

POSTANOWIENIE

Dnia 14 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Jacek Grela (sprawozdawca)

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z wniosku G.S. i F.S.
przy uczestnictwie M.B.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 14 maja 2021 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w Elblągu
z dnia 12 grudnia 2018 r., sygn. akt I Ca 392/18,

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je
postanowienie Sądu Rejonowego w Ostródzie z dnia 29 czerwca
2018 r. i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Ostródzie do
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 29 czerwca 2018 r. Sąd Rejonowy w Ostródzie: uznał za uzasadnione żądanie zniesienia współwłasności obejmującej części wspólne budynku mieszkalnego położonego na działce nr [...] w O. przy ulicy [...], w postaci piwnic w budynku, korytarza na parterze wraz z klatką schodową oraz strychu, przez włączenie piwnic oraz korytarza na parterze wraz z klatką schodową do

lokalu mieszkalnego wnioskodawców G. i F.S., dla którego prowadzona jest księga wieczysta [...] oraz przedzielenie strychu trwałą przegrodą i włączenie powstałych w ten sposób części strychu do lokalu mieszkalnego wnioskodawców oraz lokalu uczestnika M.B., dla którego prowadzona jest księga wieczysta [...]1 (pkt I); nakazał wnioskodawcom oraz uczestnikowi wykonanie prac adaptacyjnych (pkt II); do wykonania prac adaptacyjnych upoważnił tymczasowo wnioskodawców na ich koszt, upoważnił ich jednocześnie do uzyskania wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, w tym występowania w imieniu uczestnika w związku z wykonaniem prac adaptacyjnych z wszelkimi niezbędnymi wnioskami do spółek będących właścicielami sieci przesyłowych - gazowej, elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej o wydanie warunków przyłączeniowych i założenie nowego przyłącza do lokalu nr [...] należącego do uczestnika. Zobowiązał wnioskodawców do prowadzenia prac adaptacyjnych w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców nieruchomości i zobowiązał do uprzedzania uczestnika lub jego pełnomocnika na piśmie o planowanych pracach z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem. W przypadku możliwości zastosowania różnych materiałów w podobnej cenie wpływających na estetykę i funkcjonalność lokalu, jak na przykład rodzaj okien połaciowych, zobowiązał wnioskodawców do przedstawienia ofert do wyboru na piśmie uczestnikowi lub jego pełnomocnikowi, zaś w przypadku braku decyzji w terminie tygodnia od zawiadomienia wybór ten pozostawił wnioskodawcom. Zobowiązał jednocześnie uczestnika do udostępnienia zajmowanych przez niego pomieszczeń do przeprowadzenia prac adaptacyjnych i powstrzymania się od działań przeszkadzających w wykonaniu tych prac.

Postanowieniem z 12 grudnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Elblągu oddalił apelację uczestnika.

Sąd drugiej instancji ustalił, że Sąd Rejonowy w Ostródzie postanowieniem z 30 kwietnia 1993 r., w sprawie I Ns 290/87, dokonał działu spadku po B.B. oraz po M.B., obejmującego prawo wieczystego użytkowania działki nr [...]1„a” o ogólnej powierzchni 600 m² oraz prawo własności zabudowań w postaci budynku mieszkalnego oraz dwóch budynków gospodarczych, położonych w O. przy ulicy [...], zapisanych w księdze wieczystej KW nr [...]2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostródzie. W budynku mieszkalnym Sąd ustanowił odrębną własność

lokali mieszkalnych zgodnie z planem podziału sporządzonym przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa.

Obecnie dla działki nr [...] położonej w O. przy ulicy [...] prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW [...]2, jako właściciele nieruchomości wpisani są: właściciele lokalu nr [...] wyodrębnionego w księdze wieczystej KW [...]1 w udziale 42/100 oraz właściciele lokalu nr [...]2 wyodrębnionego w księdze wieczystej KW [...] w udziale 58/100.

Dla lokalu mieszkalnego nr [...]2 o powierzchni 52,15 m² prowadzona jest księga wieczysta KW nr [...]. Obecnie właścicielami tego lokalu są wnioskodawcy na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, którzy nabyli prawo do lokalu w drodze umowy dożywocia od Z.G.. W księdze wieczystej wpisano, że z lokalem związany jest udział w działce gruntu nr [...] oraz częściach wspólnych budynku wynoszący 58/100.

