

POSTANOWIENIE

Dnia 14 kwietnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Widło (przewodniczący)

SSN Marcin Łochowski

SSN Mariusz Łodko (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku K. F., R. J., M. K., I. N. i M. S.

przy uczestnictwie M. S.

o dział spadku i zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 14 kwietnia 2021 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 20 września 2018 r., sygn. akt IV Ca (...),

1. odrzuca skargę kasacyjną w zakresie punktu 1 (pierwszego) postanowienia w części oddalającej apelację wnioskodawców;

2. uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie 1 (pierwszym) w zakresie oddalającym apelację uczestniczki postępowania i w punkcie 2 (drugim) o kosztach postępowania i przekazuje sprawę w tym zakresie Sądowi Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w P. postanowieniem z 12 grudnia 2016 r. oddalił wniosek o dział spadku i zniesienie współwłasności uznając, że nie jest możliwe uwzględnienia propozycji wnioskodawców i przyznanie całej nieruchomości na rzecz M. S., co było sprzeczne z jej wolą. Przyjął, że nie można zarządzić sprzedaży licytacyjnej nieruchomości z uwagi na sprzeciw wszystkich uczestników postępowania. Podział nieruchomości zgodnie z wnioskiem uczestniczki postępowania nie jest możliwy do wykonania, bez dostosowania budynku do warunków technicznych, koniecznych do wydzielenia odrębnych nieruchomości.

Postanowieniem z 26 lipca 2017 r., Sąd Okręgowy w P. uchylił postanowienie sądu I instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, z uwagi na zmianę stanowiska procesowego wszystkich zainteresowanych w przedmiocie zgody na sprzedaż nieruchomości. Po ponownym rozpoznaniu sprawy, postanowieniem z 6 marca 2018 r. Sąd Rejonowy w P. po raz kolejny oddalił wniosek o dział spadku i zniesienie współwłasności.

Sąd Rejonowy ustalił, że E. i S. P. byli właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem 702, położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą (...). S.P. zmarł 18 lipca 1992 r. w P. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w P. z 18 marca 2003 r. spadek po nim nabyły na mocy ustawy: żona E. P. w 1/4 części oraz córki K.F., E. S., I. N. i M. S. po 3/16 części każda z nich. E. P. zmarła 7 stycznia 2002 r. w P. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w P. z 18 marca 2003 r. spadek po niej nabyła w całości na mocy testamentu własnoręcznego z dnia 19 marca 201 r. (oczywista omyłka Sądu II instancji, prawidłowo powinno być „2001 r.”) córka M. S. Na datę złożenia wniosku współwłaścicielkami przedmiotowej nieruchomości były: K. F. w udziale 39/512 części, E. S. z udziałem 39/512, R. J. w udziale 1/16 części, M. K. w udziale 1/16 części, I. N. w udziale 39/512 części i M. S. w udziale 299/512 części. 30 kwietnia 2013 r. zmarła uczestniczka E. S. Spadek po niej nabyły na mocy ustawy córki M. S. i P. Z. Aktem notarialnym z dnia 15 lutego 2014 r. P. Z. darowała na rzecz M. S. przypadający jej udział w przedmiotowej nieruchomości.

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...) wyczerpuje cały majątek spadkowy. Działka zabudowana jest zabytkową kamienicą składającą się z budynku głównego

i trzech oficyn. Najstarsze części budynku powstały około 1810 roku, prawdopodobnie w części na fundamentach budynku posadowionego w tym miejscu wcześniej. Budynek główny jest wpisany indywidualnie do rejestru zabytków, dwie oficyny figurują w gminnej ewidencji zabytków, nadto cała nieruchomość została wpisana do rejestru jako część zespołu urbanistyczno-architektonicznego i warstw kulturowych miasta P. Aktualnie nieruchomość nie spełnia warunków technicznych do podziału na odrębne nieruchomości. Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość składa się z kamienicy głównej a, oficyny północnej nr 1b, oficyny południowej 2c, i oficyny północnej 3d. Ze względu na ścisłe połączenie architektoniczne części podziemnej obiekt stanowi całość. Elementy podziemne budynku objęte są badaniami archeologicznymi. Kondygnacja podziemna rozciąga się nie tylko pod budynkiem lecz w części także pod podwórkiem. Kamienica wraz z oficynami stanowi całość i połączona jest wspólnym układem konstrukcyjnym posadowienia, wspólnymi układami funkcji pomieszczeń i wspólnymi elementami infrastruktury. Warunkiem zniesienia współwłasności jest uzyskanie dla każdego wydzielonego obiektu statusu niezależności, tj. niezależnego przyłączenia wszystkich mediów pozwalających na jego funkcjonowanie, spełnienia wymogów oddzielenia przeciwpożarowego odpowiednich dla swojej klasy odporności ogniowej zapewnienia niezależnych instalacji wewnętrznych pomiędzy wydzielonym obiektami nieruchomości, które nie mogą mieć połączenia. Oficyna 3d może być (potencjalnie) wydzielona jako odrębna nieruchomość, ewentualnie można wyłączyć odrębną nieruchomość na bazie oficyny 3d i części oficyny 2c przy jednoczesnym ustanowieniu odrębnej własności lokali w kamienicy głównej i funkcjonującej łącznie z nią oficynie 1 i części oficyny 2, które stanowią technicznie całość. W samej kamienicy głównej (bez oficyn) nie jest możliwe ustanowienie odrębnej własności lokali. Aktualnie w budynku brak elementów pozwalających na wydzielenie postulowanych części (brakujące elementy to ściany przeciwpożarowe, drzwi wejściowe do lokali o określonej klasie bezpieczeństwa pożarowego i niezamurowany otwór drzwiowy pomiędzy oficyną c i d. Wydzielenie odrębnych części i dostosowanie ich do nowych przepisów jest jednoznaczne z remontem kapitalnym (odtworzeniowym)

