

POSTANOWIENIE

Dnia 18 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Kazimierz Zawada

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M.Z.

przy uczestnictwie R.T.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 listopada 2016 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 24 czerwca 2015 r., sygn. akt V Ca .../14,

**uchyla zaskarżone postanowienie w części zmieniającej
postanowienie Sądu Rejonowego
w W. z dnia 31 grudnia 2013 r. (punkt 1) i orzekającej
o kosztach postępowania (punkt 3) i w tym zakresie przekazuje
sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu
w W., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w W. w sprawie z wniosku M.Z. przy uczestnictwie R.T. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w W. przy ul. B. o pow. 738 m² i współwłasność znajdującego się na niej budynku w ten sposób, że prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości przyznał na rzecz uczestniczki R.T. i zasądził od niej na rzecz M.Z. kwotę 967 395 zł tytułem spłaty, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności. Sąd ustalił, że uczestnicy są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości i właścicielami znajdującego się na niej drewnianego budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 94 m² - wnioskodawca w 44/48, a R. T. w 4/48 części. Parterowy budynek mieszkalny z poddaszem użytkowym jest domem rodzinnym uczestniczki, która zamieszkuje tam z mężem i ponosi wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Wartość udziałów uczestników w nieruchomości na dzień 11 kwietnia 2012 r. wynosiła: uczestniczki - 87.945 zł, a wnioskodawcy - 967.395 zł. Rynkowa wartość nieruchomości według stanu na dzień 11 lutego 1999 r. zamykała się kwotą 1.119.552 zł, zaś na dzień 11 kwietnia 2012 - 1.055.340 zł. Sąd Rejonowy wskazał, z powołaniem się na opinię biegłego T. W., że fizyczny podział nieruchomości w sposób wskazany przez uczestniczkę, odpowiadający udziałom uczestników w nieruchomości nie jest możliwy, ponieważ część przypadająca uczestniczkę wyniosłaby 61,5 m², a z kolei część przypadająca wnioskodawcy pozbawiona byłaby dostępu do drogi publicznej. Jako odpowiednią formę zniesienia współwłasności, celową i zgodną z zasadami słuszności oraz współżycia społecznego uznał przyznanie nieruchomości uczestniczkę, która tam mieszka z rodziną i dla której jest to dom rodzinny. Sąd zwrócił też uwagę, że zaawansowany wiek uczestniczki i jej męża powoduje, iż nie zdołają się wyprowadzić w krótkim czasie. Wnioskodawcy, który jest spoza rodziny i nabył udziały w spadku z zamiarem wyburzenia budynku, przyznał od uczestniczki spłatę w kwocie 967 395 zł, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności. Zniesienie

współwłasności przez sprzedaż licytacyjną Sąd ocenił jako mniej korzystne dla uczestników, gdyż zazwyczaj prowadzi do uzyskania mniejszej ceny przy sprzedaży na wolnym rynku. Zasugerował też, że z tej ostatniej formy uzyskania środków na spłacenie wnioskodawcy mogłaby skorzystać uczestniczka, gdyby nie była w stanie pozyskać ich w inny sposób. Sąd Rejonowy uznał też, że wnioskodawczyni nie wykazała wysokości nakładów (remontów), jakie poniosła na nieruchomość.

Sąd Okręgowy w W., rozpoznając sprawę na skutek apelacji wnioskodawcy, postanowieniem z dnia 24 czerwca 2015 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zniósł współwłasność spornej nieruchomości przez przyznanie jej wyłącznie wnioskodawcy M. R., zasądził od niego na rzecz uczestniczki R.T. spłatę w kwocie 87.945 zł, płatną w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminowi płatności oraz zobowiązał uczestniczkę do wydania w tym samym terminie nieruchomości wnioskodawcy. W pozostałym zakresie apelacja wnioskodawcy została oddalona. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że ustawodawca ustalił hierarchię sposobów sądowego zniesienia współwłasności, w myśl której, w przypadku braku zgodnego wniosku współwłaścicieli co do innego sposobu wyjścia ze współwłasności, sąd w pierwszej kolejności rozważa, czy istnieją warunki do dokonania podziału rzeczy w naturze na części odpowiadające wartości udziałów poszczególnych współwłaścicieli, z możliwością wyrównania ich wartości dopłatami. Kiedy okaże się, że brak ku temu podstaw, w grę wchodzi przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, a w ostateczności - zarządzenie sprzedaży rzeczy i podział uzyskanej w ten sposób sumy między współwłaścicieli. Sąd Okręgowy zgodził się z Sądem pierwszej instancji, że możliwe było jedynie zniesienie współwłasności przez przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty na rzecz drugiego, jednak uznał, że dysproporcja w udziałach we współwłasności oraz w możliwościach finansowych współwłaścicieli powoduje, iż wybór uczestniczki, jako tej, która otrzyma nieruchomość, był nielogiczny i sprzeczny z interesem uczestników. Uczestniczka nie ma środków pozwalających jej spłacić wnioskodawcę kwotą 967.395 zł inaczej niż sprzedając nieruchomość i przekazując wnioskodawcy