Dla lokalu mieszkalnego nr [...] o powierzchni 46,14 m² prowadzona jest księga wieczysta KW nr [...]1. Właścicielem tego lokalu obecnie jest uczestnik, który prawo do lokalu otrzymał na podstawie umowy darowizny od A. i A.1B.. W księdze wieczystej wpisano, że z lokalem związany jest udział w działce gruntu nr [...] oraz częściach wspólnych budynku wynoszący 42/100.

Właścicielami działki nr [...]1 są wnioskodawcy, dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta nr [...]3.

W lokalu nr [...] zamieszkuje uczestnik wraz z rodzicami A. i A.1B. oraz pięciorgiem rodzeństwa. Czwórka rodzeństwa jest niepełnosprawna, dwoje jest niesłyszących, jedno z porażeniem mózgowym, jedno cierpi na padaczkę i ma bardzo słaby wzrok. Rodzina jest w trudnej sytuacji materialnej. Rodzina utrzymuje się ze świadczeń pielęgnacyjnych z tytułu niepełnosprawności dzieci wypłacanych przez MOPS. Uczestnik cierpi na schorzenie kręgosłupa oraz zaburzenia depresyjne. W trakcie postępowania nie pracował, przebywał u siostry w Wielkiej Brytanii i był na utrzymaniu jej i rodziców. Faktycznie nieruchomością nadal zarządzają rodzice uczestnika, którzy tam mieszkają.

Uczestnik ani jego rodzina nie mają dostępu do piwnicy. Schody do piwnicy prowadzą jedynie z korytarza, z którego korzystają wnioskodawcy, uczestnik nie ma kluczy do drzwi wejściowych prowadzących do korytarza. Po postanowieniu

działowym z 1993 r. ojciec uczestnika zamurował drzwi prowadzące z jego lokalu do korytarza, z którego wiodło zejście do piwnicy i wejście na strych, zrobił własne wejście na strych, własne wejście do lokalu od strony ulicy [...]. Rodzice uczestnika zagospodarowali poddasze nad zajmowanym przez siebie mieszkaniem - urządzili tam pokój mieszkalny, wydzielając część poddasza lekką ścianką kartonowo-gipsową. Zabudowa strychu została wykonana bez pozwolenia na budowę i bez zmiany sposobu użytkowania. Przebudowali instalację centralnego ogrzewania we własnym mieszkaniu, piec centralnego ogrzewania na węgiel, poprzednio znajdujący się w piwnicy, przenieśli do łazienki i zastąpili piecem gazowym.

Zniesienie współwłasności działki w 1993 r. przeprowadzono w taki sposób, że granicę działki wspólnej nr [...], zabudowanej domem, poprowadzono po ścianach budynku.

Do budynku doprowadzony jest gaz ziemny. Liczniki gazowe do obu lokali znajdują się na zewnętrznej ścianie budynku pod schodami prowadzącymi do lokalu wnioskodawców. Odczytu licznika można dokonać wyłącznie z działki nr [...]1, będącej ich własnością, uczestnik nie ma do licznika swobodnego dostępu. Instalacja wodno-kanalizacyjna podłączona jest do sieci komunalnej. Przyłącze instalacji wodnej znajduje się w piwnicy i tam też znajdują się wodomierze do obu mieszkań. Główne przyłącze wodne znajduje się w korytarzu piwnicznym i tam mieści się też zawór odcinający dopływ wody. Dopiero dalej instalacja rozdziela się na dwie, obsługujące poszczególne lokale. Inkasenta wpuszczają wnioskodawcy, uczestnik nie ma dostępu do tych liczników, nie ma dostępu także do instalacji kanalizacyjnej, która również przebiega przez pomieszczenia piwniczne. Na tym tle wybuchały nieporozumienia i spory. Wnioskodawcy w swoim lokalu mają centralne ogrzewanie, piec centralnego ogrzewania znajduje się w kuchni. Rodzice uczestnika przenieśli piec centralnego ogrzewania do łazienki, był to piec gazowy. Z tego ogrzewania rodzina uczestnika zrezygnowała z uwagi na wysokie koszty i obecnie jego lokal ogrzewany jest za pomocą pieca, tak zwanej „kozy”, stojącej w pokoju na parterze. W pokoju na poddaszu znajdują się grzejniki elektryczne. W piwnicy znajdują się jedynie rozprowadzenia instalacji wodnej, gazowej i

kanalizacyjnej. Przyłącze elektryczne do budynku poprowadzone jest kablem od słupa do ściany na szczycie domu.

