokości od fundamentu do przykrycia dachu, wyraźnie dzielącej go na dwie odrębnie wykorzystywane części.

Sąd Rejonowy stwierdził, że dyspozycja art. 211 k.c. legitymuje każdego ze współwłaścicieli do żądania zniesienia współwłasności przede wszystkim poprzez fizyczny podział rzeczy wspólnej. Ten sposób podziału jest w polskim systemie prawnym przyjęty jako podstawowy. Taki wniosek złożyła w niniejszej sprawie wnioskodawczynie Z. S., żądając wydzielenia dla niej zachodniej części budynku z działką bądź poprzez podział po ścianach bądź też wyodrębnienie lokali. Zgodnie z treścią art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do pokrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do pokrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. W niniejszej

sprawie ustalenie, czy taka ściana istnieje w przedmiotowym budynku, było utrudnione z uwagi na brak dokumentacji architektonicznej oraz uniemożliwienie biegłemu i sędziemu dokonującemu oględzin wstępu do znacznej części pomieszczeń przez uczestniczkę J. M.

Zdaniem Sądu Rejonowego postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie nie doprowadziło do jednoznacznego ustalenia, czy możliwe jest wyodrębnienie samodzielnych lokali w budynku stanowiącym część składową nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 1892) samodzielny lokal mieszkalny mogą stanowić odrębne nieruchomości, a w świetle art. 2 ust. 2 wskazanej ustawy samodzielnym lokalem mieszkalnym w jej rozumieniu jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Wobec braku dokumentacji architektonicznej oraz wielokrotnego uniemożliwienia przez uczestniczkę dokonania oględzin i inwentaryzacji budynku przez biegłego, w sprawie nie można było ustalić czy zasadne jest wyodrębnienie samodzielnych lokali w budynku stanowiącym część składową nieruchomości, zgodnie z dyspozycją art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy uznał za zasadne zastosowanie w sprawie art. 212 § 2 k.c. zgodnie z którym rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Mając na uwadze fakt, iż w niniejszej sprawie nie były przez strony zgłaszane żadne dodatkowe roszczenia podlegające rozstrzygnięciu w postępowaniu o zniesieniu współwłasności, Sąd pierwszej instancji na podstawie art. 625 k.p.c. w związku z art. 212 § 2 k.c. zarządził sprzedaż nieruchomości będącej przedmiotem postępowania w drodze licytacji publicznej oraz zarządził dokonanie podziału sumy egzekucyjnej uzyskanej z tej sprzedaży zgodnie z udziałami przypadającymi stronom postępowania we współwłasności rzeczy.

Postanowieniem z dnia 17 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczyni Z. S. od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 8 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy stwierdził, że trafne jest stanowisko Sądu pierwszej instancji odnośnie wyboru sposobu zniesienia współwłasności. Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności przewidywanym przepisami kodeksu cywilnego jest, zgodnie z treścią art. 211 k.c., podział fizyczny rzeczy wspólnej. Wspominana zasada zniesienia współwłasności nie ma charakteru absolutnego, gdyż doznaje ograniczeń, w sytuacji gdyby podział był sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo gdyby pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Należy również zaznaczyć, że podział fizyczny budynku jako sposób zniesienia współwłasności nie jest - co do zasady - dopuszczalny w ustawodawstwie polskim, bowiem budynek stanowi część składową gruntu. Podział gruntu i stanowiącego jego część składową budynku jest możliwy ale wówczas, jeżeli powstaną dwie odrębne nieruchomości, na których będą posadowione dwa odrębne, stanowiące samodzielne całości, regularne budynki, które będą tworzyć zamkniętą w sobie funkcjonalną całość. Wyłączony jest też podział nieruchomości w sposób asymetryczny oraz gdy linia podziału biegłaby przez znajdujące się w budynku pomieszczenia lub miała dzielić budynek na części nieregularne. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy dopuszczenie do podziału fizycznego budynku na przedmiotowej nieruchomości spowodowałoby powstanie dwóch budynków nieodpowiadających obowiązującym obecnie normom prawa budowlanego, wymogom technicznym budownictwa mieszkaniowego i zasadom bezpieczeństwa w budownictwie. Zdaniem Sądu Okręgowego w sytuacji takiej, gdy jest też wiadome, że żadna ze stron nie deklaruje chęci ani nie przedstawia posiadania realnych możliwości przeprowadzenia remontu i przywrócenia należytego stanu całego budynku, należy uznać za wykluczone nawet hipotetyczne rozważanie podziału przedmiotowej nieruchomości według płaszczyzny pionowej budynku. Wnioskodawczyni oraz uczestniczka nie dysponują środkami finansowymi pozwalającymi na przejęcie całej nieruchomości i dokonanie spłaty drugiej współwłaścicielki odpowiednio do jej udziału, a podział fizyczny należy uznać za niemożliwy, jedynym rozwiązaniem,

który doprowadzi do zawnioskowanego zniesienia współwłasności, jest zarządzenie sprzedaży licytacyjnej przedmiotowej nieruchomości.

