

POSTANOWIENIE

Dnia 13 stycznia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. F. i J. F.
przy uczestnictwie Z. D., M. S., M. S., A. K., Z. D.
o częściowe zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 13 stycznia 2021 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 14 marca 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje
Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w K. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w K. w ten sposób, że nadał mu brzmienie, w którym

I. ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności są następujące części wspólne nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr 191, dla której w Sądzie Rejonowym w K. jest prowadzona księga wieczysta (...):

- niezabudowana budynkiem mieszkalnym część nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 191;

- znajdujące się na strychu budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w K. pomieszczenia S1 o powierzchni użytkowej 51,8 m² i pomieszczenie S2 o powierzchni 51,8 m² ;

- znajdujące się w piwnicach tego budynku mieszkalnego pomieszczenia LU.1.1 o powierzchni 16,5 m², LU1.2. o powierzchni 17,7 m², LU 1.3. o powierzchni 6,4 m² i LU1.4. o powierzchni 2,4 m²;

- znajdujące się w piwnicach tego budynku pomieszczenie kotłowni P.1. o powierzchni 22,7 m² oraz pomieszczenie piwnicy P.2. o powierzchni 14,5 m² oraz pomieszczenie piwnicy P.3. o powierzchni 9,2 m² ;

II. dokonał częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie I w ten sposób, że włączył jako pomieszczenia przynależne:

1/ do lokalu mieszkalnego numer 1, położonego na parterze przedmiotowego budynku pomieszczenia opisane w punkcie I.3. i I.4. i ustalił, że z własnością tego lokalu związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 191/489 części

- do lokalu nr 2 położonego na piętrze tego budynku pomieszczenie opisane w punkcie I.6 i ustalił, że z własnością tego lokalu związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości wynoszący 112/489 części;

- do lokalu nr 3 położonego na drugim piętrze budynku pomieszczenie opisane w punkcie 1.7 i ustalił, że z własnością tego lokalu jest związany udział w częściach wspólnych nieruchomości wynoszący 67/489 części;

- do lokalu nr 4 położonego na drugim piętrze budynku pomieszczenia opisane w punkcie I.2. i I.5. i ustalił, że z własnością tego lokalu jest związany udział w częściach wspólnych nieruchomości wynoszący 119/489 części;

2/ dokonał podziału działki numer 191 o powierzchni 0,0425 m² zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego, wpisanym do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego na działki:

- numer 191/8 o powierzchni 0,0322 zabudowaną budynkiem mieszkalnym stanowiącą nieruchomość wspólną, w której udział przysługuje właścicielom wyodrębnionych lokali mieszkalnych numer 1,2,3,4 w wysokości opisanej wyżej;

- numer 191/9 o powierzchni 0,0103 m² zabudowaną budynkiem gospodarczym - warsztatem, którą przyznał na wyłączną własność wnioskodawców A. F. i J. F. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej;

3/ ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 191/9 służebność przejazdu i przechodu do drogi publicznej ul. (...) o powierzchni 81 m² oznaczonej punktami nr 41, 10, 11, 40, 203, 1598 i 41 na mapie projektu podziału sporządzonego przez biegłego, wpisanego do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiącej załącznik do postanowienia, przez działkę nr 191/8 do drogi publicznej;

III. zasądził od wnioskodawców solidarnie tytułem spłaty następujące kwoty z ustawowymi odsetkami za opóźnienia od dnia prawomocności wyroku:

- na rzecz Z.D. 16 091 zł, na rzecz M. S. i E. S. solidarnie kwotę 8 045 zł i na rzecz A. K. 8 045 zł;

IV. zasądził tytułem dopłat z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia prawomocności wyroku następujące kwoty:

- solidarnie od wnioskodawców na rzecz Z.D. kwotę 43 894,60 zł, na rzecz M. S. i X.Y. 21 332,90 zł;

- od uczestniczki A.K. na rzecz Z.D. kwotę 39 337,65 zł oraz na rzecz M. S. i X.Y. 19 118,22 zł;

V. zasądził od A.K. solidarnie na rzecz wnioskodawców kwotę 3 228,53 zł z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 31 stycznia 2001 r. do dnia zapłaty a w pozostałym zakresie oddalił żądanie wnioskodawców;

