

**Sygn. akt II Ca 358/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Teresa Kołbuc

Sędziowie: SSO Monika Kośka

SSO Hubert Wicik (spr.)

Protokolant: starszy protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 czerwca 2016 r. sprawy

**z wniosku D. J.**

**z udziałem R. N., W. N.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej

z dnia 9 grudnia 2015 r. sygn. akt I Ns 477/14

**postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie.**

**II Ca 358/16**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 9 grudnia 2015 roku, wydanym w sprawie I Ns 477/14 (omyłkowa sygnatura w postanowieniu I Ns 477/15), Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej, uznając żądanie wyjścia ze współwłasności nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnił wnioskodawcę D. J. do wykonania tymczasowo na jego koszt ściany działowej z regipsu i wełny mineralnej o grubości 20 cm, biegnącej po ścianie nośnej, w linii północ-południe na parterze budynku, w usytuowanym na strychu pomieszczeniu (...) oznaczonym kolorem żółtym na projekcie biegłego M. M.- stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia. Sąd Rejonowy uznał za niesporne, że wnioskodawca jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w 1/3, a uczestnicy w 2/3. Celem ustalenia jakie są możliwe sposoby wyjścia ze współwłasności przedmiotowej nieruchomości Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa M. M., opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. N. oraz opinii biegłej geodety M. S.. Przyjął, że uczestnicy ostatecznie domagali się zniesienia współwłasności w wariantcie I zakładającym wyodrębnienie lokali a nie podział nieruchomości, z kolei wnioskodawca ostatecznie domagał się zniesienia współwłasności według stanu użytkowania, czyli wariantu II. Odwołując się do regulacji art. 210 k.c. i art. 211 k.c. Sąd Rejonowy argumentował, że w sytuacji gdy jest możliwy podział nieruchomości i przyznanie poszczególnym współwłaścicielom części gruntu na ich wyłączną własność, nie ma podstaw do przyjęcia, że wyodrębnienie lokali w budynku mieszkalnym i pozostawienie współwłasności części wspólnych budynku i gruntu pod nim znajduje uzasadnienie. Stąd w niniejszej sprawie, skoro jest możliwy podział działki objętej wnioskiem i przyznanie wyodrębnionych jej części poszczególnym współwłaścicielom, należy umożliwić

współwłaścicielowi wykonanie prac, które to umożliwią. Sąd podkreślił, że w przypadku podziału nieruchomości wedle wskazań uczestników linia graniczna pomiędzy działką im przyznaną a działką przyznaną wnioskodawcy, na wysokości budynku mieszkalnego, przebiegałaby z licznymi uskokami, co niewątpliwie w sytuacji skonfliktowanych współwłaścicieli nie ułatwiałoby im zgodnego współgospodarowania. Sąd Rejonowy odwołał się do regulacji art. 11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Wskazał dalej, że taki podział objętej wnioskiem nieruchomości jest najbardziej korzystny dla właścicieli poszczególnych działek, albowiem otrzymają oni grunt z możliwie prostą linią graniczną. Wykonanie wymienionych prac umożliwia współwłaścicielom wyjście ze współwłasności i zdaniem Sądu Rejonowego najmniej obciąża uczestników postępowania, jak również w najmniejszym stopniu ingeruje w strukturę budynku, a także nie zmniejsza wartości przedmiotowych lokali, jak i całej nieruchomości.

Apelację od tego postanowienia wnieśli uczestnicy, zaskarżając je w całości i zarzucając :

- 1) Naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. polegające na błędnej ocenie materiału dowodowego, a w szczególności ustaleniu iż ściana nośna na parterze budynku przebiega w linii północ-południe, podczas gdy ściana ta przebiega w linii wschód-zachód, która dotyczy wariantu II opinii biegłej geodety M. S.
- 2) Naruszenie przepisów postępowania art. 318 § 1 k.p.c. polegające na jego zastosowaniu w sytuacji gdy brak jest podstaw do uznania roszczenia wnioskodawcy za usprawiedliwione co do zasady, iż należy mu się w ramach zniesienia współwłasności powierzchnia pomieszczeń budynku mieszkalnego w wielkości 50%, podczas gdy jego ułamkowy udział w tej współwłasności wynosi zaledwie 33%
- 3) Naruszenie przepisów postępowania, w tym art. 318 § 1 k.p.c. poprzez wydanie postanowienia, które chociaż wstępne, rozstrzyga zasadę zniesienia współwłasności co do całej nieruchomości, obejmującej obok budynku mieszkalnego także budynek gospodarczy oraz działkę gruntu, na którym budowle są posadowione
- 4) Obrazę prawa materialnego art. 11 pkt 2 ustawy o własności lokali polegającą na jego zastosowaniu pomimo braku przesłanek do uznania, iż roszczenie wnioskodawcy usprawiedliwione jest co do przyznania mu na wyłączną własność połowy pomieszczeń w znajdujących się na strychu.

