

UCHWAŁA

Dnia 22 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku J. S.
przy uczestnictwie K. W.
o zniesienie współwłasności nieruchomości,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 22 czerwca 2017 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w S.
postanowieniem z dnia 28 lutego 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

"- Czy przepis art. 93 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016, poz. 2147) stoi na przeszkodzie zniesieniu współwłasności nieruchomości przez podział fizyczny, jeśli stan budynku wchodzącego w jej skład w chwili orzekania nie spełnia wymogu wyraźnego fizycznego oddzielenia na dwie odrębne funkcjonalnie części?

ewentualnie, w przypadku pozytywnej odpowiedzi na powyższe zagadnienie:

- Jaki środek jurydyczny powinien zostać użyty przez sąd orzekający o zniesieniu współwłasności nieruchomości przez fizyczny podział, w celu doprowadzenia budynku - przed wydaniem rozstrzygnięcia o zniesieniu współwłasności - do stanu pełnej odrębności fizycznej, zgodnego z wymogami przewidzianymi we wskazanym przepisie, a w szczególności, czy środkiem takim może być postanowienie wstępne, zawierające zobowiązanie strony do przeprowadzenia określonych prac adaptacyjnych w budynku?"

podjął uchwałę:

Zadośćuczynienie wymaganiom wynikającym z art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) może nastąpić przez zobowiązanie współwłaścicieli do wykonania prac adaptacyjnych i nałożenia na nich stosownych zakazów lub nakazów w postanowieniu znoszącym współwłasność nieruchomości.

UZASADNIENIE

Zagadnienie prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu wyłoniło się w sprawie, w której postanowieniem z dnia 9 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w G. zniósł współwłasność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w T., zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, pozostającej we współwłasności J. S. i K. W. w udziale do ½ części, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez podział fizyczny w ten sposób, że z działki (...) wydzielił dwie działki. Działkę (...)/1 zabudowaną budynkiem mieszkalnym o powierzchni 114,04 m² i budynkiem gospodarczym przyznał na własność uczestniczkę, nakazując jej zamurowanie dwóch otworów drzwiowych w pomieszczeniach kuchni i pokoju, wykonanie drzwi wejściowych do własnego budynku, przebudowanie instalacji elektrycznej w celu przeniesienia licznika elektrycznego oraz tablicy licznikowej z zabezpieczeniem licznikowym i wykonanie wejścia na strych. Natomiast działkę (...)/2, zabudowaną budynkiem mieszkalnym o powierzchni 102,70 m² przyznał na własność wnioskodawcy, nakazując mu wykonanie na poddaszu ściany wydzielającej „S2”. Jednocześnie zobowiązał wnioskodawcę i uczestniczkę by nie przeszkadzali sobie wzajemnie przy wykonywaniu prac adaptacyjnych, a w przypadku ich niewykonania w terminie dziesięciu miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia upoważnił każdego z nich do ich wykonania na koszt zobowiązanego, który został jednocześnie zobligowany do nieprzeszkadzania przy wykonywaniu prac.

Sąd Rejonowy przyjął, że istnieje możliwość fizycznego podziału nieruchomości z przebiegiem granicy wewnątrz budynku mieszkalnego, wzdłuż płaszczyzny pionowej budynku, bądź po ścianie biegnącej wzdłuż korytarza ogólnego od strony mieszkania zajmowanego przez uczestniczkę ewentualnie przez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych. Uwzględnił, że współwłaściciele zgodnie proponowali zniesienie współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości, spierając się jedynie w jakim wariantcie ma to nastąpić, a biegli z zakresu geodezji i budownictwa nie znaleźli przeszkód by dokonać fizycznego podziału gruntu i budynku, przy założeniu, że zostaną wykonane wskazane w opiniach prace adaptacyjne. Dokonując oceny całokształtu okoliczności sprawy Sąd dokonał zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości z przebiegiem ściany wewnątrz budynku mieszkalnego po pionowej ścianie przylegającej do części budynku zajmowanego przez uczestniczkę, w sposób określony w wariantcie pierwszym opinii biegłych.