praktycznie całą uzyskaną cenę, co - zdaniem Sądu drugiej instancji - przeczy założeniom wybranego sposobu wyjścia ze współwłasności, ponieważ w istocie zakłada konieczność sprzedaży nieruchomości przez uczestniczkę, mimo że sprzedaż rzeczy jest sposobem ostatecznym, stosowanym jedynie w wyjątkowych sytuacjach. Sąd Okręgowy uznał, że w ten sposób nie zostanie zrealizowany cel wskazany przez Sąd Rejonowy, którym było umożliwienie uczestniczce dalszego zamieszkiwania w rodzinnym domu. Ponadto przyjęte rozwiązanie nie odpowiadało wnioskowi uczestniczki, która nie wyrażała woli przejęcia nieruchomości i spłaty wnioskodawcy, a w końcowej fazie postępowania złożyła wniosek o zniesienie współwłasności przez sprzedaż i podział uzyskanej sumy między współwłaścicieli, zdając sobie sprawę z braku realnej możliwości spłacenia wnioskodawcy. Wnioskodawca natomiast wykazał, że jest w stanie spłacić uczestniczkę w terminie 3 miesięcy. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał za właściwsze przyznanie nieruchomości wnioskodawcy, który spłaci uczestniczkę kwotą 87 945 zł.

Sąd odwoławczy nie uwzględnił natomiast żądań wnioskodawcy, aby uczestniczka uiściła mu wynagrodzenie z tytułu posiadania wspólnej rzeczy „ponad udział” oraz z tytułu utraconych przez wnioskodawcę pożytków. Oceniał, że zgodnie z treścią art. 200 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, czego wnioskodawca nie realizował. Wnioskodawca nie został też wyzuty lub niedopuszczony do współposiadania nieruchomości przez uczestniczkę, ponieważ nie domagał się umożliwienia mu korzystania z niej. Nie mógł także żądać zwrotu wartości pożytków z rzeczy wspólnej, ponieważ korzyść współwłaściciela polegająca na posiadaniu lokalu we wspólnej nieruchomości nie jest pożytkami, ani innym przychodem z rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 207 k.c. Uczestniczka, poza zamieszkiwaniem na nieruchomości nie czerpała z niej żadnych pożytków.

Uczestniczka R. T. wniosła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w części rozstrzygającej o zniesieniu współwłasności i oparła ją na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. Zarzuciła niewłaściwe zastosowanie art. 212 § 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. przez dokonanie zniesienia współwłasności w sposób naruszający zasady współżycia społecznego i interes uczestniczki oraz

nieprawidłowe zastosowanie art. 212 § 2 k.c. w zw. z art. 623 k.p.c. polegające na przyjęciu, że nieruchomości nie da się podzielić albo nie jest to celowe i należy ją przyznać jednemu ze współwłaścicieli (wnioskodawcy) jedynie z uwagi na negatywną ocenę możliwości dokonania spłaty przez drugiego współwłaściciela.

We wnioskach domagała się uchylenia zaskarżonej części postanowienia i orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji wnioskodawcy w całości oraz zasądzenie od niego na rzecz uczestniczki kosztów postępowania kasacyjnego. Z ostrożności procesowej wniosła ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia - w zaskarżonej części i zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W. z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca ma rację zarzucając naruszenie art. 212 § 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. i art. 623 k.p.c. Zniesienie wspólności praw do nieruchomości (w tym wypadku przedmiotem wspólności uczestników jest prawo użytkowania wieczystego gruntu i związane z nim prawo własności budynku - powstałych w wyniku spadkobrania, a nie samo prawo własności; do wspólności innego prawa niż własność stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności) ma na celu wyjście z mogącego rodzić spory stanu wspólności z zapewnieniem każdemu z współuprawnionych możliwie korzystnych dla niego warunków rozwiązania węzła wspólności. Dlatego pierwszeństwo przyznaje się sposobowi zgodnie wybranemu przez współuprawnionych (art. 622 k.p.c.), a w razie braku zgody między nimi pierwszeństwo ma podział rzeczy wspólnej (art. 212 § 1 k.c.), ponieważ pozwala zachować więź z przedmiotem dotychczasowej wspólności. Podział ten - co uwzględnia art. 212 § 1 k.c. - może nastąpić w sposób nieodpowiadający ściśle udziałom poszczególnych współuprawnionych. Artykuł 623 k.p.c. wyjaśnia, że w wypadku, kiedy zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd przeprowadza taki podział - co do zasady - na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli, jednak z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno - gospodarczym, a różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. Dopiero w dalszej kolejności rozważyć należy przewidzianą w art.

