

Sygn. akt V CSKP 29/21

POSTANOWIENIE

Dnia 6 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Tomasz Szanciło

SSN Kamil Zaradkiewicz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku T. Sp. z o.o. w W.
przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "E." w W.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 6 maja 2021 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 29 stycznia 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie w całości i przekazuje
sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W.
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego w orzeczeniu kończącym
postępowanie w sprawie.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 29 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy w W. po rozpoznaniu sprawy z wniosku T. Spółki z o.o. w W. przy udziale Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „E.” w W. o zniesienie współwłasności na skutek apelacji Uczestniczki postępowania od postanowienia częściowego Sądu Rejonowego w W. z 28 października 2016 r., sygn. akt II Ns (...) (poprzednie I Ns

(...)), zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie I w ten sposób, że dokonał zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki gruntu (...) / 8 i (...) / 4 w W. przy ul. P., o powierzchni 0,3017 ha, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz prawa własności posadowionego na tym gruncie budynku biurowo - usługowo - handlowego o powierzchni użytkowej 3002,81 m² o łącznej wartości 9. 600. 000 zł (dziewięć milionów sześćset tysięcy złotych), której współwłaścicielami i współużytkownikami wieczystymi pozostają Wnioskodawczyni T. Spółka z o.o. w W. w udziale wynoszącym 42,27% oraz Uczestniczka postępowania Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa „E.” w W. w udziale 57,73%, w ten sposób, że wyżej opisane prawo użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynku przyznał Uczestniczce postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „E.” w W.; zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie II w ten sposób, że zasądził od Uczestniczki na rzecz Wnioskodawczyni kwotę 4.057.920 zł (cztery miliony pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia złotych) tytułem spłaty przysługującego mu udziału w prawie własności i współużytkowaniu nieruchomości opisanej w punkcie I postanowienia, płatną w terminie 3 miesięcy od daty prawomocności niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności; zmienił go także w punkcie III i nakazał Wnioskodawczyni, aby wydała Uczestniczce opisaną w punkcie I nieruchomość w terminie trzech miesięcy od daty prawomocności niniejszego postanowienia.

Postanowieniem częściowym z 28.10.2016 r. Sąd Rejonowy dokonał zniesienia współwłasności i współużytkowania wieczystego wyżej opisanej nieruchomości w ten sposób, że nieruchomość przyznał na własność z gruntem pozostającym w użytkowaniu wieczystym Wnioskodawczyni T. Spółce z o.o. w W.. W punkcie II postanowienia Sąd Rejonowy zasądził od Wnioskodawczyni na rzecz Uczestniczki postępowania kwotę 5.542.080 zł tytułem spłaty w terminie trzech miesięcy od daty prawomocności niniejszego postanowienia, a także nakazał Uczestniczce wydać Wnioskodawczyni nieruchomość także w terminie trzech miesięcy od daty prawomocności postanowienia.

Sąd Rejonowy ustalił, że Wnioskodawczyni w udziale 42,27% i Uczestniczka w udziale 57,73% są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w