VI. zasądził od Z.D. solidarnie na rzecz wnioskodawców kwotę 6 632 zł z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 7 lutego 2001 r. a w pozostałej części żądanie wnioskodawców oddalił;

VII. zasądził od X.Y. i M.S. solidarnie na rzecz wnioskodawców kwotę 3 256,86 zł ustawowymi odsetkami za okres od dnia 31 stycznia 2001 r. do dnia zapłaty a w pozostałej części żądanie wnioskodawców oddalił;

VIII. zasądził solidarnie od wnioskodawców na rzecz M. S. kwotę 558,75 zł

IX. oddalił zgłoszone przez uczestników żądanie zasądzenia od wnioskodawców kwoty 1 200 zł z odsetkami z tytułu czynszu dzierżawnego miejsca postojowego

oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy wskazał, że w dniu 9 września 2009 r. Sąd Rejonowy w K. wydał postanowienie wstępne, w którym uznał za usprawiedliwione częściowe zniesienie współwłasności w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości poprzez wyodrębnienie na strychu dwóch pomieszczeń przynależnych S.1. o powierzchni 51,8 m² i S.2. o powierzchni 51,8 m² oraz w piwnicach budynku następujących pomieszczeń przynależnych lokali użytkowych L.U.1.1., L.U. 1.2., L.U.1.3., L.U.1.4., kotłowni P1, piwnicy P.2. i piwnicy P.3. oraz przydzielenie do lokalu nr 1 pomieszczeń L.U.1.1., L.U. 1.2., L.U. 1.3., L.U. 1.4. i S2 jako pomieszczeń przynależnych, co prowadzi do zwiększenia powierzchni użytkowej tego lokalu do 190,8 m² oraz udziału w częściach wspólnych nieruchomości do 191/489 części, do lokalu mieszkalnego nr 2 pomieszczenia P.2. jako pomieszczenia przynależnego, co prowadzi do zwiększenia powierzchni użytkowej tego lokalu do 112,1 m² oraz udziału w częściach wspólnych nieruchomości do 112/489 części, do lokalu nr 3 pomieszczenia oznaczonego P.3. jako pomieszczenia przynależnego, co prowadzi do zwiększenia powierzchni użytkowej do 66,53 m² oraz udziału w częściach wspólnych nieruchomości do 67/489 części, do lokalu mieszkalnego nr 4 pomieszczeń oznaczonych P.1. i S.1. jako pomieszczeń przynależnych co prowadzi do zwiększenia powierzchni do 119,4 m² oraz udziału w częściach wspólnych nieruchomości do 119/489 części. Ponadto zezwolił wnioskodawcom na dokonanie tymczasowo na ich koszt prac adaptacyjnych prowadzących do wyodrębnienia na strychu pomieszczeń przynależnych S.1. i S.2 poprzez podzielenie strychu zgodnie ze wskazaniem

znajdującymi się w opinii biegłego. Oddalił wniosek o dokonanie zmiany udziałów lokali w częściach wspólnych.

Ustalił, że J. F. i Z.D. umową z dnia 9 lutego 1979 r. ustanowili odrębną własność lokali nr 1 i 2 z udziałem w działce nr 191 po $\frac{1}{2}$ części. J. F. zbył na rzecz J. F. i A. F. lokal nr 1 wraz udziałem w działce w roku 1994 a Z. D. umową z dnia 19 kwietnia 1989 r. dokonała darowizny na rzecz M.S. i A.D. udziały po $\frac{1}{2}$ części lokalu nr 2 i udziały w działce po $\frac{1}{8}$ części oraz wskutek umowy o zmianie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu wydzielono na drugim piętrze dwa lokale- nr 3 dla A. D. i nr 4 dla M. S. wraz z udziałem po $\frac{1}{8}$ części.

