

POSTANOWIENIE

18 marca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący)
SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)
SSN Grzegorz Misiurek

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 18 marca 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej D.H.

od postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z 4 sierpnia 2021 r., II Ca 2360/19,

w sprawie z wniosku R.M.

z udziałem D.H.

o zniesienie współwłasności nieruchomości,

uchyla zaskarżone postanowienie w punktach: III (trzecim) - w części oddalającej apelację uczestniczki postępowania w pozostałym zakresie odnoszącym się do rozstrzygnięcia zawartego w punkcie I (pierwszym) postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu z 28 maja 2019 r., II Ns 641/17 - oraz IV (czwartym) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Dariusz Dończyk Karol Weitz Grzegorz Misiurek
(M.M.)

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków postanowieniem z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie z wniosku R.M. z udziałem D.H. o zniesienie współwłasności: zniósł współwłasność nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Ż., gmina Ż., przy ul. [...], składającej się z niezabudowanej działki nr [...], dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] oraz zabudowanej działki nr [...], dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...], w ten sposób, że zarządził sprzedaż publiczną nieruchomości (punkt I); dokonał podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży prawa opisanego w pkt I w ten sposób, że: ½ sumy uzyskanej ze sprzedaży przyznał R.M., ½ sumy uzyskanej ze sprzedaży przyznał D.H. (punkt II); zasądził od R.M. na rzecz D.H. kwotę 100 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie: od kwoty 97 500 zł od dnia 24 listopada 2016 r., od kwoty 2 500 zł od dnia 11 lipca 2017 r. i oddalił dalej idące żądanie (punkt III); oddalił wniosek R.M. o zasądzenie od D.H. kwoty 52 484,56 zł wraz z odsetkami (punkt IV); oddalił wniosek R.M. o zasądzenie od D.H. kwoty 101 611,28 zł wraz z odsetkami (punkt V); oddalił wniosek R.M. o zasądzenie od D.H. kwoty 15 986,34 zł (punkt VI); oddalił wniosek R.M. o zasądzenie od D.H. kwoty 413,50 zł (punkt VII); zasądził od R.M. na rzecz D.H. kwotę 1963 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 kwietnia 2019 r. (punkt VIII); zasądził od R.M. na rzecz D.H. kwotę 2943,23 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 658,00 zł od dnia 10 maja 2018 r., od kwoty 2285,23 zł od dnia 5 kwietnia 2019 r., oddalając dalej idące żądanie uczestniczki (punkt IX); ustalił, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (punkt X); nakazał uczestniczce D.H., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu) kwotę 2822,02 zł tytułem brakujących kosztów sądowych (punkt XI).

Po rozpoznaniu apelacji wnioskodawcy i uczestniczki postępowania wniesionych od postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków z 28 maja 2019 r., Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z 4 sierpnia 2021 r., zmienił zaskarżone postanowienie w pkt IX w ten sposób, że oddalił żądanie uczestniczki postępowania o zwrot nakładów (punkt I); zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 3699,69 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 3441,57 zł od dnia 24 lipca 2020 r. do dnia 13 stycznia 2021 r., od kwoty 3699,69 zł od dnia 14 stycznia 2021 r. do dnia

zapłaty, tytułem zwrotu nakładów i wydatków za okres od 28 maja 2029 r. do 4 sierpnia 2021 r. (punkt II); oddalił apelacje obu stron w pozostałym zakresie (punkt III) oraz oddalił wnioski obu stron o zwrot kosztów w postępowaniu apelacyjnym (punkt IV).

Sąd Okręgowy, w oparciu o opinię biegłego sądowego E.M., ustalił m.in., że na działce nr [...] o powierzchni 1155 m² zlokalizowany jest wolnostojący budynek mieszkalny niepodpiwniczony o dwóch kondygnacjach, przy czym drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe. Działki nr [...] i [...] położone są na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wsi Ż. przyjęta uchwałą Rady Gminy Ż.. Nieruchomość znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Budynek mieszkalny jest wolnostojącym budynkiem mieszkalnym o złożonej, rozczłonkowanej bryle, stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość, zamkniętą przestrzeń wydzieloną przegrodami budowlanymi i dachem, jest przystosowany do stałego pobytu ludzi. W budynku położonym w Ż. przy ul. [...] nie występują wydzielone trwałymi ścianami dwa zespoły izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, mogłyby stanowić samodzielne lokale mieszkalne. Obecny układ konstrukcyjny i funkcjonalny budynku nie zezwala na wydzielenie w nim dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych. Budynek został zaprojektowany i wybudowany, jako obiekt swoisty funkcjonalnie i konstrukcyjnie, przeznaczony do celów mieszkalnych. Wyodrębnienie w budynku dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych mogłoby nastąpić tylko po dokonaniu jego przebudowy i przeprowadzeniu prac budowlanych o znacznym zakresie. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wsi Ż. dopuszcza przebudowę istniejącego budynku na budynek zawierający dwa samodzielne lokale mieszkalne. Jednak w wyniku przeprowadzonego podziału na dwa lokale nieruchomość utraciłaby charakter nieruchomości mieszkalnej jednorodzinnej. Każde wykorzystanie nieruchomości do celów mieszkalnych wymagałoby współdziałania lub zgody wszystkich współwłaścicieli. Obecnie nieruchomość stanowi dość atrakcyjny towar na rynku nieruchomości głównie z uwagi na to, że w skład wchodzi działka nr [...] o dość dużej powierzchni zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Dodatkowym atrybutem jest możliwość włączenia w obręb nieruchomości,

