

POSTANOWIENIE

Dnia 30 maja 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku W. S. i S. O.

przy uczestnictwie J. O., A. S., E. K. i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K.

o zniesienie współwłasności nieruchomości,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 30 maja 2008 r.,

na rozprawie

skargi kasacyjnej uczestnika A. S.

oraz skargi kasacyjnej uczestniczki J. O.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 31 maja 2007 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 8 marca 2005 r. ustalił, że wnioskodawcy W. S. i S. O. są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. G. w części stanowiącej 37/48, a uczestnicy postępowania J. O. i A. S. odpowiednio w 9/48 części i 2/48 części. Dokonał również zniesienia współwłasności tej nieruchomości poprzez przyznanie wnioskodawcom i uczestnikom postępowania lokali mieszkalnych i użytkowych w ramach ich udziałów we współwłasności, w oparciu o jeden z wariantów opinii powołanego w sprawie biegłego,

zasądzając od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców stosowne spłaty wynikające z uwzględnienia udziałów w nieruchomości. Nadto rozliczył wysokość nakładów poczynionych na nieruchomość oraz pobranych przez współwłaścicieli pożytków oraz orzekł o zgłoszonych przez nich roszczeniach odszkodowawczych.

Sąd Okręgowy w K. po rozpoznaniu apelacji wnioskodawców i uczestników postępowania zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nieruchomość, której dotyczył wniosek, o wartości 8 658 250 zł., przyznał na wyłączną własność wnioskodawców bez spłat na rzecz uczestniczki postępowania J. O., a na rzecz uczestnika postępowania A. S. zasądził kwotę 360 760 zł. tytułem spłaty jego udziału w nieruchomości, nakazał uczestnikom postępowania wydanie wnioskodawcom posiadanych przez nich dotychczas lokali, zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania kwotę 5 356,86 zł tytułem odszkodowania za zalanie dwóch lokali mieszkalnych oraz kwotę 23 444,49 zł. tytułem odszkodowania za niepobrane przez nich pożytki, a pozostałe roszczenia odszkodowawcze wnioskodawców i uczestników postępowania oddalił. Rozliczając nakłady i pożytki zasądził od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawców kwotę 881,62 zł tytułem nakładów związanych z zarządem nieruchomości oraz kwotę 22 684 zł z tytułu uzyskanych przez niego pożytków. Nadto zasądził od uczestniczki postępowania J. O. na rzecz uczestnika postępowania A. S. kwotę 102 822,34 zł tytułem zwrotu pożytków z lokalu użytkowego zajmowanego przez uczestniczkę postępowania. Rozstrzygnięcie to Sąd drugiej instancji oparł o ustalenia wskazujące, że nieruchomość stanowiąca przedmiot postępowania stanowi zabytek wpisany do rejestru zabytków od 1967 r. Jej wartość wynosi 8 658 250 zł., co oznacza, że udział uczestniczki postępowania J. O. ma wartość 1 623 420 zł., a uczestnika postępowania A. S. 360 760 zł. Uczestniczki postępowania J. O. i E. K. były w posiadaniu jednego lokalu użytkowego (U-I), a uczestnik postępowania A. S. dwóch lokali mieszkalnych (2A i 3A). Pozostałe lokale mieszkalne i użytkowe objęły w posiadanie wnioskodawcy, którzy sprawowali zarząd nieruchomością. Współwłaściciele nie rozliczali się między sobą z uzyskiwanych pożytków. W 1999 r. uczestniczka postępowania E. K. zbyła swój udział w nieruchomości na rzecz wnioskodawców. Wnioskodawcy dokonali nakładów na nieruchomość w wysokości 23 140 zł i uzyskali pożytki w kwocie 313 300 zł. Z kolei uczestniczka postępowania J. O. dokonała nakładów w kwocie 405 840 zł i uzyskała pożytki w wysokości 4 001 844 zł., a uczestnik postępowania A. S. poniósł nakłady na kwotę 175 100 zł., zaś mógł uzyskać pożytki z posiadanych lokali w wysokości 596 759 zł. W 1993 r. zostało wydane