A.K. wykonała ścinkę oraz drzwi na strychu za kwotę 2 120 zł. Wnioskodawcy ponosili koszty związane z dostarczaniem wody i odprowadzaniem ścieków, związane z odwodnieniem fundamentów, remontu rynien. Budynek warsztatu był użytkowany przez J.F. za zgodą Z.D. jako warsztat ślusarski usługowo - produkcyjny a później przez wnioskodawców jako zakład poligraficzny. Posiada wejście od strony zachodniej na przedłużeniu wejścia od ul. (...) Swobodne otwarcie drzwi zajmuje około 1m od lica budynku a szerokość skrzydła 86 cm. Warsztat ma daszek, który wystaje na około jeden metr w północnej części. Obecnie pomiędzy warsztatem a budynkiem mieszkalnym jest ogrodzenie z siatki posadowione bliżej budynku mieszkalnego. Północno wschodnią część działki stanowiąca przestrzeń między budynkiem gospodarczym, częścią wschodniej i północnej granicy działki oraz częścią wschodniej ściany budynku mieszkalnego stanowi niewielki teren zielony o powierzchni około 40 m². Wartość gruntu zabudowanego warsztatem wynosi 64 363 zł a wartość warsztatu 173 199 zł, zaś wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami tego gruntu i warsztatu.

W przedmiotowym budynku jest możliwe podzielenie strychu na dwie części jako pomieszczenia przynależne do wydzielonych lokali przy wykonaniu koniecznych prac oraz wydzielenie pomieszczeń przynależnych w piwnicy dla poszczególnych lokali. Wskutek wykonanych prac powstały samodzielne lokale: nr 1 o powierzchni 190,8 m² z pomieszczeniami przynależnymi w piwnicy LU 1, LU 2 LU 3, LU 4 i z pomieszczeniem na strychu S2, lokal nr 2 o powierzchni 112,1 m² z pomieszczeniem piwnicy P2, lokal nr 3 o powierzchni 57,33 m²

z pomieszczeniem piwnicy P3, lokal nr 4 o powierzchni 119,4 m² z piwnicą P1 i pomieszczeniem na strychu S1. W związku z wydzieleniem pomieszczeń przynależnych dotychczasowe udziały uległy zmianie i wynoszą dla lokalu nr 1 191/489 części, dla lokalu nr 2 112/489 części, dla lokalu nr 3 67/489 części i dla lokalu nr 4 119/489 części.

Wartość lokali po przyłączeniu lokali przynależnych wynosi dla lokalu nr 1 859 911 zł, dla lokalu nr 2 632 888 zł, dla lokalu nr 3 381 927 zł i dla lokalu nr 4 402 188 zł, strychu S1 98 639 zł, S2 98 639 zł a piwnicy - P2 18 070, P3 11 460 zł, P1 27 620 zł, warsztatu 180 810 zł i wiaty 12 660 zł.

Wartość nakładów wnioskodawców wynosi 25 806,42 zł i z tytułu rozliczeń za media uczestnicy powinni zwrócić - Małżonkowie S. 31,06 zł, Z. D. 180,39 zł, A.K. 2,72 zł. M. S. poniósł nakłady w kwotach 1 195,80 zł, 21,40 zł, 736 zł a oboje małżonkowie nakładu na remont rynien 1 117,57 zł.

Sąd drugiej instancji wskazał na trzy możliwe sposoby podziału nieruchomości - pierwszą z podziałem na dwie części, w część zabudowaną warsztatem wchodziłby teren zielony, drugą z podziałem na trzy części, dwie zabudowane budynkami i trzecia niezabudowaną o powierzchni 41 m² i trzecią z wydzieleniem działki warsztatowej i obszarem niezbędnym do korzystania z warsztatu o powierzchni 0,0103 m² nr 191/9 z dojazdem po działce 191/8 do ul. (...) o powierzchni 81 m² i szerokości pasa 5 m oraz wydzieleniem w pozostałej części działki nr 191/8 zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 0,0322 m², która została wpisana do zasobu geodezyjno-kartograficznego.

Stwierdził, że jako sąd rozpoznający sprawę merytorycznie dokonał własnych ustaleń faktycznych opierając się na dokumentach, zeznaniach świadków oraz opiniach biegłych do spraw geodezji, szacowania nieruchomości i budownictwa. Nie jest wyłączona możliwość wydzielenia z działki gruntu stanowiącej część wspólną odrębnej działki gruntu nie związanej z korzystaniem z domu ale tylko wówczas gdy pozostała działka zapewni możliwość prawidłowego korzystania z nieruchomości tj. będzie stanowiła taki obszar, bez którego

racjonalne i normalne korzystanie nie byłoby możliwe i który byłby zbędny dla korzystania z budynku.