niezabudowanej działki gruntu nr [...] o powierzchni 233 m². Obecny stan techniczny użytkowy budynku nie zezwala na jego podział pionowy, ponieważ w budynku nie występuje ściana pionowa biegnąca przez jego wszystkie kondygnacje od piwnicy, która zezwoliłaby na pionowe rozczłonkowanie budynku na dwie samodzielne części i podzieliłaby ten budynek mieszkalny na dwa budynki mieszkalne służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, posiadające niezależne instalacje i kominy. Nieruchomość położona jest w terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod cele budowy zamieszkania mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan dopuszcza dzielenie dużych działek na mniejsze, ale wskazuje też, że nowopowstałe wydzielone działki nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 700 m², w przypadku zabudowy wolnostojącej oraz nie mniejszej niż 420 m² dla zabudowy bliźniaczej. Działki nr [...] i [...] obręb Ż. nie tworzą nieruchomości ujętej w jednej księdze wieczystej. Są to dwie odrębne nieruchomości, nie można zatem ich powierzchni zsumować. Możliwość podziału każdej z działek należy rozpatrywać osobno lub przed przystąpieniem do podziału tych działek należałoby dokonać ich scalenia. W przypadku podzielenia fizycznego nieruchomości granica przebiegałaby przez cały budynek mieszkalny i wtedy należałoby dokonać znacznej przebudowy budynku. W przypadku podziału fizycznego nieruchomości poprzez wydzielenie działki o powierzchni 667 m², po wcześniejszym scaleniu działek nr [...] i [...], spowodowałoby, że działka miałaby kształt uniemożliwiający jej zabudowę budynkiem mieszkalnym z zachowaniem wymagań określonych w § 12 rozporządzenia Rady Ministrów z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Uczestniczka postępowania zleciła opracowanie opinii prywatnej na okoliczność możliwości wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym. Rzeczoznawcy stwierdzili, iż możliwe jest wyodrębnienie w budynku mieszkalnym objętym współwłasności dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w dwóch wariantach. Pierwszy wariant obejmuje rozbudowę budynku. W przypadku wyodrębnienia dwóch lokali bez rozbudowy konieczne jest wykonanie otworu drzwiowego w ścianie zewnętrznej, przy czym schody wewnętrzne znajdować się będą przy obecnie istniejących

rozdzielonych ścianką wewnętrzną. Takie rozwiązanie ingeruje w konstrukcję stropu, albowiem wymagane byłoby usunięcie fragmentu stropu. Koszt szacunkowy wyodrębnienia lokali został określony w granicach od 91 942 zł do 131 878,48 zł według cen z 2019 r., bez kosztów sporządzenia projektów.

Uczestniczka postępowania ze swoich środków pokrywała koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, wynagrodzeniem opiekunek do dzieci, ubezpieczeniem medycznym, wyjazdami wakacyjnymi, wyżywieniem. Wnioskodawca przekazywał uczestniczkę na media czy zakup wyżywienia nieregularnie różne kwoty. Uczestniczka postępowania spłacała kredyt hipoteczny przez okres 6 miesięcy, gdy wnioskodawca pozostawał bez pracy. W czasie trwania związku małżeńskiego stron wnioskodawca nabył prawo własności innej nieruchomości oraz był obciążony obowiązkiem alimentacyjnym na dziecko z pierwszego związku.

Sąd Okręgowy zważył, że apelacja uczestniczki postępowania podlegała uwzględnieniu tylko w części, a to w zakresie rozszerzonego żądania zwrotu dalszych wydatków związanych ze wspólną nieruchomością poniesionych przez apelującą już po wydaniu orzeczenia przez Sąd pierwszej instancji. Natomiast główne zarzuty apelacji uczestniczki dotyczące przyjętego sposobu zniesienia współwłasności oraz ustalonej przez Sąd Rejonowy wysokości wydatków i nakładów poniesionych na utrzymanie nieruchomości objętej współwłasnością stron były zdaniem Sądu drugiej instancji niezasadne.

Ponieważ w ustaleniach Sądu pierwszej instancji brak było faktów dotyczących możliwości zniesienia współwłasności poprzez podział fizyczny, mimo przeprowadzenia w tym zakresie opinii biegłego sądowego, to konieczne było dokonanie takich ustaleń przez Sąd drugiej instancji. Po uzupełnieniu ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy stwierdził, iż zasadnym jest stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez podział fizyczny jest niedopuszczalne. Poza sporem pozostaje okoliczność, iż w budynku objętym współwłasnością nie występują wydzielone trwałymi ścianami dwa zespoły izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, mogłyby stanowić samodzielne lokale mieszkalne. Zatem wyodrębnienie w budynku dwóch samodzielnych lokali

mieszkalnych mogłoby nastąpić tylko po dokonaniu jego przebudowy i to, jak wynika z opinii biegłej sądowej, po przeprowadzeniu prac budowlanych o znacznym zakresie. W ocenie Sądu drugiej instancji stanowisko Sądu Rejonowego, że doszłoby w wyniku prac budowlanych do istotnej zmiany rzeczy wspólnej jest zasadne. Podział istniejącego budynku polegający na dobudowaniu zewnętrznej klatki schodowej bezpowrotnie zniszczyłby układ funkcjonalny i formę architektoniczną budynku.

Jak zaznaczył Sąd Okręgowy, opinia biegłej sądowej oraz opinia prywatna są w swoich wnioskach dotyczących konieczności przeprowadzenia rozległych prac adaptacyjnych zbieżne. Natomiast ogólny wniosek, iż istnieje możliwość techniczna przebudowy domu (co potwierdziła także biegła sądowa) w celu ustanowienia dwóch odrębnych lokali mieszkalnych nie oznacza, iż dopuszczalne jest zniesienie w taki sposób współwłasności nieruchomości z uwzględnieniem wskazań z art. 211 k.c. Mając na uwadze rozległy zakres prac koniecznych do utworzenia dwóch lokali mieszkalnych, obejmujący przebudowę w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji wodno-kanalizacyjnej czy wentylacyjnej należy – zdaniem Sądu Okręgowego – uznać, że stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż przyjęcia takiego wariantu wyjścia ze współwłasności pociągałoby za sobą istotną zmianę rzeczy jest prawidłowe.

