

Sygn. akt IV CSK 272/17

POSTANOWIENIE

Dnia 13 czerwca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. O. i K. O.
przy uczestnictwie U. O., M. O., B. O. i P. O.
o zniesienie współwłasności nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 13 czerwca 2018 r.,
skargi kasacyjnej uczestników postępowania B. O. i P. O.
od postanowienia Sądu Okręgowego w G.
z dnia 26 października 2016 r., sygn. akt XVI Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 22 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy w S. uznał za usprawiedliwione żądanie wnioskodawców A. O. i K. O. zniesienia współwłasności bliżej określonej nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych oraz upoważnił wnioskodawców, uczestników M. O. i U. O. do wykonania tymczasowo na ich koszt określonych robót adaptacyjnych w posadowionym na tej nieruchomości budynku jednorodzinnym, a Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 26 października 2016 r. oddalił apelację uczestników B. O. i P. O. od tego postanowienia.

Sąd ustalił, że A. O. i K. O., U. O. i M. O., B. O. i P. O. są współwłaścicielami, w określonych częściach, zabudowanej budynkiem jednorodinnym nieruchomości położonej w S. przy ul. M. Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego na tym terenie istnieje zakaz przekształcenia istniejącej zabudowy w zabudowę wielorodzinną. Będący podstawowym sposobem zniesienia współwłasności (art. 211 k.c.) podział fizyczny objętej wnioskiem nieruchomości jest przeto możliwy jedynie poprzez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych.

Skarga kasacyjna uczestników postępowania B. i P. małż. O. od postanowienia Sądu Okręgowego - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszania art. 227 w zw. z art. 228 k.p.c., art. 3 pkt. 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz. U. 2017, poz. 1332 ze zm., dalej: prawa budowlanego) w zw. z art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. 2018, poz. 716, dalej: „ustawy o własności lokali”), art. 3 pkt. 2a prawa budowlanego, i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie godzi się zauważyć, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny, wyraźnie preferowany przez kodeks cywilny (postanowienia SN: z dnia 30 października 1978 r., III CRN 214/78, LEX nr 8143; z dnia 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93, nie publ.; z dnia 29 lipca 1998 r., II CKN 748/97, Biul. SN 1999, nr 1, s. 9; z dnia 9 września 2011 r., I CSK 674/10, IC 2012, nr 7-8, s. 46, i zgodne poglądy na ten temat w piśmiennictwie). Wynika z tego, że jeśli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Przy rozstrzyganiu o sposobie zniesienia współwłasności decydujący jest stan prawny i faktyczny istniejący w chwili dokonywania zniesienia współwłasności. Nakaz ten, wynikający także z art. 316 § 1 k.p.c., odnosi się do sądu zarówno pierwszej, jak i drugiej instancji.

Szczególnym sposobem podziału nieruchomości budynkowej w celu zniesienia współwłasności jest wyodrębnienie własności lokali. Istota zarzutów skargi kasacyjnej sprowadza się do kwestionowania stanowiska Sądu Okręgowego, że w budynku objętym wnioskiem możliwe jest wyodrębnienie jedynie dwóch lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność. W ocenie skarżących u podłoża tego stanowiska legło błędne uznanie co do obowiązywania uchwały Rady Miasta S. z dnia 26 kwietnia 2002 r., nr (...), w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plan oznaczony nr (...)/01), zgodnie z którym istnieje zakaz przekształcania istniejącej zabudowy w zabudowę wielorodzinną, pomimo że uchwałą Rady Miasta S. z dnia 24 lutego 2012 r., nr (...), został on uznany za nieaktualny. W wyniku tej uchwały plan zagospodarowania przestrzennego nr (...)/01 zatracił walor aktualności.

Skarżący pominęli, że uchwała rady w sprawie stwierdzenia aktualności studium i planów miejscowych, podejmowana na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst: Dz. U. 2017, poz. 1073 ze zm.), a taka była uchwała z dnia 24 lutego 2012 r., jest uchwałą o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego i jako taka nie wiąże w stosunkach zewnętrznych, a to oznacza, iż nawet pośrednio nie kształtuje sytuacji prawno-planistycznej nieruchomości. Jest bowiem aktem wyłącznie polityki przestrzennej, pozostającym bez wpływu i to nie tylko bezpośredniego ale nawet pośredniego na prawa i obowiązki obywateli (jednostek organizacyjnych). Jest zatem aktem o innym charakterze prawnym niż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego czy nawet studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które zawierając wiążące ustalenia merytoryczne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą w istocie rozstrzygać o sytuacji prawno-planistycznej nieruchomości. Celem uchwały rady gminy, podejmowanej w sprawie stwierdzenia aktualności studium i planów miejscowych jest przesądzenie o ewentualnej potrzebie działań planistycznych na określonych obszarach, tak aby funkcjonujące akty planistyczne (studium i plany miejscowe) nie zatracaly waloru aktualności, mieszcząc się w szerszym, stanowiącym integralną całość, porządku przestrzennym. Brak jest przeto podstaw do uznania, że plan zagospodarowania przestrzennego nr

(...)/01 zatracił walor aktualności - jak twierdzą skarżący - na skutek podjęcia uchwały z dnia 24 lutego 2012 r.

Odnosnie do zarzutu naruszenia art. 3 pkt 2a prawa budowlanego w zw. z art. 2 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, to w pierwszym z tych przepisów, mającym zastosowanie do wszystkich budynków, niezależnie od daty ich powstania, jest zdefiniowane pojęcie domu jednorodzinnego. Zgodnie z jego treścią ilekroć w ustawie mowa jest o budynku mieszkalnym jednorodzinnym należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, 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.

Już zatem ustawowo określone w art. 3 pkt 2a prawa budowlanego pojęcie domu jednorodzinnego wyraźnie zakazuje wydzielania w nim więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. W innych przepisach prawa brakuje odmiennej regulacji określającej pojęcie domu jednorodzinnego. Określenia takiego brak w szczególności w ustawie o własności lokali. Niemniej jednak definicja ta nawiązuje do unormowań ustawy o własności lokali w ten sposób, że odwołuje się do „wydzielania lokali mieszkalnych” - co oczywiście stanowi domenę tej właśnie ustawy. Skoro tak, to względy spójności systemu prawa nakazują uwzględniać przy stosowaniu przepisów ustawy o własności lokali dotyczących wydzielania lokali w domu jednorodzinnym przywołaną wyżej ustawową definicję takiego domu.

Przewidziane w art. 3 pkt 2a prawa budowlanego wyraźne ograniczenie możliwości wydzielania w domu jednorodzinnym odrębnych lokali mieszkalnych do dwóch w istocie uniemożliwia wyodrębnienie w takim budynku większej ich ilości dopóki przysługuje mu status domu jednorodzinnego. Wynika z tego prawna niedopuszczalność ich wydzielania w domu jednorodzinnym. Budynek o większej ilości wydzielonych lokali nie spełnia wymogów domu jednorodzinnego, jest bowiem domem wielorodzinnym.

Oznacza to w sprawie ponadto, że zasadnie Sąd uznał, wbrew zarzutom skargi, iż zniesienie współwłasności objętego wnioskiem domu polegające na wyodrębnieniu większej ilości lokali mieszkalnych, niż dwa prowadziłoby do niezgodnego z planem zagospodarowania przestrzennego nr (...)/01 przekształcania istniejącej zabudowy w zabudowę wielorodzinną.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w postanowieniu.

jw