

## **Postanowienie z dnia 4 października 2002 r., III CKN 1283/00**

**Konflikt osobisty istniejący między współwłaścicielami budynku mieszkalnego nie stanowi samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali z powołaniem się na społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy (art. 211 k.c.).**

*Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Józef Frąckowiak*

*Sędzia SN Irena Gromska-Szuster*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Mariana P. przy uczestnictwie Teresy P. o podział majątku dorobkowego, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na rozprawie w dniu 4 października 2002 r. kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w Zamościu z dnia 31 marca 2000 r.

uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Zamościu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

### **Uzasadnienie**

Postanowieniem z dnia 9 września 1999 r. Sąd Rejonowy w Zamościu dokonał podziału majątku wspólnego byłych małżonków Teresy P. i Mariana P. w ten sposób, że – stanowiącą przedmiot wspólności – nieruchomości nr 114, położoną w Zamościu, o powierzchni 550 m<sup>2</sup>, zabudowaną domem mieszkalnym, przyznał na własność Teresy P., zasądając od niej na rzecz Mariana P. spłatę w kwocie 59 352,12 zł, płatną w dwu ratach. Dokonując ustaleń, Sąd pierwszej instancji stwierdził m.in., że uczestnicy pozostają w głębokim konflikcie osobistym, który wyklucza wspólne zamieszkiwanie, w związku z czym – powoławszy się na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1980 r., III CRN 126/80

(OSNCP 1981, nr 8, poz. 150) – uznał, iż uzasadnione jest odstąpienie od podziału nieruchomości w naturze i przyznanie jej na własność uczestnicze.

Apelację wnioskodawcy od tego postanowienie – orzeczeniem z dnia 31 marca 2000 r. – Sąd Okręgowy w Zamościu oddalił. Sąd drugiej instancji podzielił zapatrywania Sądu Rejonowego, stwierdzając, że w okolicznościach sprawy uzasadnione jest przyznanie całej nieruchomości na własność jednemu z uczestników, a „sama techniczna możliwość wydzielenia samodzielnych lokali nie wystarcza, skoro pozostawienie ich razem będzie stanowiło zarzewie dalszych konfliktów na różnych płaszczyznach i przyczyni się do znacznego pogorszenia ich codziennej egzystencji, a nie będzie służyć lepszemu zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych”. Sąd Okręgowy dostrzegł dodatkowo, że pozostawianie choćby części majątku wspólnego we współwłasności stanowiłoby zarzewie dalszych sporów, a zarówno wiek uczestników, jak i ich stan zdrowia wymagają spokoju i unikania stresów.

W kasacji wnioskodawcy, opartej na podstawie przewidzianej w art. 393<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c., znalazł się zarzut obrazy art. 211 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W wyroku z dnia 3 października 1980 r., III CRN 126/80 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, zaaprobowany wówczas w piśmiennictwie, że istniejący między właścicielami budynku poważny konflikt może stanowić okoliczność uzasadniającą odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Zdaniem Sądu Najwyższego, wyrażonym w uzasadnieniu tego wyroku, likwidacja węzła współwłasności w ten właśnie sposób uniemożliwia lub poważnie utrudnia codzienną koegzystencję, pozostawia bowiem właścicieli lokali w bezpośrednim sąsiedztwie na czas nie oznaczony, a praktycznie na stałe, zmuszając ich ponadto – wbrew woli – do uzgadniania różnych czynności oraz współpracy w zakresie zarządu.

Oceniając ten pogląd ze współczesnej perspektywy, przy uwzględnieniu zmian ustrojowych i rynkowych, jakie zaszły po wydaniu przez Sąd Najwyższy przytoczonego wyroku, trzeba przede wszystkim powrócić do treści art. 211 k.c. – stosowanego w niniejszej sprawie na podstawie art. 46 k.r.o. i art. 1035 k.c. – i przypomnieć, że każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, a uprawnienie to jest wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdyby dokonywany podział był sprzeczny z

przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub zmniejszenie jej wartości. Należy podkreślić, że wyjątki od podziału rzeczy w naturze – ustanowienie odrębnej własności lokali jest także takim podziałem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1998 r., I CKN 447/98, nie publ.) – zostały wyliczone w sposób wyczerpujący, toteż ich rozszerzanie na inne sytuacje albo wykładanie w sposób rozciągliwy jest niedopuszczalne.

Wydając zaskarżone orzeczenie, Sąd Okręgowy nie wyjaśnił – nie uczynił tego zresztą wcześniej także Sąd Rejonowy – jakie argumenty jurystyczne nakazują odstąpić od zasady wyrażonej w art. 211 k.c., przy czym samo powołanie się na istnienie „głębokiego konfliktu” między uczestnikami, bez próby odniesienia go do hipotezy wymienionego przepisu, nie może być, oczywiście, uznane za wystarczające. Nie można także uznać za zadowolające odwołanie się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1980 r. i porzestanie na stwierdzeniu, że pozostawienie uczestników razem „będzie stanowiło zarzewie dalszych konfliktów na różnych płaszczyznach i przyczyni się jedynie do znacznego pogorszenia ich codziennej egzystencji, a nie będzie służyć lepszemu zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych”, zwłaszcza że Sąd Najwyższy, motywując powyższy wyrok, również nie wskazał *expressis verbis*, jaką – wymienioną w art. 211 k.c. – podstawę odmowy dokonania podziału miał na względzie.