i jest procesem kosztowym. W obecnym stanie wyodrębnienie lub podział piwnic nie jest technicznie możliwy.

Sąd Okręgowy ustalił również, że nie można wydzielić oficyny B-2c, jako samoistnej, z uwagi na brak ściany oddzielenia pożarowego oraz istniejącą wspólną konstrukcję nośną tej części obiektu. Każde naruszenie tej konstrukcji może spowodować dewastację całej lub części tego obiektu. Możliwość wydzielenia oficyny D-B wymaga zamurowania drzwi, postawienia ściany oddzielenia przeciwpożarowego na strychu. Prace te nie zostały wykonane. Ściana istniejąca prowadzi przez dwie kondygnacje na części dachu - oficyna B, ta ściana w przypadku oficyny D jest do końca usytuowana. Nie można podzielić przedmiotowego budynku w oparciu o ściany istniejące. Podział po ścianie budynku nieruchomości spowoduje, iż nieruchomości nie staną się niezależne, w dalszym ciągu byłaby konieczność współkorzystania z określonych ich części.

Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę ponownie, biorąc pod uwagę ostateczne stanowisko wnioskodawców oraz uczestniczki postępowania doszedł do przekonania, iż wniosek o dział spadku i zniesienie współwłasności nie zasługuje na uwzględnienie. Ponieważ żadna z uczestniczek nie wyraziła woli przejęcia całej nieruchomości z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli, a także nikt z uczestników nie był zainteresowany otrzymaniem w drodze działu spadku nieruchomości wydzielonych według wskazań biegłego, w ocenie Sądu I instancji, przy tak ukształtowanych żądaniach nie było możliwe przyznanie całej nieruchomości na wyłączną własność uczestników czy też wydzielonych jej części - wbrew woli danej osoby. Uczestniczka M. S. nie wyraziła zgody na sprzedaż licytacyjną, zatem zarządzenie sprzedaży według przepisów kodeksu postępowania cywilnego, wobec sprzeciwu współwłaścicieli, byłoby bez wątpienia sprzeczne z ich interesem, godziłoby w ich uprawnienia właścicielskie. Uczestniczka M. S. wyraziła chęć przejęcia nieruchomości, ale jedynie we wskazanej przez siebie części, zgodnie z zaproponowanym przez siebie planem jej podziału, którego to sposobu podziału Sąd nie zaakceptował, z uwagi na to, że nie był dopuszczalny na podstawie obowiązujących przepisów oraz ustalonego stanu faktycznego i stanu prawnego nieruchomości. Opierając się na wnioskach biegłego sądowego z zakresu budownictwa i architektury W. K., Sąd ten przyjął, że podział proponowany

przez uczestniczkę M. S. jest sprzeczny z propozycją biegłego oraz nie odpowiada przepisom regulujących zasady gospodarki gruntami i prawa budowlanego oraz z interesami wnioskodawców, którym miały by przypaść nieatrakcyjne z handlowego punktu widzenia części nieruchomości, stanowiące „zaplecze” kamiennicy.

