

POSTANOWIENIE

Dnia 27 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie ze skargi uczestników postępowania
o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego postanowienia
Sądu Okręgowego w G.
z dnia 19 października 2011 r.,
w sprawie z wniosku K. K.
przy uczestnictwie M. S., A. S. i K. S.
o zniesienie współwłasności nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 27 lutego 2013 r.,

- 1) oddala skargę;**
- 2) nie obciąża uczestników obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia na rzecz wnioskodawczyni.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 7 marca 2011 r. Sąd Rejonowy w W. zniósł częściowo współwłasność dwóch nieruchomości o łącznej powierzchni 0,013 ha w ten sposób, że udziały wnioskodawczyni K. K. przyznał po 1/6 części na rzecz K. S. oraz M. S. i A. S. na prawach wspólności majątkowej oraz zasądził na jej rzecz od K. S. oraz M. S. i A. S. kwoty po 26.062,67 zł tytułem spłaty. W rozliczeniu nie uwzględnił kwoty 78.100 zł wydatkowanej przez wnioskodawczynię jako cena kupna nieruchomości oznaczonej numerem 18/47.

Sąd Okręgowy w G. zmienił powyższe postanowienie w ten sposób, że ustalił, iż wnioskodawczyni poniosła nakłady na nieruchomość o aktualnej wartości 80.419 zł, a uczestnicy M. S. i A. S. w kwocie 397.281 zł i zasądził od K. S. oraz od M. i A. S. na rzecz wnioskodawczyni kwoty po 50.709,50 zł tytułem spłaty i rozliczenia nakładów, a w pozostałej części oddalił apelację.

Sąd drugiej instancji podzielił i przyjął za własne ustalenia Sądu Rejonowego w przedmiocie wartości nieruchomości (521.100 zł), udziałów stron we współwłasności oraz nakładów poniesionych przez uczestników (397.281 zł). Uznał, że wnioskodawczyni poniosła nakłady na nieruchomości w łącznej kwocie 80.419 zł, w tym całą cenę nabycia działki gruntu nr 18/47 w kwocie 78.100 zł oraz nakłady na budynek mieszkalny na działce 18/48 w kwocie 2319 zł. Dokonując rozliczenia pomniejszył wartość nieruchomości w kwocie 521.100 zł o wartość nakładów wnioskodawczyni w kwocie 80.419 zł oraz o wartość nakładów uczestników w kwocie 377.681 zł, przy czym nie uwzględnił kwoty 19.600 zł z tytułu nakładów na działce nr 18/47, od której rozliczenia uczestnicy odstąpili. W rezultacie wartość nieruchomości wyniosła kwotę 63.000 zł, a wartość udziału wnioskodawczyni kwotę 21.000 zł. Uwzględniając wartość nakładów wnioskodawczyni, ustalił wysokość spłaty na kwotę 104.419 zł, którą w częściach równych są zobowiązani zapłacić uczestnicy.

Uczestnicy postępowania wnieśli o stwierdzenie niezgodności z prawem powyższego postanowienia w pkt I.1 ppkt a, w pkt I pkt 2, w pkt I pkt 3 i w pkt III zarzucając, że jest ono niezgodne z art. 207 k.c. i 155 k.c., art. 618 § 1 k.p.c. w zw.

