

Sygn. akt IV CSK 496/10

POSTANOWIENIE

Dnia 29 czerwca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku Doroty Ś. – J. i Łukasza Ś.
przy uczestnictwie Krystyny Ś. i Bronisława Ś.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 29 czerwca 2011 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 26 marca 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2009 r., znosząc współwłasność nieruchomości o powierzchni 0,0800 ha, zabudowanej budynkiem pensjonatowo-mieszkalnym oraz pawilonem handlowym, położonej w R. przy ulicy S. 10 o wartości 981.000 zł, przyznał ją na wyłączną własność uczestnikom postępowania Krystynie Ś. i Bronisławowi Ś. i zasądził od nich na rzecz wnioskodawców Doroty Ś.-J. i Łukasza Ś. kwoty po 245.250 zł, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

Opisana wyżej nieruchomość stanowi współwłasność uczestników postępowania, których udział - objęty wspólnością ustawową małżeńską - wynosi 2/4 części oraz wnioskodawców po 1/4 części. Wnioskodawcy nabyli swoje udziały w drodze spadkobrania po zmarłym Mieczysławie Ś. Uczestnicy postępowania i Mieczysław Ś. zawarli - w sposób dorozumiany - umowę o podział wspólnej nieruchomości do korzystania (*quoad usum*). Zgodnie z tą umową, uczestnicy prowadzili w budynku pensjonatowym, wybudowanym i zmodernizowanym z własnych środków, działalność gospodarczą polegającą na wynajmie kwater, czerpiąc z tego zyski. Mieczysław Ś. prowadził natomiast działalność gastronomiczną w pawilonie handlowym - wzniesionym z jego środków – razem z bratem Henrykiem Ś.; obecnie pawilon ten został wydzierżawiony osobie trzeciej, zaś czynsz uzyskiwany z tego tytułu przypada naprzemiennie wnioskodawcom oraz Henrykowi Ś. Z treści umowy wynika, iż regulowała ona podział pożytków cywilnych, które przynosiła nieruchomość, pomiędzy współwłaścicielami oraz kwestię ponoszenia nakładów koniecznych i wydatków związanych z wyłącznym korzystaniem z określonych części nieruchomości, przewidując ich wzajemne zniesienie. W takiej sytuacji rozliczenie współwłaścicieli z tytułu nakładów dokonanych na nieruchomość wspólną oraz pobranych z niej pożytków nie może nastąpić na podstawie art. 207 k.c., mającego charakter dyspozytywny, lecz musi być dokonane z uwzględnieniem umowy o podział *quoad usum*. Treść tej umowy sprzeciwia się uwzględnieniu żądania wnioskodawców o rozliczenie

pożytków z nieruchomości, a także żądania uczestników o rozliczenie dokonanych na nią nakładów.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 26 marca 2010 r., na skutek apelacji uczestników postępowania, zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że zasądzone na rzecz każdego z wnioskodawców, z tytułu wyrównania wartości udziałów kwoty po 245.250 zł obniżył do kwot po 91.467,34 zł, zasądził od uczestników na rzecz wnioskodawców kwoty po 5.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 października 2007 r. tytułem należnych im pożytków uzyskanych z punktu gastronomicznego za 2007 r., oddalił apelację w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy uznał, że zawarta między uczestnikami postępowania a Mieczysławem Ś. umowa *quoad usum* nie przewidywała wzajemnego zniesienia nakładów inwestycyjnych i modernizacyjnych dokonanych na nieruchomość wspólną, w związku z czym nie może mieć ona zastosowania do rozliczenia tych nakładów; w postępowaniu o zniesienie współwłasności podlegają one rozliczeniu na podstawie art. 207 k.c. Nakłady inwestycyjne dokonane przez uczestników postępowania o wartości 615.130,62 zł obciążają zatem również wnioskodawców, co uzasadnia – uwzględniając ich udziały w nieruchomości - zasądzenie na ich rzecz jedynie kwot po 91.467,34 zł. Uczestnicy postępowania zobowiązani są natomiast zwrócić wnioskodawcom pożytki uzyskane z działalności prowadzonej w pawilonie handlowym w 2007 r., które bezprawnie zatrzymali.

