

POSTANOWIENIE

11 lipca 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Agnieszka Piotrowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 11 lipca 2023 r. w Warszawie
zażalenia J.G.

na postanowienie Sądu Okręgowego w Opolu

z 21 lutego 2023 r., II Ca 1041/22,

w sprawie z wniosku J.G.

z udziałem Gminy P. i A.N.

o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej,

**uchyla zaskarżone postanowienie i pozostawia
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego
w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.**

(E.C.)

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 15 października 2021 r. Sąd Rejonowy w Opolu ustalił sposób korzystania z nieruchomości gruntowej niezbudowanej składającej się z działki ewidencyjnej nr [...], położonej w P. przy ul. [...], objętej księgą wieczystą nr [...], w ten sposób, że przyznał: wnioskodawczyni J.G. (aktualnie J.G.2) do

wyłączonego korzystania część tej nieruchomości oznaczoną literą C, jak na mapie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej autorstwa biegłego geodety M.K., stanowiącej załącznik do opinii uzupełniającej biegłego z 10 grudnia 2019 r.; uczestniczce Gminie [...] do wyłącznego korzystania część oznaczoną literą D na opisanej wyżej mapie podziału; uczestniczce A.N. do wyłącznego korzystania część oznaczoną literą E na mapie podziału. Pozostawił do wspólnego korzystania wnioskodawczyni i uczestniczek części tej nieruchomości oznaczone na mapie podziału literami A (służebność przejazdu dla nieruchomości sąsiednich) i B (droga dojazdowa do części nieruchomości wydzielonych do wyłącznego korzystania, a oznaczonych literami C, D i E).

W uzasadnieniu ustalił, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. [...] w P. (województwo opolskie), której członkiem jest m.in. wnioskodawczyni składa się z czterech wyodrębnionych lokali. Z własnością tych lokali są związane udziały w nieruchomości wspólnej. Relacje pomiędzy właścicielami lokali w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej nie zostały uregulowane umownie. Pierwotnie udział wnioskodawczyni w nieruchomości wspólnej wynosił 36,69%, uczestników Gminy [...] 28,62%, A.L. 13,37% i A.N. 21,32%. W dniu 13 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Opolu przysądził na rzecz wnioskodawczyni do jej majątku osobistego własność lokalu mieszkalnego nr 2, położonego w P. przy ul. [...], o powierzchni 80,24 m² wraz z udziałem wynoszącym 3591/10000 części w nieruchomości wspólnej, za cenę 108 525 zł. W dniu 10 lipca 2017 r. wnioskodawczyni nabyła od uczestniczki A.L. prawo własności lokalu mieszkalnego nr 1, objętego księgą wieczystą nr [...] wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 1337/10000 części, objętej księgą wieczystą nr [...]. Po tych transakcjach udział wnioskodawczyni w nieruchomości wspólnej powiększył się do 50,84%.

W dniu 3 czerwca 2011 r. właściciele lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. [...] w P. podjęli uchwałę nr 6/2011 w sprawie zatwierdzenia możliwości użytkowania fragmentów nieruchomości gruntowej przez poszczególnych lokatorów. Z kolei 10 listopada 2014 r. podjęli uchwałę w formie aktu notarialnego o wyrażeniu zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uczestniczka A.N. użytkuje najdalej położoną część działki nr [...] w głębi od strony ogrodów plebanii. Część działki po prawej stronie jest użytkowana przez najemców lokalu komunalnego. Pomieszczenie gospodarcze z metalowej konstrukcji jest użytkowane przez wnioskodawczynię. Uczestniczka A.N. użytkuje także drugie, stojące obok, pomieszczenie, które jest jej potrzebne do składowania opału i mebli ogrodowych. Do lokalu tej uczestniczki należy piwnica, w której można zeskładować dwie tony węgla i część drewna. Uczestniczka od czasu zamieszkania na tej nieruchomości korzysta z udostępnionej jej przez H.F i J.F. części działki w głąb, którą urządziła jako ogródek. Gdyby pomieszczenie gospodarcze było w głębi działki, to zdaniem uczestniczki nie mogłaby dojechać do niego samochodem.