Pomiędzy wnioskodawcami a rodziną uczestnika trwa konflikt, trudno im się porozumieć, nie współpracują ze sobą przy remontach wspólnej nieruchomości, spory pojawiają się praktycznie na każdej płaszczyźnie.

Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie nie zachodzi nieważność postępowania z uwagi na powagę rzeczy osądzonej. W sprawie I Ns 290/87 przedmiotem postępowania działowego była cała nieruchomość położona w O. przy ul. [...]as. W niniejszej sprawie wnioskodawcy domagają się zniesienia współwłasności obejmującej część wspólnie budynku mieszkalnego w postaci piwnic w budynku, korytarza na parterze wraz z klatką schodową oraz strychu. Sąd pierwszej instancji słusznie zatem stwierdził, że we wniosku żąda się dalej idącego zniesienia współwłasności.

Sąd drugiej instancji stwierdził, że po dokonaniu przez sąd zniesienia współwłasności, kolejne żądanie jest dopuszczalne, o ile zawiera wnioski dążące do dalej idącego zniesienia współwłasności.

Sąd Okręgowy uznał, że nie znajduje uzasadnienia zarzut apelacji, jakoby zapadłe rozstrzygnięcie naruszało zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Sąd pierwszej instancji miał na uwadze trudną sytuację majątkową i rodzinną uczestnika. Za słuszny jednak uznał argument, że trudna sytuacja życiowa nie może mieć decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Oczywistym jest, że w związku z dalszym zniesieniem współwłasności, uczestnik będzie zmuszony ostatecznie ponieść określone koszty związane z wykonaniem prac adaptacyjnych, jednakże będą to koszty jednorazowe. Utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie technicznym również wymaga określonych nakładów, ponoszonych cyklicznie przez cały czas trwania współwłasności. W postanowieniu wstępnym, kosztami wykonania prac adaptacyjnych obciążono tymczasowo wnioskodawców, co z pewnością pozwoli uczestnikowi przygotować się do poniesienia kosztów, które powstaną.

Sąd drugiej instancji zauważył, że przedmiotowy podział nie doprowadzi do wyeliminowania sporów dotyczących przeprowadzenia remontów i konserwacji

części wspólnych nieruchomości, albowiem nadal we współwłasności pozostaną dach budynku czy elewacje. Skala konfliktu między stronami, wyraźna wrogość obu rodzin, uniemożliwia jednak zgodne korzystanie z części wspólnych nieruchomości, a tym samym przemawia za jak najdalej idącym zniesieniem współwłasności i rozdzieleniem dwóch lokali mieszkalnych.

Zdaniem Sądu Okręgowego w okolicznościach sprawy nie można przyjąć, że Sąd pierwszej instancji, przedłożył dobro rodziny wnioskodawców nad dobro rodziny uczestnika. Oczywiście jest, że wskutek zniesienia współwłasności, nastąpi odpowiednia korekta powierzchni samych lokali oraz udziałów w nieruchomości wspólnej. Będzie to miało znaczenie dla określenia wysokości należnych spłat i dopłat w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości wspólnej. Przyjęty przez Sąd pierwszej instancji wariant opinii odpowiada wieloletniemu stanowi faktycznemu, w którym to rodzice uczestnika korzystają na zasadzie wyłączności z części strychu, zaś z pozostałych pomieszczeń korzystają wnioskodawcy.