W ocenie Sądu Okręgowego ustanowienie dwóch odrębnych lokali mieszkalnych w budynku funkcjonalnie przeznaczonym na budynek jednorodzinny, dopiero po rozbudowie wpłynęłoby na wartość nieruchomości. Użyty w art. 211 k.c. zwrot „znaczące zmniejszenie wartości” jest zwrotem niedookreślonym, zwrot ten podlega autonomicznej weryfikacji sędziowskiej w każdej rozpoznawanej sprawie, stosownie do okoliczności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 21 kwietnia 2004 r., III CK 448/02). W wyniku przeprowadzonego podziału na dwa lokale nieruchomość utraciłaby charakter nieruchomości mieszkalnej jednorodzinnej. Obecnie nieruchomość stanowi dość atrakcyjny towar na rynku nieruchomości głównie z uwagi na to, że w skład wchodzi działka nr 62/6 o dość dużej powierzchni zabudowana budynkiem mieszkальnym jednorodzinnym. Dodatkowym atrybutem jest możliwość włączenia w obręb nieruchomości, niezabudowanej działki gruntu nr [...] o powierzchni 233 m². Zatem dokonanie zmian w układzie funkcjonalnym

budynku, wymuszającym na przyszłych współwłaścicielach współdziałanie w korzystaniu z nieruchomości, w istocie wpłynęłoby na wartość przedmiotu współwłasności. Za niezwykle ważną uznał też Sąd okoliczność, że ustanowienie dwóch odrębnych lokali wymagałoby wcześniej poniesienia znacznych nakładów finansowych, których odzyskanie w wyniku sprzedaży lokalu niekonieczne byłoby możliwe.

Sąd Okręgowy miał też na uwadze, że każde wykorzystanie takiej nieruchomości do celów mieszkalnych wymagałoby współdziałania lub zgody wszystkich współwłaścicieli. Dalsze wykorzystywanie nieruchomości jako dwulokalowej byłoby bardziej uciążliwe niż z nieruchomości jednorodzinnej, zwłaszcza, iż dwa lokale mają powstać w wyniku bardzo szerokiego zakresu prac adaptacyjnych. Podział poziomy jest specyficznym sposobem zniesienia współwłasności, bowiem w istocie nie pozwala on w pełni wyjść współwłaścicielom ze stosunku współwłasności. W dalszym ciągu bowiem istnieje współwłasność przymusowa gruntu oraz wspólnych części budynku i urządzeń. Zatem bardzo istotną kwestią jest współdziałanie właścicieli odrębnych nieruchomości lokalowych. Postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej podział fizyczny nie może zamiast prowadzić do zlikwidowania sporów między dotychczasowymi współwłaścicielami, stanowić źródła nowych sporów. Zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wydzielenie odrębnej własności lokali tylko wówczas świadczyć będzie o zastosowaniu właściwego sposobu podziału, jeśli pozwoli on na stworzenie warunków do normalnego, niezakłóconego korzystania w przyszłości przez współwłaścicieli z wydzielonych w ramach budynku lokali i do zapewnienia na przyszłość zgodnego współdziałania wszystkich współwłaścicieli do pozostawionych nadal we współwłasności wspólnych części w ramach całej nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności. Zniesienie współwłasności w sprawie następowało między byłymi małżonkami, w okolicznościach nadal silnego konfliktu między współwłaścicielami, dlatego sposób podziału majątku wspólnego powinien sprzyjać likwidacji tego konfliktu. Dlatego przy rozstrzyganiu o tym sposobie zniesienia współwłasności, zwłaszcza nieruchomości małych, większą wagę należy przywiązywać do stosunków osobistych między współwłaścicielami. Negatywne prognozy, co do woli

i umiejętności współdziałania byłych współwłaścicieli w wyjątkowych wypadkach pozwalają uznać, że jest to stan odpowiadający hipotezie art. 212 § 2 k.c., nakazujący poszukiwać rozwiązania w zgodzie z dyspozycją tego przepisu.

Dodatkowo przeciwko zniesieniu współwłasności przez jej wydzielenie dwóch lokali mieszkalnych przemawia konieczność wcześniejszego usunięcia istotnych wad budynku. Na ten cel strony otrzymały odszkodowanie i połowę tej kwoty wnioskodawca ma uczestniczce zwrócić. Tym samym nie znajduje uzasadnienie twierdzenie uczestniczki, iż uzyskując stosowną spłatę od wnioskodawcy będzie ona dysponowała środkami na zarówno na usunięcie wad budynku, jak i pokrycie nakładów związanych z jego przebudową celem wydzielenia lokali mieszkalnych. Kwota ta w zasadzie będzie musiała być spożytkowana na usunięcie wad budynku, przy czym może być niewystarczająca i na ten cel, skoro stanowi tylko $\frac{1}{2}$ z wartości prac ustalonych w procesie odszkodowawczym.