Obecne pomieszczenia gospodarcze - blaszaki znajdują się na tej części gruntu, która w przeszłości była użytkowana przez H.F i J.F. Wnioskodawczyni dopiero po zakupie lokalu mieszkalnego w drodze licytacji dowiedziała się, że garaż w podwórzu nie jest garażem państwa F., zaś pomieszczenie gospodarcze to jedno z pomieszczeń w głębi o takiej powierzchni, nie zaś pomieszczenie na miejscu, na którym obecnie stoją dwa pomieszczenia gospodarcze, wnioskodawczyni i uczestniczki A.N. Po nabyciu lokalu przez wnioskodawczynię J.F. porozumiał się z A.L. i przekazał jej klucze od murowanego pomieszczenia gospodarczego. Wnioskodawczyni planuje postawienie altanki na części działki i uważa, że istnieje możliwość przesunięcia garażu uczestniczki A.N. w głąb działki. Wnioskodawczyni zamierza też w nabytym lokalu mieszkalnym najpierw urządzić gabinet stomatologiczny, a następnie - po zakończeniu tej działalności - tam zamieszkać.

W celu wydzielenia z przedmiotowej nieruchomości części do użytkowania Sąd Rejonowy zlecił biegłemu geodecie sporządzenie stosownej mapy podziału. Dla umożliwienia dojścia i dojazdu do wydzielonych części działek biegły sądowy zaprojektował drogi oznaczone literami A i B, a następnie ustalił, że z działki nr [...] pozostała powierzchnia 289 m² i mając na względzie związane z własnością poszczególnych lokali udziały wskazał, że wnioskodawczyni przysługuje powierzchnia 147m² (działka C), a uczestniczce A.N. 59 m² (działka E), zaś uczestniczce Gminie [...] 83 m² (działka D). Przedstawiony projekt podziału uwzględnia aktualny zakres użytkowania nieruchomości przez wnioskodawczynię i uczestników oraz zapewnia możliwość dojazdu samochodem do wszystkich

wydzielonych w tym celu części nieruchomości. Ostatecznie po uwzględnieniu zarzutów działka C ma powierzchnię 141 m², działka D 80 m², zaś działka E 57 m².

Sąd pierwszej instancji powołując się na art. 206 k.c. oraz art. 199 k.c. uznał, że wniosek o podział nieruchomości do korzystania zasługiwał na uwzględnienie, bowiem na skutek zmian w stosunkach własnościowych zmianie uległa przysługująca właścicielom lokali wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej.

Na skutek apelacji uczestniczki A.N. Sąd Okręgowy w Opolu uchylił postanowienie Sądu Rejonowego i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Sąd drugiej instancji stwierdził, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, gdyż zaprezentowana wykładnia art. 206 i art. 199 zd. 2 k.c. nie uwzględnia tych przesłanek, których rozważenie miało fundamentalny charakter i w pierwszej kolejności powinno prowadzić do poczynienia prawidłowych ustaleń faktycznych. Sąd Rejonowy pominął, że w stanie faktycznym sprawy istnieje współwłasność przymusowa związana z własnością lokali uregulowaną w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: „u.w.l.”). Zgodnie z art. 3 ust. 2 tej ustawy nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali. Wnioskodawczyni jest właścicielką dwóch z czterech lokali, natomiast podział do korzystania zaproponowany przez Sąd Rejonowy odnosi się tylko do 3 współwłaścicieli imiennie wymienionych w zaskarżonym postanowieniu, co już stanowi o nierozpoznaniu istoty sprawy, zważywszy na subsydiarny charakter udziałów w nieruchomości wspólnej każdego właściciela odrębnej nieruchomości lokalowej. Udziały w nieruchomości wspólnej dzielą los każdego z odrębnych lokali i to zarówno w zakresie funkcjonalnym, jak i ściśle prawnym, gdzie rozporządzenie jednym z wydzielonych lokali wpływa bezpośrednio na sposób funkcjonowania właścicieli tego lokalu w stosunku do nieruchomości wspólnej, w tym co do podziału *quoad usum*, co zostało pominięte przez Sąd Rejonowy. W konsekwencji - w ocenie Sądu odwoławczego - doszło do naruszenia art. 206 k.c. Poza tym, kierowanie się przez Sąd *meriti* wielkością udziału jednego ze współwłaścicieli, tj. większościowym udziałem wnioskodawczyni nie zasługuje na aprobatę, gdyż przy tego rodzaju podziale chodzi o odstępstwo od umownego sposobu korzystania z rzeczy zagwarantowanego wszystkim współwłaścicielom, przy czym w stanie faktycznym sprawy koniecznym jest