Prześledzenie wyводу przeprowadzonego przez Sądy obydwu instancji oraz sposób zastosowanej argumentacji pozwala przyjąć, że podłożem odmowy dokonania podziału, w sytuacji gdy nie ma mowy o istotnej zmianie rzeczy lub zmniejszeniu jej wartości, było dostrzeżenie sprzeczności podziału, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokali, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości (budynku). Odnosząc się do tej kwestii, należy podkreślić, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, o jakim mowa w art. 211 k.c., nie może być utożsamiane ani ze stosunkami osobistymi istniejącymi między współwłaścicielami, ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (współwłasności). „Przeznaczenie”, o jakim mowa w art. 211 k.c., dotyczy rzeczy, a więc „przedmiotu materialnego” (art. 45 k.c.), wynika zatem bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz w jego działalności gospodarczej. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć.

Nie może być wątpliwości, że „przeznaczeniem” budynku mieszkalnego (domu jednorodzinnego) jest przede wszystkim zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych właściciela, a jeżeli dom stanowi współwłasność byłych małżonków i technicznie możliwe jest wyodrębnienie dwu lokali, „przeznaczeniem” tym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obojga. Rzecz jasna, jeżeli w grę wchodzi podział przez ustanowienie odrębnej własności lokalu, to nie można „przeznaczenia” dzielonej rzeczy odrywać od istoty tej specyficznej formy własności. Nie wolno zatem pomijać nierozłącznego powiązania wyodrębnionych lokali z nieruchomością wspólną i wynikającej stąd konieczności koegzystencji współwłaścicieli, brak jednak podstaw do twierdzenia, że przy ocenie dopuszczalności podziału nieruchomości, a więc rozstrzygnięciu kwestii praworzeczowej, decydujące znaczenie ma stan stosunków osobistych między współwłaścicielami. W związku z tym, odstępując od stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy w cytowanym wyroku z dnia 3 października 1980 r., należy przychylić się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1979 r., III CRN 68/79 (OSNCP 1980, nr 1, poz. 11), w którym wyrażono pogląd, że istniejące między współwłaścicielami nieporozumienia nie mogą uzasadniać odmowy dokonania podziału nieruchomości w postaci ustanowienia odrębnej własności lokali, z powołaniem się na społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy. Za zmianą kierunku orzecznictwa przemawiają także – na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy już w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2001 r., IV CKN 251/00 ("Izba Cywilna. Biuletyn Sądu Najwyższego" 2002, nr 1, poz. 38) – zmiany w zakresie stosunków społeczno-gospodarczych, które poprzednio, zwłaszcza w latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku, w dużym stopniu ograniczały obrót nieruchomościami lokalowymi. Współcześnie te ograniczenia nie występują.

Powracając na grunt sprawy, w której wniesiono rozpoznawaną kasację, należy także zakwestionować wywód Sądu Okręgowego prowadzący do wniosku, że zniesienie współwłasności przez przyznanie całej nieruchomości jednemu współwłaścicielowi rozwiąże problem ewentualnych nieporozumień w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Temu twierdzeniu trzeba odmówić racji, gdyż – wbrew sugestii Sądu – podział fizyczny zdecydowanie ograniczy częstotliwość kontaktów i uciążliwość dotychczasowej „bezpodziałowej” wspólnej egzystencji byłych małżonków, a ewentualne spory w wypadku przyznania nieruchomości jednej ze stron i spłat drugiej mogą przenieść się na stosunki wierzyciel – dłużnik. Trzeba poza tym wskazać, że w wyniku zaskarżonego postanowienia

wnioskodawca pozbawiony zostaje udziału w nieruchomości, która jest jego jedynym majątkiem, skoro więc Sąd dopatrył się przeszkód w dokonaniu podziału w naturze, co pozwoliło mu na sięgnięcie do art. 212 § 2 k.c., powinien także rozważyć inny, przewidziany w tym przepisie sposób wyjścia ze wspólności, tzn. sprzedaż nieruchomości stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. W warunkach wolnego i ożywionego rynku nieruchomości ten pomijany w poprzednim okresie sposób znoszenia współwłasności powinien być stosowany bez żadnych uprzedzeń.

Przedstawione wyżej rozważania, uzasadniając tezę, że konflikt osobisty lub nieporozumienia między współwłaścicielami budynku mieszkalnego nie stanowią samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali z powołaniem się na społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy (art. 211 k.c.), wskazują, iż podniesiona w kasacji postawa naruszenia prawa materialnego jest usprawiedliwiona, co doprowadziło do uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania (art. 393<sup>13</sup> § 1 k.p.c.).