Uwzględniając treść art. 11 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 – dalej też jako: „u.w.l.”) przed wydzieleniem dwóch odrębnych lokali mieszkalnych Sąd musiałby udzielić stosownego upoważnienia do dokonania prac związanych z przebudową domu. Ponieważ tylko uczestniczka jest zainteresowana takim sposobem wyjścia ze współwłasności takie upoważnienie mogłoby być udzielone jej. Tymczasem uczestniczka postępowania nie wnioskowała jej o udzielenie takiego upoważnienia. Nadto apelująca musiałaby ponieść tymczasowo koszty tych prac, które wstępnie zostały oszacowane przez rzeczoznawców w opinii pisemnej na blisko 100 000 zł według cen z 2019 r. Szacunki te nie obejmowały kosztów projektu. Zatem to uczestniczka musiałaby ponieść osobisty i finansowy trud realizacji takiego postanowienia, a jak wynika z materiału dowodowego w sprawie, nie dysponuje ona środkami, które mogłaby przeznaczyć na pokrycie kosztów rozbudowy czy przebudowy budynku wraz z usunięciem występujących wad.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów uczestniczki w części dotyczącej błędnego ustalania przez Sąd pierwszej instancji wysokości poniesionych wydatków i nakładów na utrzymanie nieruchomości wspólnej do daty orzekania

przez Sąd Rejonowy. Kontrola tych ustaleń dokonana przez Sąd drugiej instancji wskazuje na poprawność obliczeń dokonanych przez Sąd Rejonowy. Sąd Okręgowy nie podzielił także stanowiska uczestniczki postępowania, iż Sąd pierwszej instancji błędnie zastosował art. 520 § 1 k.p.c., zamiast art. 520 § 3 k.p.c. w zakresie związanym z uwzględnionymi roszczeniami uzupełniającymi współwłaścicielki, tj. zwrotu kwoty 100 000 zł oraz zwrotu wydatków i nakładów poczynionych na utrzymanie nieruchomości.

Odnosząc się do apelacji wnioskodawcy Sąd Okręgowy stwierdził, że apelacja ta była częściowo zasadna w zakresie odnoszącym się do obciążenia go połową wszystkich wydatków i nakładów na nieruchomość poniesionych przez uczestniczkę postępowania, w tym także kosztów mediów dostarczanych do nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu Okręgowego partycypacja w tych kosztach powinna wynosić 20%. Natomiast pozostałe koszty wskazane przez uczestniczkę obciążają też wnioskodawcę w wysokości $\frac{1}{2}$ bowiem należą do nakładów koniecznych związanych z utrzymaniem substancji domu, a więc zachowaniem wspólnego prawa. W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie uczestniczki postępowania o zwrot nakładów i wydatków na wspólną nieruchomość do dnia wydania postanowienia przez Sąd pierwszej instancji było zasadne do łącznej kwoty 3537,36 zł i obejmowało koszty za opał – 1467 zł ($7336,42 \times 20\%$), za energię elektryczną - 1116,46 zł ($5582,32 \text{ zł} \times 20\%$) oraz 954 zł za czyszczenie komina, naprawę pieca i ochronę domu ($1908 \text{ zł} \times 50\%$). Zdaniem Sądu Okręgowego, koszty związane z wymianą zasobnika solarnego i przegląd podgrzewacza ciepłej wody, są wydatkami na zachowanie stanu budynku.

Sąd Okręgowy podzielił w całości ustalenia i pogląd prawny Sądu pierwszej instancji, a dotyczący nieistnienia po stronie wnioskodawcy roszczenia o zapłatę przez uczestniczkę postępowania wynagrodzenia za korzystanie przez nią z całego domu mieszkalnego położonego w Ż. przy ul. [...]. Sąd Okręgowy w całości zaakceptował ustalenia Sądu pierwszej instancji dotyczące zawarcia przez strony umowy modyfikującej sposób rozliczania ciężarów związanych z rzeczą wspólną w zakresie spłacania przez wnioskodawcę kredytu hipotecznego (przez okres około 6 miesięcy, kiedy wnioskodawca nie pracował) zaciągniętego na budowę domu objętego współwłasnością. Twierdzenie uczestniczki, że strony zmodyfikowały

zasady rozliczania wydatków związanych z rzeczą wspólną znajduje – zdaniem Sądu drugiej instancji - uzasadnienie w materiale dowodowym, jak i zasadach doświadczenia życiowego. Dla oceny skutków umowy dotyczącej ponoszenia przez wnioskodawcę rat kredytu istotne znaczenie miała okoliczność, iż będąc współwłaścicielami nieruchomości strony pozostawały w związku małżeńskim. Spłata kredytu była zatem jednocześnie wydatkiem na bieżące zobowiązania małżonków, którzy w zakresie spłaty kredytu byli dłużnikami solidarnymi. Zatem porozumienie zawarte między małżonkami, w wyniku którego jeden z nich pokrywa ratę kredytu wspólnie zaciągniętego, a drugi ponosi pozostałe koszty utrzymania rodziny, słusznie zostało uznane przez Sąd pierwszej instancji za umowę zmieniającą zasady wynikające z art. 207 k.c. Przyjęcie przez wnioskodawcę na siebie obowiązku spłaty kredytu, a przez uczestniczkę pozostałych kosztów zaspokajania potrzeb rodziny, w tym też potrzeb wnioskodawcy, w istocie stanowiło zmianę zasad rozliczania między współwłaścicielami wydatków i nakładów związanych z rzeczą wspólną. Czynność prawna wywołuje bowiem nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów (art. 56 k.c.).