Postanowieniem z dnia 20 września 2018 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelacje wnioskodawczyń i uczestniczki postępowania, jako niezasadne. Podzielając w całości i uznając za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz ocenę prawną wyrażoną w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia podniósł, że preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności, na podstawie art. 211 k.c. jest podział rzeczy wspólnej, który musi być dopuszczalny na podstawie obowiązujących przepisów, a sama ocena dopuszczalności takiego podziału wymaga wiadomości specjalnych. W rozpoznawanej sprawie opinię taką wydał biegły W. K., która to opinia, w ocenie Sądu II instancji, jest trafna co do wniosków. W oparciu o wnioski opinii biegłego, z uwzględnieniem stanowiska konserwatora zabytków, podział nieruchomości jest właściwie niedopuszczalny, poza niewielkim zakresem, którego nie akceptował żaden ze współwłaścicieli. W takim wypadku Sąd Okręgowy rozważał sposób wyjścia ze współwłasności określony w art. 212 k.c., ale na taką formę zniesienia współwłasności, przez przyznanie rzeczy jednemu współwłaścicielowi, brak było zgody uczestników postępowania. Również jako niecelowy sposób wyjścia ze współwłasności, Sąd II instancji uznał jej sprzedaż, bowiem ten sposób wyjścia z niepodzielności powinien być poprzedzony ustaleniem okoliczności faktycznych, co do realnej możliwości sprzedaży rzeczy wspólnej. Ten sposób rozstrzygnięcia również nie mógł być uwzględniony, ponieważ przedmiotowa nieruchomość była wystawiana na sprzedaż i zgłaszana do agencji nieruchomości, jednakże bezskutecznie. Przeciwno temu sposobowi wyjścia ze współwłasności przemawiał też fakt, że wspólną nieruchomość stanowi zabytkowa kamienica z oficynami, które są w złym stanie technicznym i wymagają remontu, zasiedlona lokatorami, którzy zajmują kilkanaście mieszkań, wpisana do rejestru zabytków i może nastręczać wielu trudności przy sprzedaży. Obiekt, który jest wpisany do rejestru zabytków i jest chroniony w ramach zespołu zabytkowego zabudowy staromiejskiej, w każdym przypadku przy podejmowaniu czynności budowlanych, wymagana decyzji

konserwatora zabytków na wykonanie prac. W przypadku typowych prac budowlanych i robót ziemnych dodatkowo nieruchomość objęta jest czynnościami nadzoru archeologicznego. Obiekt ten w zakresie zabudowy jest pod tym względem spójny i stanowi zespół zabytkowy zamknięty. Nadzór konserwatorski obejmuje wszystkie elementy od tych schowanych pod ziemią do elementów naziemnych. Niewątpliwie okoliczność ta stanowi znaczne ograniczenie dla właściciela i powoduje znaczne zmniejszenie atrakcyjności obiektu przy jego sprzedaży. Skoro nie znalazł się zainteresowany nabywca nieruchomości, to nie było podstaw do uznania, że podczas sprzedaży w drodze licytacji będzie inaczej i domniemywać należało, że kamienica nie zostałaby sprzedana z braku licytantów. W takiej sytuacji współwłaściciele znaleźliby się w sytuacji bez wyjścia, bowiem zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1995 r., III CZP 35/95, uprawomocnienie się postanowienia zarządzającego sprzedaż rzeczy należącej do współwłaścicieli i rozstrzygającego o ich wzajemnych roszczeniach, czyni niedopuszczalnym ponowne wszczęcie postępowania o zniesienie współwłasności tej rzeczy.

Jednocześnie Sąd Okręgowy uznał jako dopuszczalną możliwość dochodzenia roszczeń z tytułu posiadania rzeczy w odrębnych postępowaniach, bowiem współwłaściciele mają do dyspozycji roszczenia związane z zarządem rzeczą wspólną. Odnosząc się do zarzutów apelacji uczestniczki stwierdził, że trafnie Sąd I instancji odmówił dokonania podziału nieruchomości w sposób wskazany przez uczestniczkę, ponieważ sposób ten jest niedopuszczalny, co wynika wprost z opinii biegłego. Natomiast powoływanie się na opinię biegłego T. S. oceny tej nie zmienia, ponieważ jest to biegły geodeta, który nie ma wiadomości specjalnych na temat prawa budowlanego, które to prawo ma przede wszystkim zastosowanie przy ocenie dopuszczalności podziału fizycznego nieruchomości. Sąd Rejonowy oddalił wniosek uczestniczki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, a na skutek takiej decyzji procesowej, zainteresowana nie zgłosiła do protokołu zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., zatem nie może zatem powoływać się na tę okoliczność w apelacji.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w P. wniosła uczestniczka postępowania M. S., w której zaskarżyła postanowienie w całości i zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

1. art. 211 k.c., przez jego błędną wykładnię polegającą na oddaleniu wniosku i przyjęcie, że przepis ten nie obliguje sądu do merytorycznego rozpoznania wniosku w przypadku braku przeszkód do dokonania podziału fizycznego nieruchomości;

2. art. 212 § 2 k.c. polegającym na jego niezastosowaniu, mimo że sprzedaż nieruchomości nie jest wykluczona, a rozstrzygnięcie nie zostało poprzedzone zbadaniem rynku i przeprowadzeniem postępowania dowodowego w tym zakresie;

3. art. 93, 96 i 97 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. 2004, Nr 268, poz. 2663) - przez ich błędną wykładnię i dokonanie niezgodnych ustaleń w zakresie podziału nieruchomości;

2. naruszenie przepisów postępowania tj.:

1. art. 623 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c. przez ich niezastosowanie i przyjęcie, że sąd nie jest zobligowany do dokonania podziału rzeczy w naturze, jeżeli podział taki nie jest wykluczony i nie jest sprzeczny z interesem społeczno-gospodarczym;