W. przy ul. P., działki nr (...) /8 i (...) /4 zabudowanej budynkiem biurowo-usługowo-handlowym. Dojazd do zaplecza wskazanej nieruchomości jest technicznie możliwy jedynie od ul. Jastrzębskiej poprzez działkę nr 16/8 za zgodą Spółdzielni i jej mieszkańców. Kwestia ustanowienia służebności przejazdu nie została prawnie uregulowana. Budynek składa się z trzech kondygnacji nadziemnych z pełnym podpiwniczeniem. W piwnicach usytuowane są miejsca postojowe w pomieszczeniach garażowych oraz pomieszczenia gospodarcze wynajmowane najemcom pomieszczeń handlowych na parterze. Na parterze i na I piętrze znajdują się pomieszczenia wynajmowane na działalność handlowo - usługową, zaś na II piętrze znajdują się pomieszczenia biurowe wraz z salą konferencyjną i zapleczem sanitarno-gospodarczym, użytkowane wyłącznie przez Uczestniczkę postępowania. Stan budynku jest zły, obiekt jest zaniedbany. Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o opinię biegłych sądowych z zakresu budownictwa, że możliwy jest fizyczny podział nieruchomości wzdłuż ramy żelbetowej, która powtarzalna jest na każdym poziomie budynku. Nakłady konieczne do wydzielenia dwóch odrębnych lokalu po stronie Wnioskodawczynie wyniosłyby 2.759.537 zł, zaś po stronie Uczestniczki 3.938.367 zł. Podział byłby jednak nieracjonalny, a nadto powstałe lokale nie uzyskałyby pozwolenia na użytkowanie, albowiem ich wyodrębnienie pociągnie za sobą zaburzenie ciągów komunikacyjnych i będzie generowało przestrzeń niemożliwą do zagospodarowania, zaburzając przeznaczenie poszczególnych lokali. Współużytkownicy wieczyści i współwłaściciele pozostają w konflikcie, który uniemożliwia prawidłowe zarządzanie nieruchomością zarówno wspólnie, jak i przez każdą ze stron samodzielnie. Sąd ustalił, że Wnioskodawczynie dysponuje kwotą konieczną do jednorazowej spłaty Uczestniczki postępowania. Spółdzielnia Mieszkaniowa dysponuje zgromadzoną na funduszach kwotą w wysokości 7.570.373 zł, w tym wpłaconą przez spółdzielców na fundusz remontowy w wysokości 6.781.763 zł. Wyjście ze wspólności praw winno przybrać formę przyznania ich wyłącznie Wnioskodawczynie ze spłatą udziału w tych prawach Uczestniczki. Sąd Rejonowy wskazał w szczególności, że żaden z proponowanych wariantów podziału nieruchomości na zasadzie art. 211 k.c. nie został zaakceptowany przez strony i na dalszym etapie postępowania strony zgodnie domagały się zniesienia współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości jednej

z nich z obowiązkiem spłaty. Sąd Rejonowy przychylił się do tego wniosku, mając ponadto na uwadze konflikt pomiędzy stronami, oraz fakt, że podział nieruchomości nie dałby się pogodzić z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Sąd I instancji zniósł współwłasność spornej nieruchomości i przyznał ją Wnioskodawczyni T. Spółce z o.o. w W. z obowiązkiem spłaty Uczestniczki postępowania, kierując się charakterem nieruchomości wspólnej, zdolnościami finansowymi współwłaścicieli oraz wartością nieruchomości. Sąd Rejonowy wskazał, że Uczestniczka posiada wprawdzie znaczny majątek, którego jednak większość stanowią nieruchomości, natomiast zasoby posiadane w gotówce stanowią fundusze przeznaczone w całości na utrzymanie nieruchomości spółdzielców. Za niewystarczające Sąd uznał deklaracje Spółdzielni, że w przypadku konieczności spłaty zaciągnie ona kredyt, czy też uzyska środki z wydzierżawienia nieruchomości, uznając je zdarzenia przyszłe i niepewne, zależne od zgody i woli innych podmiotów. Wartość nieruchomości na dzień zniesienia współwłasności, a w konsekwencji wysokość spłaty Sąd Rejonowy ustalił także na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości.

Uczestniczka postępowania od powyższego orzeczenia złożyła apelację, zarzucając naruszenie prawa procesowego mające wpływ na treść orzeczenia, tj.: art. 233 § 1 k.p.c., przez wyprowadzenie z zebranego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, a skutkujących uznaniem, że Uczestniczka postępowania nie posiada dostatecznych środków na spłatę udziałów przypadających Wnioskodawczyni, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału polegającą na ustaleniu, że Uczestniczka postępowania w trakcie postępowania wybudowała nowy pawilon przy ul. S., naruszenie art. 227 k.p.c. przez pominięcie oceny skutków wydanego orzeczenia dla statusu praw członków spółdzielni, w którym w nieruchomości przysługują własnościowe prawa do garaży. Zarzuciła także naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 212 § 2 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że do stosownych okoliczności mających wpływ na przyznanie nieruchomości w całości na rzecz jednego ze współwłaścicieli należą gwarancje o charakterze przyszłym i niepewnym, art. 6 ust. 3 w zw. z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U.

z 2020 r., poz. 1465 ze zm.) przez błędną wykładnię i przyjęcie, że środki funduszu remontowego stanowią wpływy pieniężne wyłączone z obrotu gospodarczego spółdzielni, naruszenie art. 1 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną wykładnię.