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez uczestniczkę postępowania. Zakresem zaskarżenia objęto rozstrzygnięcia zawarte w punkcie III ww. postanowienia, w zakresie w jakim oddalono apelację uczestniczki od postanowienia Sądu Rejonowego z 28 maja 2019 r. oraz co do punktu IV ww. postanowienia Sądu Okręgowego, w zakresie w jakim oddalono wniosek uczestniczki o zwrot kosztów postępowania w postępowaniu apelacyjnym. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono naruszenie przepisów:

- art. 211 k.c. oraz art. 211 k.c. w zw. z art. 3 pkt 2a ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane wskutek przyjęcia, że w realiach niniejszej sprawy prace adaptacyjne, konieczne do przeprowadzenia w celu wydzielenia dwóch lokali mieszkalnych w spornej nieruchomości, wypełniają przesłanki negatywne dla zniesienia współwłasności poprzez podział fizyczny, podczas gdy taki podział rzeczy wspólnej nie nastąpi z istotną zmianą tej rzeczy; nie jest sprzeczny

z przepisami ustawy ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy i nie będzie wiązał się ze znaczną utratą wartości nieruchomości;

- art. 212 § 2 k.c. wskutek przyjęcia, że nieruchomość będąca przedmiotem wniosku stanowi rzecz, której nie daje się podzielić, podczas gdy z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika wniosek przeciwny i w realiach sprawy to fizyczny podział poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych jest sposobem optymalnym, bo uwzględniającym sytuację osobistą i finansową stron.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 3983 § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucono naruszenie art. 520 § 2 i 3 k.p.c. w zakresie zwrotu poniesionych kosztów zastępstwa uczestniczki przez profesjonalnego pełnomocnika oraz uiszczonej opłaty sądowej, polegające na pominięciu tego przepisu i błędne przyjęcie, że w zakresie roszczeń o zapłatę dochodzonych pierwotnie w postępowaniu procesowym, a następnie przekazanych do łącznego rozpoznania wraz ze sprawą o zniesienie współwłasności, ma również zastosowanie reguła z art. 520 § 1 k.p.c., pomimo ewidentnej sprzeczności stanowisk stron w tym przedmiocie, co obejmuje dyspozycję art. 520 § 2 i 3 k.p.c.

Skarżąca uczestniczka wniosła o uchylenie postanowienia Sądu drugiej instancji w zaskarżonej części i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego ewentualnie, w przypadku stwierdzenia do tego podstaw o uchylenie postanowienia Sądu drugiej instancji w zaskarżonej części oraz postanowienia Sądu pierwszej instancji w zakresie punktu 1, II, X, XI i przekazanie Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach za obie instancje i kosztach postępowania kasacyjnego. Ewentualnie na wypadek, gdyby Sąd Najwyższy uznał za oczywiście zasadną podstawę naruszenia prawa materialnego skarżąca wniosła o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego przez ustanowionego pełnomocnika, w zakresie żądania zasądzenia kwoty 100 000 zł, dochodzonego przed Sądem pierwszej instancji, a następnie przed Sądem drugiej instancji oraz kosztów postępowania

wywołanego wniesieniem skargi kasacyjnej, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną uczestniczki wnioskodawca wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania w postępowaniu ze skargi kasacyjnej, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w ich zapłacie.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł także wnioskodawca. Została ona jednak odrzucona postanowieniem tego Sądu z 7 grudnia 2022 r. jako niedopuszczalna (k. 922 akt II CA 2360/19 Sądu Okręgowego we Wrocławiu).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

I. Przed analizą zarzutów wypełniających podstawę skargi kasacyjnej należy odnieść się do kwestii prawidłowości składu Sądu Najwyższego wyznaczonego do jej rozpoznania. 27 listopada 2024 r. wydano zarządzenie (k. 78), podpisane przez SSN Joannę Misztal-Konecką jako Prezesa Sądu Najwyższego kierującego pracą Izby Cywilnej, zgodnie z którym uwzględniając, że na podstawie § 80 ust. 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 lipca 2022 r. – Regulamin Sądu Najwyższego sprawa II CSKP 134/23 została przydzielona SSN Dariuszowi Dończykowi wyznaczono na podstawie § 16 ust. 2 pkt 5 i § 80 ust. 7 Regulaminu, pozostałych członków składu: SSN Karola Weitza – któremu powierzono funkcję przewodniczącego składu orzekającego - i SSN Grzegorza Misiurka. Strony zawiadomione o składzie rozpoznającym sprawę nie wniosły o wyłączenie wskazanych w tym zawiadomieniu sędziów, w szczególności przez złożenie wniosku, o którym mowa w art. 29 § 5 ustawy z 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 622), spełnienia przez sędziego Sądu Najwyższego wymogów niezawisłości i bezstronności. Przewodniczący Wydziału II zarządzeniem z 7 stycznia 2025 r. (k. 81) wyznaczył termin posiedzenia niejawnego na dzień 18 marca 2025 r. w celu rozpoznania skargi kasacyjnej, w którym wskazał skład orzekający przez użycie formuły - zgodnie z zarządzeniem Prezesa Sądu Najwyższego kierującego Izbą Cywilną z 27 listopada 2024 r.