Wnioskodawczyni Z. S. wniosła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 17 lipca 2014 r. Powołując się na przesłankę określoną w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzuciła naruszenie art. 212 § 2 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że nieruchomość będąca przedmiotem wniosku nie da się podzielić wbrew jednoznacznej w tym względzie opinii biegłego sądowego oraz art. 211 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że wnioskodawczyni nie może żądać podziału nieruchomości objętej wnioskiem z uwagi na złą sytuację materialną niepozwalającą jej na poniesienie nakładów na nieruchomość podlegającą podziałowi, w sytuacji gdy w sprawie nawet nie oszacowano kosztów takich nakładów. Wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zmianę postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 8 maja 2013 r. przez dokonanie zniesienia współwłasności opisanej nieruchomości w ten sposób, że dokonać jej podziału fizycznego na dwie odrębne nieruchomości wraz z podziałem posadowionego na niej budynku mieszkalnego zgodnie z przebiegiem ścian pionowych przebiegających przez przedmiotowy budynek zgodnie ze sporządzonym przez biegłego sądowego planem podziału nieruchomości i przyznać tak wydzielone nieruchomości na własność wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania bez spłat i dopłat, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Odwoławczemu do ponownego rozpoznania, względnie uchylenie zarówno postanowienia Sądu Okręgowego w całości jak i orzeczenia Sądu pierwszej instancji w wskazanym zakresie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie. Dotychczasowa postawa uczestniczki postępowania nie może stanowić usprawiedliwionej podstawy zarządzenia sprzedaży, jako jedynie możliwego zniesienia współwłasność zabudowanej nieruchomości. Może to bowiem nastąpić wyłącznie, gdy przedmiot współwłasności jest niepodzielny. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie brak jest stosownych ustaleń w tym zakresie i nie wynika z nich w sposób wyraźny, jakoby niemożliwy był podział nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przez

podział przebiegający po gruncie wzdłuż linii, która w pionie biegnie po ścianie rozdzielając budynek na dwie odrębne funkcjonalnie części, zwłaszcza gdy mógłby zostać zachowany po podziale dotychczasowy sposób korzystania z budynku przez uczestniczkę. Nie bez znaczenia jest także to, że trudności związane z oceną dopuszczalności podziału budynku wynikały z zachowania uczestniczki, która uniemożliwiła sądowi i biegłemu dokonania oględzin nieruchomości. Zachowania tego nie może usprawiedliwiać pozostawanie przez uczestniczkę w przekonaniu, że do niej należy cała nieruchomość ze względu na zasiedzenie jej własności albowiem kwestia ta w ocenie Sądu została już prawomocnie rozstrzygnięta negatywnie dla uczestniczki w postanowieniu wstępnym. Przyjęty przez Sąd sposób wyjścia ze współwłasności stawia dotychczasowych współwłaścicieli z reguły w gorszej sytuacji. Trzeba bowiem mieć na względzie, że sprzedaż licytacyjna przynosi zwykle mniej środków niż oczekiwaliby współwłaściciele nieruchomości, z czego, jak się wydaje, uczestniczka postępowania zupełnie nie zdaje sobie sprawy.

Z art. 211, 212 k.c. oraz art. 623 k.p.c. wynika, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę jako najbardziej sprawiedliwy i pożądany. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2001 r., III CSK 195/09; z dnia 2 lutego 2001 r., IV CKN 251/00; z dnia 19 stycznia 2001 r., V CKN 1436/00; 9 września 2011 r., I CSK 674/10; z dnia 5 lutego 2010 r. III CSK 195/09, niepubl., a także postanowienie z dnia 15 czerwca 2012 r., II CSK 582/11, OSNC 2013/3/36).

Występujący między współwłaścicielami konflikt nie stanowi w świetle przytoczonych regulacji prawnych bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy. Przepis art. 211 k.c. nie wymienia stosunków osobistych między współwłaścicielami jako czynnika limitującego taki podział (tak również Sąd Najwyższy w postanowieniu z 21 czerwca 1979 r., III CRN 68/79, OSNCP 1980, nr 1, poz. 11). Czynniki te mogą być rozważane w aspekcie zgodności podziału rzeczy ze społeczno-gospodarczym jej