2. art. 618 § 1, 2 i 3 k.p.c. i art. 317 k.p.c. przez wadliwą interpretację i błędne zastosowanie polegające na oddaleniu wniosku uczestniczki o zasądzenie wynagrodzenia za zarząd nieruchomością przez uznanie, że roszczenie to jest uzależnione od rozstrzygnięcia o dziale spadku i zniesieniu współwłasności i roszczenie to mogło być rozstrzygnięte niezależnie od wniosku podstawowego;

3. art. 227 k.p.c., art. 217 § 2 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c., art. 232 zdanie 2 k.p.c. i art. 162 k.p.c. przez ich błędne zastosowanie skutkujące oddaleniem dowodu z opinii biegłego, zmierzającego do ustalenia możliwości podziału

fizycznego rzeczy oraz nieuwzględnienie z urzędu możliwości ustalenia warunków podziału w naturze;

4. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. przez ich pominięcie przy sporządzaniu uzasadnienia, co uniemożliwia dokonanie oceny wyводу prowadzącego do wydania orzeczenia i utrudnia kontrolę kasacyjną, przez brak podania przyczyn odmowy wiarygodności wielu dowodów, brak odniesienia się do wszystkich zarzutów apelacji, brak przytoczenia podstawy prawnej rozstrzygnięcia i jej wyjaśnienia, przez niewskazanie, jakie ustalenia zadecydowały o ostatecznym rozstrzygnięciu oraz umieszczenie w nim rozstrzygnięcia o roszczeniu towarzyszącym, a nie w sentencji postanowienia;

5. art. 520 § 2 i 3 k.p.c. przez niewłaściwą wykładnię skutkującą niesprawiedliwym rozłożeniem kosztów sporządzenia opinii biegłych;

6. art. 382 k.p.c. przez nieuzupełnienie postępowania dowodowego, dowodem z opinii biegłego, wnioskowanego przez skarżącą.

Wskazując na powyższe zarzuty, uczestniczka wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i poprzedzającego go postanowienia sądu I instancji i przekazanie temu sądowi sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Pokrzywdzenie orzeczeniem (gravamen) jest przesłanką dopuszczalności środka zaskarżenia, chyba że interes publiczny wymaga merytorycznego rozpoznania tego środka (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, zasada prawna z 15 maja 2014 r., III CZP 88/13). Brak zatem interesu prawnego w zaskarżeniu orzeczenia skargą kasacyjną jest inną przyczyną niedopuszczalności skargi kasacyjnej w rozumieniu art. 398⁶ § 2 in fine k.p.c., której prawidłowa ocena może uzasadniać odrzucenie skargi kasacyjnej. Zaskarżając skargą kasacyjną w całości prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w P., skarżąca nie wykazała interesu prawnego w zaskarżeniu rozstrzygnięcia oddalającego apelację wnioskodawców, co uzasadniało odrzucenie skargi kasacyjnej w tym zakresie.

Dokonując działu spadku na wniosek obejmujący również żądanie zniesienia współwłasności, na podstawie art. 1035 k.c., odpowiednie zastosowanie mają przepisy o współwłasności, a zatem w takim postępowaniu działowym uwzględnia się przepisy art. 211 i 212 § 2 k.c. W poglądach orzeczniczych Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko, że dokonując działu spadku, sąd powinien co do zasady kierować się wolą spadkodawcy co do sposobu działu majątku spadkowego, ale nie jest wolą taką związany (tak postanowienie Sądu Najwyższego z 3 października 1980 r., III CRN 180/80), natomiast w świetle przepisów art. 211 i art. 212 § 2 k.c. podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy. W postępowaniu sądowym o dział spadku i zniesienie współwłasności, w braku podstaw do wydania postanowienia na podstawie zgodnego wniosku uczestników (art. 687 k.p.c.), w oparciu o odesłanie zawarte w art. 688 k.p.c., stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 § 2 i 3 k.p.c. Ponadto zastosowanie mają przepisy art. 619 § 2 k.p.c. oraz art. 621-625 k.p.c. Podział w oparciu na treści zgodnego wniosku uczestników postępowania co do proponowanego przez nich sposobu dokonania wyjścia ze współwłasności powinien odbywać się przy uwzględnieniu jego zgodności z prawem, zasadami współżycia społecznego. Ponadto podział taki nie może naruszać w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

Przepisy kodeksu cywilnego ustanawiają pierwszeństwo podziału rzeczy jako sposobu zniesienia współwłasności. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, w przypadku braku zgodnego wniosku zainteresowanych oraz gdy podział fizyczny jest niedopuszczalny, czy sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy lub pociąga za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenia jej wartości, uprawnione jest skorzystanie z innych sposobów wyjścia ze współwłasności, w postaci przejęcia majątku lub podział cywilny (zob. postanowienie Sądu Najwyższego: z 30 października 1978 r., III CRN 214/78; z 15 czerwca 2000 r., II CKN 1061/98; z 8 maja 2001 r., IV CKN 369/00; z 4 czerwca 2003 r., I CKN 447/01; z 8 maja 2008 r., V CSK 14/08). Natomiast oddalenie wniosku o dział spadku i zniesienie współwłasności, dopuszczalne jest w wypadku, gdy brak uprawnienia wnioskodawcy jest oczywisty i wynika już z treści wniosku. Takie rozstrzygnięcie uznawane jest za dopuszczalne,