W związku z wyżej przedstawioną sekwencją czynności związanych z wyznaczeniem składu Sądu Najwyższego do rozpoznania skargi kasacyjnej powstała wątpliwość - spowodowana wadliwą obsadą stanowiska Prezesa Sądu Najwyższego kierującego pracą Izby Cywilnej - czy skład ten został prawidłowo wyznaczony, a w konsekwencji czy możliwe jest rozpoznanie skargi kasacyjnej przez tak sformowany skład Sądu Najwyższego. Co do okoliczności uzasadniających stanowisko o wadliwym obsadzeniu funkcji Prezesa Sądu Najwyższego przez sędzię Sądu Najwyższego Joannę Misztal-Konecką – powołaną z dniem 1 października 2024 r. na kolejną kadencję na stanowisku Prezesa Sądu Najwyższego kierującego pracą Izby Cywilnej – jak również co do konsekwencji wynikających z wyznaczania przez tak powołanego Prezesa Sądu Najwyższego składów Sądu Najwyższego do rozpoznania poszczególnych spraw należy w pełni odwołać się do argumentacji przedstawionej m.in. w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2025 r., II CSKP 172/24. W uzasadnieniu tego orzeczenia wyjaśniono także przyczyny, z powodu których pomimo wad w prawidłowym wyznaczeniu składu Sądu Najwyższego mógł on rozpoznać skargę kasacyjną. W szczególności powołano się na konieczność zapewnienia przez Państwo stronom postępowań sądowych rozpoznania sprawy zarówno przez sąd powołany na podstawie przepisów ustawy, bezstronny i niezawisły - a więc spełniający kryteria określone w art. 45 ust. 1 Konstytucji, art. 19 ust. 1 akapit drugi Traktatu o Unii Europejskiej w zw. z art. 47 Karty Praw Podstawowych Unii Europejskiej oraz art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, sporządzonej w Rzymie, dnia 4 listopada 1950 r. (Dz. U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284 – dalej: „EKPCz”) - jak również na obowiązek zapewnienia przez Państwo rozpoznania sprawy w rozsądnym terminie. Wskazano również na konieczność wykonywania przez Sąd Najwyższy powierzonych mu mocą przepisów Konstytucji RP zadań. Dodać należy, że do chwili wydania przez Sąd Najwyższy orzeczenia kończącego postępowanie kasacyjne żadna ze stron nie podniosła zarzutu wadliwej jego obsady z wyżej wskazanych przyczyn.

II. W skardze kasacyjnej uczestniczki wskazano, że zakresem jej zaskarżenia objęto rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu w zakresie oddalającym jej apelację w pozostałym

zakresie. Apelacja uczestniczki została uwzględniona w części dotyczącej rozszerzonego żądania zwrotu dalszych wydatków związanych ze wspólną nieruchomością poniesionych przez apelującą już po wydaniu orzeczenia przez Sąd pierwszej instancji. Natomiast apelacja ta została oddalona w części odnoszącej się do przyjętego sposobu zniesienia współwłasność oraz ustalonej przez Sąd Rejonowy wysokości wydatków i nakładów poniesionych na utrzymanie nieruchomości objętej współwłasnością stron. Szczegółowa analiza zarzutów wypełniających podstawę skargi kasacyjnej, sformułowanego w niej wniosku reformatoryjnego, jak również kasatoryjnego – odwołującego się do rozstrzygnięć zawartych w punktach I i II (dotyczących sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej sprzedaż przymusową oraz sposobu podziału uzyskanej z tego tytułu kwoty) oraz w punktach X i XI (dotyczących rozliczenia kosztów postępowania) Sądu pierwszej instancji – prowadzi do wniosku, że zakresem zaskarżenia objęto oddalenie apelacji uczestniczki, zawarte w punkcie III postanowienia Sądu Okręgowego, jedynie w części dotyczącej sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości wymienionych w punkcie I postanowienia Sądu pierwszej instancji, tj. nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości Ż., gmina Ż., przy ul. [...], składającej się z niezabudowanej działki nr [...], dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] oraz zabudowanej działki nr [...], dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] przez zarządzenie sprzedaży publicznej tych nieruchomości – oraz – z uwagi na tzw. integralność orzeczeń działowych powiązanych z nich rozstrzygnięć, a dotyczących sposobu podziału kwoty uzyskanej z tej sprzedaży. Z tej przyczyny oceną Sądu Najwyższego nie zostało objęte oddalenie apelacji w części dotyczącej wysokości wydatków i nakładów poniesionych na utrzymanie nieruchomości objętej współwłasnością stron. Co do tego rozstrzygnięcia nie zostały bowiem podniesione w skardze kasacyjnej jakiegokolwiek zarzuty.

Na obecnym etapie postępowania sądowego spór dotyczy jedynie sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości, z której jedna stanowi nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym. Sposób zniesienia współwłasności jest uregulowany w art. 211 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej,

chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Dopiero wówczas, gdy rzecz nie daje się podzielić – jak stanowi art. 212 § 2 k.c. - może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Z samej treści art. 211 k.c. wynika jednoznacznie, że preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy wspólnej pomiędzy jej współwłaścicieli. Ustawodawca przyznał bowiem w art. 211 k.c. każdemu ze współwłaścicieli uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności właśnie przez podział rzeczy. Taki sposób zniesienia współwłasności powinien więc być zastosowany przez sąd, chyba że zachodzą ku temu przeszkody określone w art. 211 k.c. Taki sposób zniesienia współwłasności wyłączny jest także wówczas, gdy żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na taki sposób zniesienia współwłasności względnie, gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek o dokonanie innego, preferowanego przez nich sposobu zniesienia współwłasności np. poprzez przyznanie nieruchomości jednemu z nich (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 431/13, niepubl.). Zgłoszenie przez jednego ze współwłaścicieli wniosku o zniesienie współwłasności przez fizyczny podział rzeczy obliguje sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności do rozważenia takiej możliwości zniesienia współwłasności rzeczy nawet, gdyby taki wniosek został złożony wbrew woli pozostałych współwłaścicieli.

