

Sygn. akt II CSK 18/14

POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku B. K.
przy uczestnictwie S. K. i A. K.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 30 października 2014 r.,
skargi kasacyjnej uczestników postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w P.
z dnia 28 sierpnia 2013 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację uczestników postępowania A. i S. małżonków K. od postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 10 kwietnia 2013 r., którym tenże Sąd dokonał zniesienia współwłasności bliżej opisaney zabudowanej nieruchomości w ten sposób, że przyznał im na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej prawo własności całej nieruchomości oraz zasądził na rzecz wnioskodawczynie odpowiednią spłatę. U podłoża tego rozstrzygnięcia legło stanowisko, że sąd w granicach uprawnień wynikających z art. 212 k.c. jest władny, nawet bez zgody uczestników, dokonać samodzielnie wyboru sposobu zniesienia współwłasności stosownego do okoliczności rozpoznawanej sprawy.

Skarga kasacyjna uczestników postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego – oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 207, 212 § 1 k.c., art. 618 § 1, 622 § 2, 623 k.p.c., i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 211 i 212 k.c. zniesienie współwłasności może nastąpić przez podział rzeczy wspólnej (podział fizyczny), przez przyznanie rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, przez sprzedaż rzeczy wspólnej (podział cywilny). Z art. 211 k.c., 212 i nast. k.c. oraz z art. 623 k.p.c. wynika, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Przez podział fizyczny należy przy tym rozumieć także wyodrębnienie własności lokali, tzw. nieruchomości lokalowych (art. 46 § 1 in fine k.c.), co wynika z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali (por. postanowienie SN z dnia 5 lutego 2010 r., III CSK 195/09, nie publ. oraz z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 431/13, nie publ.).

Sąd Okręgowy aprobował pogląd Sądu Rejonowego, że poważny konflikt osobisty istniejący między wnioskodawczynią a uczestnikami stanowi okoliczność,

że nieruchomości objęta wnioskiem, pomimo technicznych możliwości, nie daje się podzielić (art. 212§ 2 *in principio* k.c. – „Rzecz, która nie daje się podzielić, ...”).

Z tym poglądem niepodobna się zgodzić. 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 (OSNC 2003, Nr 12, poz. 170) Sąd Najwyższy odstąpił od tego poglądu i wyraził zapatrywanie, że 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. 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 (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2012 r., I CSK 358/11, nie publ. oraz z dnia 2 kwietnia 2014 r. IV CSK 431/13 nie publ.). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę podziela przedstawioną zmianę kierunku orzecznictwa.

Sąd Okręgowy w konsekwencji błędnego poglądu, że wskutek konfliktu między wnioskodawczynią a uczestnikami nieruchomości objęta wnioskiem nie daje się podzielić, aprobował zastosowanie drugiego z wymienionych na wstępie sposobów wyjścia z niepodzielności polegającego na przyznaniu rzeczy jednemu ze współwłaścicieli. Uszło jednakże uwagi Sądu Okręgowego, że do takiego rozstrzygnięcia konieczna jest zgoda tego współwłaściciela, któremu rzecz ma być przyznana. Nie można przyznać rzeczy na własność temu spośród współwłaścicieli, który jej nie chce. Inaczej mówiąc, zniesienie współwłasności poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli nie może nastąpić wbrew jego woli, co miało miejsce w sprawie.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 459/12 (nie publ.) wskazał, że ustalając czy współwłaściciel wyraził zgodę na przyznanie mu w wyniku podziału rzeczy wspólnej, należy także uwzględnić warunki przedstawione przez tego współwłaściciela przejęcia tej rzeczy, w szczególności odnoszące się do jej wartości, decydującej zarazem o wysokości spłat, jakie będzie zobowiązany ponosić wobec pozostałych współwłaścicieli. Zasadnie wywodzą skarżący, że uzależnienie zgody współwłaściciela na przyznanie mu na wyłączną własność rzeczy w ramach podziału od ustalenia jej wartości na określonym poziomie zasługuje na uwzględnienie przez sąd orzekający o podziale rzeczy. Sam współwłaściciel bowiem decyduje o tym, czy jest zainteresowany nabyciem rzeczy w całości o określonej wartości przy uwzględnieniu nie tylko własnej sytuacji materialnej i osobistej, ale również własnych preferencji co do angażowania w przyszłości środków finansowych na nabycie własności rzeczy z wyłączeniem bądź ograniczeniem możliwości ich wykorzystania na inne cele.

Skoro Sąd Okręgowy rozstrzygając w sprawie wyszedł z odmiennych założeń, zaskarżone postanowienie nie mogło się ostać.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.