W oparciu o te zarzuty skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości, z przyznaniem kosztów postępowania od wnioskodawcy na rzecz uczestników.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie i prowadzi do uchylenia zaskarżonego postanowienia, jako wydanego bez podstawy prawnej. Uzasadnione są zarzuty naruszenia art. 318 § 1 k.p.c. i art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, choć naruszenie tych przepisów jakiego dopuścił się Sąd Rejonowy idzie dalej niż dostrzegają to skarżący, bo dotyczy samej istoty postanowień wstępnych w postępowaniu nieprocesowym, a nie eksponowanego w apelacji niedostosowania „zasady” przyjętej przez Sąd Rejonowy do wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej (której to „zasady” nie można traktować jako bezwzględnie obowiązującej, bo nie można oczekiwać, że w każdym wypadku zniesienia współwłasności współwłaściciele otrzymają części rzeczy o wartości zbliżonej do wartości udziałów - tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 marca 2015 roku, I CSK 286/14). Postanowienie wstępne zostało w tej sprawie wydane nie na wniosek (jak to wskazał Sąd Rejonowy w ostatnim zdaniu uzasadnienia), tylko w istocie z urzędu. Wnioskodawca nie domagał się bowiem wydania postanowienia wstępnego, a jedynie zarządzenia tymczasowego upoważniającego go do wykonania określonych prac w budynku mieszkalnym (por. stanowisko pisemne wnioskodawcy –k. 191, sprecyzowane ustnie – k. 196-197) .

Wydawanie postanowień wstępnych w postępowaniu nieprocesowym jest dopuszczalne w przypadkach określonych wyraźnie w ustawie, przy czym jeśli chodzi o postępowania „działowe” dotyczy to przede wszystkim przypadków przewidzianych w przepisach art. 567 § 2 k.p.c., art. 618 § 1 k.p.c. i art. 685 k.p.c. Z utrwalonego stanowiska Sądu Najwyższego wynika, że wydanie postanowienia wstępnego – poza przypadkami określonymi w art. 567 § 2 k.p.c., art. 618 § 1 k.p.c. i art. 685 k.p.c. - jest możliwe tylko w warunkach, jakie odpowiadają wyrokowi wstępnemu, tj. jeżeli