z § 1 – 4 umowy z dnia 21 kwietnia 2004 r. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 196, art. 197 oraz 212 k.c., art. 155 k.c., art. 207 k.c. oraz § 4 umowy sprzedaży Rep. A Nr. [...] z dnia 8 czerwca 1994 r. oraz art. 21 i 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 46 § 1 k.c. Wskazali, że wskutek orzeczenia ponieśli szkodę w łącznej kwocie 52.066 zł.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pojęcie orzeczenia niezgodnego z prawem (art. 519 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 424 § 1 i 2 k.p.c.) było przedmiotem wykładni w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego i ukształtował się pogląd, że jest to orzeczenie sprzeczne z zasadniczymi i niepodlegającymi różnej wykładni przepisami, z ogólnie przyjętym standardami rozstrzygnięć albo orzeczenie wydane w wyniku rażąco błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania prawa, a naruszenie to jest oczywiste i nie wymaga głębszej analizy prawniczej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lipca 2006 r., I CNP 33/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 35) stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia, to ustalenie jego bezprawności, które musi uwzględniać istotę władzy sądowniczej, a zatem zarówno orzekanie w warunkach niezawisłości, w sposób bezstronny, zależny nie tylko od obowiązujących ustaw, ale także od „głosu sumienia” sędziego oraz jego swobody w ocenie prawa i faktów stanowiących podłoże sporu. Swoboda ocen sędziowskich wynika nie tylko z władzy sędziowskiej, ale także z prawa pozytywnego, często posługującego się pojęciami niedookreślonymi i klauzulami generalnymi albo dekretującego wolność decyzji sędziego. Bezprawność orzeczenia sądowego ma zatem charakter bezprawności kwalifikowanej, a jego niezgodność z prawem musi polegać na elementarnej i oczywistej obrazie prawa przez sąd, a więc takiej, która polega na błędach w wykładni lub subsumcji o stopniu rażącym i oczywistym (wyroki z dnia 4 grudnia 2008 r., sygn. I CNP 72/08, niepubl., z dnia 17 maja 2012 r., I CNP 55/11, niepubl., z dnia 14 czerwca 2012 r., I CNP 7/12, niepubl.).

Kwestionowanemu przez uczestników postanowieniu Sądu Okręgowego tak pojętego rozumienia bezprawności nie można przypisać, bowiem w przeważającej części podniesione zarzuty nie są zasadne. Zgodnie z wnioskami stron udziały

wnioskodawczyni w obu nieruchomościach zostały przyznane uczestnikom, a spór sprowadza się do rozliczeń i ustalenia sposobu spłaty.

Mają rację skarżący, że stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu, objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. i art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz. U. 2001.124.1361 ze zm.; dalej u.k.w.h.), ale nie czyni to zasadnym zarzutu naruszenia art. 21 i 24 u.k.w.h. oraz art. 46 § 1 k.c. Sąd drugiej instancji określił wprawdzie jako przedmiot zniesienia współwłasności nieruchomość składającą się z dwóch działek objętych odrębnymi księgami wieczystymi, lecz oddzielnie dokonał ustalenia wartości każdej z nieruchomości i nakładów na nie dokonanych. Łączne rozliczenie tych wartości jest wyłącznie procedurą rachunkową i nie ma wpływu na końcowy wynik. Wskazywana w skardze różnica nie jest wynikiem takiej operacji rachunkowej, a kwestionowanego przez skarżących przyjęcia do rozliczenia całej ceny nabycia nieruchomości nr 18/47 uiszczonej przez wnioskodawczynię.

Nie został także naruszony art. 196, 197 i 212 k.c., bowiem Sąd Okręgowy ustalił, że przedmiotem współwłasności podlegającej zniesieniu są dwie nieruchomości i określił udziały wnioskodawczyni oraz uczestników postępowania po 1/3 części w każdej z nich, a w toku postępowania żadna ze stron tego ustalenia nie kwestionowała. Sąd ten określił nadto wartość udziałów poszczególnych współwłaścicieli, a przyznanie w rozliczeniu całej wartości działki nr 18/47 na rzecz wnioskodawczyni nie nastąpiło wskutek uznania, że uczestnikom nie przysługuje prawo współwłasności tej nieruchomości, a wskutek ustalenia, że uczestnicy nie ponieśli wydatków na zakup nieruchomości i przyjęcia, że cena zakupu stanowi nakład wnioskodawczyni na nieruchomości. Błędnie również skarżący utożsamiają wzrost wartości nieruchomości od daty nabycia z pożytkami cywilnymi rzeczy w rozumieniu art. 54 k.c. i 207 k.c. Wzrost wartości nieruchomości w stosunku do wartości z daty nabycia nie stanowi dochodu, jaki prawo własności przynosi zgodnie ze swym społeczno – gospodarczym przeznaczeniem, gdyż dochód taki dane prawo musi przynosić na podstawie określonego stosunku prawnego. Jest to aktualna na datę zniesienia współwłasności wartość prawa własności

nieruchomości. Również powołany w skardze art. 155 k.c. i § 4 umowy z dnia 8 czerwca 1994 r. nie zmienia tej oceny.