również gdy zawarte we wniosku żądanie dokonania działu spadku (zniesienia współwłasności) może w wyjątkowych okolicznościach zostać uznane jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z 3 grudnia 1966 r., III CR 301/66, OSNC 1967, Nr 12, poz. 220 i z 19 maja 1997 r., I CKU 55/97, Prok. i Pr. 1997, Nr 10, poz. 38; uchwała Sądu Najwyższego z 24 stycznia 2007 r., III CZP 117/06, OSNC 2007, Nr 11, poz. 165). Poza sporem jest, że w rozpoznawanej sprawie, nie było zgodnego wniosku uczestników postępowania co do sposobu dokonania działu i zniesienia współwłasności, jak też nie doszło pomiędzy nimi do porozumienia w tym przedmiocie w toku postępowania. Prowadzi to do wniosku, że sądy orzekające w sprawie nie były związane wnioskami uczestników postępowania, zatem były zobowiązane do rozważenia z urzędu wszystkich możliwych sposobów działu i wyboru optymalnego z nich.

Podniesiony zarzut naruszenia art. 211 i 212 § 2 k.c. jest zasadny, bowiem Sąd Okręgowy, nie widząc możliwości dokonania podziału fizycznego nieruchomości, błędnie uznał, że wniosek należy oddalić, zamiast zgodnie z art. 212 § 2 k.c. dokonać działu spadku i zniesienia współwłasności przez podział cywilny. Mimo, że w judykaturze podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, w przypadku braku zgodnej woli wszystkich uprawnionych, jest podział w naturze, z uwzględnieniem wszystkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym (art. 623 k.p.c.), to brak możliwości podziału rzeczy, uzasadnia wybór między przyznaniem rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, a sprzedażą licytacyjną, ale po uwzględnieniu, czy przyznanie rzeczy jednemu współwłaścicielowi z obowiązkiem spłaty, daje realną możliwość jej uiszczenia (postanowienie Sądu Najwyższego z 14 marca 2017 r., II CSK 221/16). Przyjmuje się również, że przyznanie uczestnikowi prawa majątkowego w postępowaniu działowym i zasądzenie od niego na rzecz innego uczestnika spłaty bądź dopłaty, nie może nastąpić bez jego zgody i bez znaczenia są przyczyny odmowy zgody i wszelkie inne okoliczności (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 września 2016 r., IV CSK 763/15). Sprzedaż rzeczy wspólnej stosownie do przepisów kodeksu cywilnego powinna nastąpić, gdy żaden ze współwłaścicieli nie godzi się na przyznanie mu rzeczy na własność i ponoszenia ciężaru spłat, bowiem to do

właściciela, a nie do sądu należy ocena, czy rzecz jest mu potrzebna, a narzucanie własności nie byłoby racjonalne (postanowienie Sądu Najwyższego z 4 listopada 1998 r., II CKN 347/98). W innych orzeczeniach Sąd Najwyższy negował możliwość oddalenia wniosku, w tym z powołaniem się na art. 5 k.c., z tego powodu, że przedmiot jest niepodzielny, a wnioskodawca nie ma możliwości spłaty, przyjmując, że stosując art. 212 § 2 k.c., dopuszczalne jest bądź przyznanie jednemu ze spadkobierców z obowiązkiem spłaty pozostałych, bądź sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (uchwała Sądu Najwyższego z 18 kwietnia 1990 r., III CZP 15/90). Z kolei w postanowieniu z 4 listopada 1998 r., II CKN 347/98, Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli przy zniesieniu współwłasności żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy, sąd zasądza jej sprzedaż, bowiem przeszkoda do dokonania fizycznego podziału rzeczy oraz brak zgody współwłaściciela na przyznanie mu rzeczy jest okolicznością, która zgodnie z art. 212 § 2 k.c., uzasadnia sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Nie można odmówić racji skarżącej, że Sąd Okręgowy błędnie przyjął, dzieląc stanowisko sądu I instancji, że skoro uczestnicy nie byli w stanie wypracować zgodnego stanowiska, zarówno w przedmiocie podziału fizycznego zabudowanej nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania o dział spadku i zniesienie współwłasności, jak też nie było chętnych na jej przejęcie w całości z obowiązkiem spłaty pozostałych, jak też zgodnego wniosku o jej sprzedaż licytacyjną, to brak możliwości dokonania podziału fizycznego nieruchomości oraz sygnalizowane trudności, które mogą pojawić się w przypadku zarządzenia jej sprzedaży licytacyjnej na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, uzasadniały oddalenie wniosku. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela wyżej przedstawione poglądy judykatury, z których wynika, że wobec braku propozycji zainteresowanych, co do sposobu wyjścia ze współwłasności decyzja w tym wypadku należy do sądu. Wobec pierwszeństwa podziału w naturze, sąd powinien prowadzić stosowne postępowanie dowodowe nawet z urzędu, co do ustalenia okoliczności faktycznych w przedmiocie dokonania prawidłowego podziału zgodnie z przepisami ustawy oraz uwzględnieniem