Uczestniczka wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia częściowego i zniesienie współwłasności oraz współużytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości poprzez przyznanie Uczestniczce z obowiązkiem spłaty Wnioskodawczyni kwoty 4.057.920 zł, bądź ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia częściowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Ponadto na podstawie art. 381 k.p.c. i 382 k.p.c. Uczestniczka wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu finansów i ekonomii na okoliczność sytuacji finansowej Wnioskodawczyni i Uczestniczki oraz oceny faktycznej i prawnej możliwości spłaty udziału w nieruchomości przez Uczestniczkę; o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii zleconej przez Uczestniczkę TUV (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na powyższą okoliczność, tj. okoliczność sytuacji finansowej Wnioskodawczyni i Uczestniczki postępowania oraz oceny faktycznej i prawnej i możliwości spłaty udziału w nieruchomości przez Uczestniczkę, a także o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z karty dokumentacji powykonawczej obiektu położonego w W. przy ul. S. na okoliczność powierzchni użytkowej użytkowanej przez Uczestniczkę w pawilonie handlowym przy ul. S. w W..

W odpowiedzi na apelację Wnioskodawczyni T. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o oddalenie apelacji w całości, o zasądzenie od Uczestniczki na rzecz Wnioskodawczyni kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem II instancji, a nadto pominięcie na podstawie art. 381 k.p.c. zgłoszonych przez Uczestniczkę w treści apelacji wniosków dowodowych, podnosząc zarzut ich spóźnionego zgłoszenia.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił w zakresie stanu faktycznego, że w dniu 10 sierpnia 2017 r. Bank (...) w W. wydał opinie o zdolności kredytowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „E.” w W., która jest klientem banku od dnia 8 stycznia 2002 r. Według dokonanej przez bank oceny na podstawie

przedłożonych przez spółdzielnię mieszkaniową dokumentów bank stwierdził, iż spółdzielnia posiada zdolność kredytową do spłaty kwoty kredytu w wysokości 4.000.000 zł. W dniu 2 października 2017 roku (...) Bank (...) S.A oddział w W. wydał zaświadczenie, w którym stwierdził, że Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „E.” w W. posiada zdolność kredytową w kwocie 10.000.000 zł.

Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja Uczestniczki postępowania zasługiwała na uwzględnienie, chociaż nie wszystkie podniesione w niej zarzuty i argumenty uznane zostały za zasadne.

W pierwszej kolejności Sąd *ad quem* wskazał, że wbrew zarzutom apelacji Sąd I instancji nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. W sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, dokonał jego oceny z zachowaniem norm wynikających ze wspomnianego uregulowania i ostatecznie ustalił stan faktyczny, który Sąd Okręgowy uczynił podstawą rozstrzygnięcia. Uzupełniające postępowanie dowodowe przeprowadzone przez Sąd Okręgowy było następstwem zgłoszenia w apelacji wniosków dowodowych o dopuszczenie m.in. dowodu z promesy udzielonej przez Bank (...) S.A. z 5 października 2017 r. oraz zaświadczenia (...) Banku (...) S.A. Oddział w W. z 2 października 2017 r. Oba dokumenty przedstawiały okoliczności powstałe po zapadnięciu postanowienia w Sądzie I instancji. Pozostałe wnioski dowodowe zawarte w apelacji podlegały oddaleniu, albowiem Sąd Okręgowy uznał je za zbędne i nieprzydatne dla potrzeb rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymagało wykazania, iż uchybił on zasadam logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Zarzut dowolnego i fragmentarycznego rozważenia materiału dowodowego wymagało dla swej skuteczności konkretyzacji, i to nie tylko przez wskazanie przepisów procesowych, z naruszeniem których apelujący łączy taki skutek, lecz również przez określenie, jakich dowodów lub jakiej części materiału zarzut dotyczył, oraz podania przesłanek dyskwalifikacji postępowania Sądu I instancji w zakresie oceny poszczególnych dowodów na tle znaczenia całokształtu materiału dowodowego oraz w zakresie przyjętej podstawy orzeczenia. Apelujący nie wskazał, w zakresie których konkretnie dowodów przeprowadzonych przez Sąd I instancji miałyby zostać