zarządzenie tymczasowe, w którym zakazano wnioskodawcom i uczestnikom postępowania wynajmowania i użyczenia lokali znajdujących się w ich posiadaniu do czasu zakończenia postępowania w sprawie. Postanowienie to zostało zmienione w dniu 13 stycznia 2004 r. Sąd drugiej instancji przyjął również, że tylko wnioskodawcy posiadają środki finansowe umożliwiające przeprowadzenie generalnego remontu kamienicy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który odmówił zgody na podział nieruchomości, Sąd Okręgowy w K. uznał, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przez przyznanie jej w całości wnioskodawcom. Sąd ten podkreślił, że za takim rozwiązaniem przemawia nadto konflikt utrzymujący się pomiędzy współwłaścicielami oraz szereg innych okoliczności, w tym nierespektowanie prawa przez uczestniczkę postępowania J. O., niewielki udział we własności uczestnika postępowania A. S. oraz zamierzenia wnioskodawców co do urządzenia hotelu, których brakuje w centrum K., a takie zagospodarowanie nieruchomości jest zgodne z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Sąd drugiej instancji zasądził spłatę z tytułu udziału w nieruchomości jedynie na rzecz uczestnika postępowania. W przypadku uczestniczki postępowania przyjął, że spłata z tego tytułu jej nie przysługuje, bowiem wartość uzyskanych przez nią pożytków przekracza wartość udziału w nieruchomości, a wnioskodawcy zrzekli się wobec niej należności z tego tytułu w zakresie przekraczającym wartość jej udziału.

Od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 31 maja 2007 r. uczestnicy postępowania J. O. i A. S. wnieśli skargi kasacyjne oparte o obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c. Uczestniczka postępowania J. O. w ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania zarzuciła obrazę art. 86, 87 i 91 pkt 3 k.p.c., art. 386 § 6 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. oraz nieważność postępowania (art. 379 pkt 2 i 4 k.p.c.), a w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego obrazę art. 211 k.c., art. 212 § 2 k.c. art. 2 ust. 1 i art. 36 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 140 k.c. w zw. z art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i art. 211 k.c., art. 207 k.c. w zw. z art. 206 i 53 k.c., art. 415 k.c., art. 5 k.c., art. 207 k.c. w zw. z art. 618 § 1 k.p.c., art. 83 § 1 k.c. w zw. z art. 618 § 1 k.p.c., art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 618 § 1 k.p.c. oraz art. 917 i art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 618 § 1 k.p.c. Uczestnik postępowania A. S. zarzucił naruszenie art. 379 pkt 4 k.p.c., art. 382 k.p.c. w zw. z art. 316 i 227 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c., art. 618 § 1 i 625 k.p.c., art. 623 k.p.c. w zw. z art. 11 ust. 1 ustawy o własności lokali, art. 95 pkt 1

ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, art. 211 k.c., art. 207 k.c., art. 2 pkt 2-5, 36 ust. 1 i 8 oraz 95 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 5 k.c. w zw. z art. 207 k.c. oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji.

W oparciu o te zarzuty skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty obu skarg kasacyjnych uczestników postępowania są w znacznej części zbliżone i w tym zakresie mogą być omówione wspólnie.

Ich najdalej idący zarzut w zakresie naruszenia przepisów postępowania dotyczy nieważności postępowania na skutek udziału w wydaniu zaskarżonego postanowienia sędziego sądu rejonowego, który na skutek upływu okresu delegacji, w dniu wydania zaskarżonego postanowienia nie posiadał już upoważnienia do orzekania w sądzie wyższej instancji. Faktycznie, delegacja sędziego zakończyła się pomiędzy terminem rozprawy, na której odroczone publikację orzeczenia, a jego wydaniem. Wbrew ocenie skarżących nie stanowi to podstawy do stwierdzenia nieważności postępowania. Tak kwestia ta została wyjaśniona ostatnio w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2008 r. (I CSK 79/08 i I CSK 500/07, niepubl.) i ocenę tę podzielił Sąd Najwyższy o obecnym składzie. Brak też podstaw dla stwierdzenia nieważności postępowania na gruncie art. 379 pkt 2 k.p.c., skoro niewątpliwym jest, że w czynnościach po terminie rozprawy w dniu 3 października 2006 r. uczestnik postępowania A. S. był należycie reprezentowany przez ustanowionego w sprawie adwokata.