Podczas rozpoznawania apelacji uczestniczki Sąd Okręgowy w S. powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w zagadnieniu prawnym, przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się konsekwentnie, że podział budynku według płaszczyzn pionowych połączony z odpowiednim podziałem gruntu jest dopuszczalny, jeżeli 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 (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCp 1970, nr 3, poz. 39, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 163 i z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 62, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1970 r., I CR 5/71, nie publ., z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSP i KA 1967, nr 5, poz. 110, z dnia 4 grudnia 1973 r., III CRN 290/73, OSP i KA 1974, nr 12, poz. 259, z dnia 12 listopada 1976 r.,

III CRN 243/76, nie publ., z dnia 28 września 1978 r., III CRN 173/78, nie publ., z dnia 10 września 1979 r., III CRN 143/79, OSNC 1980, nr 6, poz. 119, z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, nie publ., z dnia 23 lutego 1998 r., III CKN 380/97, nie publ., z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, nie publ., z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, nie publ., i z dnia 12 maja 2016 r., I CSK 426/15, nie publ.).

Zasada, że budynek wraz z działką może być dzielony jedynie pionowo, jest ugruntowana także w piśmiennictwie.

Wypracowane w orzecznictwie rozwiązanie zostało recypowane przez ustawodawcę w art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 2147, ze zm. - dalej: „u.g.n.”).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zajęto również, zasługujące na podzielenie stanowisko, że ściana wyraźnie dzieląca budynek na odrębne budynki może być zarówno ścianą istniejącą, jak i dopiero wykonaną w tym celu. Nieistnienie płaszczyzny pionowej (ściany) rozdzielającej budynek na dwa odrębne budynki nie stanowi przeszkody do orzeczenia przez Sąd zniesienia współwłasności przez podział tego budynku wraz z gruntem, jeżeli istnieje możliwość wyodrębnienia ścianą pionową dwóch budynków z odpowiadającym takiemu rozdzieleniu podziałem gruntu, a zainteresowany współwłaściciel wykaże, że nie ma przeszkód do wykonania takich prac (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66 i z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1970r., I CR 5/71, z dnia 22 stycznia 1988r., III CRN 455/87, nie publ., z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, i z dnia 12 maja 2016r., I CSK 426/15).

Ugruntowana jest również linia orzecznicza Sądu Najwyższego w której wykluczono możliwość wydania postanowienia wstępnego określającego sposób zniesienia współwłasności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 1999 r., II CKN 750/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 10, z dnia 22 października 2009 r., III CSK 21/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 61, z dnia

30 września 2004 r., IV CK 455/04, Biul. SN 2005, nr 2, str. 15, z dnia 8 listopada 2013 r., I CSK 723/12, nie publ., z dnia 21 lipca 2016 r., II CSK 604/15, nie publ.). Odmienny pogląd Sąd Najwyższy wyraził w postanowieniach z dnia 8 września 1983 r., III CRN 185/83, OSP 1985, nr 5, poz. 99 i z dnia 7 sierpnia 2003 r., IV CKN 384/01, nie publ.), nie został on jednak podtrzymany w późniejszym orzecznictwie.

Szczególny charakter postanowień wstępnych przewidzianych w art. 567 § 2, art. 618 § 1 i 685 k.p.c. różni je od wyroków wstępnych w rozumieniu art. 318 § 1 k.p.c., ponieważ rozstrzygają one samodzielnie zagadnienia sporne, mające prejudycjalne znaczenie dla sprawy głównej, bez odsyłania stron na drogę procesu. Gdyby tych przepisów nie było, to sprawy te, jako wyraźnie nieprzekazane do postępowania nieprocesowego, musiałyby być rozpoznawane w procesie (art. 13 § 1 k.p.c.). Przemawia to za niedopuszczalnością rozciągania instytucji postanowień wstępnych na wypadki przez ustawodawcę nieprzewidziane.

Artykuł 618 § 1 k.p.c. dopuszcza wydanie w sprawie o zniesienie współwłasności postanowienia wstępnego rozstrzygającego spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności. Sporem o prawo własności w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c. jest każdy spór, w wyniku rozstrzygnięcia którego może okazać się, że osoba występująca jako współwłaściciel rzeczy nie jest w ogóle współwłaścicielem, lub że przysługuje jej udział w rzeczy w innej wysokości (por. m.in. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1986 r., III CZP 92/86, OSNC 1988, nr 1, poz. 9 i z dnia 12 stycznia 2010 r., III CZP 114/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 102, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1981 r., I CZ 101/81, OSNCP 1982, nr 11-12, poz. 172). Natomiast sporem o prawo żądania zniesienia współwłasności jest spór o to, czy żądanie zniesienia współwłasności zostało skutecznie wyłączone (art. 210 k.c.) lub pozostaje w sprzeczności z ustawą lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy (art. 211 k.c.). Rozstrzygnięcie o sposobie zniesienia współwłasności nie stanowi orzeczenia o prawie żądania zniesienia współwłasności lub o prawie własności w wyżej przytoczonym rozumieniu.

