

POSTANOWIENIE

8 lutego 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 8 lutego 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej B. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi
z 12 kwietnia 2021 r., III Ca 84/18,
w sprawie z wniosku B. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.
z udziałem M. G.
o zniesienie współwłasności nieruchomości,

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu
Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi z 26 października
2017 r., III Ns 1472/15 i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu
dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi do ponownego rozpoznania
i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego oraz
kasacyjnego.**

[SOP]

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni B. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniosła o
zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. Ż. nr [...], dla której
Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą [...], przez
przyznanie tej nieruchomości na własność wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty
współwłaścicielki M.G.

Uczestniczka M.G. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej przyznanie na własność uczestniczki z obowiązkiem spłaty wnioskodawczyni.

Postanowieniem 26 października 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi zniósł współwłasność zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. Ż. nr [...], stanowiącej działkę nr [...], obręb [...], dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr [...] o wartości 1.248.000 zł, której współwłaścicielem w częściach po 1/2 są wnioskodawczyni i uczestniczka, w ten sposób, że przyznał ją na własność uczestniczki i zasądził od niej na rzecz wnioskodawczyni tytułem spłaty kwotę 624.000 zł, płatną z upływem czterech miesięcy od dnia ogłoszenia orzeczenia.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość będąca przedmiotem podziału jest zabudowana budynkiem frontowym - wielorodzinnym, czterokondygnacyjnym oraz budynkiem prawej oficyny - wielorodzinnym trzykondygnacyjnym. W obu budynkach znajduje się łącznie 27 lokali mieszkalnych. Budynki są w złym stanie technicznym. Dodatkową zabudowę nieruchomości tworzy zespół obiektów gospodarczych, częściowo drewnianych, częściowo murowanych, w których mieszczą się komórki.

5 listopada 2007 r. ówcześni współwłaściciele 1/2 części nieruchomości J.W. i A.H. wystąpili o ustanowienie zarządcy sądowego nieruchomości w osobie J.S., kwestionując zarząd sprawowany przez D.G., administrującą nieruchomością od 2005 r. na podstawie umowy zlecenia zawartej z A.A. jako współwłaścicielem nieruchomości w 1/2 części, bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Postanowieniem z 10 czerwca 2009 r. nad nieruchomością został ustanowiony zarząd sądowy, a zarządcą wyznaczona została J.S.

Wnioskodawczyni na podstawie umowy z 14 sierpnia 2008 r. nabyła udział wynoszący 1/2 część w nieruchomości za cenę 800.000 zł od A.H. i J.W. Uczestniczka otrzymała udział wynoszący 1/2 część we własności nieruchomości w drodze darowizny od babki Z.G. w 2010 r. Uczestniczka miała wtedy 16 lat i miała to być inwestycja w jej przyszłość. Uczestniczka chce, żeby nieruchomość pozostała w rodzinie. Dochody z czynszów zamierza przeznaczyć na remonty, które są w kamienicy niezbędne.

Wnioskodawczyni prowadzi działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie

nieruchomościami na terenie Ł. i okolic. Zajmuje się pośrednictwem w zakresie: kupna, sprzedaży, najmu mieszkań, domów, lokali biurowych, lokali komercyjnych, kamienic, magazynów i działek. Zarządza około 40 nieruchomościami, głównie prywatnymi kamienicami; sprawuje zarządy przymusowe nieruchomości. Od czerwca 2013 r. w miejsce J.S. jest sądowym zarządcą nieruchomości, której dotyczy postępowanie.

M.G. jest właścicielką innych nieruchomości w Ł. niż podlegająca podziałowi, a mianowicie: - zabudowanej jednokondygnacyjnym budynkiem usługowym przy ul. D. nr [...], - zabudowanej wielorodzinnym budynkiem z lokalami usługowymi przy ul. Ś. nr [...], - lokali mieszkalnych nr [...], biura [...] i lokalu użytkowego z odpowiednimi udziałami w części wspólnej nieruchomości przy ul. Z. nr [...]. Zarządza tymi nieruchomościami z pomocą rodziców i brata, a gdy trzeba korzysta z pomocy prawników. Wiedzę o nieruchomości podlegającej podziałowi i o lokatorach ma od rodziców, którzy kiedyś zarządzali tą nieruchomością. Nie kontroluje działań wnioskodawcy jako zarządcy.