przekroczona swobodna ocena. W rzeczywistości Uczestniczka w apelacji przedstawiła własną, korzystną dla siebie interpretację zebranego w sprawie materiału dowodowego. Według Sądu II Instancji Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ocenił na dzień wydania postanowienia możliwości spłaty przez strony w przypadku przyznania spornej nieruchomości jednej z nich. Prawidłowo uznał, że tylko Wnioskodawczyni udowodniła możliwość takiej spłaty. Sąd Okręgowy w pełni podzielił argumentację prawną Sądu I instancji odnośnie do niemożności przeznaczenia przez spółdzielnię mieszkaniową środków zgromadzonych na celowych funduszach remontowych na wspomnianą spłatę. Przedłożenie przez Uczestniczkę postępowania dokumentów, z treści których wynika realna możliwość zaciągnięcia przez nią kredytu na spłatę, skutkowało ponowną oceną wszystkich zaistniałych w sprawie okoliczności, przed podjęciem decyzji, której ze stron postępowania przyznać sporną nieruchomość.

Wskazano, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy zasadne i dopuszczalne było wydanie przez Sąd Rejonowy postanowienia częściowego. Sąd Okręgowy, podobnie jak Sąd I instancji, kierował się przy wydawaniu rozstrzygnięcia dwoma zasadniczymi okolicznościami: po pierwsze, z uwagi na wieloletni spór, który doprowadził substancję spornej nieruchomości do bardzo złego stanu technicznego, konieczne było jak najszybsze rozstrzygnięcie kwestii jego własności; po drugie, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy wyjście ze współwłasności połączone jest z definitywnym rozliczeniem stron z tego tytułu. Sąd II Instancji wskazał, iż pozostała do rozstrzygnięcia kwestia dotyczy roszczenia o charakterze odszkodowawczym, a także rozliczeń z tytułu przychodów, jakie przynosi sporna nieruchomość. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy uznał za dopuszczalne wydanie postanowienia częściowego rozstrzygającego kwestię przyznania własności spornej nieruchomości jednej ze stron postępowania, przy jednoczesnym orzeczeniu o obowiązku spłaty udziałów w nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia wniosku o zniesienie współwłasności był charakter objętej nią nieruchomości, a także status stron postępowania. Wnioskodawczynią w rozpoznawanej sprawie była spółka prawa handlowego, zaś Uczestniczką spółdzielnia mieszkaniowa. Podkreślono

kwestie „historyczne” związane ze sporną nieruchomością. Bezsporne w sprawie było, że objęta postępowaniem nieruchomość od początku, tj. od 1973 r. pozostawała w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „E.” w W.. Na nieruchomości Spółdzielnia wzniosła budynek użytkowy, z którego spółdzielnia, a także członkowie korzystali zgodnie z jego przeznaczeniem. W budynku mieściły się biura zarządu spółdzielni, a pozostałe pomieszczenia były wynajmowane, dzięki czemu członkowie korzystali pożytków, jakie przynosiły. W związku z podziałem Spółdzielni Mieszkaniowej „E.” powstało wspólne prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz współwłasność posadowionego na niej budynku trzech spółdzielni - Spółdzielni Mieszkaniowej „E.”, Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” oraz Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”. Uczestniczka postępowania nabyła udziały od Spółdzielni Mieszkaniowej „K.”, zaś Wnioskodawczyni w toku postępowania o zniesienie współwłasności, nabyła udziały od Spółdzielni Mieszkaniowej „P.”. Sąd Okręgowy uznał, że przyznanie spornej nieruchomości Uczestniczce postępowania pozwoli członkom spółdzielni na dalsze odnoszenie korzyści z tej nieruchomości, umożliwi zapewnienie potrzeb, dla spełnienia których został on wybudowany. Według Sądu II instancji Wnioskodawczyni nie mogła skutecznie powoływać się na okoliczność, że za przyznaniem jej spornej nieruchomości przemawiać powinien fakt doprowadzenia przez Uczestniczkę nieruchomości do aktualnego stanu. Niewątpliwe jest ona bardzo zła, do czego doprowadziły wieloletnie zaniedbania i brak remontów. Nie należało jednak abstrahować od okoliczności, że wcześniej obiekt stanowił współwłasność trzech spółdzielni mieszkaniowych, co niewątpliwe utrudniało podjęcie decyzji o remoncie. Także aktualni współwłaściciele nie byli w stanie dojść do porozumienia w zakresie zarządu wspólną nieruchomością tak dalece, że wymagało to interwencji Sądu i ustanowienia zarządcy tymczasowego. Wskazano, że Wnioskodawczyni, nabywając udział w spornej nieruchomości, zdawała sobie sprawę z jej stanu technicznego.