przedmiotem postępowania jest zasądzenie świadczenia lub ustalenie, a dochodzenie świadczenia jest sporne tak co do zasady, jak i co do wysokości (art. 318 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.), wreszcie w wyraźnie przewidzianym w ustawie o własności lokali wypadku określonym w jej art. 11 ust. 2. W sprawach tzw. działowych nie jest natomiast spełniony warunek wydania postanowienia wstępnego na podstawie art. 318 § 1 k.p.c. w postaci sporności wysokości żądania osoby wszczynającej postępowanie (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 listopada 2013 roku, I CSK 732/12). Rozważając tę problematykę Sąd Najwyższy już wcześniej, bo w postanowieniu z dnia 25 listopada 1999 r., II CKN 750/98 (OSNC 2000, Nr 5, poz. 10), stanął na stanowisku, że w sprawie o zniesienie współwłasności niedopuszczalne jest wydanie postanowienia wstępnego, określającego sposób zniesienia współwłasności. Z kolei w postanowieniu z dnia 22 października 2009 r., III CSK 21/09 (OSNC 2010, Nr 4, poz. 61) Sąd Najwyższy przyjął, że w sprawie o dział spadku niedopuszczalne jest wydanie postanowienia wstępnego określającego sposób dokonania działu spadku (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2004 roku, IV CK 455/04). W ramach tego stanowiska wskazuje się na regulację art. 316 § 1 k.p.c., zasadę aktualności orzeczenia sądowego, obowiązującą w postępowaniu przed sądami pierwszej i drugiej instancji, i to także w postępowaniu nieprocesowym, zgodnie z którą podstawą orzekania jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Argumentuje się, że stan rzeczy z chwili orzekania decyduje o wyborze sposobu zniesienia współwłasności na podstawie reguł określonych w art. 211 i 212 k.c. Wypływa stąd wniosek, że wydanie postanowienia wstępnego, określającego sposób zniesienia współwłasności godziłoby w zasadę aktualności orzeczenia sądowego. Poza tym w znacznym stopniu podważałoby sens dalszego postępowania, którego celem byłoby wydanie postanowienia końcowego. Stanowisko to jest podzielane przez przedstawicieli piśmiennictwa (por. T. Ereciński (red.) Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom III. Postępowanie rozpoznawcze, postępowanie zabezpieczające, LexisNexis 2012, komentarz do art. 618 k.p.c.; H. Dolecki (red.), T. Wiśniewski (red.) Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom III. LEX 2013, komentarz do art. 618 k.p.c.). Wprawdzie w orzecznictwie Sądu Najwyższego można dostrzec i próbę złagodzenia tego stanowiska, której przejawem jest postanowienie z dnia 7 sierpnia 2003 roku, IV CKN 384/01, jednakże nie na tyle, aby dopuścić możliwość orzekania postanowieniem wstępnym o sposobie podziału. W postanowieniu tym Sąd Najwyższy rozważył dopuszczalność wydania postanowienia wstępnego rozstrzygającego problem czy nieruchomości w ogóle może podlegać podziałowi i na tle takiego stanu faktycznego przyjął, że w razie gdy istnieje kilka propozycji zrealizowania podziału nieruchomości, a część uczestników postępowania nie zgadza się na żadną z nich zarzucając, że z powodu przeszkód wymienionych w art. 211 k.c. nieruchomości w ogóle nie może zostać podzielona, przesądzenie przez sąd o dopuszczalności podziału stanowi rozstrzygnięcie o zasadzie obejmującej prawo żądania podziału. Powyższe rozstrzygnięcie na podstawie art. 318 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. może przybrać formę postanowienia wstępnego. W takiej sytuacji do osądzenia w postanowieniu końcowym pozostaje wybór konkretnej propozycji podziału przy uwzględnieniu dalszych przesłanek materialno-prawnych wymienionych w art. 623 k.p.c. Jak widać w sprawie tej Sąd Najwyższy dopuszczalność postanowienia wstępnego wiązał z ogólnym problemem dopuszczalności samego podziału a nie sposobu tego podziału. Tego rodzaju problem nie występuje w obecnym postępowaniu, bowiem obie strony dążyły do zniesienia współwłasności przez podział nieruchomości, optując jednak za innymi wariantami tego podziału (wariantem I lub II przedstawionym na mapie bieglej M. S.).

Sąd Okręgowy w obecnym składzie w pełni zgadza się ze stanowiskiem wykluczającym możliwość wydania postanowienia wstępnego rozstrzygającego sposób zniesienia współwłasności. Choć Sąd Rejonowy w samej sentencji zaskarżonego postanowienia tego sposobu w istocie wyraźnie nie rozstrzygnął (bo nie może stanowić takiego rozstrzygnięcia użycie formuły „uznając żądanie wyjścia ze współwłasności w zasadzie za usprawiedliwione”), to lektura uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wskazuje, że tak właśnie - jako rozstrzygające sposób zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości - Sąd Rejonowy rozumiał zarówno przyczyny wydania tego postanowienia, jak i jego znaczenie prawne. W uzasadnieniu Sąd Rejonowy analizował bowiem dwa sposoby wyjścia ze współwłasności, jeden poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali i drugi poprzez fizyczny podział nieruchomości, w tym jeśli chodzi o budynek mieszkalny, to w linii obecnego użytkowania, oraz opowiedział się za fizycznym podziałem nieruchomości (dokonując tym samym wyboru pomiędzy tymi dwoma sposobami). Argumentował bowiem, że tam gdzie możliwy jest podział nieruchomości i przyznanie poszczególnym współwłaścicielom części gruntu na wyłączną własność, nie ma podstaw do przyjęcia, że wyodrębnienie lokali w budynku mieszkalnym i pozostawienie współwłasności części wspólnych budynku i gruntu pod nim znajduje