Wydawanie postanowień wstępnych w postępowaniu o zniesienie współwłasności także w innych sprawach niż wymienione w art. 618 § 1 k.p.c. jest możliwe w warunkach odpowiadających jakie odpowiadają wyrokowi wstępnemu, tj. jeżeli przedmiotem postępowania jest zasądzenie świadczenia lub ustalenie, a dochodzenie świadczenia jest sporne tak co do zasady, jak i co do wysokości (art. 318 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Pojęcie „zasada roszczenia” oznacza konkretne prawo lub stosunek prawny, a nie pogląd prawny, czy faktyczny, któremu sąd chce dać wyraz w swoim rozstrzygnięciu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2007 r., III CZP 17/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 20, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2000 r., II CKN 738/98, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 146, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 października 1999 r., I CKN 169/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 86). „Zasady roszczenia” nie stanowi orzeczenie o sposobie zniesienia współwłasności.

Za przyjętym kierunkiem wykładni przemawia także zasada aktualności orzeczenia sądowego, zgodnie z którą podstawą orzekania jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) i powiązane z nią uprawnienie strony do składania wniosków i kształtowania postępowania w zakresie ustaleń mających służyć podjęciu rozstrzygnięcia w sprawie. Stan rzeczy z daty orzekania decyduje natomiast o wyborze sposobu zniesienia współwłasności według reguł określonych w art. 211 i 212 k.c. Natomiast wydanie postanowienia wstępnego określającego sposób zniesienia współwłasności godziłoby w zasadę aktualności orzeczenia sądowego, podważając sens dalszego postępowania, którego celem byłoby wydanie postanowienia końcowego.

W realiach sprawy, w której przedstawiono zagadnienie prawne wydanie postanowienia wstępnego jest wykluczone również z tego względu, że tego rodzaju postanowienie wstępne zostało wydane, a następnie uchylone w toku instancji z uwagi na stwierdzenie przez sąd odwoławczy niedopuszczalności jego wydania. Tym poglądem prawnym jest związany zarówno Sąd pierwszej instancji, jak i Sąd drugiej instancji ponownie rozpoznający sprawę, który już z tej przyczyny nie może kwestii tej podawać w wątpliwość (art. 386 § 6 k.p.c.).

Regulację szczególną dotyczącą możliwości wydania postanowienia wstępnego w sprawie o zniesienie współwłasności zawiera art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 - dalej: „u.w.l.”). Według tego przepisu, jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania - tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd może w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym wydać stosowne nakazy lub zakazy. Uzupełnia on regulację art. 618 § 1 k.p.c. poszerzając możliwość wydania postanowienia wstępnego o jeszcze jeden przypadek, w którym nie występują okoliczności przewidziane w art. 318 § 1 k.p.c. Jest to jednak wyjątek od zasady niedopuszczalności regulowania tego rodzaju problematyki postanowieniem wstępnym (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 lipca 2002 r., IV CKN 1226/00, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 113, z dnia 30 września 2004 r., IV CKN 455/04, Biul. SN 2005, nr 2, poz. 15, z dnia 24 maja 2010 r., V CSK 16/10, nie publ., z dnia 22 października 2009 r., III CSK 21/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 61, i z dnia 8 listopada 2013 r., I CSK 723/12).

Nie ma podstaw do stosowania przez analogię w sprawach o zniesienie współwłasności art. 11 ust. 2 u.w.l. w sytuacji, w której sąd dokonuje podziału nieruchomości w inny sposób niż przez wyodrębnienie własności lokali. Jest to samodzielna instytucja przewidziana tylko na gruncie ustawy o własności lokali, której rationem legis stanowi specyfika ustanowienia odrębnej własności lokali. Nie można z wyjątku określonego w ustawie szczególnej dotyczącej własności lokali czynić zasady ogólnej (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2009 r., III CSK 21/09)

Ponadto przed wejściem w życie tego przepisu w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmowano, że dopuszczalne jest zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, także wtedy gdy przystosowanie lokali do spełnienia wymogu samodzielności wymagało wykonania prac adaptacyjnych. Wyjaśniono również, że sąd samodzielnie ustala korzystając z opinii

biegłego, czy istnieją ustawowe przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokali (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 1974 r., III CZP 31/74, OSNCP 1975, nr 9, poz. 128, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1975 r., III CRN 364/74, OSNC 1976, nr 1, poz. 10, z dnia 17 sierpnia 1982 r., III CRN 164/82, nie publ., z dnia 13 marca 1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 115, z dnia 4 sierpnia 1999 r., II CKN 549/98, nie publ., i z dnia 6 listopada 2002 r., III CKN 1372/00, nie publ.)

Z motywów postanowienia o przedstawieniu Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego wynika, iż Sąd Okręgowy z istnienia w systemie prawnym art. 11 ust. 2 u.w.l. wyprowadził pogląd o potrzebie dostosowania stanu budynku do wymogów wynikających z art. 93 ust. 3b u.g.n. przed datą wydania postanowienia o zniesieniu współwłasności. Nie zasługuje on na podzielenie. Nie jest konieczne, by stan budynku już w dacie wydania postanowienia końcowego odpowiadał stanowi wynikającemu z art. 93 ust. 3b u.g.n., choć byłoby to pożądane. Niejednokrotnie będzie tak, że rodzaj i zakres prac adaptacyjnych będzie związany z wyborem określonego wariantu podziału, o czym sąd powinien orzekać w postanowieniu końcowym.

Instrumentem zapewniającym zgodność postanowienia z prawem i jego wykonanie jest skorzystanie przez sąd z opinii biegłych celem stwierdzenia, czy budynek może być zaadoptowany do wymogów art. 93 ust. 3b u.g.n. oraz nałożenie na współwłaścicieli obowiązku przeprowadzenia koniecznych prac adaptacyjnych w drodze odpowiednich nakazów i zakazów wraz z upoważnieniem do wykonania prac na koszt uczestnika, który swojego obowiązku nie realizuje. W przypadku, gdy powstałe z podziału części budynku nie stanowią zamkniętej w sobie funkcjonalnej całości sąd dla zagwarantowania uzasadnionych interesów właścicieli może ustanawiać odpowiednie służebności.

Potrzeba wykonania daleko idących prac adaptacyjnych, których koszt byłby niecelowy z punktu widzenia gospodarczego, może być jednak przeciwwskazaniem do dokonania podziału budynku wraz z gruntem. Również ukształtowanie skutków podziału stosunków własności w sposób utrwalający istniejące poważne konflikty osobiste nie rokujące rozwiązania, może stanowić istotną przesłankę odmowy

podziału nieruchomości w określonym kształcie. Jednak podział budynku wzdłuż ściany pionowej tworzącej dwie samodzielne jego części i wyznaczającej linię podziału gruntu jest możliwy, pomimo sprzeciwu tego ze współwłaścicieli, który korzysta z części budynku i będzie zobligowany do wykonania części prac adaptacyjnych, o ile tylko istnieje możliwość realnego ich wykonania przez zainteresowanych. Kwestie te oceniać należy w oparciu o całokształt okoliczności konkretnej sprawy mając na uwadze stanowisko współwłaścicieli i dotychczasowy sposób korzystania z przedmiotu podziału (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1970 r., I CR 5/71, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 października 1976 r., III CRN 227/76, OSNC 1977, nr 5-6, poz. 98, z dnia 9 stycznia 2004 r., IV CSK 339/02, nie publ., z dnia 20 stycznia 2005 r., II CK 383/04, nie publ., z dnia 8 października 2009 r., II CK 2/09, nie publ., i z dnia 12 maja 2016 r., I CSK 426/15, nie publ.).

Wobec zajęcia stanowiska, że art. 93 ust.3b u.g.n. nie stoi na przeszkodzie wydaniu postanowienia o zniesieniu współwłasności, mimo że w budynku nie wykonano jeszcze prac pozwalających na faktyczne dokonanie podziału, bezprzedmiotowa jest odpowiedź na pytanie, z jakich instrumentów prawnych sąd powinien skorzystać by spowodować uzyskanie oczekiwanego stanu budynku przed wydaniem postanowienia końcowego.

W konsekwencji Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.