Oboje skarżący zarzucili natomiast zasadnie naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. Przepis ten wymaga aby uzasadnienie orzeczenia zawierało wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz wyjaśnienie jego podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa. Tym wymogom uzasadnienie zaskarżonego postanowienia ewidentnie nie odpowiada. Skarżący trafnie podnieśli, że stwierdzenie z jednej strony, że „ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd pierwszej instancji były prawidłowe i przydatne dla rozstrzygnięcia”, a z drugiej, że „Sąd drugiej instancji częściowo dokonał odmiennych, a także dodatkowych ustaleń faktycznych”, są wewnątrz sprzeczne. Tego rodzaju ogólne stwierdzenia wymagały następnie szczegółowego wyjaśnienia, jaki ostatecznie stan faktyczny sprawy stanowił podstawę rozstrzygnięcia Sądu drugiej instancji. Takiej treści uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie zawiera. Znajdują

się w nim jedynie podane wyrywkowo ustalenia nie pozwalające ocenić, w jakim zakresie Sąd Okręgowy zmienił ustalenia Sądu pierwszej instancji.

Wadliwość tego uzasadnienia dotyczy jednak przede wszystkim jego części poświęconej podstawie prawnej zaskarżonego postanowienia. Faktycznie zawiera ono rozstrzygnięcia odnoszące się do kilku kwestii prawnych (zniesienia współwłasności nieruchomości, rozliczenia nakładów poniesionych przez współwłaścicieli oraz uzyskanych pożytków, roszczeń odszkodowawczych związanych ze sposobem korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli prowadzącego do utraty dochodów z nieruchomości i wywoływania szkód w nieruchomości). Zgłaszane w tym zakresie żądania podlegały ocenie na podstawie różnych przepisów prawa materialnego, jednakże w przypadku żadnego z nich nie powołano nawet podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Tymczasem prawidłowo sporządzone uzasadnienie powinno wyjaśniać przesłanki zastosowania w określonych okolicznościach faktycznych odpowiednich przepisów prawa. Brak tego rodzaju elementów uzasadnienia zaskarżonego postanowienia spowodował, że uzasadnienie to w części odnoszącej się do rozważań prawnych stanowi w istocie jedynie relację nawiązującą do treści wydanego orzeczenia. Można uznać ją przy tym jedynie za ogólnikową i pobieżną uwzględniając, że zaskarżone postanowienie zawiera 20 punktów i zajmuje 3 strony, a uzasadnienie w odpowiednim fragmencie obejmuje niepełne 5 stron. Uzasadnienie to nie odnosi się nawet do całej treści wydanego w sprawie postanowienia. Jedynie we fragmentach zawiera pewne stwierdzenia wyjaśniające częściowo przyczyny określonych rozstrzygnięć, jednakże bez przytoczenia jakiegokolwiek ich motywacji, co czyni je całkowicie bezprzedmiotowymi. Sąd drugiej instancji ustalił przykładowo, że uczestnik postępowania poczynił nakłady, których wysokość była większa niż wysokość możliwych do uzyskania przez niego przychodów z lokali, które zajmował. W ślad za tym stwierdził, że z tego powodu nie dokonał ich rozliczenia. W oparciu o takie stwierdzenia nie można dociec z jakiego faktycznie powodu uczestnik postępowania nie otrzymał spłaty przynajmniej części nakładów poniesionych na wspólną nieruchomość.

Tak daleko idąca wadliwość uzasadnienia zaskarżonego postanowienia nakazywała przyjąć, że nie jest możliwe poddanie go kontroli kasacyjnej. W tych warunkach nie była bowiem możliwa merytoryczna ocena przytoczonych w skargach kasacyjnych zarzutów naruszenia prawa materialnego oraz częściowo powiązanych z nimi zarzutów naruszenia przepisów postępowania (art. 618 § 1, 623 w zw. z art. 625, art. 378 § 1 k.p.c.). Już to stwierdzenie przemawiało za koniecznością uwzględnienia

skarg kasacyjnych i uchyleniem zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Wymaga jednak odrębnie zasygnalizowania błędne stanowisko Sądu drugiej instancji, oczywiście mimo wadliwości samego uzasadnienia, dotyczące kilku kwestii mających istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia.