uzasadnienie. Wskazywał dalej, że skoro w sprawie niniejszej możliwy jest podział działki objętej wnioskiem i przyznanie wyodrębnionych jej części poszczególnym współwłaścicielom, to należy umożliwić współwłaścicielom wykonanie prac, które to umożliwią. O tym, że intencją tego Sądu było rozstrzygnięcie o sposobie podziału przedmiotowej nieruchomości świadczy wreszcie stwierdzenie, że w ocenie Sądu taki podział objętej wnioskiem nieruchomości jest najbardziej korzystny. Jeśli zatem powiązać sentencję zaskarżonego postanowienia z jego pisemnymi motywami, to - kierując się wskazanym wyżej stanowiskiem judykatury i piśmiennictwa - należy uznać to postanowienie za niedopuszczalne. Nie budzi przy tym wątpliwości, że podstawy jego wydania nie można doszukać się w samym brzmieniu art. 618 § 1 k.p.c., który dopuszcza wydanie w sprawie o zniesienie współwłasności postanowienia wstępnego rozstrzygającego spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności. W sprawie nie było sporu o prawo własności (Sąd Rejonowy w uzasadnieniu postanowienia potwierdził to wskazując, że nie był przedmiotem sporu fakt, że wnioskodawca jest współwłaścicielem do 1/3 części przedmiotowej nieruchomości, zaś udział uczestników wynosi 2/3). Spór o prawo żądania zniesienia współwłasności może wynikać z różnych przyczyn, w tym z treści łączącego współwłaścicieli stosunku umownego i może dotyczyć np. kwestii ważności czynności prawnej, obejmującej wyłączenie przysługującego każdemu współwłaścicielowi żądania zniesienia współwłasności lub upływu terminu przewidzianego w art. 210 k.c. W rozważanej sprawie nie było sporu co do samej zasady, że wnioskodawcy służy roszczenie o zniesienie współwłasności (żądanie wnioskodawcy wyjścia ze współwłasności nie było – właśnie co do zasady - kwestionowane), stąd bezprzedmiotowe byłoby wydanie postanowienia o uznaniu żądania wyjścia ze współwłasności w zasadzie za usprawiedliwione.

Dodatkowo wskazać należy na niekonsekwencję Sądu Rejonowego, który w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia dokonuje wyboru sposobu zniesienia współwłasności przez fizyczny podział nieruchomości a nie przez ustanowienie odrębnych lokali mieszkalnych, zaś w podstawie prawnej rozstrzygnięcia przywołuje art. 11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w tym jego ustęp 2 przewidujący właśnie możliwość wydania postanowienia wstępnego, uznającego żądanie ustanowienia odrębnej własności lokalu w zasadzie za usprawiedliwione, oraz upoważnienia zainteresowanego do wykonania robót adaptacyjnych. Argumentując w ten sposób Sąd Rejonowy popada w sprzeczność, bowiem przepis art. 11 tej ustawy nie może być podstawą wydania postanowienia wstępnego uznającego za uzasadnione w zasadzie żądanie zniesienia współwłasności w inny sposób niż ustanowienie odrębnej własności lokali, nie może być też podstawą do upoważnienia do wykonania robót adaptacyjnych, jeśli nie zmierzają one do uczynienia zadość przesłance samodzielności lokali. Na poparcie tej oceny warto odwołać się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w postanowieniu z dnia 22 października 2009 roku, III CSK 21/09, OSNC 2010/4/61. Sąd Najwyższy wskazał w nim, że przewidziana w art. 11 ust. 2 u.w.l. instytucja postanowień wstępnych i związana z nią nierozzerwalnie możliwość upoważnienia zainteresowanego uczestnika postępowania do dokonania w trakcie postępowania robót adaptacyjnych oraz dopuszczająca ustanowienie określonych nakazów i zakazów usuwających przeszkody stawiane w ich wykonaniu przez innych uczestników jest samodzielną instytucją przewidzianą tylko na gruncie ustawy o własności lokali, której ratio legis stanowi specyfika ustanowienia odrębnej własności lokali. Z tej racji funkcjonuje ona jedynie w odniesieniu do ustanowienia odrębnej własności lokalu i na jego potrzeby. Sąd Najwyższy negatywnie opowiedział się za możliwością stosowania przez analogię w sprawach o dział spadku przepisu art. 11 ust. 2 u.w.l. również w sytuacji, w której sąd dokonuje podziału nieruchomości w inny sposób niż przez wyodrębnienie własności lokali. Dodać należy, że stanowisko to zostało wydane na tle niemal identycznego z obecnie rozważanym stanu faktycznego, w którym istniał spór co do sposobu działu spadku, możliwe było albo ustanowienie odrębnej własności lokali, albo fizyczny podział budynku wraz z działką a Sądy Rejonowy i Okręgowy – błędnie jak się okazało - dopuściły możliwość wydania postanowienia wstępnego uznającego żądanie podziału budynku w zasadzie za usprawiedliwione, z upoważnieniem wnioskodawcy do wykonania prac adaptacyjnych polegających na wykonaniu pionowej ściany trwałej na strychu.