Uczestniczka studiuje na Wydziale [...]. Jej własne dochody to kwota około 30.000 zł miesięcznie z wynajmu mieszkań oraz lokali usługowych. W ramach studiów odbywa staż za wynagrodzeniem w kwocie 1.000 zł miesięcznie. Uczestniczka ma oszczędności w wysokości około 320.000 zł. Siostra i brat uczestniczki dysponują kwotami po 300.000 zł, które zobowiązali się jej przekazać na spłatę wnioskodawczyni.

Wnioskodawczyni także ma środki na spłacenie uczestniczki.

Podział budynku przy ul. Ż. [...] w linii pionowej jest niemożliwy. Zniesienie współwłasności tej nieruchomości przez podział fizyczny może nastąpić przez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Wartość nieruchomości położonej w Ł. przy ul. Ż. nr [...] wynosi 1.248.000 zł.

Sąd Rejonowy uznał, że żądanie wnioskodawczyni ma podstawę w art. 210 k.c. Preferowanym sposobem wyjścia ze współwłasności jest podział fizyczny rzeczy wspólnej (art. 211 k.c.), w dalszej kolejności jej przyznanie jednemu ze współwłaścicieli (art. 212 § 2 *in principia* k.c.), a ostatecznie sprzedaż (art. 212 § 2 *in fine* k.c.). Szczególnym sposobem podziału nieruchomości w celu zniesienia jej

współwłasności jest wyodrębnienie własności lokali - por. art. 7 i n. ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2021 r., poz. 1048).

Preferowanym przez obu współwłaścicieli sposobem zniesienia współwłasności było przyznanie nieruchomości jednemu z nich ze spłatą drugiego. Strony nie dążyły do zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali lub przez sprzedaż licytacyjną.

Wnioskodawczyni ma kwalifikacje do zarządzania nieruchomościami, jednak popełniła błędy w zarządzaniu nieruchomością podlegającą podziałowi, a mianowicie nie rozliczała kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w latach 2014 i 2015, nie przeprowadziła obowiązkowej pięcioletniej kontroli okresowej nieruchomości, błędnie sporządziła sprawozdanie finansowe z zarządzania nieruchomością. Dochód, jaki przynosi kamienica wnioskodawczyni jako współwłaścicielce nie jest przeznaczany na tę nieruchomość i jej remonty, a zasiliwszy budżet spółki, jest przez nią przeznaczany na wydatki związane z różnymi nieruchomościami i na koszty prowadzenia spółki.

Wnioskodawczyni nie wykazała, że obecny stan nieruchomości jest efektem działań czy zaniechań członków rodziny uczestniczki zarządzających nieruchomością do 2010 r. Wartość nieruchomości spadła w ciągu ostatnich lat, gdy nieruchomością zarządzają osoby spoza rodziny uczestniczki (w 2008 r. - 1.600.000 zł, a obecnie - 1.248.000 zł). Uczestniczka poradzi sobie ze spłaceniem wnioskodawczyni i z zarządzaniem nieruchomością, która powinna przy niej pozostać także i z tego względu, że ma rodzinny status. O wysokości spłaty na rzecz wnioskodawczyni Sąd Rejonowy orzekł stosownie do wyniku dowodu z opinii biegłego, niezależnie od tego, że uczestniczka deklarowała gotowość spłacenia wnioskodawczyni kwotą 800.000 zł.

Postanowieniem z 12 kwietnia 2021 r. Sąd Okręgowy w Łodzi na skutek apelacji wnioskodawczyni zmienił postanowienie Sądu Rejonowego z 26 października 2017 r. w ten sposób, że: w punkcie 1. wartość nieruchomości określoną na kwotę 1.248.000 zł podwyższył do kwoty 1.486.000 zł, a spłatę w kwocie 624.000 zł do kwoty 743.000 zł, zaś w pozostałej części oddalił apelację.

