

POSTANOWIENIE

Dnia 9 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku E. K.
przy uczestnictwie A. K.
o podział majątku wspólnego,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 9 marca 2016 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczynie
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 9 grudnia 2014 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie w zakresie oddalenia
apelacji wnioskodawczynie w części zaskarżającej zarządzenie
sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej
w C. przy ul. K. nr [...] i w tym zakresie sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w P. w postanowieniu z dnia 2 sierpnia 2013 r. oddalił wniosek o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym wnioskodawczynie E. K. i uczestnika A. K., ustalił, że w skład majątku wspólnego wchodzi zabudowana nieruchomość położona w C. przy ul. K. nr [...], stanowiąca działkę gruntu o numerze geodezyjnym 58 i o powierzchni 0.0665 ha, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze [...] oraz dwa samochody osobowe - Opel Astra o wartości 2 500 zł i Volkswagen Golf o wartości 300 zł. Sąd dokonał podziału tego majątku przez zarządzenie sprzedaży nieruchomości i przysądzenie każdemu z uczestników środków uzyskanych ze sprzedaży w udziałach po 1/2, wnioskodawczynie przyznał równowartość samochodu Volkswagen Golf, a wnioskodawcy samochód Opel Astra i zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczynie 1 100 zł spłaty. Główny punkt sporu stanowiło rozdysponowanie zabudowanej nieruchomości, na której znajduje się dwukondygnacyjny budynek mieszkalny oraz budynek warsztatowy, zaadaptowany na cele mieszkalne. Sąd Rejonowy ustalił, że możliwe jest dokonanie podziału nieruchomości na dwie działki, z których każda będzie zabudowana jednym z budynków. Podział mógłby nastąpić w dwóch wariantach. Pierwszy z nich zakładał powstanie dwóch działek - 58/1 i 58/2 o wartości odpowiednio 467 449 zł i 324 584 zł, przy czym wówczas na działce 58/2 konieczne byłoby ustanowienie na rzecz właściciela działki 58/1 służebności zakazu parkowania pojazdów oraz zakazu budowy parkanów o wysokości przesłaniającej okna budynku na działce 58/1. Według drugiego wariantu działka nr 58/1 z budynkiem mieszkalnym miałaby większy obszar i wartość 472 746 zł, a działka 58/2 mniejszy obszar i wartość 309 470 zł, przy czym zachodziłaby potrzeba obciążenia działki 58/2 służebnością drogową przejazdu, przechodu i ułożenia przewodów infrastruktury technicznej na rzecz właściciela działki 58/1, a na działce 58/1 – ustanowienie na rzecz właściciela działki 58/2 służebności przyłączy energetycznych, wodociągowych i gazowych. Na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego uczestnicy optowali za dokonaniem podziału nieruchomości wg pierwszego wariantu (uczestnik) lub jego nieco zmodyfikowanej

wersji (wnioskodawczynie), jednak Sąd Rejonowy ocenił, że żaden z wariantów podziału nieruchomości nie zapewniał możliwości pełnego wykonania postanowienia, ponieważ dochody uczestników i ich stan majątkowy nie pozwalałyby żadnemu z nich uiścić dopłaty na rzecz drugiego. Wnioskodawczynie ma 1200 zł, a uczestnik 700 zł stałego dochodu miesięcznie. Poza tym sposób podziału, który satysfakcjonowałby wnioskodawczynię nie jest racjonalny, skoro wówczas szambo obsługujące działkę 58/2 pozostałoby na działce 58/1 i nie można byłoby wycofać samochodu na działce 58/2. Drugi wariant podziału Sąd ocenił jako nieodpowiedni z powodu konieczności bardzo znacznego obciążenia działki nr 58/2 służebnością drogową. Sąd zaznaczył też, że uczestnik nie zgadza się na ratalną dopłatę i chciałby natychmiast uzyskać wydzieloną działkę z budynkiem warsztatowo-mieszkalnym. Gdyby natomiast całość nieruchomości otrzymał uczestnik - także nie byłby w stanie spłacić wnioskodawczynie. Reasumując, zdaniem Sądu, mimo obiektywnej możliwości podziału fizycznego nieruchomości w rzeczywistości z różnych względów nie było to możliwe, wobec czego należało zarządzić sprzedaż nieruchomości i przyznać uczestnikom po połowie uzyskaną cenę.