Orzekając o sposobie zniesienia współwłasności Sąd Okręgowy przyjął między innymi, że należy uwzględnić planowane przez wnioskodawców przeznaczenie nieruchomości na hotel, jako zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, a jednocześnie pominął ocenę pod tym kątem obecnego sposobu korzystania z nieruchomości, w której znajduje się szereg samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych. Nie wyjaśnił, czy wydzielenie na rzecz współwłaścicieli odrębnych lokali odpowiadających ich udziałom we współwłasności uznał za sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości i z jakich względów jedynie planowane przez wnioskodawców przeznaczenie nieruchomości, zmieniające jej utrwaloną dotychczasową funkcję ocenił za korzystniejsze z punktu widzenia celu społeczno-gospodarczego. Niewątpliwie niewystarczające było w tym zakresie stwierdzenie, że w centrum K. brakuje hoteli. Nie sposób jednocześnie odmówić racji skarżącym, że zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej podział fizyczny, jeżeli jest on możliwy, powinno być uwzględnione jako zasada. Wskazuje na to brzmienie art. 211 k.c. oraz wzgląd na potrzebę ochrony praw współwłaścicieli, którym prawo współwłasności zapewnia uprawnienie do korzystania z rzeczy wspólnej. Tego prawa przy zniesieniu współwłasności mogą być pozbawieni jedynie z ważnych powodów. Z tego względu pozbawione było racji między innymi stanowisko Sądu Okręgowego, że uczestnik postępowania nie powinien otrzymać żadnego lokalu z tego względu, że posiada niewielki udział i za otrzymaną spłatę udziału może kupić lokal w innym miejscu. Niezrozumiałe jest jednocześnie stanowisko Sądu Okręgowego dotyczące oceny znaczenia decyzji wydanej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K.

Podniesiona z kolei przez Sąd drugiej instancji kwestia konfliktu istniejącego pomiędzy współwłaścicielami, jako przesłanka orzekania o sposobie zniesienia współwłasności, została co do zasady uwzględniona prawidłowo. W tej materii nie można jednak pomijać, co uczynił Sąd Okręgowy, charakteru nieruchomości wspólnej. Inaczej bowiem możliwość zapewnienia normalnego korzystania z nieruchomości i jej utrzymania w należyтым stanie wygląda np. w sytuacji wspólnego korzystania z niewielkiego domu składającego się z kilku pomieszczeń, zwykle powiązanych ze sobą

funkcjonalnie i dużego obiektu składającego się z większej liczby samodzielnych lokali. W obecnych warunkach wiele takich nieruchomości znajduje się w zarządzie wspólnot mieszkaniowych i mają one zapewnione należyte utrzymanie, bez względu na relacje osobiste pomiędzy właścicielami lokali. Przy określeniu sposobu zniesienia współwłasności należy uwzględniać niewątpliwie całokształt okoliczności mających dla niego znaczenie, jednakże we właściwym wymiarze, uwzględniającym konkretne okoliczności specyficzne dla poszczególnych spraw.

Także w zakresie rozliczenia nakładów i pożytków stanowisko Sądu drugiej instancji było w wielu miejscach ewidentnie wadliwe. Sąd ten stwierdził między innymi, że wydane w sprawie zarządzenie tymczasowe zakazujące wnioskodawcom i uczestnikom postępowania wynajmowania, użyczenia lub odstępowania pod jakimkolwiek tytułem lokali znajdujących się w nieruchomości osobom trzecim, zmienione postanowieniem z dnia 13 stycznia 2004 r., nakazywało przyjąć, że uczestnik postępowania A. S. mógł pobierać pożytki z lokali od stycznia 2004 r. Sąd Okręgowy nie wyjaśnił z jakich względów tej samej zasady nie zastosował do rozliczenia pożytków przypisanych J. O., których wysokość ustalił na kwotę ponad 4 mln zł. Poprzestając w tym zakresie na ustaleniu hipotetycznej wysokości czynszu najmu możliwego do uzyskania za zajmowany przez nią lokal, nie odniósł się do zagadnienia czy i jakie znaczenie miał w tym wypadku jej udział we współwłasności, przy uwzględnieniu jednocześnie, że przez znaczny okres czasu korzystała ona z tego lokalu wspólnie z inną współwłaścicielką E. K. Nie wyjaśnił też czy i jaka część tych pożytków podlegających ewentualnie uwzględnieniu przypadła E. K.

Sąd drugiej instancji nie wyjaśnił też bliżej stanowiska, w którym przyjął, że uwzględnienie w rozliczeniach pomiędzy wnioskodawcami i uczestniczką postępowania J. O. poniesionych przez nią nakładów, ustalonych na wysokość ponad 400 000 zł i pożytków osiągniętych przez wnioskodawców w wysokości ponad 300 000 zł, byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W tym zakresie ograniczył się do stwierdzenia, że wnioskodawcy zrzekli się rozliczenia wysokości pożytków osiągniętych przez J. O. ponad wysokość jej udziału w nieruchomości. W tej sytuacji ich nieuwzględnienie nie znajdowało uzasadnienia.