

POSTANOWIENIE

Dnia 3 czerwca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku T. C.
przy uczestnictwie H. K. i innych, o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 3 czerwca 2011 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczynie
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 15 czerwca 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie, toczącej się z udziałem wnioskodawczynie T. C. i 31 uczestników postępowania, w tym Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta K., jest częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w K. przy ul. M., składającej się z 4 działek ewidencyjnych i zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2007 r. w punkcie I opisał przedmiot postępowania, w punkcie II dokonał zniesienia współwłasności, ustanawiając

odrębną własność lokali opisanych w sentencji postanowienia, w punkcie III przyznał lokale opisane w punkcie II na wyłączną własność wnioskodawczynie i wskazanym w sentencji postanowienia uczestnikom postępowania, w punktach IV – VI zasądził od A. P. określone kwoty tytułem spłat na rzecz wnioskodawczynie i wymienionych w sentencji postanowienia uczestników postępowania, w punkcie VII przyznał działki na wyłączną własność wnioskodawczynie i wymienionym w sentencji postanowienia uczestnikom postępowania, w punktach VII – X oddalił wnioski dwóch uczestników o wydzielenie dla nich części działki oraz stwierdził wygaśnięcie roszczenia zabezpieczonego hipoteką i polecił wykreślenie hipoteki, a w punkcie XI stwierdził, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania zgodnie ze swym udziałem w sprawie. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy szczegółowo przedstawił motywy rozstrzygnięcia. Stan faktyczny w zakresie wyodrębnienia własności lokali i określenia udziałów w nieruchomości wspólnej ustalił na podstawie opinii biegłego.

Wniesiono cztery apelacje od postanowienia Sądu Rejonowego. Wnioskodawczynie zaskarżyła je w całości, Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta K. – w punktach VII, IX i X, A. P. – w punkcie V, a M. D. – w punktach III, V i VII. Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 15 czerwca 2010 r., składającym się z dziesięciu punktów, zmienił zaskarżone postanowienie w punktach II, III, IV, V, VII i X w sposób opisany w sentencji postanowienia, w pozostałym zakresie oddalił apelacje wnioskodawczynie, Skarbu Państwa i M. D., oddalił pozostałe wnioski i żądania Wnioskodawczynie i H. S., nakazał A. P. wydanie Ł. W. lokalu opisanego w sentencji postanowienia oraz nakazał ściąganie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego tytułem zwrotu wydatków poniesionych na opinię biegłego kwoty opisane w sentencji postanowienia od 25 uczestników postępowania.

Sąd Okręgowy uznał, że apelacje są w znacznej części uzasadnione. W pełni uzasadniona jest apelacja wnioskodawczynie w zakresie, w jakim zarzuca ona Sądowi Rejonowemu wadliwość ustaleń w zakresie wielkości udziałów przysługujących współwłaścicielom nieruchomości, lecz uchybienie to nie ma takich rozmiarów, jakie przypisuje mu apelująca. Nie ma bowiem racji wnioskodawczynie twierdząc, że obecnie udziały ujawnione w księdze wieczystej wynoszą 200% oraz

że Sąd Rejonowy w ogóle nie obliczył wielkości udziałów przysługujących współwłaścicielom. Zarzut ten jest jednak w znacznej części trafny, bowiem wyliczenia Sądu Rejonowego są w tym zakresie błędne. Sąd I instancji co do części współwłaścicieli w ogóle nie ustalił wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności, co do części z nich ustalił je nieprawidłowo, a jedynie w odniesieniu do kilku współwłaścicieli ustalił je poprawnie. Niewątpliwie jednak błędem Sądu Rejonowego było oparcie ustaleń w tej mierze na odpisach księgi wieczystej, bowiem ujawnione w niej udziały nie stanowią jedności, a od 2001 r. wpisane jest w niej ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dokonanie ustaleń co do udziałów na wyliczeniach biegłego, o ile nie dotyczą udziałów związanych z wyodrębnianymi lokalami, było całkowicie błędne, gdyż rola biegłego jest ograniczona jedynie do wyliczenia wielkości udziałów związanych z własnością wyodrębnianych lokali, stąd poprawne było tylko posłużenie się nią dla ustalenia tych wielkości. Wnioskodawczyni trafnie też zarzuciła brak szacowania zarówno przedmiotu zniesienia współwłasności, jak i poszczególnych lokali. W tym zakresie są uzasadnione także zarzuty zawarte w apelacji M. D. Zważywszy, że podstawą poprawnego rozstrzygnięcia może być jedynie prawidłowo ustalony stan faktyczny, Sąd Okręgowy, uzupełniając przeprowadzone przed sądem I instancji postępowanie dowodowe, dokonał ustaleń na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej, dokonywanych w niej wpisów, postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 30 maja 2005 r. oraz postanowień w sprawach spadkowych i aktów stanu cywilnego.

Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności określił wysokość udziałów w nieruchomości przysługujących w 1984 r. pięciu osobom. Następnie przedstawił dalsze losy tych udziałów związane z dziedziczeniem po tych osobach oraz czynnościami prawnymi, na mocy których udziały były zbywane kolejnym osobom.

Wnioskodawczyni w skardze kasacyjnej zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w punktach 1-5 i 7-9, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 618 § 1 k.p.c. w związku z art. 176 ust. 1 Konstytucji RP i art. 6 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, art. 386 § 4 k.p.c., art. 623 *in fine* w związku z art. 622 § 2 k.p.c., art. 210 i 211 k.c.

w związku z art. 623 k.p.c., art. 624 k.p.c. w związku z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.; dalej: u.o.p.l.), art. 384 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 618 § 2 k.p.c. oraz art. 210 i 211 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 618 § 1 k.p.c., w związku z art. 176 ust. 1 Konstytucji RP i art. 6 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności, sprowadza się w skardze kasacyjnej do niewłaściwego zastosowania tego przepisu i rozstrzygnięciu sporu o własność na etapie postępowania apelacyjnego pozbawiającego strony prawa do odwołania, podczas gdy ustalenie to ma prejudycjalny charakter dla innych kwestii rozstrzyganych w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c., w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy; rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności, sąd może wydać w tym przedmiocie postanowienie wstępne. W orzecznictwie i piśmiennictwie judykaturze powszechnie podkreśla się, że unormowanie zawarte w tym przepisie czyni z postępowania o zniesienie współwłasności postępowanie o charakterze kompleksowym, którego celem jest rozstrzygnięcie o całokształcie stosunków prawnych pomiędzy współwłaścicielami do chwili zniesienia współwłasności. Sąd Najwyższy wyjaśnił w postanowieniu z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 447/07 (niepubl.), że zgłoszenie roszczeń, o jakich mowa w art. 618 k.p.c., dopuszczalne jest do daty zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji. Zgłoszenie ich przed sądem drugiej instancji jest zaś, według powołanego postanowienia Sądu Najwyższego, skuteczne, gdy powstały albo stały się wymagalne w trakcie postępowania międzyinstancyjnego. W niniejszej sprawie nieprawdziwy jest zarzut wnioskodawczyni, że dopiero w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy orzekł o wielkości udziałów w nieruchomości przysługujących współwłaścicielom. W rzeczywistości orzekł o tym już Sąd Rejonowy, zaś Sąd Okręgowy, m.in. na

skutek apelacji wnioskodawczynie, jedynie częściowo zmienił rozstrzygnięcie w tym zakresie.

Zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. dotyczy jego niezastosowania przez Sąd Okręgowy i rozstrzygnięcia merytorycznego w przedmiocie, który nie był rozpoznawany przez Sąd pierwszej instancji. Zgodnie z tym przepisem, poza wypadkami określonymi w § 2 i 3, sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że art. 385 i 386 k.p.c. w zasadzie nie mogą stanowić samodzielnej podstawy służącej do formułowania zarzutów naruszenia przepisów postępowania. Zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. może być uznany za uzasadniony tylko wówczas, gdy sąd drugiej instancji, mimo stwierdzenia braku rozpoznania istoty sprawy bądź konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, wydał inne niż przewidziane w tym przepisie rozstrzygnięcie. O nierozpoznaniu istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. można mówić tylko wtedy, gdy sąd pierwszej instancji w ogóle nie zbadał podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia. Nie chodzi tu natomiast o niedokładności postępowania, polegające na tym, że sąd pierwszej instancji nie wziął pod rozwagę wszystkich dowodów, które mogły służyć do należytego rozpoznania sprawy lub nie rozważył wszystkich okoliczności. Z tych powodów podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. jest nieuzasadniony.