przeznaczeniem i fakt, że z powodu poważnego skonfliktowania współwłaścicieli rzecz nie będzie mogła być po podziale wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu może uzasadniać odstąpienie przez sąd od jej fizycznego podziału na rzecz przyznania rzeczy jednemu ze współwłaścicieli. Wpływ stosunków osobistych między współwłaścicielami, pozostającymi w konflikcie, na ocenę dopuszczalności podziału pod kątem jego zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy będzie zróżnicowany w zależności od obszaru spraw, w których po zniesieniu współwłasności konieczne będzie dla właściwego (odpowiadającego jej przeznaczeniu) korzystania z rzeczy współdziałanie uczestników. Odmienne pod tym względem przedstawia się sytuacja w odniesieniu do zabudowanej nieruchomości, gdy jej podział w celu zniesienia współwłasności polega na wyodrębnieniu własności lokali inaczej zaś, gdy jest to podział „pionowy” budynku wraz z gruntem. W pierwszym przypadku po ustanowieniu odrębnej własności lokali utrzymuje się współwłasność działki gruntu oraz wszystkich części domu służących do wspólnego użytku stron, natomiast podział „pionowy” znosi całkowicie wspólność, co eliminuje znaczenie osobistych animozji między stronami dla korzystania przez nie z powstałych przez podział nieruchomości (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, niepubl. zob. też postanowienia z dnia 4 października 2002 r., III CKN 1283/00, OSNC 20032/12/170; z dnia 13 stycznia 2012 r., I CSK 358/11 niepubl.; z dnia 19 października 2011 r., II CSK 50/11, niepubl.).

Kwestia podziału budynku według płaszczyzn pionowych była przedmiotem wielu wypowiedzi Sądu Najwyższego. Przeważa w nich pogląd o dopuszczalności takiego podziału o ile w jego wyniku tego powstają odrębne budynki. Podział budynku według płaszczyzn pionowych może być wraz z gruntem dokonany wówczas, gdy linia podziału budynku jest zgodna z linią podziału gruntu i przebiega według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki, przy czym może być to ściana już w całości istniejąca lub wykonana w tym celu, a jeżeli w wyniku takiego podziału zajdzie konieczność korzystania przez użytkowników jednego z nowopowstałych budynków z niektórych pomieszczeń drugiego budynku, możliwe jest ustanowienie odpowiedniej służebności. Najpełniej do tej kwestii

odniósł się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, OSNC 2007/11/163 (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, nie publ., z dnia 12 listopada 1976 r., III CRN 243/76, nie publ., z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, nie publ. oraz z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98).

Jednocześnie Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 28 września 1978 r., III CRN 173/78 (nie publ.) i z dnia 10 marca 1993 r., I CRN 13/93 (nie publ.) uznał za niedopuszczalny pionowy podział budynku w taki sposób, by linia podziału przebiegała przez znajdujące się w budynku pomieszczenia lub dzieliła go na części nieregularne, jak również taki podział, w którym linia podziału budynku nie pokrywa się z granicą nowo utworzonych działek, w związku z czym sfery własności właścicieli działek i budynków nachodzą na siebie, co koliduje z podstawowymi zasadami prawa rzeczowego wyrażonymi w art. 46, 47 i 48 k.c.

Jak wynika z przytoczonych orzeczeń dopuszczalność przeprowadzenia podziału pionowego budynku nie zależy od istnienia w budynku ściany odpowiadającej określonym wymaganiom prawa budowlanego (np. ściany przeciwpożarowej lub ściany nośnej), a od możliwości wyodrębnienia ścianą pionową dwóch budynków z odpowiadającym takiemu rozdzieleniu podziałem gruntu. Nie wyklucza się też możliwość dokonania omawianego podziału w sytuacji, w której ściana dzieląca budynek na dwie samodzielne i odrębne części przebiega nie przez wszystkie kondygnacje budynku a jedynie przez ich większość i może być poprowadzona dalej, dzieląc budynek do końca. Istotne jest przy tym, aby linia podziału przebiegała według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki, które powinny tworzyć zamkniętą w sobie funkcjonalną całość lub gdy uzasadnione interesy właścicieli w tym zakresie gwarantuje ustanowienie odpowiednich służebności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 13 maja 1966 r., III CR 103/66 OSPiKA 1967, nr 5, poz. 110 oraz z 5 stycznia 1970 r., I CR 5/71 niepubl., a także wytyczne wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w sprawach o dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne z 15 grudnia 1969 r., I C III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39).

Jeżeli jeden ze współwłaścicieli wyraża wolę sfinansowania niezbędnych prac remontowych doprowadzających do podziału budynku, tym bardziej jeśli wskazuje źródło pozyskania środków pieniężnych, Sąd nie powinien uchylać się od sprawdzenia, czy i w jaki sposób należałoby te prace wykonać i jaki byłby ich koszt.

Należy też mieć na uwadze, że podział budynku wzdłuż ściany pionowej tworzącej dwie samodzielne jego części i wyznaczającej linię podziału gruntu jest możliwy także pomimo sprzeciwu tego ze współwłaścicieli, który korzysta z części budynku a także, gdy cały budynek wymaga remont, co potwierdzają administracyjne nakazy.

Pomimo tego nie można pomijać istotnej mediacyjnej roli sądu, który wskazując racjonalne sposoby podziału nieruchomości powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia tego podziału (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009 r., II CK 2/09, niepubl.).

Z tych wszystkich względów uznając za trafny zarzut wydania zaskarżonego orzeczenia z naruszeniem art. 211 i 212 § 2 k.c. Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵, 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2, 398²¹, 391 § 1, k.p.c. uchylił postanowienie Sądu Okręgowego i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

kc

aj