W razie wzniesienia przez współwłaściciela w dobrej wierze budynku na przedmiocie współwłasności przysługuje mu roszczenia z art. 231 k.c., przy czym w postępowaniu działowym realizacja tego roszczenia podlega, jako roszczenie z tytułu nakładów, ogólnej dyspozycji art. 618 § 2 k.p.c. stąd zbędne były w postanowieniu Sądu pierwszej instancji zobowiązania uczestników do złożenia oświadczeń woli przez pozostałych współwłaścicieli.

Nie budzi wątpliwości, że wykupowi nie podlega cała nieruchomości, na której posiadacz wznosił budynek lecz tylko ta jej część, którą zajmuje budynek z koniecznym obejściem a tylko w wyjątkowej sytuacji gdy do korzystania z budynku potrzebne jest zaplecze w postaci większego areалу gruntu, wykupem może być objęty ten większy kawałek gruntu. Wydzielając działkę Sąd Rejonowy nie uwzględnił ani wystającego dachu, rynien, gzymsów, konieczności otwarcia drzwi, stąd konieczne było wydzielenie pasa gruntu szerokości około jednego metra wokół budynku warsztatowego. Nieuzasadnione jest natomiast przyłączenie do tej działki terenu zielonego. Zgoda udzielona przez Z. D. dotyczyła wprawdzie i tego terenu, ale zabudowa na tym terenie nie nastąpiła. Działka stanowiąca nieruchomości wspólną ma niewielką powierzchnię - 425 m² i niewielki obszar jest jedynym zielonym jej skrawkiem, położonym w bezpośredniej bliskości budynku mieszkalnego i powinien stanowić przestrzeń wspólną, zwłaszcza że z uwagi na usytuowanie budynku użytkowego w bezpośredniej bliskości właściciele lokali już doznają istotnych ograniczeń z powodu zmniejszenia nieruchomości. Stąd wydzielenie działki po budynek użytkowy nie powinno obejmować tych części nieruchomości wspólnej, która nie jest konieczna dla użytkowania tego budynku. Zważywszy na ogrodzenie tego budynku przez wnioskodawców, nie można wykluczyć postawienia takiego ogrodzenia po podziale i wydzieleniu pasa dojazdu 2,5 m zostanie postawione także ogrodzenie, który to podział utrudni dojście do drzwi wejściowych budynku mieszkalnego i wykluczy możliwość dojazdu, dlatego konieczne jest ustanowienie takiego dojazdu w postaci służebności. Pozytywne zaopiniowanie przez organy administracyjne podziału zaproponowanego przez wnioskodawców nie wiąże sądu w postępowaniu o zniesienie współwłasności.

Za niezasadne uznał żądanie uczestników wydzielenia działki w postaci terenu zielonego o powierzchni 41 m² bo nie ma takiej potrzeby i racjonalnego uzasadnienia w świetle art. 211 k.c. a ten kawałek gruntu powinien służyć innym współwłaścicielom.

Do nieruchomości wspólnej należą elementy konieczne, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli, których dotyczy art. 3 ust. 1 zd. Drugie u.w.l. i takie, które takiego charakteru nie mają, jak pomieszczenia przynależne, których zakaz zniesienia współwłasności nie dotyczy.

Dopuszczalność częściowego zniesienia współwłasności tych pomieszczeń wynika także z prawomocnego postanowienia wstępnego z dnia 9 września 2009 r., którym Sąd Okręgowy jest związany. Dlatego zarzuty wnioskodawców kwestionujące wyliczenia powierzchni nie mogą obecnie odnieść żadnego skutku. Rolą Sądu drugiej instancji było tylko stwierdzenie, czy prace adaptacyjne zostały wykonane a dowód z opinii to potwierdził oraz samodzielność lokali.

Zgodnie z art. 212 § 1 zd. 1 k.p.c. wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty. Wartość rzeczy ulegających podziałowi ustala się na podstawie cen rynkowych z chwili zniesienia współwłasności. Stan ten jest obowiązany uwzględnić sąd drugiej instancji i obowiązany jest brać pod uwagę zmiany w stanie faktycznym i prawnym sprawy wpływające na treść orzeczenia. Podniesione przez wnioskodawców zarzuty co do konieczności uwzględniania wartości pomieszczeń bez uwzględniania poniesionych przez nich nakładów zmierzają do próby rozliczenia poniesionych przez nich nakładów na rzecz wspólną z pominięciem trybu i czasu ich zgłaszania wynikającego z art. 618 § 1 k.p.c. Za utrwalony trzeba uznać pogląd, że o roszczeniach z art. 618 § 1 k.p.c. sąd orzeka wyłącznie na wniosek zgłoszony przed sądem pierwszej instancji a wnioskodawcy takiego żądania nie zgłosili i brak jest twierdzeń co do charakteru tych nakładów i wniosków dowodowych na ich zasadność.