Wnioskodawcy zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego skargą kasacyjną w części orzekającej o obniżeniu zasądzonych na ich rzecz spłat z tytułu wyrównania udziałów, powołując się na podstawę naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) przez błędna wykładnię:

- art. 60, art. 65 § 1 i art. 353¹ k.c. w związku z art. 206 i art. 207 k.c. przez uznanie, że do zawarcia umowy *quoad usum* w zakresie rozliczenia nakładów inwestycyjnych na wspólną nieruchomość konieczne jest jednoznaczne stwierdzenie, że współwłaściciele wyłącznie korzystający z nieruchomości na mocy tej umowy rezygnują z rozliczenia tych nakładów,

a tym samym, że niewystarczające jest w tym zakresie zawarcie umowy *per facta concludentia*;

- art. 207 k.c. przez uznanie, że nakłady inwestycyjne nie są wydatkami w rozumieniu tego przepisu;
- art. 60, art. 65 § 1 i art. 353¹ k.c. w związku z art. 206 i art. 207 k.c. przez uznanie, że współwłaściciele nieruchomości korzystający z niej z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli na mocy umowy *quoad usum* mogą żądać w momencie zniesienia współwłasności rozliczenia nakładów inwestycyjnych bez rozliczenia pożytków cywilnych;
- art. 60, art. 65 § 1 i art. 353¹ k.c. w związku z art. 206 i art. 207 k.c. oraz art. 405 k.c. przez uznanie, że brak jednoznacznego porozumienia, w związku z zawarciem umowy *quoad usum*, co do zasad ponoszenia i rozliczenia nakładów inwestycyjnych na części nieruchomości przyznane niektórym współwłaścicielom do wyłącznego korzystania doprowadziłoby przy zniesieniu współwłasności do bezpodstawnego wzbogacenia współwłaściciela, który nie partycypował w kosztach związanych z tymi nakładami.

Powołując się na tak ujętą podstawę kasacyjną wnioskodawcy wnieśli o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i jego zmianę przez zasądzenie na ich rzecz kwot po 153.782,66 zł, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia w powyższym zakresie i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia art. 60, art. 65 § 1 i art. 353¹ k.c. w związku z art. 206 i art. 207 k.c. oparte zostały na założeniu, że zawarta w sposób dorozumiany przez uczestników postępowania z poprzednikiem prawnym wnioskodawców umowa o podział *quoad usum* regulowała, obok sposobu rozliczenia pożytków cywilnych uzyskanych z części nieruchomości przyznanych współwłaścicielom do wyłącznego korzystania, również kwestię rozliczenia nakładów inwestycyjnych dokonanych na nieruchomości wspólnej. Tymczasem z ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę

zaskarżonego postanowienia jednoznacznie wynika, że umowa o podział *quoad usum* tej ostatniej kwestii nie obejmowała.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zostało już wyjaśnione, że zarzuty mające na celu polemikę z ustaleniami faktycznymi sądu drugiej instancji, chociażby pod pozorem błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania określonych przepisów prawa materialnego są niedopuszczalne (zob. m.in. postanowienia: z dnia 23 września 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 76 oraz z dnia 28 listopada 2008 r., IV CSK 394/08, niepubl.).

Bezzasadny jest pogląd skarżących, wedle którego rozliczenie nakładów inwestycyjnych dokonanych przez uczestników postępowania na nieruchomości wspólną nie mogło nastąpić na podstawie art. 207 k.c., skoro - w świetle wiążących ustaleń Sądu drugiej instancji – umowa o podział *quoad usum* nie zawierała w tym przedmiocie żadnych uzgodnień. Wymieniony przepis, określający sposób rozliczenia pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej oraz wydatków i ciężarów związanych z tą rzeczą – z uwagi na jego charakter dyspozytywny – ma zastosowanie wtedy, gdy współwłaściciele w umowie nie postanowili inaczej. Jeżeli zatem umowa zawarta *per facta concludentia* przez uczestników z poprzednikiem prawnym wnioskodawców nie regulowała rozliczenia nakładów inwestycyjnych, to Sąd drugiej instancji do ich rozliczenia przepis ten zastosował prawidłowo.

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżących, art. 405 k.c. nie był przedmiotem wykładni Sądu drugiej instancji, gdyż zastosowanie tego przepisu – z uwagi na przytoczoną podstawę rozstrzygnięcia – nie wchodziło w rachubę. Sąd Okręgowy w istocie wyraził jedynie pogląd, aprobowany przez skład orzekający, że przyjęcie proponowanego przez skarżących sposobu rozliczenia nakładów inwestycyjnych dokonanych przez uczestników postępowania doprowadziłoby do nieuzasadnionego przesunięcia korzyści majątkowej między współwłaścicielami.

Za oczywiście chybiony wreszcie należało uznać zarzut błędnej wykładni art. 207 k.c. Zarzut ten skonstruowany został w całkowitym oderwaniu od rozumienia tego przepisu przyjętego w zaskarżonym postanowieniu. W uzasadnieniu tego

orzeczenia (na str. 18) Sąd Okręgowy wskazał bowiem wyraźnie, że nakłady inwestycyjne podnoszące wartość rzeczy należą do wydatków, które – stosownie do art. 207 k.c. – obciążają wszystkich współwłaścicieli stosownie do ich udziałów, chociażby nie były niezbędne.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.