wszystkich okoliczności, niezależnie od twierdzeń i wniosków dowodowych uczestników postępowania (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 9 września 2011 r., I CSK 674/10). Rację ma skarżąca, że Sąd Okręgowy, dzieląc poglądy sądu I instancji o braku możliwości podziału nieruchomości oraz mimo braku zainteresowania któregośkolwiek ze współwłaścicieli jej przejęciem ze spłatą pozostałych i braku wyraźnego żądania wnioskodawców o zarządzenie podziału cywilnego przez sprzedaż licytacyjną (protokół rozprawy k. 1403), zamiast rozstrzygnąć w przedmiocie wniosku o dział spadku i zniesienie współwłasności, wniosek oddalił, czym ewidentnie naruszył art. 212 § 2 k.c.

Nie było zgodnego wniosku co do sposobu dokonania działu i zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości, która była przedmiotem postępowania, a przy pierwszym rozpoznaniu sprawy także wniosku uczestników o sprzedaż stosownie do przepisów postępowania cywilnego, zaś zmiana stanowiska w toku postępowania skutkowałą uchycieniem postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 12 grudnia 2016 r. i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania postanowieniem Sądu Okręgowego w P. z dnia 26 lipca 2016 r. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy oddalenie wniosku, uzasadnione było brakiem zgody na podział zgodnie ze wskazaniami biegłego oraz brakiem zainteresowania któregośkolwiek z zainteresowanych przejęciem całej nieruchomości z obowiązkiem spłaty. Natomiast przeciwna sprzedaży licytacyjnej była jedynie uczestniczka M.S. Z tego względu skorzystanie z uprawnienia, o którym mowa w art. 212 § 2 k.c. i zarządzenie sprzedaży stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego, zostało zakwalifikowane jako sprzeczne z interesem współwłaścicieli i godzące w ich uprawnienia. Sąd Okręgowy rozpoznający apelację, uzupełnił tą argumentację, wskazując dodatkowo, że nieruchomość była wystawiana na sprzedaż, ale bezskutecznie, a zabytkowy charakter nieruchomości, będącej w złym stanie technicznym i wymagającym generalnego remontu, zgód konserwatora zabytków na wykonywanie prac budowlanych, na dodatek zasiedlonej lokatorami, przesądza o jej mniejszej atrakcyjności dla potencjalnych nabywców. Na podstawie tych okoliczności Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że sprzedaż licytacyjna nie przyniesie skutku, a właściciele znaleźliby się w sytuacji bez wyjścia. Zasadnie zarzuca skarżąca, że w ten sposób doszło do naruszenia art. 212 § 2 k.c., bowiem

dział spadku i zniesienie współwłasności (art. 1037 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. w zw. z art. 212 k.c.) może nastąpić w braku umowy zawartej między wszystkimi zainteresowanymi, właśnie na mocy orzeczenia sądu na żądanie któregośkolwiek z uprawnionych. Oddalenie wniosku zostało zastrzeżone dla wypadków wyjątkowych, skoro każdy z uprawnionych może żądać, aby stan tymczasowy, jakim jest współwłasność, został zniesiony. Oddalenie wniosku z uwagi na brak zgody wszystkich zainteresowanych nie ma uzasadnienia, skoro żądanie uprawnionego do dokonania działu i zniesienia współwłasności stanowi podstawę do rozstrzygania przez sąd i wręcz sugeruje, że zmiana tego stanu na podstawie umowy stron jest niemożliwa do wykonania, co uzasadnia interwencję sądu. Nieuzasadnione są obawy Sądu Okręgowego, co do potencjalnej możliwości sprzedaży licytacyjnej, bowiem po pierwsze, w tym przedmiocie nie dokonano żadnych ustaleń faktycznych, w tym w postępowaniu przed sądem rozpoznającym apelację. Wnioski Sądu Okręgowego opierają się jedynie na poglądach orzeczniczych Sądu Najwyższego, z których wynika, że taki sposób wyjścia z niepodzielności powinien być poprzedzony ustaleniem okoliczności faktycznych, co do realnej możliwości sprzedaży rzeczy wspólnej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 20 września 2012 r., IV CSK 1/12). Jednakże ustaleń w tym zakresie Sąd II instancji nie poczynił, do czego był uprawniony również z urzędu. Po drugie, obawa, że wystawiona na sprzedaż licytacyjną nieruchomość nie znajdzie nabywców, jest przedwczesna. Jeżeli w postępowaniu egzekucyjnym mającym na celu zniesienie współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej nie dojdzie do sprzedaży wskutek braku nabywców, a jeden ze współwłaścicieli złoży wniosek o przejęcie nieruchomości, przejęcie to może być dokonane przy odpowiednim stosowaniu przepisów o egzekucji z nieruchomości (art. 1066 k.p.c.) i suma przejęcia może być odpowiednio niższa nawet od sumy oszacowania nieruchomości (art. 984 § 1 k.p.c.). Już tylko z tych względów skargę kasacyjną należy uwzględnić.