Powyższe orzeczenie zaskarżył skargą kasacyjną uczestnik zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (aktualnie tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1910 ze zm. - dalej: „u.o.w.l.”) przez jego błędną interpretację i przyjęcie, że po sądowym wyodrębnieniu w nieruchomości dwóch samodzielnych lokali, mimo braku zmiany okoliczności faktycznych w postaci przebudowy lub rozbudowy nieruchomości, czy pogorszenia relacji pomiędzy współwłaścicielami, możliwa jest zmiana prawomocnego postanowienia sądu znoszącego współwłasność przez wyodrębnienie dalszych pomieszczeń;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie w przedmiotowej sprawie i uznanie, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż zgłoszone przez wnioskodawców żądanie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i stanowi nadużycie prawa;

3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 211 k.c. z zw. art. 140 k.c. oraz art. 21 ust. 1 i 2 oraz 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP przez ich niewłaściwą interpretację i przyjęcie, że wniosek o zniesienie współwłasności zasługiwał na uwzględnienie;

4. naruszenie przepisów postępowania, tj. 386 § 3 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 3 k.p.c. i art. 366 w zw. z art. 361 i 13 § 2 k.p.c. oraz art. 523 k.p.c. przez utrzymanie przez Sąd Okręgowy w Elblągu w mocy postanowienia wstępnego Sądu pierwszej instancji, mimo że w przedmiocie zniesienia współwłasności przez wydzielenie dwóch samodzielnych lokali toczyło się już postępowanie i wydane zostało prawomocne postanowienie z 30 kwietnia 1993 r.;

5. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez oddalenie zgłoszonych w apelacji wniosków o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych.

We wnioskach uczestnik domagał się uchylenia w całości zaskarżonego postanowienia i poprzedzającego go postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego i odrzucenia wniosku, ewentualnie uchylenia w całości zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za wszystkie instancje, ewentualnie uchylenia w całości także postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona.

Podkreślenia wymaga, że nie tylko żądanie dalszego zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej nie było uzasadnione, ale także pierwotnie zgłoszone żądanie ponownego zniesienia współwłasności w drodze tzw. fizycznego podziału pionowego nie mogło być uwzględnione.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.o.w.l. w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Z kolei w myśl art. 3 ust. 2 u.o.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Gramatyczna wykładnia art. 3 ust. 1 zd. 2 u.o.w.l. apriorycznie sprzeciwia się takiemu rozwiązaniu.

Należy jednak zauważyć, że zarówno judykatura, jak i sam ustawodawca, zdecydowali się na wprowadzenie pewnych wyjątków od powyższej, rygorystycznej zasady „niepodzielności” nieruchomości wspólnej. Propozycje wskazane w orzecznictwie zostały omówione w nauce prawa, ale bardziej na zasadzie ich przedstawienia, a nie pogłębionej analizy. Stąd powstała potrzeba szerszego omówienia tych kwestii.

W judykaturze wyrażono zapatrywanie, zgodnie z którym przepis art. 3 ust. 1 zd. 2 u.o.w.l. nie wyłącza dopuszczalności zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 14 lipca 2006 r., III CZP 53/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 58). Sąd Najwyższy zauważył w pierwszej kolejności, że istota przedstawionego zagadnienia sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy art. 3 u.o.w.l. ustanawia absolutny zakaz zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej - poza wyjątkiem przewidzianym w art. 5 tej ustawy - dopóki istnieje odrębna własność lokali, czy też dopuszczalne jest zniesienie tej odrębnej własności lokali przez sąd, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym tę odrębną własność ustanowiono.

Następnie Sąd Najwyższy wskazał, że w pierwszym rzędzie należą do nieruchomości wspólnej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Tworzą one współwłasność konieczną lub przymusową. Do nieruchomości mogą jednak należeć także elementy, o nie tak ścisłym związku funkcjonalnym ze wszystkimi lokalami, stanowiące pomieszczenia przynależne, np. piwnice lub strych (art. 2 ust. 4 u.o.w.l.). Przewidziany w art. 3 ust. 1 u.o.w.l. zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tylko współwłasności koniecznej, a nie współwłasności pomieszczeń przynależnych.

W konsekwencji Sąd Najwyższy przyjął, że ustanowiony w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.o.w.l. zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej w czasie istnienia odrębnej własności lokali dotyczy takich stanów faktycznych, w których ustanowiono odrębną własność lokali w dużych budynkach, których podział prowadzący do całkowitego wyjścia ze współwłasności jest nierealny. W wypadku natomiast dwóch odrębnych lokali w budynku, który można podzielić, aktualne staje się także zniesienie odrębnej własności lokali przez sąd, aby umożliwić - przy spełnieniu przesłanek przewidzianych w art. 210 k.c. - orzeczenie podziału fizycznego nieruchomości wspólnej.