Sąd Okręgowy w P., który rozpoznał sprawę na skutek apelacji obojga uczestników, postanowieniem z dnia 9 grudnia 2014 r. zmienił zaskarżone postanowienie jedynie poprzez wyeliminowanie ze składu majątku wspólnego obydwu samochodów i związanego z tym rozliczenia, natomiast w pozostałym zakresie oddalił apelację. Rozstrzygając o zgłoszonych w apelacjach żądaniach stron dotyczących przeprowadzenia podziału nieruchomości w C. i przyznania powstałych po podziale nieruchomości wnioskodawczynie i uczestnikowi, uzupełnił postępowanie dowodowe i uaktualnił wartość działek, które wyznaczył biegły w swojej opinii. Wartość działki 58/1 wg wariantu pierwszego określił na 428 921 zł, a działki nr 58/2 na 315 179 zł, wobec czego dopłata na rzecz uczestnika od wnioskodawczynie wynosiłaby 57 871 zł. W ocenie Sądu taka kwota, nawet przy rozłożeniu na raty miesięczne na maksymalny okres, nie mieściła się w granicach możliwości wnioskodawczynie, szczególnie gdy deklaruje ona, że nie zamierza wziąć na ten cel kredytu ani pożyczki. W rezultacie Sąd odwoławczy przychylił się do stanowiska, że podział nieruchomości w rozpatrywanej sprawie nie był

właściwym sposobem wyjścia ze współwłasności i jedynie jej sprzedaż umożliwi przeprowadzenie rzeczywistego, sprawiedliwego podziału majątku uczestników. Zaznaczył, że nie jest to rozwiązanie krzywdzące, skoro oboje uczestnicy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza tą nieruchomością.

Wnioskodawczyni E. K. wniosła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w części orzekającej o podziale nieruchomości wspólnej przez zarządzenie jej sprzedaży i przysądzeniu uczestnikom po połowie środków uzyskanych ze sprzedaży. Skargę oparła na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. Naruszenie prawa materialnego łączyła z błędną wykładnią art. 212 § 2 k.c., a uchybienie przepisom postępowania – z naruszeniem art. 623 k.p.c. przez nieuwzględnienie, że względy gospodarcze przemawiają przeciwko zarządzeniu sprzedaży nieruchomości, a fakt, że wnioskodawczyni nie ma, zdaniem Sądu, możliwości dokonania spłaty, nie stanowi przeszkody do przeprowadzenia podziału fizycznego tej nieruchomości. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, ewentualnie o jego zmianę i orzeczenie co do istoty sprawy w drodze dokonania fizycznego podziału nieruchomości wnioskodawczyni i uczestnika postępowania w oparciu o opinię biegłego R. W.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawczyni uczestnik postępowania wniósł o uwzględnienie tego środka zaskarżenia i orzeczenie o zmianie zaskarżonego postanowienia przez dokonaniu fizycznego podziału nieruchomości według opinii biegłego R. W., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienie w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wprawdzie w rozpoznawanej sprawie strony nie złożyły zgodnego wniosku określającego sposób zniesienia współwłasności, jednak od początku zgadzały się, że wspólna nieruchomość, zabudowana dwoma niezależnymi budynkami, powinna być podzielona pomiędzy nich. Sporna była jedynie kwestia szczegółów podziału, jakkolwiek obie strony skłaniały się ku wersji pierwszej, zaproponowanej przez biegłego, ewentualnie z modyfikacjami, o co zabiegała wnioskodawczyni.