Przedwczesne i bezprzedmiotowe na obecnym etapie postępowania jest merytoryczne odnoszenie się do zarzutów kasacyjnych naruszenia prawa procesowego, tj. art. 623 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c. w zakresie oceny dopuszczalności dokonania podziału fizycznego nieruchomości, ponieważ nie

można odmówić słuszności zarzutowi naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Zgodnie z jednolitym orzecnictwem zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (w brzmieniu sprzed 7 listopada 2019 r.) tylko wyjątkowo może wypełniać podstawę kasacyjną przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. Ma to miejsce wówczas, gdy skutek uchybienia konkretnym wymaganiom stawianym treści uzasadnienia wyroku zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z 2 czerwca 2011 r., I CSK 581/10 i z 16 listopada 2011 r., V CSK 527/10), gdyż motywy orzeczenia nie pozwalają na zorientowanie się w przyczynach natury faktycznej i prawnej, które legły u podstaw określonego rozstrzygnięcia (wyrok Sądu Najwyższego z 24 stycznia 2019 r., II CSK 755/17). Dotyczy to m.in. sytuacji, w której uzasadnienie nie pozwala na stwierdzenie, czy sąd odwoławczy uczynił zadość wynikającemu z art. 378 § 1 k.p.c. nakazowi rozpatrzenia wszystkich zarzutów i wniosków apelacji (np. wyroki Sądu Najwyższego: z 14 września 2017 r., V CSK 666/16 i z 26 kwietnia 2019 r., V CSK 104/18). Przyjmuje się również, że sąd II instancji nie ma obowiązku odrębnego odniesienia się w uzasadnieniu wyroku do każdego z argumentów strony apelującej. Wystarczające jest takie, również zbiorcze, odniesienie się do zarzutów sformułowanych w apelacji, które pozwala stwierdzić, że wszystkie racje przywołane przez apelanta zostały przez ten sąd rozważone w ramach kontroli instancyjnej rozstrzygnięcia, a ich rozpatrzenie nie powinno budzić wątpliwości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 7 listopada 2019 r., I CSK 433/18 i z 11 września 2020 r., III CSK 29/18). Jeżeli sąd odwoławczy ogranicza się w uzasadnieniu jedynie do przytoczenia materialnoprawnych podstaw podziału rzeczy wspólnej w takim postępowaniu i prostym stwierdzeniu, że w oparciu o wnioski biegłego Kocika podział nieruchomości w sposób odpowiadający któremukolwiek ze współwłaścicieli jest „właściwie niedopuszczalny” oraz jedynie przyjmuje za własne ustalenia sądu pierwszej instancji, to powinien ustosunkować się do wszystkich zarzutów apelacji i wyjaśnić dlaczego zarzuty te uznał za nieuzasadnione. Wymaganiu temu nie czyni zadość ogólnikowe stwierdzenie, ograniczone do jednego akapitu, na przedostatniej stronie uzasadnienia, w odpowiedzi na liczne zarzuty zmierzające do zakwestionowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, w którym Sąd Okręgowy bardzo pobieżnie stwierdza,

że „trafnie sąd I instancji odmówił dokonania podziału nieruchomości w sposób wskazany przez uczestniczkę, ponieważ ten sposób jest niedopuszczalny, co wynika wprost z opinii biegłego..., opinia biegłego K. stanowi zupełny i wystarczający dla oceny dopuszczalności podziału nieruchomości materiał dowodowy, trafnie zatem Sąd Rejonowy oddalił wniosek uczestniczki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego”. Taki sposób oceny licznych zarzutów skarżącej, nie tylko nie pozwala na stanowczą ocenę, czy wszystkie zarzuty, w szczególności dotyczące ustaleń stanu faktycznego w sprawie, uzasadniające dokonaniu podziału fizycznego rzeczy, możliwości takiego podziału, uwag do opinii biegłego, oceny pozostałego materiału dowodowego, zostały rzeczywiście i należycie rozpatrzone, ale może wręcz sugerować pominięcie przynajmniej części argumentacji apelującego. Dopuszczalność prostego odwołania się przez sąd apelacyjny do argumentacji zawartej w uzasadnieniu sądu pierwszej instancji można rozważać w odniesieniu do tych zarzutów apelacyjnych, które stanowią jedynie proste powielenie argumentacji przedstawionej przed sądem pierwszej instancji, roztrząsanej przez ten sąd w uzasadnieniu. Natomiast z zarzutów apelacji uczestniczki postępowania wynika, że kwestionowała ona ustalenia faktyczne, w tym podstawę formułowania wniosku, że podział fizyczny nieruchomości jest niedopuszczalny, mimo iż jej zdaniem istnieje taka możliwość, co ma wynikać z materiału dowodowego, na którym oparł się sąd, w tym z opinii biegłego K. Natomiast sposób podziału, preferowany przez uczestniczkę postępowania, został przez sąd I instancji uznany za sprzeczny z propozycją biegłego oraz nieodpowiadający zasadom gospodarowania nieruchomościami i prawa budowlanego, a proste zakwestionowanie zasadności zarzutów apelacyjnych jedynie przez odwołanie do uzasadnienia Sądu pierwszej instancji stanowiło w istocie pozór kontroli apelacyjnej i uchybienie, które mogło wywrzeć istotny wpływ na wynik sprawy. Z tych względów uwzględnienie skargi kasacyjnej, jest uzasadnione na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Nie można również odmówić zasadności zarzutom naruszenia art. 227 k.p.c., art. 217 § 2 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c., art. 232 zdanie 2 k.p.c. i art. 162 k.p.c., przez ich błędne zastosowanie skutkujące oddaleniem wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, zmierzającego do ustalenia możliwości podziału

