

## Sposoby zniesienia wspólności praw do nieruchomości

Agnieszka Kosińska, [radca prawny Wrocław](#), Rödl & Partner

**Zniesienie wspólności praw do nieruchomości ma na celu wyjście z mogącego rodzić spory stanu wspólności z zapewnieniem każdemu z współuprawnionych możliwie korzystnych warunków rozwiązania węzła wspólności. Dlatego pierwszeństwo przyznaje się sposobowi zgodnie wybranemu przez współuprawnionych (art. 622 k.p.c.), a w razie braku zgody, pierwszeństwo ma podział rzeczy wspólnej (art. 212 § 1 k.c.).**

Tak uznał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 18 listopada 2016 r., I CSK 85/16.

Postanowieniem z 31 grudnia 2013 r. sąd rejonowy w sprawie z wniosku M.Z. przy uczestnictwie R.T. zniósł współwłasność nieruchomości i znajdującego się na niej budynku przyznając prawo użytkowania wieczystego na rzecz uczestniczki R.T. i zasądził od niej na rzecz M.Z. kwotę 967.395 zł tytułem spłaty, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. Sąd ustalił, że uczestnicy są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości i właścicielami znajdującego się na niej budynku mieszkalnego: wnioskodawca w 44/48, a R.T. w 4/48 części. Sąd wskazał, że fizyczny podział nieruchomości w sposób wskazany przez uczestniczkę, nie jest możliwy, ponieważ część przypadająca wnioskodawcy pozbawiona byłaby dostępu do drogi publicznej. Z tych względów sąd za najodpowiedniejszą formę zniesienia współwłasności uznał przyznanie nieruchomości uczestniczce, która mieszka tam z rodziną.

Sąd okręgowy na skutek apelacji wnioskodawcy, zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zniósł współwłasność spornej nieruchomości przez przyznanie jej wyłącznie wnioskodawcy, zasądzając od niego na rzecz uczestniczki spłatę w kwocie 87 945 zł, płatną w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia oraz zobowiązał uczestniczkę do wydania w tym samym terminie nieruchomości. Sąd okręgowy zgodził się z sądem pierwszej instancji, że możliwe było jedynie zniesienie współwłasności przez przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty na rzecz drugiego. Uznał jednak, że dysproporcja w udziałach we współwłasności oraz w możliwościach finansowych współwłaścicieli powoduje, iż wybór uczestniczki, jako tej, która otrzyma nieruchomość, był sprzeczny z interesem uczestników.

Uczestniczka wniosła skargę kasacyjną.

We wnioskach domagała się oddalenia apelacji wnioskodawcy w całości lub ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy uwzględnił skargę kasacyjną i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania sądowi okręgowemu.

## Komentarz eksperta

Agnieszka Kosińska, radca prawny we wrocławskim biurze Rödl & Partner

Zgodnie z art. 622 k.p.c w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić. Aby miało miejsce zgodne zniesienie współwłasności, muszą zostać złożone przez wszystkich współwłaścicieli wnioski, zawierające zgodny projekt wskazujący jednolite zasady co do sposobu i warunków zniesienia. Sąd nie uwzględni tego wniosku i orzeknie według własnego uznania, jeśli w jego ocenie wniosek będzie się sprzeciwiał prawu, zasadom współżycia społecznego albo też będzie naruszał w sposób rażący interes osób uprawnionych. Sąd Najwyższy w przedmiotowej sprawie zwrócił uwagę, iż pierwszeństwo przy zniesieniu współwłasności ma wyżej wskazany sposób, tj. podział na zgodny wniosek współuprawnionych, a w razie braku zgody między nimi pierwszeństwo ma podział rzeczy wspólnej (art. 212 § 1 k.c.). Według art. 623 k.p.c. jeżeli zachodzą warunki dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartościom udziałów współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. Podział może nastąpić również w sposób nieodpowiadający ściśle udziałom poszczególnych współuprawnionych. Dopiero w dalszej kolejności rozważyć należy drogę przyznania prawa do rzeczy wspólnej jednemu ze współuprawnionych na podstawie art. 212 § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów k.p.c.

Sąd Najwyższy uznał, że skarga kasacyjna uczestniczki jest zasadna, gdyż sądy obu instancji rozważyły jedynie wariant wydzielenia z nieruchomości części ściśle odpowiadających udziałom współuprawnionych, pomijając możliwość jakiegokolwiek innego podziału uzupełnionego dopłatą. W ocenie Sądu Najwyższego zastosowanie sposobu zniesienia wspólności z art. 212 § 2 k.c. było przedwczesne. Według Sądu Najwyższego wnikliwe rozpatrzenie możliwości podziału nieruchomości było konieczne z uwagi na ustalone przez oba sądy okoliczności faktyczne - wiek uczestniczki, zamieszkiwanie przez nią w niewielkim domu przez całe życie i jej możliwości finansowe, które słusznie poczytane zostały jako silne argumenty na rzecz umożliwienia jej pozostania w rodzinnym domu, ponieważ spłacenie jej udziału nie zapewni jej możliwości uzyskania innego lokalu niż wynajęty. Nawet gdyby okazało się, że podział nie jest w ogóle dopuszczalny, to wzgląd na możliwość spłaty nie może być jedynym kryterium oceny (postanowienie Sądu Najwyższego z 17 września 2014, I CSK 717/13). Zdaniem Sądu Najwyższego prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy wymaga rozważenia przez sąd wszelkich możliwości i wyważenia interesów obydwu stron. Z jednej strony chodzi o zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych starszych osób, zawiązanych od lat z nieruchomością, a z drugiej o interesy inwestycyjne osoby z nieruchomością tą niezwiązanej, która nabywając udziały z pewnością zaznajomiła się z dotychczasowym sposobem wykorzystania działki i świadoma tego stanu zdecydowała się na kupno. Konieczne jest też rozważenie okoliczności faktycznych sprawy pod kątem oceny zgodności wniosku z zasadami współżycia społecznego na podstawie art. 5 k.c. W sprawach o zniesienie współwłasności nie jest bowiem wyłączone powoływanie się na zasady współżycia społecznego, jakkolwiek możliwe jest jedynie w szczególnych, wyjątkowo uzasadnionych wypadkach (postanowienia Sądu Najwyższego z 9 października 1981 r., III CRN 202/81; z 24 stycznia 2007 r., III CZP 117/06). W związku z tym Sąd Najwyższy uznał, że zaskarżone postanowienie należało uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania.

Źródło: <http://www.rp.pl/Nieruchomosci/310209989-Sposoby-zniesienia-wspolnosci-praw-do-nieruchomosci.html>