W tych okolicznościach uzasadniony jest wniosek, że w przedmiotowej sprawie, przy uwzględnieniu dokonanego przez Sąd Rejonowy „wyboru” sposobu zniesienia współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości, nie zaistniały podstawy do wydania postanowienia wstępnego. Nie można się ich doszukać w żadnej z omówionych podstaw prawnych wydania postanowienia wstępnego w postępowaniu nieprocesowym o zniesienie współwłasności (ani w art. 618 § 1 k.p.c., ani w art. 318 § 1 k.p.c., ani wreszcie w art. 11 ust. 2 u.w.l.). Nie można jego dopuszczalności doszukać

się w samej tylko - przyjętej przez Sąd Rejonowy – potrzebie wykonania prac adaptacyjnych, skoro w zamierzeniu Sądu Rejonowego nie mają one służyć uczynieniu zadość przesłance samodzielności lokali. Z tych przyczyn zaskarżone postanowienie podlega uchyleniu na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., bez użycia formuły o przekazaniu sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, której użycie wskazywałoby na potrzebę ponownego rozpoznania sprawy w kierunku wydania postanowienia wstępnego. Wydanie postanowienia wstępnego w rozważanej sprawie byłoby możliwe gdyby Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że właściwym sposobem wyjścia ze współwłasności jest ustanowienie odrębnej własności lokali, bowiem tylko takiej sytuacji dotyczy szczególna regulacja art. 11 ust. 2 u.w.l., która - choć w orzecznictwie nie jest traktowana jako wyłom od zasady, że postanowienie wstępne nie może rozstrzygać sposobu podziału -, to de facto tę zasadę przelamuje, zwłaszcza jeśli podzielić stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 30 września 2004 roku, IV CK 455/04, że postanowienie wstępne wydane na podstawie art. 11 ust. 2 u.w.l. powinno, uznając za usprawiedliwione co do zasady żądanie ustanowienia odrębnej własności określonych lokali, określać zakres prac umożliwiających ich wyodrębnienie. Zrozumiałym przy tym jest, że wyeksponowane wyżej przyczyny uchylenia postanowienia wstępnego, nie pozwalają na rozstrzygnięcie przez Sąd Okręgowy na obecnym etapie postępowania co do wyboru jednej z rozważanych wersji sposobu podziału przedmiotowej nieruchomości. Argumentacja skarżących w tym zakresie pozostaje bez wpływu na treść rozstrzygnięcia, bo to nie z powodu wadliwego w ocenie skarżących wyboru sposobu tego podziału, przedmiotowe postanowienie należało uchylić.

Wobec tego, że zaskarżone postanowienie nie miało charakteru orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, brak było podstaw do orzekania na tym etapie postępowania o kosztach postępowania apelacyjnego. Koszty te mogą być rozliczone dopiero w orzeczeniu kończącym to postępowanie.

SSO Monika Końska SSO Teresa Kołbuc SSO Hubert Wicik