Zdaniem Sądu Okręgowego zarówno stan jak i wartość nieruchomości powinny być uwzględnione na datę zamknięcia rozprawy, która to wartość wynika z opinii biegłej sporządzonej w postępowaniu apelacyjnym. Podnoszone przez wnioskodawcę wykonanie prac w obrębie pomieszczeń strychowych nie wpływa

na wartość skoro z opinii biegłej wynika, że byłoby to możliwe w przypadku powstania lokalu, co nie miało miejsca. Również przyłączenie lokalu przynależnego nie wpływa na wartość lokalu. Wartość gruntu zajętego pod budowę budynku warsztatowego i koniecznego do korzystania z niego wynosi 64 363 zł i rodzi po stronie wnioskodawców konieczność spłaty dla pozostałych współwłaścicieli - właścicielce lokalu nr 2 Z.D. w kwocie 16 091 zł, właścicielom lokali nr 3 i 4 w kwocie po 8 045 zł.

O wysokości dopłaty w przypadku zniesienia współwłasności co do części wspólnej decyduje różnica wartości lokalu przed i po dokonanych zmianach.

Wartość lokalu nr 1 według jego dotychczasowego stanu i dotychczasowej wielkości udziałów wynosi 601 503 zł a po dołączeniu przynależności i uwzględnienia ułamka wynikającego z postanowienia wstępnego wynosi 859 911 zł, a więc wartość lokalu wzrosła o 258 348 zł.

Dotychczasowa wartość lokalu nr 2 wynosi 619 560 zł a wartość po przyłączeniu lokali przynależnych kwotę 632 888 zł, stąd wartość wzrosła o 13 328 zł.

Dotychczasowa wartość lokalu nr 3 wynosi 374 098 zł a po włączeniu przynależności 381 927 zł, zatem nastąpił wzrost o 7 829 zł.

Dotychczasowa wartość lokalu nr 4 wynosi 295 452 zł a po dołączeniu przynależności kwotę 402 188 zł, stąd wzrost nastąpił o kwotę 106 736 zł.

Łączna różnica w wartości lokali przed włączeniem przynależności i ułamkiem w częściach wspólnych i po ich włączeniu i zmianie tego ułamka wynosi kwotę 386 241 zł, która stanowi podstawę do określenia wysokości dopłat.

Z własnością lokalu nr 1 łączył się udział $\frac{1}{2}$ części i na rzecz współwłaścicieli przypada kwota 193 120,50 zł stanowiąca połowę kwoty 386 241 zł. Różnica w wartości lokalu przed i po zniesieniu współwłasności wynosi 258 560,25 zł to właściciele są zobowiązani do dopłaty w kwocie 65 227 zł.

Z własnością lokalu nr 2 związany jest udział w $\frac{1}{4}$ części i na właścicielkę przypada $\frac{1}{4}$ kwoty 38 6241 zł tj. kwota 96 560,25 zł. Różnica w wartości lokalu przed i po zniesieniu współwłasności wynosi kwotę 13 328 zł, co oznacza,

że powinna otrzymać dopłatę w kwocie 83 232,25 zł. Z własnością lokalu nr 3 związany jest udział 1/8 części i na właściciela lokalu przypada kwota 48 280,12 zł i przy różnicy wartości przed i po zniesieniu współwłasności w kwocie 7 829 zł właściciel powinien otrzymać dopłatę w kwocie 40 451,12 zł.

Z własnością lokalu nr 4 związany jest udział w 1/8 części i przypada na nią kwota 48 280,12 zł. Przy różnicy wartości przed i po zniesieniu współwłasności wynoszącej 106 736 zł, jego właścicielka jest zobowiązana do dopłaty w kwocie 58 455,88 zł.

Ponadto została zasądzona na rzecz X.Y. i M. S. kwota 976,64 zł za wymianę rynien, kwota 21,47 zł za zakup terakoty i 736 zł za czyszczenie rur. Od wnioskodawców została zasądzona na rzecz A. K. kwota 1 060 zł za postawienie ścianki działowej i wykonanie drzwi wewnętrznych. Co do pozostałych kwot zostały przedłożone faktury ale bez formułowania żądań.

Co do roszczenia wnioskodawców z tytułu opłat za media zostało ustalone, że wartość nakładów z tego tytułu stanowi kwota 25 806,42 zł. Po stronie uczestników istnieje niedopłata – X.Y. i M. S. w kwocie 31,06 zł, Z.D. 180,39 zł i A. K. w kwocie 2,72 zł. Po uwzględnieniu wysokości udziałów do zapłaty pozostają kwoty 645,61 zł przez Z.D. i po 3 225,80 zł przez właścicieli lokali nr 3 i 4. Pozostałe żądania wnioskodawców nie zostały udowodnione, zwłaszcza sprzątnięcie nieruchomości przez ich pracowników.

Apelacja wnioskodawców była zasadna w zakresie odsetek ustawowych, które nie zostały zasądzone od Z.D.; pismo zawierające żądanie zostało jej doręczone w dniu 6 lutego 2001 r. i pozostaje ona w opóźnieniu od dnia 7 lutego 2001 r.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zarzucili naruszenie art. 96 ust. 2 u.g.n. przez niezastosowanie, art. 211 k.c. i art. 4 pkt 3 u.g.n. przez błędne zastosowanie, art. 94 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz.U. 2018 r., poz. 650) w zw. z § 23, § 12 ust. 2 i § 207 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j. t. Dz.U. 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.), naruszenie art.

212 § 1 w zw. z 207 k.c., art. 618 § 1 w zw. z 187 § 1 pkt 1 i 13 § 2 k.p.c, art. 316 § 1 k.p.c. i 365 w zw. z 13 § 2 k.p.c. i art. 11 ust. 1 i 2 u.w.l. oraz naruszenie art. 359 k.p.c. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2018 r., nr 121) postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2018 r., nr 121) wskazać trzeba, że przepis ten w ust. 1 nakazuje, że podział nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta stwierdzającej podział a zgodnie z ust. 2 w przypadku gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd, nie wydaje się decyzji, o której mowa w ust. 1, i pozwolenia, o którym mowa w ust. 1a. Jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a razie braku planu - od warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2 sąd zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków także opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków i do opinii tych nie stosuje się art. 93 ust. 5.

Co do zasady, gdy rozstrzygnięcie sprawy wymaga dokonania podziału nieruchomości, sąd dokonuje wydzielenia działek na podstawie opinii biegłego geodety, który sporządza operat podziałowy, a orzeczenie sądu wywiera skutki zarówno prawnorzeczowe, jak i ewidencyjne. Wyjątkiem jest sytuacja, w której podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie jego braku - od spełnienia warunków określonych w art. 94 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n. (art. 96 ust. 2 u.g.n.), a więc podział nieruchomości nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi albo jest zgodny z przepisami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Sąd jest wówczas zobowiązany do zasięgnięcia opinii właściwego organu administracyjnego i dokonania oceny dopuszczalności podziału zarówno w świetle art. 211-213 k.c., jak i przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Okręgowy nie dokonał oceny w świetle wyżej wymienionych przesłanek a rozważania w kontekście obowiązku uzyskania opinii organu administracyjnego

sprowadzają się do stwierdzenia, że pozytywne zaopiniowanie przez organu administracyjne podziału proponowanego przez wnioskodawców nie wiąże Sądu w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Nie ulega wątpliwości, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje plan zagospodarowania miejscowego oraz decyzja p warunkach zabudowy. Pozostaje zatem zgodność podziału z odrębnymi przepisami prawa a zatem również z przepisami prawa miejscowego, co ma istotne znaczenie z uwagi na wyznaczenie w postępowaniu o zniesienie współwłasności nowej działki z budynkiem na rzecz wnioskodawców w innej konfiguracji niż objęta opinią burmistrza przed sądem pierwszej instancji. Fakt, że pozytywne zaopiniowanie przez organ administracyjny podziału zaproponowanego przez wnioskodawców nie wiąże Sądu nie oznacza, że negatywne zaopiniowanie pozostaje bez skutku prawnego, zwłaszcza że sama ocena przesłanek z art. 94 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n. należy do organu opiniującego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013, II CSK 144/13, niepubl.).

Za zasadny trzeba uznać zarzut naruszenia art. 212 w zw. z 207 k.c.

Stwierdzić trzeba, że postanowienie wstępne w sprawach o zniesienie współwłasności jest orzeczeniem co do istoty sprawy kończącym sprawę w odniesieniu do przedmiotu objętego tym postępowaniem, co oznacza niedopuszczalność uchylenia tego postanowienia w trybie art. 359 k.p.c. Nie oznacza to, że w miarę upływu czasu postępowania możliwość rozstrzygnięcia o zniesieniu współwłasności w inny sposób niż określona w postępowaniu wstępnym jest wyłączona ale postanowienie to wiąże sąd dokonujący zniesienia tylko wtedy, kiedy w chwili zamknięcia rozprawy uczestnicy byli zainteresowani dokonaniem zniesienia współwłasności w taki właśnie sposób (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2017 r., III CZ 6/17 (niepubl.). W niniejszej sprawie nie nastąpiła zmiana stanowiska stron a zatem postanowienie wstępne wywiera wszelkie skutki prawne. Prawomocnym postanowieniem z dnia 9 września 2009 r. Sąd Rejonowy w K. wydał postanowienie wstępne, w którym uznał za usprawiedliwione zniesienie współwłasności poprzez wyodrębnienie na strychu dwóch pomieszczeń przynależnych oraz w piwnicach określonych szczegółowo pomieszczeń przynależnych i ustalił do którego z lokali będą przydzielone te

pomieszczenia. Dotyczy to również pomieszczeń piwnicznych zagospodarowanych przez wnioskodawców. Wbrew twierdzeniu Sądu drugiej instancji nakłady poniesione na te pomieszczenia piwniczne nie są nakładami poniesionymi na nieruchomość wspólną z tej przyczyny, że nie były to nakłady poczynione na część nieruchomości, z której korzystali wszyscy współwłaściciele a jedynie na jej część, z której korzystali tylko wnioskodawcy i która została im przyznana w postanowieniu wstępnym. Wnioskodawcy nie mogli zgłosić z tego względu do rozliczenia poniesionych nakładów lecz kwestionowali ich zaliczenie do wartości przedmiotu zniesienia współwłasności. Nie jest prawidłowe zaliczenie do wartości przedmiotu zniesienia współwłasności kosztów prac poniesionych przez współwłaściciela na tę część przedmiotu, która ma mu przypaść w końcowym zniesieniu współwłasności. Od daty wydania prawomocnego postanowienia wstępnego współwłaściciele mogli dokonywać nakładów na przydzielone im części nieruchomości aczkolwiek prawnorzeczowy skutek prawny następował dopiero z ostatecznym postanowieniem o zniesieniu współwłasności.

Nie są zasadne pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 211 k.c. i art. 4 pkt 3a u.g.n. w zw. z 231 § 1 k.c. nie jest zasadny z tej przyczyny, że powiązanie wskazanych przepisów z art. 231 § 1 k.c. oznacza, że zawarty w art. 398³ § 3 k.p.c. zakaz oparcia skargi kasacyjnej na zarzutach dotyczących ustalenia faktów lub oceny dowodów oznacza również niedopuszczalność powoływania się przez skarżącego na te błędy postępowania, które dotyczą bezdowodowego ustalenia przez sąd faktów stanowiących podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Są to fakty powszechnie znane lub znane sądowi urzędowo (art. 228 § 1 k.p.c., art. 231 § 1 k.p.c.).

Zarzut naruszenia art. 94 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości porządku w gminach (Dz.U. 2018 r., poz. 650) w zw. z § 23, § 12 ust. 2 i § 207 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 r., poz. 1422) jest zarzutem przedwczesnym z uwagi na potrzebę wydania opinii organu administracyjnego.

Zarzuty e i f skargi kasacyjnej są związane z zarzutem d dotyczącym ewentualnych nakładów omówionym wcześniej, zaś zarzut oznaczony literą g dotyczący art. 359 k.p.c. w kontekście prawomocności postanowienia wstępnego został przedstawiony przy motywach dotyczących naruszenia art. 211 k.c.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c.