Przyznanie nieruchomości Wnioskodawczyni wiązało się z koniecznością przynajmniej czasowego uregulowania kwestii drogi dojazdowej do zaplecza nieruchomości przez nieruchomość należącą do Uczestniczki postępowania, co mogło stać się kolejnym źródłem konfliktów pomiędzy stronami i ostatecznie prowadzić do kolejnego ograniczenia prawa własności spółdzielni na rzecz

Wnioskodawczyni. Sytuacja taka nie ma miejsca w przypadku, gdy jedynym użytkownikiem wieczystym spornej nieruchomości i właścicielem posadowionego na niej budynku została Uczestniczka postępowania.

Sąd Okręgowy uwzględnił, że Uczestniczka postępowania przedstawiła dowody możliwości realizowania inwestycji o nowoczesnym i profesjonalnym charakterze, a także wykazał realną możliwość spłaty Wnioskodawczyni udziału w prawie użytkowania wieczystego spornej nieruchomości i współwłasności budynku.

Skargę kasacyjną od orzeczenia Sądu II instancji wywiodła Wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a to naruszenie tj. art. 317 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że w sprawie zachodzą podstawy do wydania postanowienia częściowego, art. 618 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie istoty postępowania działowego, które ma kompleksowo rozstrzygnąć o wszystkich roszczeniach z tytułu współwłasności oraz nieuwzględnienie zasady integralności postanowienia działowego, art. 381 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, co skutkowało tym, że Sąd Okręgowy wydał postanowienie częściowe zmieniające postanowienie Sądu Rejonowego na podstawie nowych dowodów przedłożonych przez Uczestniczkę na rozprawie apelacyjnej w dniu 12 stycznia 2018 r., art. 382 k.p.c. oraz art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez wydanie przez Sąd Okręgowy orzeczenia z pominięciem zebranego w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji materiału dowodowego, art. 381 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodów zawnioskowanych przez Uczestniczkę na rozprawie apelacyjnej w dniu 12 stycznia 2018 r., art. 368 § 1 pkt 4 w związku z art. 369 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dopuszczenie nowych dowodów powołanych przez skarżącego dopiero na rozprawie apelacyjnej, art. 382 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez wydanie przez Sąd Okręgowy orzeczenia z pominięciem zebranego w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji materiału dowodowego, art. 382 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez orzekanie przez Sąd Okręgowy z całkowicie dowolnym pominięciem

materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu przed Sądem I instancji, a także nieodniesienie się do całości materiału dowodowego zebranego w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. i w zw. z 13 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia przyczyn, dla których odmówił on wiarygodności dowodom zgromadzonym przed Sądem I instancji, art. 328 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. i 361 k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez wadliwe uzasadnienie postanowienia, art. 232 zd. 2 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., polegające na tym, że Sąd II instancji nie dopuścił z urzędu dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, art. 316 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez ustalenie wartości Nieruchomości w oparciu o opinię biegłego z dnia 6 października 2016 r., art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 317 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd Okręgowy, iż postanowienie częściowe jest postanowieniem kończącym sprawę oraz, że w sprawie rozpatrywanej w postępowaniu o zniesienie współwłasności zachodzi sprzeczność interesów pomiędzy uczestnikami postępowania. Nadto zarzuciła naruszenie prawa materialnego tj. art. 211 k.c. oraz art. 212 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji ich niezastosowanie, polegające na niedokonaniu podziału fizycznego nieruchomości, pomimo uzyskania opinii biegłego z zakresu budownictwa i biegłego sądowego z zakresu geodezji potwierdzających możliwości i zasadność dokonania podziału fizycznego nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania i braku opinii biegłego sądowego potwierdzającego, iż podział fizyczny byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, art. 212 § 2 k.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż dla przyznania nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania Uczestniczce za spółką Wnioskodawczyni ma znaczenie status Uczestniczki jako spółdzielni mieszkaniowej jako specyficznej osoby prawnej, kwestie historyczne związane ze sporą nieruchomością i konflikt pomiędzy stronami postępowania, który uniemożliwi korzystanie z drogi dojazdowej do zaplecza nieruchomości.

Mając na uwadze wskazane podstawy kasacyjne, Wnioskodawczyni wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy

Sądowi II instancji do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania we wszystkich instancjach, zasądzenie od Uczestniczki na rzecz Wnioskodawczynie kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą kasacyjną, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz 17 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej za pełnomocnictwo.

Uczestniczka postępowania wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej i o zasądzenia od Wnioskodawczynie na rzecz Uczestniczki postępowania kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 317 § 1 k.p.c., sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Zgodnie zaś z treścią § 2 tego przepisu, na tej samej podstawie sąd może wydać wyrok częściowy, rozstrzygając o całości żądania powództwa głównego lub wzajemnego. Przepis ten znajduje odpowiednie zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym, każdorazowo należy jednak uwzględnić rodzaj rozpoznawanej sprawy (zob. art. 13 § 2 k.p.c., zob. też np. postanowienie Sądu Najwyższego z 4 lipca 1983 r., sygn. akt III CRN 129/83, OSNC 1984, z. 5, poz. 75).

Wydanie rozstrzygnięcia częściowego jest zależne od oceny sądu, który nie jest w tym zakresie związany wnioskiem strony (zob. A. Jakubecki, (w:) H. Dolecki, T. Wiśniewski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz Tom I. Artykuły 1-366*, Warszawa 2011, s. 1001). Wówczas w zakresie nieobjętym orzeczeniem postępowanie toczy się dalej, zaś samo orzeczenie częściowe powinno obejmować część żądania, która nadaje się do rozstrzygnięcia (tamże). Przyjmuje się ponadto, iż niedopuszczalne jest wydanie wyroku (odpowiednio - postanowienia) częściowego co do kwestii, odnośnie do której orzeczenie powinno zostać wydane równocześnie z rozstrzygnięciem o głównym przedmiocie postępowania. Wskazuje się trafnie, iż „niedopuszczalność wydania wyroku wstępnego wynikać może z przepisów prawa materialnego, które kreują zależność pewnych obowiązków stron stosunków prawnych” (tamże, s. 1003).