Sąd Okręgowy podzielił zarzut apelującej, że Sąd Rejonowy nie powinien był

poprzestać na przesłuchaniu tylko jednej strony. Z uwagi jednak na rezygnację A.P. z pełnienia funkcji członka zarządu, przesłuchał go jako świadka i na podstawie jego zeznań uzupełnił ustalenia w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo, że wnioskodawczyni działa również w branży deweloperskiej i prowadzi inwestycje. Kupuje nieruchomości celem ich wynajmu. Od 2007 r. wszystkie środki pieniężne przeznacza na rozwój. Nie sprzedała jeszcze żadnej z nieruchomości w swoim zasobie.

Udział wnioskodawczyni w nieruchomości jest obciążony hipoteką umowną łączną zabezpieczającą zaciągnięty przez nią kredyt inwestycyjny. W razie utraty jakiegokolwiek nieruchomości zabezpieczającej ten kredyt, bank może wypowiedzieć umowę kredytową, bądź podnieść stopę oprocentowania.

Nieruchomość nie przynosiła dochodów w okresie sprawowania zarządu przez matkę uczestniczki. Miała pozbijane tynki i balkony. Pod zarządem J.S. został częściowo wyremontowany dach budynku. Wnioskodawczyni w okresie pełnienia zarządu zgromadziła kwotę 200.000 zł na planowany remont nieruchomości. W październiku 2018 r. rozpoczęto remont nieruchomości, wyremontowano elewację budynku frontowego i oficyny od strony podwórza, prześwit bramowy wraz z zamontowaniem stalowej bramy automatycznej i instalacji domofonowej. Wyremontowano klatkę schodową wraz ze stolarką okienną, naprawiono dach w budynku frontowym i oficynie oraz kominy. Rozebrano drewniane komórki i uporządkowano teren, wymieniono stolarkę okienną w całej oficynie. Wykonano remont instalacji eklektycznej w budynku frontowym i oficynie.

Stan poszczególnych mieszkań jest zróżnicowany, średnioważony stan techniczny budynku mieszkalnego jest dostateczny. Istnieje konieczność remontu ścian szczytowych i ściany frontowej. Budynek nie ma balkonów, są ubytki w tynku, zniszczone obróbki, wilgoć w piwnicach. Wartość rynkowa nieruchomości według stanu i cen na dzień 10 marca 2020 r. szacuje się na kwotę 1.486.000 zł. Wartość jednostkowa, przy uwzględnieniu stanu i potencjału nieruchomości, określona na kwotę 1.134 zł/m² mieści się w przedziale cen na rynku. Nieruchomość przynosi i nadal może przynosić dochód z czynszów. Wymaga podjęcia dalszych prac remontowych, co może oznaczać zmienność dochodów w początkowym okresie

gospodarowania. Z tego też względu, przyjęcie przy wycenie nieruchomości przez biegłą podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, techniki dyskontowania strumieni dochodu było uzasadnione, a oszacowana w ten sposób wartość uwzględnia stan nieruchomości oraz jej potencjał.

Sąd Okręgowy dostrzegł, że przez podział fizyczny nieruchomości należy rozumieć także wyodrębnienie własności lokali, co wynika z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 u.w.l., lecz strony nie wnosiły o zastosowanie tego sposobu wyjścia ze współwłasności. Wnioskodawczynie w toku postępowania przed Sądem Rejonowym utrzymywała, że lokale w budynkach na nieruchomości nie mają cech samodzielności, stąd wskazany sposób podziału nie jest możliwy. Uczestniczka potwierdziła natomiast, że preferuje zniesienie współwłasności poprzez przejęcie udziałów, a nie przez fizyczny podział nieruchomości. W toku postępowania apelacyjnego, kwestionując przyznanie nieruchomości uczestniczce, wnioskodawczynie powołała się na możliwość podziału fizycznego nieruchomości przez wyodrębnienie lokali, lecz nie zgłosiła stosownych wniosków, żądając wyłącznie przyznania nieruchomości na jej rzecz.

Wnioskodawczynie jest spółką ma odpowiednie przygotowanie do należytego zarządzania nieruchomością oraz zaplecze finansowe. Uczestniczka ma pewne przygotowanie i doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami, może też liczyć na profesjonalną pomoc rodziny.

Obciążenie udziału wnioskodawczynie hipoteką umowną zabezpieczającą wierzytelność banku obciąża wnioskodawczynię jako przedsiębiorcę i nie może być okolicznością ważącą na jej korzyść w postępowaniu podziałowym, zwłaszcza że środki z kredytu posłużyły na inne cele niż dotyczące nieruchomości, na udziale w której zabezpieczona została spłata.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 12 kwietnia 2021 r. wnioskodawczynie zarzuciła, że zostało ono wydane z naruszeniem prawa procesowego, tj.: - art. 622 § 2 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie i uznanie przyjętego przez Sąd Rejonowy sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości za prawidłowy w sytuacji, gdy każdy ze współwłaścicieli żądał przyznania nieruchomości na jego własność, a ta sytuacja nie jest objęta dyspozycją

powołanego przepisu wobec braku zgodnego wniosku stron co do sposobu zniesienia współwłasności; - art. 623 k.p.c. przez jego niezastosowanie; - art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. w zw. z art. 387 § 2¹ pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nierozpoznanie sprawy w granicach apelacji oraz niedokonanie oceny zarzutów apelacyjnych w zakresie podniesionego w apelacji zarzutu dotyczącego błędnej wykładni pojęcia „zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności”, zawartego w przepisie art. 622 § 2 k.p.c. (zarzut sformułowany w pkt I ppkt 5 apelacji) oraz zarzutu naruszenia art. 212 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że okolicznościami uzasadniającymi przyznanie prawa własności na rzecz uczestniczki są te wskazane przez Sąd Rejonowy (zarzut sformułowany w pkt II ppkt 1 lit. a apelacji).

Wnioskodawczynie zarzuciła także, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, tj.: - art. 211 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że podział fizyczny rzeczy przy zniesieniu współwłasności jest możliwy jedynie wówczas, gdy strony go zażądają; - art. 212 § 2 k.c. w zw. z art. 211 k.c. przez jego zastosowanie; - art. 212 § 2 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że okolicznością uzasadniającą przyznanie nieruchomości na własność uczestniczki jest przeznaczenie przekazanego uczestniczce udziału na zabezpieczenie jej przyszłości, a niedostrzeżenie po stronie wnioskodawczynie okoliczności przemawiających za przyznaniem jej nieruchomości.

Wnioskodawczynie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Uczestniczka wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosunek współwłasności między mającymi tytuł prawny do rzeczy powinien mieć charakter przejściowy, tymczasowy, gdyż w tego rodzaju relacjach trudniej rzeczą zarządzać i podejmować odnośne decyzje (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 3 grudnia 1966 r., III CR 301/66, OSNCP 1967, nr 12, poz. 220, z 22 maja 1969 r., III CRN 202/69, OSNPG 1969, nr 12, poz. 81, z 9 października 1981 r., III CRN 202/81). Stosownie do tego założenia, każdy ze współwłaścicieli, bez względu na wolę pozostałych, może w każdym czasie żądać

zniesienia współwłasności, chyba że współwłaściciele czasowo wyłączą możliwość zgłoszenia takiego żądania (art. 210 k.c.) albo że w konkretnych okolicznościach wystąpienie z żądaniem zostanie ocenione jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.) (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 3 grudnia 1966 r., III CR 301/66, OSNCP 1967, nr 12 poz. 220).

Sposoby wyjścia ze współwłasności zostały trafnie przytoczone przez Sądy *meriti*, które dostrzegły, że ustawodawca preferuje podział fizyczny rzeczy. Na przyznanie mu rzeczy ze spłatami pozostałych musi zgodzić się ten współwłaściciel, który ma stać się jej jedynym właścicielem. O zniesieniu współwłasności w któryś z powyższych sposobów współwłaściciele – jeżeli są zgodni – mogą zdecydować umownie, bez angażowania się w postępowanie sądowe. O zastosowanie tych form zniesienia współwłasności mogą też wnioskować w postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 617-625 k.p.c. Sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego zniesienia współwłasności. Ich zgodnym wnioskiem co do sposobu zniesienia współwłasności jest związany o tyle, o ile projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych (art. 622 § 2 k.p.c.).