Nie ma wątpliwości, że żadna ze stron ani nie wносиła, ani nie dopuszczała możliwości zarządzenia zbycia nieruchomości wspólnej na podstawie art. 212 § 2 k.c. Wnioskodawczynie wprowadzie nie godziła się z obowiązkiem dokonania spłaty na rzecz uczestnika, jednak było to związane ze sporem dotyczącym losu oszczędności i innych, nie dotyczących podziału nieruchomości, rozliczeń między byłymi małżonkami. Wnioskodawczynie argumentowała, że wnioskodawcy spłata się nie należy, nie twierdziła natomiast, że nie będzie w stanie jej uiścić. Wnioski uczestników zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym potwierdzały aktualność tego stanowiska, skoro oboje żądali zmiany orzeczenia Sądu pierwszej instancji przez przyznanie działek wydzielonych przez biegłego, z tym, że wnioskodawczynie obstawała przy modyfikacji ich granic. Wprowadzie w postępowaniu działowym, którego rodzajem jest postępowanie o podział majątku wspólnego, sąd nie jest związany wnioskami uczestników postępowania co do sposobu zniesienia współwłasności i sam powinien wybrać sposób najwłaściwszy w okolicznościach sprawy, jednak nie może pomijać wyraźnej woli ustawodawcy, który w art. 622 k.p.c. akcentuje znaczenie i - w zasadzie - wiążący charakter zgodnego wniosku współwłaścicieli co do sposobu wyjścia ze współwłasności. Zestawienie obu paragrafów tego przepisu uzasadnia pogląd, że sąd powinien uwzględnić zgodne stanowiska współwłaścicieli nie tylko wtedy, kiedy dochodzi do zgłoszenia przez nich całkowicie zgodnego wniosku co do sposobu podziału, ale także dążyć do uwzględnienia ich zgodnego stanowiska dotyczącego choćby tylko części żądań, o ile nie sprzeciwia się to prawu, zasadom współżycia społecznego oraz uzasadnionym interesom uprawnionych. W postępowaniu działowym szczególnie preferowane jest dążenie do wspierania rozwiązań akceptowanych przez zainteresowanych, nawet gdyby inne sposoby wydawały się bardziej racjonalne. Nieprzekraczalną granicę stanowi szeroko rozumiana bezprawność i niesprawiedliwość uzgodnionego rozwiązania. Z kolei w prawie materialnym art. 212 § 2 k.c. przyznaje pierwszeństwo zniesieniu współwłasności przez podział rzeczy, a jeżeli okaże się to niemożliwe, przewiduje przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, a dopiero na końcu wymienia zniesienie współwłasności przez sprzedaż rzeczy wspólnej. Sprzedaż rzeczy wspólnej jest powszechnie traktowana jako rozwiązanie ostateczne,

najmniej zalecane, stosowane wówczas, kiedy żaden ze współwłaścicieli nie chce rzeczy wspólnej albo też nie jest możliwe zastosowanie innego sposobu wyjścia ze współwłasności, ponieważ okoliczności wskazują, że nie ma możliwości zrealizowania wiążących się z nim rozliczeń. Jednakże ocena, czy tego rodzaju przeciwwskazania występują musi nastąpić z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, nie może abstrahować od stanu majątkowego osoby zobowiązanej do spłaty, powstałego po przeprowadzeniu podziału, a jej możliwości majątkowe musi oceniać według kryteriów obiektywnych, a nie w oparciu o jej chęci i deklaracje. W rezultacie wykładnia art. 212 § 2 k.c. oparta na założeniu, że istotna przy dokonywaniu oceny zdolności wnioskodawczynie do spłacenia uczestnika jest wyłącznie wysokość otrzymywanych przez nią świadczeń emerytalnych oraz to, czy chce, czy też nie zaciągnąć kredyt na spłatę, jest wadliwa. Ocena jej zdolności do uiszczenia dopłaty wymaga uwzględnienia także, że w wyniku nabycia wyłącznych praw do wydzielonej działki wnioskodawczynie będzie miała swobodę obciążania tej nieruchomości i zabezpieczenia ewentualnego kredytu. Będzie też mogła, skoro zamieszkuje poza nieruchomością, uzyskać dodatkowe dochody z jej wynajmu. Wreszcie będzie mogła nieruchomość sprzedać na wolnym rynku. Nie można zaś pominąć notoryjnej okoliczności, że sprzedaż egzekucyjna z reguły nie zapewnia uzyskania ceny porównywalnej z ceną rynkową, a więc jest rozwiązaniem niosącym w sobie ryzyko wyzbycia się nieruchomości na mniej korzystnych warunkach. Jeżeli więc współwłaściciele zgodnie wnoszą o zniesienie współwłasności przez jej podział, co wiąże się z dopłatą, sąd powinien rozważyć wszystkie okoliczności sprawy, w tym obiektywną możliwość uiszczenia dopłaty przez współwłaściciela, który ma otrzymać bardziej wartościową część dzielonej nieruchomości i dopiero po tak przeprowadzonej ocenie, jeżeli uzna to za możliwe, powinien dokonać zniesienia współwłasności zgodnie z wolą stron. Uzasadnione okazały się więc kasacyjne zarzuty naruszenia art. 623 k.p.c. oraz art. 212 § 2 k.c., co uzasadniało uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i-przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

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

jw

eb