Zarzut naruszenia art. 618 § 1 k.p.c. w zw. z § 1 – umowy z dnia 21 kwietnia 1994 r. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. uzasadniony twierdzeniem, że ustalenie w przedmiocie zapłaty przez wnioskodawczynię całej ceny nabycia nieruchomości nr. 18/47 jest sprzeczne ze zgromadzonym materiałem dowodowym, stanowi w istocie niedopuszczalne z punktu widzenia art. 424⁴ k.p.c. zakwestionowanie przez skarżących podstawy faktycznej w zakresie ustalenia faktów. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 65 k.c. wskazać należy, że paragraf drugi tego przepisu odwołuje się do dosłownego brzmienia umowy, jak też zgodnego zamiaru stron oraz celu umowy. Wpływ na wykładnię umowy ma również paragraf pierwszy wskazujący na potrzebę uwzględnienia okoliczności, w których zostało złożone oświadczenie woli, zasad współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów. W wypadku, gdy w samej treści umowy nie występują sprzeczności, nie doznaje osłabienia zdolność dosłownego brzmienia umowy do zdeterminowania kierunku wykładni jej postanowień. Skarżący przedstawiają własną wersję wykładni umowy z dnia 24 kwietnia 1994 r. wyjaśniając, że zapłata ceny przez wnioskodawczynię miała być ekwiwalentem nakładów uczestników, co miało skutkować rozliczeniem zgodnie z udziałami we współwłasności. Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd drugiej instancji w zakresie treści powyższej umowy oraz w zakresie następczych, w stosunku do kupna nieruchomości nr 18/47, czynności stron polegających na kupnie działki sąsiedniej, połączeniu fizycznym obu nieruchomości, wybudowaniu domu usytuowanego na obu nieruchomościach, zaprzeczają takiej wykładni umowy. Językowa wykładnia wskazuje, że strony określiły w niej obowiązki związane z kupnem pierwszej nieruchomości, natomiast nie określiły zasad rozliczeń, bądź też nie zawarły postanowienia o rezygnacji z rozliczeń poniesionych nakładów lub wydatków. Uczestnicy postępowania w jego toku nie zgłosili żadnych dowodów na okoliczności związane z wykładnią umowy, a zatem sąd nie miał podstaw do jej dokonania w oparciu o inny materiał dowodowy, niż treść umowy. W takiej sytuacji zastosowanie mają zasady ogólne rozliczeń przy obliczaniu spłat lub dopłat na wypadek zniesienia współwłasności. Odnosząc się do zarzutu nie uwzględnienia poniesionych przez uczestnika K. S. wydatków na pokrycie kosztów

notarialnych i sądowych związanych z nabyciem nieruchomości wskazać należy, że uczestnik ten nie kwestionował rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, który te wydatki również pominął, a zatem pozostały one poza zakresem orzekania Sądu odwoławczego.

Zasadnie natomiast skarżący zarzucają naruszenie art. 207 k.c. poprzez uznanie przez Sąd Okręgowy, że cena nabycia jest nakładem wnioskodawczynie na nieruchomość. Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że cena nabycia nie jest nakładem na rzecz, bowiem jest to świadczenie kupującego odpowiadające świadczeniu sprzedawcy spełnione w wykonaniu umowy wzajemnej, jaką jest umowa sprzedaży (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1990 r., OSNCP z 1991 r., nr. 5-6, poz. 57). Skoro jednak w umowie z dnia 21 kwietnia 1994 r. strony nie zawarły postanowień co do rozliczeń odnośnie do wydatków i nakładów poniesionych na nieruchomość, wnioskodawczynie mogłyby się domagać rozliczenia ceny, stąd uwzględnienie tej pozycji przez Sąd drugiej instancji, acz nie mieszczące się w granicach art. 212 k.c., ale dokonane przed upływem terminu przedawnienia i w sposób definitywny kończące rozliczenia pomiędzy stronami, nie stanowi kwalifikowanego naruszenia prawa uzasadniającego uwzględnienie skargi.

Zważywszy na powyższe orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., o kosztach postępowania rozstrzygając zgodnie z art. 424¹², art. 398²¹, art. 391 i 520 § 1 k.p.c.