Należy uznać, że w cytowanym orzeczeniu zajęto co najmniej kontrowersyjne stanowisko. W drodze eliminacji odrębnej własności lokali, osiągnięto cel w postaci możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, co byłoby zgodne z art. 3 ust. 1 zd. 2 u.o.w.l. Argumentem mającym wzmocnić zajęte stanowisko jest podkreślenie, że skoro nie ulega wątpliwości, że odrębną własność lokali można znieść w drodze umowy, to w poszukiwaniu podstawy materialnoprawnej do zniesienia jej przez sąd należy odwołać się do zasady, w myśl której, jeżeli istnieje możliwość regulacji danego stosunku prawnego w drodze umowy, to w razie niezgodności między stronami wchodzi w rachubę orzeczenie sądowe.

Podzielając w istocie powyższą zasadę należy wskazać, że dotyczy ona takiej sytuacji, gdy istnieje prawna możliwość dokonania orzeczeniem sądu rozstrzygnięcia określonej kwestii, która z natury rzeczy podlega zasadzie autonomii woli stron. Nie zawsze jest taka możliwość. Strony umowy sprzedaży np. decydują o jej zawarciu i treści. Sąd nie ma co do zasady kompetencji do tego, aby zobligować strony do zawarcia określonej umowy. Zajmując rzeczne stanowisko, Sąd Najwyższy odwołał się do uchwały Sądu Najwyższego, zgodnie z którą ustanowienie odrębnej własności lokali jest dopuszczalne także w sądowym postępowaniu o zniesienie współwłasności. Jeżeli istnieje możliwość regulacji danego stosunku prawnego w drodze umowy, a zarazem zainteresowana osoba ma obowiązek dokonania takiej regulacji na żądanie drugiego zainteresowanego, to w razie niezgodności między stronami w grę wchodzi orzeczenie sądowe (por. uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 21 grudnia 1974 r.,

III CZP 31/74, OSNC 1975, nr 9, poz. 128). Tymczasem, z samej treści uchwały wynika już, że wskazana zasada wchodzi w rachubę tylko wówczas, gdy zainteresowana osoba ma obowiązek dokonania takiej regulacji na żądanie drugiego zainteresowanego. Innymi słowy, np. strony mogą zawrzeć umowę przyrzeczoną wskazaną w umowie przedwstępnej, ale jeżeli tego nie uczynią, to orzeczenie Sądu może zastąpić taką umowę na żądanie jednej ze stron. Taka sama zasada dotyczy ustanowienia odrębnej własności lokali także w sądowym postępowaniu o zniesienie współwłasności. Dopuszczalność wynika stąd, że współwłasność jest stanem przejściowym, a wyodrębnienie lokali jest jednym ze sposobów jej zniesienia.

W istocie, można tego dokonać zarówno w umowie, jak i w postanowieniu sądu, a także w formie ugody sądowej.

Zupełnie inaczej sprawa wygląda, gdy doszło do wyodrębnienia lokali - bez względu na to, czy w drodze umowy, czy orzeczenia sądu - ponieważ powstały w ten sposób jedno z najsilniejszych praw podmiotowych - prawa własności nieruchomości lokalowych.

Niewątpliwie, może nastąpić wygaśnięcie odrębnej własności lokali w drodze różnych zdarzeń:

1) zawarcia przez właścicieli wszystkich lokali umowy o zniesieniu odrębnej własności lokali,

2) podziału lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności albo połączenia kilku lokali w jeden, w takim wypadku wygasa dotychczasowe prawo i powstaje nowe,

3) z chwilą wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu; w takim wypadku budynki i inne urządzenia znajdujące się na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego tracą odrębność prawną, stając się częścią składową gruntu,

4) na skutek zburzenia jednego z lokali, co powoduje ustanie odrębnej własności drugiego lokalu, natomiast udziały w nieruchomości wspólnej, związane dotychczas z własnością dwóch lokali, przekształcają się w udziały we

współwłasności gruntu zabudowanego budynkiem stanowiącym jego część składową i obejmującym jeden lokal. Dodać trzeba, że w budynku znajdowały się tylko dwa wyodrębnione lokale.