Zgodnym wnioskiem o zniesienie współwłasności nie jest wniosek, w którym każdy ze współwłaścicieli postuluje zastosowanie w sprawie tego samego sposobu zniesienia współwłasności (podział rzeczy, przyznanie jej na własność, sprzedaż), lecz taki, w którym współwłaściciele akceptują nie tylko sposób zniesienia współwłasności, lecz i szczegóły zadysponowania nią. Odmienne stanowisko Sądu Okręgowego, które zaważyło na sposobie rozstrzygnięcia w sprawie, jest równoznaczne z naruszeniem art. 622 § 2 k.p.c. Skoro w okolicznościach niniejszej sprawy każdy ze współwłaścicieli żądał przyznania nieruchomości jemu na własność ze spłatą drugiego, to taki wniosek o zniesienie współwłasności nie sposób było ocenić jako zgodny.

Wobec braku zgodnego wniosku co do sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, obowiązkiem Sądów orzekających w sprawie było rozważenie, czy nieruchomość może być podzielona

między współwłaścicielami, gdyż jednak podział rzeczy, gdy jest możliwy, ma pierwszeństwo przed innymi sposobami zniesienia współwłasności (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 9 września 2011 r., I CSK 674/10, z 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 431/13). W niniejszej sprawie podział nieruchomości między współwłaścicieli jest przy tym uzasadniony zarówno ze względu na cechy wspólnej nieruchomości, jak i okoliczności, w jakich współwłaściciele nabyli tytuły do niej oraz inwestycyjny cel zakupu udziału we własności nieruchomości przez obu współwłaścicieli. Współwłaściciele są wciągnięci w zarządzanie nieruchomością, rodzina uczestniczki wykonywała czynności z tego zakresu w przeszłości, a aktualnie nieruchomością zarządza wnioskodawca. Współwłaściciele nie korzystają z nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb osobistych, lecz w celu uzyskania dochodów z czynszów, jakie przynosi wynajmowanie lokali w budynku frontowym i w oficynie. Nieruchomość wymaga wprawdzie poważnych nakładów na remont, ale po ich poniesieniu może przynosić dochody. Te okoliczności przemawiają za jej fizycznym podziałem między współwłaścicieli, z których każdy chce zachować nieruchomość w swoim majątku i w portfelu nieruchomości, którymi zarządza na potrzeby wyłącznie inwestycyjne.

Z ustaleń będących podstawą rozstrzygnięcia wynika, że nieruchomość będąca przedmiotem postępowania nie może być podzielona fizycznie na dwie nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami, jako ich częściami składowymi, gdyż przez budynek nie przechodzi pionowo ściana, wzdłuż której taki podział mógłby nastąpić. Sądy obu instancji nie rozważyły jednak innej możliwej formy fizycznego podziału nieruchomości, a mianowicie wyodrębnienia w niej własności lokali i ich przyznania współwłaścicielom z udziałami w nieruchomości wspólnej (art. 7 ust. 1 u.w.l.). Zastosowanie tej formy podziału fizycznego nieruchomości pozwoliłoby współwłaścicielom czerpać korzyści z lokali przyznanych im na własność, a gdyby nie mogli dojść do porozumienia odnośnie do zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości, to bieżący zarząd nimi może wykonywać jeszcze inny wyspecjalizowany w tym podmiot. Dopiero wtedy, gdy podział nieruchomości przez wyodrębnienie w niej lokali okaże się niemożliwy, należy rozważyć jej przyznanie jednemu ze współwłaścicieli ze spłatą drugiego.

Ocena dopuszczalności ustanowienia odrębnych własności lokali na

podlegającej podziałowi nieruchomości wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w istotnym zakresie i to zadecydowało o uchyleniu zaskarżonego postanowienia i przekazaniu sprawy Sądowi Rejonowemu, stosownie do art. 398¹⁵ § 1 zdanie pierwsze *in fine* k.p.c.

A.W.

[ms]