zapewnienie dostępu do budynku wszystkim współwłaścicielom przymusowym. Sąd Rejonowy pominął część dowodów, z których bezpośrednio wynikał stan nieruchomości, gruntu, jego poziomu i brak możliwości dokonania podziału w taki sposób, aby przenieść garaż blaszany w miejsce wskazane przez biegłego sądowego. W ustaleniach faktycznych zastała też pominięta kwestia nakładów koniecznych poniesionych przez uczestniczkę, aby podział do korzystania był możliwy do wykonania. Sąd Rejonowy nie rozważył całokształtu istotnych okoliczności mających znaczenie przy dokonywaniu podziału, w tym: dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości wspólnej, interesu pozostałych współwłaścicieli, wpływu dokonanego podziału na dotychczasowe funkcjonowanie, możliwości zagospodarowania wydzielonych części, konieczności poniesienia nakładów na ich zagospodarowanie oraz ich wysokość, realnej możliwości dokonania podziału zgodnie z założeniami wynikającymi z opinii biegłego sądowego, przy uwzględnieniu charakteru danej części nieruchomości. Ponadto Sąd Rejonowy nie uwzględnił, że skarżąca uczestniczka zgodziła się na podział do korzystania, ale za wynagrodzeniem. Na podstawie odpowiednio stosowanego art. 206 k.c. i art. 199 k.c. współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. wynagrodzenia za korzystanie z takiej nieruchomości z zachowaniem przesłanek określonych w art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c.

W zażaleniu wnioskodawczyni domaga się uchylenia postanowienia Sądu drugiej instancji i przekazania temu Sądowi sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzuciła naruszenie prawa procesowego, tj. art. 386 § 4 k.p.c. przez jego wadliwe zastosowanie, w sytuacji gdy wydanie wyroku przez Sąd drugiej instancji nie wymagało przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, przy jednoczesnym nieprawidłowo wyprowadzonym przez Sąd odwoławczy wniosku, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy; art. 381 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. na skutek wskazania przez Sąd drugiej instancji, że Sąd Rejonowy powinien przeprowadzić dodatkowe dowody m.in. z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność koniecznych nakładów finansowych i zakresu prac, które należy wykonać, aby przenieść garaż blaszany uczestniczki A.N. oraz kosztu tego przeniesienia, w sytuacji gdy żadna ze stron nie składała wniosków dowodowych w

tym zakresie, a co do zasady ciężar udowodnienia faktu spoczywa na stronie, która chce z tego dowodu wywieść skutki prawne; art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 3 ust. 1 u.w.l. przez jego nieprawidłowe zastosowanie, podczas gdy przedmiotem niniejszego postępowania nie było zniesienie współwłasności, ale ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W obowiązującym modelu apelacji pełnej rola sądu drugiej instancji nie ogranicza się jedynie do samego aktu kontroli zaskarżonego rozstrzygnięcia (w tym postanowienia co do istoty sprawy wydanego w postępowaniu nieprocesowym), ale obejmuje także powinność merytorycznego rozpoznania sprawy. Celem postępowania apelacyjnego jest bowiem ponowne i wszechstronne merytoryczne rozpoznanie sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2017 r., IV CZ 10/17, nie publ.). Merytoryczne rozpoznanie sprawy przez sąd drugiej instancji odbywa się przy zastosowaniu właściwych przepisów postępowania, tj. przepisów regulujących postępowanie apelacyjne, a gdy brak takich przepisów, przy zastosowaniu unormowań dotyczących postępowania przed sądem pierwszej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.). Zgodnie z art. 382 k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z tak ukształtowanego zakresu kompetencji sądu drugiej instancji oraz treści art. 386 § 2 i 4 k.p.c. wynika, że postępowanie to - co do zasady - powinno zakończyć się wydaniem orzeczenia kończącego postępowanie.

W postępowaniu wywołanym zażaleniem strony, skierowanym na podstawie art. 394¹ § 1¹ k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) przeciwko uchyleniu przez sąd drugiej instancji wyroku (postanowienia co do istoty sprawy wydanego w postępowaniu nieprocesowym) sądu pierwszej instancji i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, ocenie podlega jedynie prawidłowość zakwalifikowania przez sąd odwoławczy określonej sytuacji procesowej jako odpowiadającej powołanej przez ten sąd podstawie orzeczenia kasatoryjnego. Ocena ta nie obejmuje natomiast zarówno merytorycznego stanowiska prawnego sądu drugiej instancji, jak i prawidłowości zastosowania przepisów prawa procesowego, które