Trudno natomiast wyobrazić sobie, aby Sąd mógł znieść prawo własności wyodrębnionego lokalu. Co więcej, prawo to jest prawem nadrzędnym wobec współwłasności przymusowej. To ono wyznacza zakres prawa podmiotowego. Jest silniejsze, niż uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności, wynikające z art. 210 § 1 k.c.

W konkluzji Sąd Najwyższy przyjął dopuszczalność sądowego zniesienia odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej. Konstrukcja taka stoi w sprzeczności z art. 3 ust. 1 zd. 2 u.o.w.l. Nie może bowiem toczyć się postępowanie o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, którego celem jest zniesienie odrębnej własności lokali, ponieważ w tym czasie trwa odrębna własność, a której Sąd w ogóle nie może znieść, jako prawa podmiotowego własności. Jest ono chronione przepisami Konstytucji RP. Zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP własność może być ograniczona - a tym bardziej zniesiona - tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Kolejny argument świadczący o niezasadności omawianej koncepcji, zasadza się na treści art. 211 k.c. Słusznie wskazał Sąd Najwyższy, że ustawodawca preferuje zniesienie współwłasności przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. tylko, że właśnie zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości w drodze wyodrębnienia lokali, bezspornie stanowi jeden ze sposobów podziału fizycznego .

W rezultacie należy zadać pytanie, na jakiej podstawie Sąd miałby ponownie dokonywać zniesienia współwłasności przez fizyczny podział budynku (należy przyjąć, że chodzi o podział pionowy, gdyż podziałem poziomym jest wyodrębnienie lokali), w sytuacji, gdy wyodrębnione lokale powstały wskutek orzeczenia znoszącego współwłasność.

W judykaturze wyrażono pogląd, w myśl którego współwłaściciel lokalu stanowiącego odrębną własność nie może - bez zgody pozostałych współwłaścicieli

tego lokalu - żądać zniesienia współwłasności, polegającego na wyodrębnieniu piwnic wchodzących w skład nieruchomości wspólnej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 3 października 2003 r., III CZP 65/03, OSNC 2004, nr 12, 189).

W uzasadnieniu orzeczenia podkreślono – o czym była już mowa we wcześniejszym judykacie - że przewidziany w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.o.w.l. zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tylko tej jej części, do której należą elementy pierwszej kategorii, tworzących wspólną nieruchomość, mające charakter jej składników koniecznych. Bez istnienia współwłasności wspólnej w takim zakresie niemożliwe byłoby w ogóle funkcjonowanie odrębnych własności lokali. Zakaz ten nie dotyczy natomiast tych elementów wspólnej nieruchomości, które mają charakter wyodrębnionych ustawowo pomieszczeń przynależnych. W tym zakresie wprowadzanie korekt w drodze postępowania o zniesienie współwłasności należy uznać za dopuszczalne. Oznacza to, że wniosek w niniejszej sprawie, zmierzający do skorygowania zakresu nieruchomości wspólnej co do piwnic, był dopuszczalny.

Następnie dodano jednakże, że do sytuacji prawnej wnioskodawcy ma zastosowanie u.o.w.l., zgodnie z którą udział w 1/4 części nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu nr [...]1. To oznacza, że udział w 1/4 części własności lokalu nr [...]1, którym dysponuje wnioskodawca, nie daje mu uprawnienia do występowania, bez zgody pozostałych współwłaścicieli tego lokalu, z żądaniem zniesienia współwłasności, polegającego na wyodrębnieniu piwnic, wchodzących w skład nieruchomości wspólnej.

Do podobnych wniosków prowadzi rozważenie sytuacji wnioskodawcy na gruncie przepisów kodeksu cywilnego. Nie ulega wątpliwości, że jego inicjatywa zmierzająca do wprowadzenia zmian w przedmiocie współwłasności nieruchomości wspólnej należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, wymagających zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.), którą on nie dysponuje. Tak więc i w tej płaszczyźnie prawnej wnioskodawca nie ma uprawnienia do samodzielnego wystąpienia z wnioskiem w niniejszej sprawie.