Podziałem fizycznym mogą być objęte nieruchomości, w tym nieruchomości zabudowane budynkami. Jednym ze sposobów zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem jest wyodrębnienie w nim odrębnych lokali, w szczególności w przypadku budynku mieszkalnego przez wyodrębnienie własności lokali mieszkalnych, zgodnie z przepisami ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Sąd drugiej instancji uznał, że przeciwko podziałowi nieruchomości przemawiają dwie normatywne przesłanki z art. 211 k.c. w postaci istotnej zmiany

rzeczy oraz znaczne zmniejszenie jej wartości. Trafnie podniesiono w skardze kasacyjnej, że wskazując jako przeszkodę w podziale nieruchomości istotną zmianę rzeczy, Sąd drugiej instancji nie określił, jak należy interpretować tę przesłankę. Wskazał jedynie okoliczności, które w stosunku do nieruchomości będących przedmiotem zniesienia współwłasności, świadczyły o tym, że ich podział przez wyodrębnienie w budynku mieszkalnym dwóch odrębnych lokali mieszkalnych będzie stanowiło istotną zmianę rzeczy objętej podziałem. W piśmiennictwie prawniczym w odniesieniu do tej przesłanki wyłączającej możliwość podziału rzeczy wskazuje się, że należy ją ocenić stosownie do wszystkich okoliczności. Przykładowo wskazuje się, że obejmuje to sytuację, w której podział fizyczny rzeczy spowoduje zmianę jej przeznaczenia lub uniemożliwi korzystanie z niej jak dotychczas. Sąd Najwyższy podziela stanowisko, że istotna zmiany rzeczy w rozumieniu art. 211 k.c. jest wtedy, gdy na skutek podziału fizycznego rzeczy zmienia ona swoje przeznaczenie. W przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym może to dotyczyć przypadków, w których podział fizyczny nieruchomości uniemożliwi jej wykorzystanie w dotychczasowy sposób tj. na realizację potrzeb mieszkaniowych.

Sąd Najwyższy podziela także stanowisko wyrażone przez Sądy obu instancji, że omawiana przesłanka negatywna podziału rzeczy w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej budynkiem może dotyczyć sytuacji, w której fizyczny podział budynku jest możliwy tylko w razie dokonania – abstrahując w tym miejscu od kosztów z tym związanych - znacznych zmian w substancji budynku, w wyniku których bryła budynku albo jego wnętrze musi ulec znacznej modyfikacji w stosunku do istniejącego stanu faktycznego w chwili podziału (zmiany elementów konstrukcyjnych budynku, dobudowywanie nowych pomieszczeń itp.). Co do zasady bowiem istota postępowania o zniesienie współwłasności polega na podziale tego co istnieje w chwili orzekania o tym podziale. Mimo to, kryterium to jest nieostre. Uwzględniając powyższe stanowisko Sąd powinien był ocenić każdy z możliwych wariantów podziału nieruchomości, wskazując, który z nich jest niemożliwy do przeprowadzenia. Dodatkowo należało wziąć pod uwagę, że przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w którym - zgodnie z żądaniem uczestniczki postępowania – miały

zostać wyodrębnione dwa lokale mieszkalne. Taki sposób zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy z samej swojej natury może wiązać się z koniecznością przeprowadzenia określonych prac adaptacyjnych w substancji budynku, w którym mają zostać wyodrębnione prawnie lokale, w tym o charakterze mieszkaniowym. Zgodnie z art. 11 ust. 1 u.w.l., przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Natomiast art. 11 ust. 2 u.w.l. stanowi, że 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 - w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym - może wydać stosowne nakazy lub zakazy. Sam więc ustawodawca przesądził, że możliwe jest sądowe zniesienie współwłasności przez podział fizyczny rzeczy w rozumieniu art. 211 k.c. poprzez ustanowienie odrębnych własności lokali, w tym mieszkalnych, także wówczas, gdy uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali, przewidzianej w tej ustawie (art. 1a–2), wymaga przeprowadzenia prac adaptacyjnych. W myśl art. 2 ust. 1 u.w.l. samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 2 ust. 1c zd. pierwsze tej ustawy, odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne. Również zgodnie z definicją „budynku mieszkalnego jednorodzinnego”, zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 725), należy przez to rozumieć m.in. budynek wolno stojący służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W myśl powołanych wyżej przepisów było więc dopuszczalne prawnie zniesienie współwłasności nieruchomości, na której był

posadowiony budynek mieszkalny jednorodzinny, przez wyodrębnienie w nim dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych. Wbrew więc ocenie Sądu drugiej instancji, budynek mieszkalny na skutek takiego prawnego jego podziału nie straciłby charakteru jednorodzinnego budynku mieszkalnego, który według zrealizowanego projektu, stanowił z założenia jedną zorganizowaną całość służącą zaspokajaniu potrzeb jednej rodziny. Taki sposób zniesienia współwłasności nie prowadził też do zmiany dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości służącej dotychczas do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej współwłaścicieli. W postanowieniu Sądu Najwyższego z 21 kwietnia 2004 r., III CK 448/02 określono, że przeznaczeniem budynku mieszkalnego jest przede wszystkim zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych właściciela, a jeżeli dom stanowi współwłasność i technicznie możliwe jest wyodrębnienie kilku lokali, „przeznaczeniem” tym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych tylu współwłaścicieli, ile lokali można wydzielić. Z tej perspektywy taki sposób zniesienia współwłasności nie prowadził do istotnej zmiany rzeczy.

Prace adaptacyjne zmierzające do wyodrębnienia w takim budynku odrębnych lokali mogą polegać na wykonaniu wewnątrz tego budynku zmian układu pomieszczeń, zmian wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, czy na dostosowaniu do nowego układu pomieszczeń układów elektrycznych i wentylacyjnych. Konieczność dokonania tego rodzaju prac adaptacyjnych nie powoduje też nawet na znaczny zakres tych prac istotnej zmiany rzeczy w znaczeniu art. 211 k.c.