Zarzut naruszenia art. 623 *in fine* w związku z art. 622 § 2 k.p.c. dotyczy przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że przepisy te mają jedynie dyspozytywny charakter i wyłączają konieczność oszacowania majątku podlegającego ocenie sądu. Stosownie do tych przepisów, gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. Jeżeli zaś brak jest podstaw do wydania takiego postanowienia, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd

dokonyje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. W orzecznictwie podkreśla się, że wynikająca z art. 623 k.p.c. zasada dokonania podziału w naturze na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli nie ma charakteru bezwzględnego, skoro sąd ma brać pod rozwagę wszelkie okoliczności i interes społeczno-gospodarczy. Oznacza to możliwość odstąpienia od wymienionej zasady, jeżeli sąd dojdzie do przekonania, że określony nią sposób podziału nie byłby racjonalny (postanowienie Sądu Najwyższego z 23 listopada 2000 r., III CKN 412/00, niepubl.; zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 1975 r., III CRN 182/75, niepubl.). W skardze kasacyjnej nie wykazano zatem, aby Sąd Okręgowy naruszył reguły wynikające z art. 623 *in fine* w związku z art. 622 § 2 k.p.c. Poza tym rozważany zarzut zmierza w istocie do zakwestionowania ustaleń faktycznych i oceny dowodów, co na etapie postępowania kasacyjnego jest niedopuszczalne (art. 398³ § 3 k.p.c.).

Kolejny zarzut, odnoszący się do naruszenia art. 210 i 211 k.c. w związku z art. 623 k.p.c. przez pominięcie w toku postępowania udziału przysługującego wnioskodawczyni, a wyrażającego się ułamkiem 872/87360 i nieprzyznanie w efekcie zniesienia współwłasności w zamian za ten udział ani lokalu, ani powierzchni w strychu lub piwnicach czy działkach niezabudowanych ani spłat, dotyczy ustalenia faktów lub oceny dowodów, co w skardze kasacyjnej jest niedopuszczalne (art. 398³ § 3 k.p.c.).

Na nieporozumieniu polega zarzut naruszenia art. 624 k.p.c. w związku z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. przez nieorzeczenie w stosunku do uczestników M. i B. B. o prawie do lokalu socjalnego przy jednoczesnym pozbawieniu lokalu mieszkalnego dotychczas przez nich zajmowanego. Artykuł 14 ust. 1 u.o.p.l. nie zawiera bowiem generalnej normy uprawniającej do otrzymania lokalu socjalnego, ale dotyczy jedynie lokatorów (byłych lokatorów), podczas gdy właściciel (współwłaściciel) lokalu mieszkalnego oczywiście nie jest lokatorem (art. 2 ust. 1 pkt 1 i 2 u.o.p.l.).

Zarzut naruszenia art. 384 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. dotyczy jego niewłaściwego zastosowania i zmiany zaskarżonego postanowienia na niekorzyść

wnioskodawczyni przez pozbawienie jej prawa do lokalu nr 15 i przyznanie go na rzecz innego uczestnika, który nie zaskarżył apelacją postanowienia Sądu pierwszej instancji. Sąd Najwyższy wyjaśnił w postanowieniu z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 447/07 (niepubl.), że zaskarżenie postanowienia o zniesieniu współwłasności przez jednego z uczestników powoduje konieczność rozpoznania przez sąd drugiej instancji całości sprawy. Postanowienia te są tak zbudowane, że poszczególne rozstrzygnięcia w nich zawarte są od siebie zależne i wzajemnie uwarunkowane. W toku rozpoznania sprawy na skutek wniesienia apelacji przez jednego uczestnika sąd może znieść współwłasność rzeczy w inny sposób, w odmienny sposób ukształtować również dopłaty i spłaty. Nie jest też związany zakazem *reformationis in peius*. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie podziela ten pogląd.

Zarzuty naruszenia art. 618 § 2 k.p.c. przez ustalenie, że rozliczenie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział nie może zostać zgłoszone przez zarządcę nieruchomości reprezentującego współwłaścicieli oraz naruszenia art. 210 i 211 k.c. przez uwzględnienie w podziale części niezabudowanej nieruchomości uczestników H. i K. K., podczas gdy nie nabyli oni udziałów w tym zakresie i powinni zostać wyłączeni z tej części podziału, dotyczą ustalenia faktów lub oceny dowodów, co w skardze kasacyjnej jest niedopuszczalne (art. 398³ § 3 k.p.c.).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