nie odnoszą się do kwalifikacji powstałej sytuacji procesowej w kontekście przesłanek z art. 386 § 4 k.p.c. Oznacza to, że Sąd Najwyższy sprawdza jedynie, czy rzeczywiście doszło do nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, albo czy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r., II CZ 79/13, nie publ., z dnia 24 stycznia 2014 r., V CZ 87/13, nie publ., z dnia 22 lipca 2015 r. I UZ 6/15, nie publ.). Wszelkie inne wady, dotyczące naruszeń prawa materialnego, czy też procesowego (poza nieważnością postępowania - art. 386 § 2 k.p.c.), nie uzasadniają uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Wszystkie tego rodzaju braki, jak wspomniano wyżej, powinny być w systemie apelacji pełnej załatwiane bezpośrednio w postępowaniu apelacyjnym (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 19 grudnia 2012 r., II CZ 141/12, nie publ.; z dnia 2 października 2014 r., IV CZ 68/14, nie publ.).

Pojęcie nierozpoznania istoty sprawy interpretowane jest jako wadliwość rozstrzygnięcia, polegająca na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź na zaniechaniu zbadania przez ten Sąd materialnej podstawy żądania albo oceny merytorycznych zarzutów strony przy bezpodstawnym przyjęciu, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999 nr 1, poz. 22; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 nr 3, poz. 36 oraz z dnia 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNP 2009, nr 1-2, poz. 2).

Nierozpoznanie istoty sprawy ma miejsce także w razie dokonania przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej żądania bez ustalenia podstawy faktycznej, co wymagałoby czynienia kluczowych ustaleń po raz pierwszy w instancji odwoławczej; respektowanie uprawnień stron wynikających z zasady dwuinstancyjności postępowania sądowego uzasadnia w takich wypadkach uchylenie orzeczenia (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 168/12, OSNC 2013, nr 5, poz. 68, z dnia 23 września 2016 r.,

II CZ 73/16, nie publ., z dnia 8 marca 2017 r., IV CZ 126/16 nie publ. i z dnia 8 marca 2017 r., IV CZ 130/16, nie publ.).

Uchylenie wyroku z powodu nierozpoznania istoty sprawy będzie zatem uzasadnione między innymi wtedy, gdy sąd pierwszej instancji nie zbada podstaw pozwu (wniosku w postępowaniu nieprocesowym), nie przeprowadzi w tym zakresie postępowania dowodowego i nie dokona oceny materialno-prawnych przesłanek żądania w ustalonym stanie faktycznym. Nieuprawniona jest jednak teza, iż o nierozpoznaniu istoty sprawy, świadczy potrzeba poczynienia nowych ustaleń, co do okoliczności faktycznych sprawy, choćby decydujących z punktu widzenia kierunku jej rozstrzygnięcia. (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2016 r., II CZ 113/16, nie publ., z dnia 20 stycznia 2015 r., V CZ 91/14 nie publ. oraz z dnia 5 marca 2015 r., V CZ 126/14, nie publ.).

Mając na względzie ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji przedstawione w pisemnych motywach orzeczenia, brak podstaw do przyjęcia, że nie doszło do rozpoznania istoty sprawy w przedstawionym wyżej rozumieniu. Odmienne ocena prawna Sądu odwoławczego, nawet jeśli łączy się z potrzebą poczynienia uzupełniających ustaleń w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, nie upoważnia do przypisania Sądowi pierwszej instancji nierozpoznania istoty sprawy, a dowodzi jedynie, że istota sprawy została rozpoznana nieprawidłowo. W takim zaś przypadku, Sąd drugiej instancji orzekając na podstawie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zobowiązany jest naprawić dostrzeżone wadliwości i należycie zastosować prawo materialne.

Z kolei ocenę, czy sprawa wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, należy odnieść do tych dowodów, które dla rozpoznania istoty sprawy miałyby zasadnicze znaczenie, zaś przeprowadzone przez Sąd pierwszej instancji dowody nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013 r., V CZ 129/12, nie publ. i z dnia 20 lutego 2015 r., V CZ 119/14, nie publ.).

Z pisemnych motywów rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego nie sposób także wyprowadzić wniosku, że zachodzi potrzeba przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Nie ma więc przeszkód prawnych, by w zakresie

koniecznym do prawidłowego zastosowania prawa materialnego Sąd drugiej instancji przeprowadził uzupełniające postępowanie dowodowe i dokonał stosownych ustaleń faktycznych, a następnie zastosował właściwe prawo materialne.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 394¹ § 3 k.p.c., a orzeczenie o kosztach postępowania zażaleniowego pozostawił, zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 394¹ § 3 k.p.c., sądowi, który wyda orzeczenie kończące postępowanie w sprawie.

(R.N.)

[ł.n]