W orzecznictwie dopuszcza się, przy odpowiednim zastosowaniu art. 317 § 1 k.p.c., wydanie postanowienia częściowego w sprawach o dział spadku (postanowienie Sądu Najwyższego z 4 lipca 1983 r., sygn. akt III CRN 129/83, j.w.), jeżeli stanowi przyznanie danego przedmiotu lub prawa jednemu ze spadkobierców (por. także art. 1044 k.c.) z obowiązkiem spłaty pozostałych (art. 212 w związku z art. 1035 k.c.), gdy zatem rozstrzyga całościowo co do objętego działem spadku składnika, rozliczając go kompleksowo między wszystkimi spadkobiercami, a także podziału majątku wspólnego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 stycznia 1984 r., sygn. akt III CZP 72/83, OSNC 1984, Nr 7, poz. 112; postanowienie Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2015 r., sygn. akt I CZ 53/15, niepublikowane; postanowienie Sądu Najwyższego z 25 stycznia 2018 r., sygn. akt IV CZ 105/17, niepublikowane), w zakresie obejmującym niektóre składniki majątku pod warunkiem, że postanowienie takie musi zawierać całkowite rozstrzygnięcie kwestii o przyznaniu tego składnika jednemu z uczestników oraz definitywne rozliczenie z tego tytułu. W przypadku stwierdzenia zasiedzenia składnika masy jako sposób pierwotnego, a nie pochodnego nabycia prawa własności, wykluczona jest możliwość objęcia go podziałem i eliminuje obowiązek rozliczeń między następcami prawnymi osób, którym przysługiwał on uprzednio (postanowienie Sądu Najwyższego z 25 stycznia 2018 r., sygn. akt IV CZ 105/17, j.w.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, iż ogólnie w toku postępowania w tzw. sprawach działowych (o zniesienie współwłasności, dział spadku, podział majątku wspólnego) dopuszczalne jest wydawanie na zasadach ogólnych postanowień częściowych, jeżeli zostają spełnione przesłanki wskazane w art. 317 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., tj. do rozstrzygnięcia nadaje się tylko część żądania lub niektóre z żądań wniosku (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 4 lipca 1983 r., sygn. akt III CRN 129/83, OSNC 1984, Nr 5, poz. 75, postanowienie Sądu Najwyższego z 9 kwietnia 2010 r., III CSK 178/09, niepublikowane). Jednak jest to dopuszczalne z tym ograniczeniem, iż przedmiotem postanowienia częściowego powinno być rozstrzygnięcie całkowite odnoszące się do danego żądania, tj. w wypadku pozytywnego rozstrzygnięcia o przyznaniu określonego składnika majątkowego równoległe orzeczenie o rozliczeniach z tego tytułu obejmujących należne spłaty lub o dopłatach (zob. w szczególności uchwałę Sądu Najwyższego z 8 czerwca

1977 r., sygn. akt III CZP 40/77, OSNCP z 1978 r. Nr 2, poz. 24, uchwałę Sądu Najwyższego z 16 stycznia 1984 r., sygn. akt III CZP 72/83, OSNC 1984, Nr 7, poz. 83). Nie jest zatem dopuszczalne podjęcie w postępowaniu o zniesieniu współwłasności postanowienia częściowego rozstrzygającego o podziale nieruchomości, bez wyrównania wartości udziałów spłatami lub dopłatami oraz bez rozstrzygnięcia istniejącego sporu o nakłady, jeżeli rozmiar tych nakładów mógłby rzutować na sposób podziału albo wysokość spłat lub dopłat (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 4 lipca 1983 r., sygn. akt III CRN 129/83, j.w.). Należy zatem stwierdzić, iż każdorazowo, rozstrzygając w orzeczeniu częściowym o zniesieniu wspólności pewnego składnika (prawa) majątkowego, sąd obowiązany jest równocześnie rozstrzygnąć o związanych ze zniesieniem wspólności roszczeniach zainteresowanych (uczestników postępowania). Dotyczy to również rozliczeń co do roszczeń z tytułu przychodów, które przynosi rzecz lub prawo będące przedmiotem wspólności.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 211 k.c. należy przypomnieć, że przepis ten dotyczy sądowego zniesienia współwłasności na żądanie każdego ze współwłaścicieli, przyznając współwłaścicielom roszczenie o zniesienie wspólności (*actio communi dividundo*). Kodeks cywilny zakłada bowiem, iż współwłasność w częściach ułamkowych (odpowiednio również inne prawa majątkowe będące przedmiotem wspólności *pro indiviso*) stanowi stan tymczasowy, przejściowy, zaś żaden ze współwłaścicieli nie powinien być zmuszany wbrew własnej woli do pozostawania we wspólności z innymi osobami. Art. 211 k.c. przewiduje przy tym określoną kolejność co do dopuszczalnych sposobów zniesienia współwłasności, wskazując jako pierwszy podział rzeczy wspólnej. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż stanowiąc o „podziale rzeczy”,- przepis ten obejmuje podział w sensie fizycznym, tj. poprzez stworzenie nowych dwu lub więcej rzeczy z jednej istniejącej dotychczas. Tym samym podział prowadzi każdorazowo do powstania nowego dobra prawnego, które - co do zasady - stanowi po zniesieniu współwłasności przedmiot wyłącznego prawa jednego z dotychczasowych współwłaścicieli. Podział taki powinien być dokonany wówczas, gdy nie pozostaje sprzeczny z przepisami ustawy bądź ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy ani nie pociąga za sobą istotnej zmiany

rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości. W takich bowiem przypadkach rzecz może zostać przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów k.p.c. (art. 212 § 2 k.c.). W niniejszej sprawie Sąd I instancji rozważał możliwość zniesienia współwłasności poprzez podział (współużytkowania wieczystego oraz nieruchomości budynkowej), uznając, iż - jakkolwiek teoretycznie możliwy - jest on niezasadny, a to przede wszystkim z uwagi na konieczność poniesienia do jego przeprowadzenia istotnych nakładów finansowych wobec konieczności przebudowy budynku. Ocena, czy zachodzi możliwość podziału fizycznego nieruchomości nie powinna ograniczać się do ustalenia, czy w ogóle podział taki jest możliwy do zrealizowania. Konieczne jest każdorazowo dokonanie przez sąd oceny, czy nie zachodzą okoliczności przemawiające przeciwko takiemu sposobowi zniesienia współwłasności. Może wynikać to w szczególności z charakteru rzeczy wspólnej, jej budowy i przeznaczenia, zaś ocena w tym zakresie powinna każdorazowo zostać dokonana przez sąd *meriti*, który nie jest związany stanowiskiem biegłego (rzeczoznawcy), którego rolą nie jest dokonywanie oceny przesłanek z art. 211 k.c.

Stosownie do art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., skargę kasacyjną można oprzeć na naruszeniu przepisów postępowania, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Skarżący więc musi wykazać, że następstwa wytkniętej w skardze wadliwości postępowania i orzekania były tego rodzaju (bądź skali), iż kształtowały one lub współkształtowały treść kwestionowanego w sprawie orzeczenia (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego: z 10 lutego 1997 r., sygn. akt I CKN 57/96, OSNC 1997, Nr 6-7, poz. 82; z 24 października 2006 r., sygn. akt II PK 38/06, niepublikowane, oraz wyrok Sądu Najwyższego z 17 marca 2006 r., sygn. akt I CSK 63/05, niepublikowany). Zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. w zasadzie nie może stanowić samodzielnego uzasadnienia podstawy kasacyjnej naruszenia prawa procesowego; przepis ten zawiera ogólną dyrektywę kompetencyjną, wyrażającą istotę postępowania apelacyjnego i dlatego konieczne jest wytknięcie przy konstruowaniu tego zarzutu także innych przepisów normujących postępowanie rozpoznawcze, które sąd drugiej instancji naruszył (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 16 marca 2018 r., sygn. akt IV CSK 250/17).

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd *ad quem* art. 316 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Nie można bowiem tracić z pola widzenia faktu, iż na rozprawie w dniu 29 stycznia 2018 r. pełnomocnicy nie wnieśli zastrzeżeń do opinii biegłego (k. 2899).

Co do zarzutu naruszenia art. 381 k.p.c. należy wskazać, iż sąd drugiej instancji jest zobowiązany na wniosek strony uzupełnić materiał dowodowy, jeżeli jest to konieczne do rozstrzygnięcia sprawy, lecz jest także uprawniony (lecz nie zobowiązany) do pominięcia nowych faktów i dowodów zgłoszonych dopiero w postępowaniu apelacyjnym, gdy zachodzą przesłanki określone w tym przepisie (postanowienie Sądu Najwyższego z 12 czerwca 2020 r., sygn. akt II CSK 589/19, niepublikowane). Natomiast zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. w zasadzie nie może stanowić samodzielnego uzasadnienia podstawy kasacyjnej naruszenia prawa procesowego; przepis ten zawiera ogólną dyrektywę kompetencyjną, wyrażającą istotę postępowania apelacyjnego i dlatego konieczne jest wytknięcie przy konstruowaniu tego zarzutu także innych przepisów normujących postępowanie rozpoznawcze, które sąd drugiej instancji naruszył.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw