

Sygn. akt I CSK 358/11

POSTANOWIENIE

Dnia 13 stycznia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku J. N.

przy uczestnictwie J. S.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 stycznia 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 29 grudnia 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

W postanowieniu wstępnym z dnia 30 marca 2010 r. Sąd Rejonowy uznał za usprawiedliwione co do zasady żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali użytkowych, które powstaną po podziale lokalu użytkowego nr 5 znajdującego się na parterze budynku w W. przy G.[...], i upoważnił uczestnika postępowania do wykonania, tymczasowo na jego koszt, robót adaptacyjnych związanych z przebudową podlegającego podziałowi lokalu użytkowego na dwa samodzielne lokale użytkowe według projektu wykonanego przez mgr inż. arch. E. P., stanowiącego integralną część decyzji Prezydenta m. W. z dnia 4 września 2007 r.

Sąd ustalił, że wymieniony lokal użytkowy, w którym od lat prowadzony jest zakład powroźniczy, znajdował się w posiadaniu rodziny uczestników postępowania na podstawie różnych tytułów prawnych od 1964 r. Po zrzeczeniu się przez Ł. P. spółdzielczego prawa do tego lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa „G.”, w której zasobach się on znajdował, zaproponowała matce uczestników postępowania M. W. wpłacenie wkładu budowlanego w celu uzyskania własności tego lokalu. Ostatecznie, dnia 29 lipca 1981 r. Spółdzielnia, uwzględniając propozycję M. W., aby lokal przyznać jej córce J. N., z którą wspólnie prowadziła zakład powroźniczy, przydzieliła lokal użytkowy wnioskodawczyni na zasadach własnościowych.

Dnia 15 września 1989 r. J. N. i jej brat J. S. zawarli umowę darowizny, którą wnioskodawczyni darowała uczestnikowi postępowania połowę wymienionego lokalu. Umowa darowizny była związana z faktycznym działem spadku po M. W.

We wrześniu 1992 r. wnioskodawczyni zawiadomiła uczestnika postępowania o odwołaniu darowizny z powodu rażącej niewdzięczności obdarowanego. Przegrała jednak proces o zobowiązanie uczestnika postępowania do przeniesienia na nią udziału w spółdzielczym prawie do lokalu użytkowego wraz z wkładem budowlanym. Od wielu lat trwa między uczestnikami postępowania spór dotyczący korzystania z lokalu użytkowego. Wnioskodawczyni, kontynuując rodzinną tradycję, prowadzi w nim sklep z wyrobami powroźniczymi. Powierzchnia użytkowa lokalu wnosi 64,41 m². W sklepie wydzielono, na skutek ustawienia

regalów i ścian z dykty, m.in. zaplecze, biuro, wc. Od ulicy jest wejście i witryna, a od podwórza wejście i okno.

Biegły sądowy z zakresu architektury stwierdził możliwość podziału lokalu – po dokonaniu niezbędnych prac modernizacyjnych – na dwa samodzielne lokale użytkowe. Takie stanowisko wyraził w opinii także Instytut Techniki Budowlanej. Również biegły z zakresu budownictwa stwierdził możliwość podziału lokalu na dwa samodzielne lokale użytkowe i sporządził projekt podziału w dwóch wariantach. Wspomniany projekt podziału zaakceptował Wojewódzki Konserwator Zabytków.

Uczestnik postępowania – po usunięciu na drodze sądowej przeszkody w postaci braku zgody wnioskodawczyni na podział lokalu – uzyskał decyzję Prezydenta m. W. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę. Wyrokiem z dnia 16 listopada 2009 r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną wnioskodawczyni od decyzji w przedmiocie udzielenia pozwolenia na wykonanie robót budowlanych.

Powołując się na art. 211 k.c., Sąd Rejonowy uznał, że są podstawy do zniesienia współwłasności przez podział lokalu na dwa samodzielne lokale użytkowe. Zdaniem Sądu stosunki między uczestnikami nie stanowią przeszkody do zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy. Sam konflikt między współwłaścicielami nie może niweczyć przewidzianego w art. 211 k.c. uprawnienia, jeżeli za podziałem fizycznym – tak jak w rozpoznawanej sprawie – przemawia całokształt okoliczności.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczyni, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, pełnomocnik wnioskodawczyni zarzucił naruszenie art. 211 k.c. w związku z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”). Powołując się na tę podstawę wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 211 k.c. w związku z art. 11 ust. 2 u.w.l. sprowadza się w istocie do zakwestionowania stanowiska Sądu, że nie ma podstawy do odmowy zniesienia współwłasności prawa do lokalu użytkowego przez podział polegający na ustanowieniu odrębnej własności dwóch lokali użytkowych.

