

POSTANOWIENIE

Dnia 8 maja 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Antoni Górski

w sprawie z wniosku S. M.

przy uczestnictwie F. K.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 8 maja 2008 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego w W. z dnia 9 listopada 2006 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 4 maja 2005 r. Sąd Rejonowy w O. zniósł współwłasność zabudowanej nieruchomości położonej w O. przy ul. B. przez jej podział, w sposób określony w opinii biegłego R. G. (wariant 5). Część nieruchomości [określoną jako działka nr (...)] Sąd przyznał uczestnikowi postępowania F. K., a pozostałą część [określoną jako działka nr (...)] - wnioskodawczyni S. M., nakazując uczestnikowi wydanie wnioskodawczyni przyznanych jej pomieszczeń w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. Na rzecz wnioskodawczyni została zasądzona od uczestnika kwota 14 864, zł, płatna w 30 ratach, z tytułu wyrównania udziałów we współwłasności, udziału w pożytkach i nakładach oraz odszkodowania.

Sąd ustalił, że strony (rodzeństwo) są współwłaścicielami po ½ części dzielonej nieruchomości, na której usytuowane są: budynek mieszkalny, budynek mieszkalno-

gospodarczy oraz budynek gospodarczy Uczestnik z żoną i synami mieszkał w tej nieruchomości z rodzicami, a po śmierci ojca – z matką. W wyniku działu spadku po ojcu i rezygnacji sióstr ze spadku udziały w nieruchomości uczestnika i matki były równe. W dniu 24 lipca 1990 r. matka darowała swój udział wnioskodawczyni, która nie miała lokalu, mieszkając z córką. Uczestnik uniemożliwił kontakty sióstr z matką, za co został skazany prawomocnym wyrokiem karnym w sprawie II K (...) Sądu Rejonowego w O. W dalszym ciągu uniemożliwia on zamieszkanie siostry we wspólnej nieruchomości. Wnioskodawczyni opłaca należności publiczne przypadające od jej udziału w nieruchomości. Uczestnik poniósł pewne nakłady na nieruchomość, ale wynajmuje od wielu lat część budynku gospodarczego na garaż, zatrzymując dla siebie cały czynsz.

Na podstawie opinii biegłych Sąd Rejonowy uznał, że podział nieruchomości na dwie odrębne działki jest dopuszczalny i usprawiedliwiony zaistniałą sytuacją faktyczną, aczkolwiek niezbędne są w tym celu pewne roboty adaptacyjne. Sąd dokonał jednocześnie rozliczenia finansowego współwłaścicieli z tytułu wyrównania udziałów we współwłasności, dokonanych nakładów, pobranych pożytków oraz odszkodowania z racji zawinionego pozbawienia S. M. dochodów z nieruchomości.

W następstwie apelacji F. K., Sąd Okręgowy w W. zmienił zaskarżone postanowienie o tyle, że obniżył zasądzoną na rzecz wnioskodawczyni kwotę do wysokości 11 357, zł, oddalając apelację w części pozostałej.

Sąd II instancji podzielił generalnie ustalenia i wywody prawne Sądu Rejonowego, a nieznaczna korekta zaskarżonego orzeczenia wynika z dodatkowych ustaleń dokonanych w postępowaniu apelacyjnym na podstawie opinii biegłego W. Sąd zaliczył równowartość połowy nakładów adaptacyjnych niezbędnych na przystosowanie części kuchni uczestnika na łazienkę.

W skardze kasacyjnej F. K. wniósł o uchylenie obu postanowień i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Skarżący zakwestionował dopuszczalność orzeczonego zniesienia współwłasności przez podział (art. 211 k.c.). Zarzucił też uchybienia procesowe wyrażające się w naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. przez:

- a) nieuwzględnienie konsekwencji orzeczonego podziału w postaci zmiany przeznaczenia rzeczy oraz stworzenia zarzewia konfliktów;
- b) uznanie niemożności dokonania przez niego spłaty;
- c) nierozważenie konieczności dokonania szerokich robót adaptacyjnych;

d) nieuwzględnienie interesu jego i rodziny mieszkającej stale w dzielonej nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest bezzasadna.

Kwestionowane orzeczenie zostało wydane po przeprowadzeniu bardzo wszechstronnego i starannego postępowania dowodowego, którego nie sposób zakwestionować w instancji kasacyjnej także z uwagi na ograniczenia wynikające z art. 398³ § 3 k.p.c. Wypada zaakcentować właściwe respektowanie przez Sąd II instancji zasad odnoszących się do postępowania apelacyjnego, wyrażające się m.in. we właściwie ukierunkowanym uzupełnieniu materiału dowodowego.

Dokonana w postępowaniu apelacyjnym wykładnia prawa materialnego jest oczywiście trafna, ponieważ ustawa preferuje zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej (zob. art. 211 k.c.). Taki podział jest uzasadniony w okolicznościach tej sprawy, jako że wnioskodawczyni nie dysponuje innym tytułem prawnym do lokalu, mieszkając u córki. Podział ten przywraca równowagę uprawnień współwłaścicieli naruszanych w sposób bezprawny przez uczestnika. Ponadto utworzenie dwóch odrębnych działek jest dopuszczalne prawnie oraz technicznie możliwe, co wynika ze zgodnych opinii biegłych. Praktycznie zawsze przy zniesieniu współwłasności zabudowanej nieruchomości przez podział występuje potrzeba dokonania pewnych robót adaptacyjnych obciążających współwłaścicieli. W tej sprawie biegli zgodnie podkreślili realność ich przeprowadzenia, przy nienadmiernych kosztach. Aktualna sytuacja materiałowo-wykonawcza gwarantuje taką operację.

Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że uczestnik nie miałby możliwości dużej spłaty na rzecz współwłaścicielki, gdyby – zgodnie z jego żądaniem – otrzymał całą nieruchomość. Jego sytuacja materialna i życiowa uzasadniała rozłożenie na okres kilkuletni zasądzonej, stosunkowo niedużej, spłaty.

Problem ewentualnych, przyszłych konfliktów nie ma zasadniczego znaczenia przy wykładni art. 211 k.c. W wyniku podziału strony otrzymały odrębnie wydzielone działki, co zmniejsza ich bezpośredni kontakt. Przede wszystkim jednak uczestnik nie może skutecznie powoływać się na sytuację, którą on sam, wyłącznie z własnej winy, wywołał.

Z przedstawionych przyczyn należało oddalić skargę kasacyjną (art. 398¹⁴ k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).