fizycznego rzeczy oraz nieuwzględnienie z urzędu możliwości ustalenia warunków podziału nieruchomości w naturze. Z przepisów regulujących zasady zniesienia współwłasności, które są stosowane odpowiednio w postępowaniu o dział spadku wynika, że po pierwsze, jeżeli w braku zgody co do sposobu podziału, rozstrzygnięcie należy do sądu, a pierwszeństwo ma podział fizyczny, to sądy nie będąc związane wnioskami co do sposobu podziału, są zobowiązane do rozważenia z urzędu wszystkich okoliczności, możliwych sposobów podziału i wybór optymalnego sposobu. W takim wypadku konieczne jest przeprowadzenie odpowiedniego postępowania dowodowego w kwestii możliwości dokonania podziału fizycznego, skoro taki sposób jest preferowany przez ustawodawcę (postanowienie Sądu Najwyższego z 9 września 2011 r., I CSK 674/10). Z tych względów, Sąd Okręgowy odnosząc się do zarzutów apelacji uczestniczki postępowania, błędnie nadał istotne znaczenie treści art. 162 k.p.c. akcentując, że sąd I instancji zasadnie oddalił wniosek dowodowy uczestniczki postępowania, która na dodatek nie zgłosiła zastrzeżenia wymaganego art. 162 k.p.c. Sam brak zastrzeżenia nie mógł usprawiedliwiać niewyjaśnienia okoliczności istotnych dla sposobu rozstrzygnięcia, skoro sąd był zobowiązany z urzędu do ich ustalenia.

Natomiast zarzut naruszenia art. 520 § 2 i 3 k.p.c. jest bezprzedmiotowy, wobec uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, zatem przedwczesne byłoby merytoryczne odnoszenie się na obecnym etapie postępowania do zarzutów kasacyjnych, których ocena uzależniona będzie od ponownego rozpoznania sprawy. Ubocznie wskazać należy, że w postępowaniu nieprocesowym, zasadą jest ponoszenie przez uczestników kosztów postępowania związanych z ich udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.). W sprawach działowych nie zachodzi, przewidziana w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie (postanowienia Sądu Najwyższego: z 19 listopada 2010 r., III CZ 46/10 i 5 grudnia 2012 r., I CZ 148/12). Sprzeczność interesów w postępowaniu nieprocesowym między uczestnikami postępowania wystąpi, gdy wnioskodawca oczekuje uwzględnienia wniosku, a będący w opozycji uczestnik, jego oddalenia (postanowienie Sądu Najwyższego z 20 maja 2011 r., III CZ 27/11)

Również z tych samych powodów, zbędne jest rozstrzyganie w przedmiocie zarzutu naruszenia art. 618 k.p.c. oraz art. 317 k.p.c. dotyczącego braku rozstrzygnięcia o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli i w związku z tym zgłoszonego przez uczestniczkę postępowania roszczenia o rozliczenie kosztów zarządu nieruchomości, które to roszczenie, zgodnie z art. 618 k.p.c. (odpowiednio stosowanym w postępowaniu o dział spadku, na podstawie art. 688 k.p.c.), jeżeli należy do kategorii roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, powinno być rozpoznawane w tym postępowaniu. Z chwilą wszczęcia postępowania, odrębne postępowanie w sprawach wymienionych w art. 618 § 1 k.p.c. jest niedopuszczalne, co na obecnym etapie, wobec uznania skargi kasacyjnej za uzasadnioną, wyklucza możliwość dochodzenia tych roszczeń poza postępowaniem działowym. Rozstrzygnięcie o omawianych roszczeniach może zapaść także w postanowieniu częściowym, na podstawie art. 317 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jeżeli nie utrudni to kompleksowego rozstrzygnięcia w postanowieniu końcowym (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 19 lutego 1992 r., III CZP 1/92).

Z tych względów, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie w części oddalającej apelację uczestniczki postępowania i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.