212 § 2 k.c. drogę przyznania prawa do wspólnej rzeczy jednemu ze współuprawnionych. Tymczasem Sądy obu instancji, badając możliwość podziału nieruchomości, rozważyły jedynie wariant wydzielenia z niej części ściśle odpowiadających udziałom współuprawnionych (co prowadziło do wniosku o nieracjonalności wydzielenia działki o powierzchni około 61,5 m², odpowiadającej udziałowi uczestniczki), pomijając możliwość jakiegokolwiek innego podziału uzupełnionego dopłatą, o którego dopuszczalności nie wypowiedział się też biegły. Już więc z tego względu zastosowanie sposobu zniesienia wspólności w drodze zastosowania art. 212 § 2 k.c. było przedwczesne. Konieczność wnikliwego rozpatrzenia możliwości podziału nieruchomości uzasadniały ustalone przez oba Sądy okoliczności faktyczne - wiek uczestniczki, zamieszkiwanie przez nią w niewielkim domu na nieruchomości przez całe życie i jej możliwości finansowe, które słusznie poczytane zostały jako silne argumenty na rzecz umożliwienia jej pozostania w rodzinnym domu, ponieważ spłacenie jej udziału nie zapewni jej możliwości uzyskania innego lokalu niż wynajęty. Przyjęty przez Sąd Okręgowy - jako decydujący - argument o niemożności spłacenia przez uczestniczkę wnioskodawcy stałby się mniej znaczący w wypadku, gdyby obejmował dopłatę wyrównującą, a nie spłatę całego jego udziału, gdyż ewentualny podział nieruchomości pozwalałby zmniejszyć rozmiar świadczenia finansowego.

Gdyby jednak okazało się - co wymaga uzupełnienia ustaleń - że podział nie jest w ogóle dopuszczalny, to i w tym wypadku skarżąca ma rację, że wzgląd na możliwość spłaty, jakkolwiek stanowi istotny czynnik rzucający na wybór sposobu zniesienia współwłasności (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2014 r., I CSK 717/13, nie publ.), nie może być jedynym kryterium oceny. Sąd Okręgowy zakwestionował słuszność stanowiska Sądu pierwszej instancji uznając, że przewidywanie przez ten Sąd możliwości sprzedaży nieruchomości przez uczestniczkę w celu uzyskania funduszy na spłacenie wnioskodawcy, stanowiło *de facto* zniesienie wspólności przez sprzedaż rzeczy. Nie jest to słuszna ocena. Zarządzenie sprzedaży przewidzianej w art. 212 § 2 *in fine* k.c. zasadniczo różni się od przyznania współuprawnionemu prawa do rzeczy, z pozostawieniem mu decyzji o sposobie zadysponowania nią. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości powiązane z prawem własności budynku

stanowi znaczną wartość majątkową, może posłużyć zabezpieczeniu kredytu lub pożyczki, a sprzedaż wolnorynkowa - na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, z reguły pozwala na uzyskanie korzystniejszej ceny, niż sprzedaż przeprowadzona stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Ponadto art. 212 § 3 k.c. umożliwia rozłożenie dopłaty lub spłaty na raty z uwzględnieniem możliwości zobowiązanego i to na okres do 10 lat. Prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy wymaga rozważenia przez Sąd wszystkich tych możliwości i wyważenia interesów stron, z uwzględnieniem, że z jednej strony chodzi o zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych starszych osób, związanych od lat z nieruchomością, a z drugiej o interesy inwestycyjne osoby z nieruchomością tą niezwiązanej, która nabywając udziały z pewnością zaznajomiła się z dotychczasowym sposobem wykorzystania działki i świadoma tego stanu zdecydowała się na kupno. Konieczne jest także rozważenie okoliczności faktycznych sprawy pod kątem oceny zgodności wniosku z zasadami współżycia społecznego - zastosowanie art. 5 k.c. w sprawach o zniesienie współwłasności nie jest bowiem wyłączone, jakkolwiek możliwe będzie jedynie w szczególnych, wyjątkowo uzasadnionych wypadkach (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1981 r., III CRN 202/81, nie publ., z dnia 24 stycznia 2007 r., III CZP 117/06, OSNC 2007, nr 11, poz. 165).

Skarżąca nie ma natomiast racji wskazując na ewentualność ustanowienia na jej rzecz służebności mieszkania. Takie rozwiązanie możliwe byłoby jedynie w ramach zgłoszenia przez uczestników zgodnego sposobu wyjścia ze wspólności przez przyznanie nieruchomości jednemu i ustanowienie służebności osobistej mieszkania na rzecz drugiego oraz - w drodze analogii - w wypadku dokonania podziału nieruchomości w sposób wymagający takiego rozwiązania, co wynika z art. 212 § 1 k.c. Wprawdzie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 lipca 1980 r. (III CZP 45/80, OSNCP 1981, nr 2-3, poz. 25) dopuścił możliwość ustanowienia przez sąd służebności osobistej mieszkania także w wypadku przyznania całej nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli, jednak rozwiązanie to nie przystaje do postanowień art. 212 § 2 k.c., który nie przewiduje takiej formy wyjścia ze współwłasności.

Ponieważ skarga kasacyjna okazała się uzasadniona, a rozstrzygnięcie sprawy wymaga uzupełnienia ustaleń faktycznych, zaskarżone postanowienie

należało uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z treści art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

jw

kc