Trafnie Sąd drugiej instancji, powołując się na przesłankę negatywną wskazaną w art. 211 k.c. podziału rzeczy w postaci znacznego zmniejszenia jej wartości, wskazał, że kryterium to jest nieostre. Nie oznacza to jednak, że w sprawie o zniesienie współwłasności sąd, uwzględniając to kryterium, nie powinien opierać się na pewnych, a więc ustalonych danych dotyczących spadku wartości rzeczy będącej przedmiotem podziału w razie dokonania jej podziału. Dotyczy to sytuacji, w której suma wartości części fizycznych rzeczy wspólnej uzyskanych wskutek podziału będzie znacznie niższa niż wartość, którą rzecz wspólna posiadała przed podziałem. Tymczasem Sąd drugiej instancji nie wskazał, jaka byłaby wartość nieruchomości po podziale zgodnie z żądaniem uczestniczki

postępowania. Oparł się jedynie na pewnej hipotezie wyprowadzonej ze wskazanych okoliczności dotyczącej cech charakterystycznych nieruchomości (ściślej dwóch nieruchomości tworzących jedną funkcjonalną całość) będącej przedmiotem podziału w obecnym stanie faktycznym, wpływających na jej wartość rynkową. Poza tym w przypadku zniesienia współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie prawne lokali mieszkalnych jest rzeczą typową pewien spadek wartości tak podzielonej rzeczy, którą rekompensują dotychczasowym współwłaścicielom inne korzyści uzyskane w następstwie takiego podziału rzeczy, tj. możliwość dalszego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w dotychczasowym miejscu zamieszkania. Badając tę przesłankę wskazaną w art. 211 k.c., przeciwko podziałowi rzeczy w przypadku, gdy alternatywnym wchodzącym w rachubę rozwiązaniem jest przewidziana w art. 212 § 2 k.c. sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego, należy oszacować też, jaką ostatecznie rzeczywistą korzyść majątkową odniosą współwłaściciele w drodze tego sposobu zniesienia współwłasności. Nie budzi bowiem większej wątpliwości, że taki sposób zniesienia współwłasności wiąże się z kosztami obciążającymi współwłaścicieli, które wpływają ostatecznie na realną wartość, jaką z tytułu sprzedaży egzekucyjnej rzeczy osiągną współwłaściciele.

W odniesieniu do zagadnienia znacznego zmniejszenia wartości rzeczy w wyniku jej podziału, należy przyznać rację skarżącej, że Sąd drugiej instancji wskazując na konieczność poniesienia kosztów na usunięcie wad tkwiących w budynku, dla uzasadnienia występowania ww. przesłanki negatywnej podziału rzeczy nie dokonał bliższych ustaleń, czy część z nich, a jeśli tak to jaka, mogłaby zostać usunięta w ramach lub przy okazji prac adaptacyjnych w razie wydzielenia odrębnych własności lokali, a co ostatecznie obniżałoby koszty, jakie należałoby podnieść zarówno na prace adaptacyjne związane z wyodrębnieniem faktycznym odrębnych lokali w budynku oraz na usunięcie wad tkwiących w budynku.

Trafnie podniesiono również w skardze kasacyjnej niezasadne uwzględnienie przez Sąd drugiej instancji jako okoliczności uzasadniającej odstąpienie od podziału nieruchomości przez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych, potencjalnego konfliktu współwłaścicieli uniemożliwiającego korzystanie z tych lokali przez dotychczasowych ich współwłaścicieli i prawidłowy

zarząd nieruchomością wspólną. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zasadniczo przyjmuje się, że konfliktowa sytuacja między współwłaścicielami samodzielnie nie uzasadnia odmowy ustanowienia przez sąd odrębnej własności lokali, lecz jest jedną z okoliczności, które oceniane łącznie mogą uzasadniać taką odmowę (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 21 czerwca 1979 r., III CRN 68/79, OSNCP 1980, nr 1, poz. 11, wyrok z 3 października 1980 r., III CRN 126/80, postanowienie z 24 kwietnia 1997 r., II CKN 124/97, z 10 grudnia 1999 r., II CKN 635/98, z 2 lutego 2001 r., IV CKN 251/00, z 4 października 2002 r., III CKN 1283/00, OSN 2003, nr 12, poz. 170, z 11 lutego 2009 r., V CSK 311/08, z 19 października 2011 r., II CSK 50/11, z 12 maja 2016 r., I CSK 426/15 i 6 września 2018 r., V CSK 448/17). Uzasadnia to wówczas ocenę, że przeciwko podziałowi rzeczy przemawia przesłanka przewidziana w art. 211 k.c. w postaci społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy. Brak jest jednak bliższych ustaleń uzasadniających stanowisko, że strony są skonfliktowane do tego stopnia, że okoliczność ta powinna być uwzględniona przy decyzji o możliwości podziału nieruchomości. Nie wystarczy tu wskazanie, że taki konflikt występuje, gdyż wnioskodawca i uczestniczka postępowania to byli małżonkowie.

Z tych względów zarzuty skargi kasacyjnej były uzasadnione, co czyni przedwczesną, gdyż nie dość wnikliwą ocenę Sądu drugiej instancji o istnieniu przeszkód normatywnych przewidzianych w art. 211 k.c., przeciwko podziałowi nieruchomości, zgodnie z żądaniem uczestniczki. W konsekwencji przedwczesne było też zastosowanie w sprawie art. 212 § 2 k.c. Uzasadniało to uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonej części na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c. Uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonej części dotyczącej meritum sprawy (sposobu zniesienia współwłasności) uzasadniało również uchylenie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, o których Sąd drugiej instancji orzeknie w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie z uwzględnieniem jego ostatecznego wyniku. Czyniło to bezprzedmiotowym odniesienie się Sądu Najwyższego do zarzutu skargi kasacyjnej dotyczącego naruszenia przepisów postępowania przez Sąd drugiej instancji w orzeczeniu zaskarżonym skargą kasacyjną.

Dariusz Dończyk

Karol Weitz

Grzegorz Misiurek

(A.G.)

[r.g.]