Zgodzić się należy z Sądem Najwyższym w zakresie uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności. Natomiast, nie jest przekonujące stanowisko, zgodnie

z którym wprowadzanie korekt w drodze postępowania o zniesienie współwłasności należy uznać za dopuszczalne. Oznacza to, że wniosek zmierzający do skorygowania zakresu nieruchomości wspólnej co do piwnic, byłby niedopuszczalny.

Ponownie należy podkreślić, że dopóki trwa odrębna własność lokali, nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 zd. 2 u.o.w.l.). Jest to zakaz w postaci normy bezwzględnie obowiązującej. Trafnie Sąd uznał, że pewne elementy nieruchomości wspólnej mają charakter konieczny. Inne, jak np. piwnica czy wolnostojący garaż, takiej cechy nie mają, ale w dalszym ciągu stanowią składnik nieruchomości wspólnej. Zgodnie z przepisami u.o.w.l. pozyskanie przez jednego z właścicieli wyodrębnionych lokali, takich składników nieruchomości wspólnej, musi odbyć się według określonych zasad. Sposobem tym nie jest zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, gdyż jest to niedopuszczalne. W sytuacji, gdy chodzi w szczególności o piwnicę, znajdującą się w bryle budynku, to sposobem pozyskania jej przez jednego ze współwłaścicieli jest uzyskanie uchwały zezwalającej na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt. 4 u.o.w.l. W małych wspólnotach mieszkaniowych, z uwagi na to, że chodzi o czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, zastosowanie będzie miał art. 199 k.c. Podobna procedura może być wdrożona, gdy chodzi np. o wolnostojący garaż. Jednakże w takim przypadku, można skorzystać z innego sposobu. Jeżeli obiekt ten usytuowany jest na części nieruchomości wspólnej, która nie jest niezbędna do korzystania z budynku, w którym wyodrębniono lokale (art. 5 ust. 1 u.o.w.l.), to właściciel, który chce objąć ten garaż może uzyskać uchwałę zezwalającą na podział nieruchomości wspólnej na podstawie art. 22 ust. 3 pkt. 6 u.o.w.l. i następnie domagać się zniesienia współwłasności tej oddzielonej części na zasadach ogólnych.

W rezultacie w świetle powyższych rozważań stwierdzić trzeba, że w istocie ustawodawca przewidział tylko jeden wyjątek od zakazu zawartego w art. 3 ust. 1 zd. 2 u.o.w.l., a mianowicie ten, który wynika z art. 5 u.o.w.l., zgodnie z którym:

1. Jeżeli powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia działki budowlanej,

w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, niezbędnej do korzystania z niego, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości.

2. Jeżeli na nieruchomości gruntowej jest położony więcej niż jeden budynek, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości polegającego na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości dwóch lub więcej działek budowlanych.

3. Przy dokonywaniu podziału, o którym mowa w ust. 1 i 2, stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

W odmiennych przypadkach powinny być wykorzystane inne konstrukcje prawne, np. podział *quoad usum*, dopuszczenie do współposiadania bądź wynikające z szeroko rozumianego zarządu nieruchomością wspólną. Pomocny powinien być - również w małych wspólnotach mieszkaniowych - katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu zawarty w art. 22 ust. 3 u.o.w.l. Zgodnie z tym przepisem czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są m.in.:

- zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
- udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów

w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych.

Wymienione przykłady jednoznacznie wskazują na to, że wszelkie działania ingerujące w skład, zakres bądź rozmiar nieruchomości wspólnej są czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu. W takiej sytuacji, w małych wspólnotach mieszkaniowych (jak w niniejszej sprawie) - jak już była powyżej o tym mowa - zastosowanie znajdzie art. 199 k.c.

Zgodnie z tym przepisem do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy brak jest jednomyślności wszystkich współwłaścicieli. W rezultacie pozostaje zwrócenie się do Sądu z wnioskiem o wyrażenie zgody na dokonanie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, na podstawie art. 199 zd. 2 k.c. Nie przesądzając zakresu potencjalnego wniosku, należy uznać, że co do zasady wnioskodawcy dysponują takim uprawnieniem, reprezentując udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 58/100.

Uznanie zatem niedopuszczalności zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, sprawiło, że pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej, na tym etapie postępowania, stały się bezprzedmiotowe.

W tym stanie rzeczy, orzeczono jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c.

as]

jw