Zgodnie z art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział fizyczny rzeczy wspólnej, a uprawnienie to jest wyłączone wyjątkowo, tj. gdyby podział był sprzeczny z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby pociągał za sobą istotną zmianę rzeczy lub zmniejszenie jej wartości. Należy podkreślić, że wyjątki od podziału fizycznego rzeczy – takim podziałem jest także ustanowienie odrębnej własności lokali (art. 11 u.w.l.) – zostały wyliczone w sposób wyczerpujący i niedopuszczalna jest ich wykładnia rozszerzająca.

Uzasadnienie podstawy skargi kasacyjnej pozwala przyjąć, że skarżąca naruszenia art. 211 k.c. – wobec niepodniesienia zarzutu, że podział jest sprzeczny z przepisami ustawy bądź pociąga za sobą istotną zmianę rzeczy lub zmniejszenie jej wartości – dopatrzyła się w sprzeczności podziału, polegającego na ustanowieniu odrębnych własności lokali, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem podlegającego podziałowi lokalu użytkowego. W związku z tym należy przypomnieć, że w orzecznictwie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CKN 1283/00, OSNC 2003, nr 12, poz. 170) przyjmuje się, 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 jego działalności. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć.

Nie powinno zatem budzić wątpliwości, że „przeznaczeniem” lokalu użytkowego jest zaspakajanie potrzeb innych niż mieszkaniowe właściciela. Jeżeli lokal taki stanowi współwłasność i jest możliwy jego podział przez ustanowienie

dwóch odrębnych lokali, to „przeznaczeniem” ich jest zaspokajanie wspomnianych potrzeb dotychczasowych współwłaścicieli. „Przeznaczenia” dzielonej rzeczy nie można odrywać – jeżeli w grę chodzi podział przez ustanowienie odrębnej własności lokalu – od specyficznej formy tej własności i wynikającej z niej konieczności koegzystencji współwłaścicieli. Nie ma jednak podstaw do twierdzenia, że przy ocenie dopuszczalności takiego podziału, a więc rozstrzygnięciu kwestii praworzeczowej, decydujące znaczenie ma stan stosunków osobistych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, niepubl. i z dnia 4 października 2002 r. III CKN 1283/00).

Wprawdzie w wyroku z dnia 3 października 1980 r., III CRN 126/80 (OSNCP 1981, nr 8, poz. 150) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, zaaprobowany wówczas w piśmiennictwie, że istniejący między współwłaścicielami budynku poważny konflikt może stanowić okoliczność uzasadniającą odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali, jednakże w postanowieniu z dnia 4 listopada 2002 r., III CKN 1283/00 Sąd Najwyższy odstąpił od tego stanowiska i wyraził zapatrywanie, że konflikt osobisty istniejący między współwłaścicielami budynku mieszkalnego nie stanowi samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokalu z powołaniem się na społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy. Sąd Najwyższy podkreślił, że za zmianą kierunku orzecznictwa przemawiają także – poza treścią art. 211 k.c. – 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. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę podziela przedstawioną zmianą kierunku orzecznictwa.

Mając na względzie powyższe rozważania, nie można podzielić zarzutu skarżącej, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem art. 211 k.c. w związku art. 11 ust. 2 u.w.l. Sąd odwoławczy – wbrew przekonaniu skarżącej – właściwie rozumiał pojęcie „społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy”. Treść uzasadnienia wskazuje jednoznacznie, że ocena dopuszczalności podziału lokalu przez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali uwzględniała

cel jakimu lokal ma służyć. Sąd wyraźnie stwierdził, że w lokalu o powierzchni około 30 m² można prowadzić działalność handlową. Podkreślił, że wnioskodawczyni nie wykazała, iż zachodzą konkretne okoliczności, dotyczące, np. ilość towaru, zamówień, zatrudnionych pracowników, uniemożliwiające kontynuowanie działalności handlowej. Ustalił również, że w lokalu nie jest prowadzona produkcja. W tej sytuacji podniesiona w skardze kasacyjnej rozbieżność między pisemną opinią biegłego a zeznaniami biegłego co do zakresu badania społeczno-gospodarczego przeznaczenia lokalu – wobec ustaleń Sądu w tym zakresie – nie stanowi wystarczającej podstawy do skutecznego zakwestionowania prawidłowości zaskarżonego orzeczenia. Zarzutu naruszenia art. 211 k.c. w związku z art. 11 ust. 2 u.w.l. nie uzasadnia również podjęta przez skarżącą próba podważenia oceny Sądu dotyczącej dopuszczalności podziału lokalu ze względu na stosunki osobiste między wnioskodawczynią a uczestnikiem postępowania. Nie mogła ona odnieść zamierzonego skutku, ponieważ jest w istocie oparta na kierunku orzecznictwa, który – jak wynika z wyżej przedstawionego wyводу – został odrzucony.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁴).