

Sygn. akt V CSK 526/11

POSTANOWIENIE

Dnia 19 października 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku B.D.
przy uczestnictwie W. D. i in. ,
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 19 października 2012 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania R. D.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 30 czerwca 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 czerwca 2011 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację uczestnika postępowania R. D. od postanowienia Sądu Rejonowego w S. z dnia 16 grudnia 2010 r., którym zniesiono współwłasność określonej nieruchomości zabudowanej szeregowym budynkiem mieszkalnym, łącznej wartości 736 200 zł, przez ustanowienie odrębnej własności czterech lokali mieszkalnych, zgodnie z projektem sporządzonym przez biegłego sądowego. Lokale te, wraz z odpowiednimi udziałami we współwłasności gruntu i budynku, przyznano współwłaścicielom w ten sposób, że lokal nr 1 otrzymali na wyłączną własność uczestnicy B. i S. D. do wspólności ustawowej, lokal nr 2 B. i W. D. do wspólności ustawowej, zaś lokale nr 3 i 4 na współwłasność R. D. w 5/8 częściach oraz R. D., E. T. i D. G. po 1/8 części, którym też została przyznana odrębna własność trzech lokali użytkowych. Sąd Rejonowy ustalił także, iż wnioskodawczyni B. D. i uczestnik W. D. dokonali na dzieloną nieruchomość nakładów w wysokości 33 800 zł, oddalił wnioski uczestników B. i S. D. oraz R. D. o rozliczenie nakładów poniesionych przez nich na tę nieruchomość a także zasądził tytułem dopłaty i rozliczenia nakładów na rzecz B. i S. D. solidarnie od R. D. kwotę 105 403 zł, na rzecz B. i W. D. solidarnie od R. D. kwotę 11 981,16 zł a od R. D., E. T. i D. G. kwoty po 23 476,83 zł zaś od B. i S. D. kwotę 11 266,66 zł. Ponadto Sąd Rejonowy podzielił nieruchomość do korzystania i orzekł o kosztach postępowania.

Sądy ustaliły między innymi, że przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność wnioskodawczyni i uczestników postępowania. B. i W. D. nabyli udział we współwłasności nieruchomości umową kupna-sprzedaży z dnia 10 stycznia 2006 r., B. i W. D. umową darowizny z dnia 5 maja 2006 r., zaś R. D. wraz z żoną D. D. nabyli udział z mocy prawa, co zostało stwierdzone aktem własności ziemi z dnia 8 stycznia 1975 r. Spadek po D. D. nabyli jej mąż R. oraz dzieci R. D., E. T. i D. G. po ¼ części.

Nieruchomość jest zabudowana szeregowym parterowym budynkiem mieszkalnym wzniesionym w latach 30-tych XX wieku oraz budynkiem garażowym. Uczestnicy zajmowali i użytkowali samodzielnie poszczególne segmenty, z których Sąd wyodrębnił samodzielne lokale mieszkalne i przyznał każdy lokal tym uczestnikom, którzy go zajmowali dotychczas. Lokal mieszkalny nr 1 był użytkowany przez B. i S. D., którzy dokonali na ten lokal nakładów w latach 90-tych

XX wieku, gdy współwłaścicielką była matka uczestniczki B. D., która później podarowała im swój udział. Lokal mieszkalny nr 2 użytkowali B. i W. D., którzy po nabyciu udziałów we współwłasności dokonali na lokal ten nakładów wartości 33 800 zł. Lokal nr 3 był użytkowany przez rodzinę R. D., który w latach 70-tych XX wieku dobudował nad tym lokalem piętro użytkowane także przez jego rodzinę, z którego Sąd wyodrębnił samodzielny lokal mieszkalny nr 4.

Sąd Rejonowy ustalił wartość dzielonej nieruchomości według jej obecnego stanu i cen, z uwzględnieniem między innymi wartości nadbudowanego przez R. D. piętra. Wyrównując udziały i rozstrzygając wnioski o rozliczenie nakładów uwzględnił jedynie wniosek w tym przedmiocie złożony przez B. i W. D., natomiast oddalił wnioski R. D. oraz B. i S. D., gdyż stwierdził, że w świetle art. 207 k.c. roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomość wspólną przysługuje wyłącznie przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania nakładów a nie przeciwko aktualnym współwłaścicielom nieruchomości. Ponieważ R. D. poczynił nakłady na nieruchomość w czasie kiedy pozostali uczestnicy postępowania nie byli jej współwłaścicielami, nie może od nich dochodzić zwrotu nakładów.

Sąd Okręgowy oddalając apelację uczestnika postępowania R. D., obejmującą postanowienie Sądu pierwszej instancji w części oddalającej jego wniosek o rozliczenie nakładów na przedmiotową nieruchomość (pkt 5 postanowienia), stwierdził, że jest związany granicami zaskarżenia, gdyż apelacja dotyczy wyłącznie rozstrzygnięcia oddalającego wniosek uczestnika o rozliczenie nakładów, którego prawidłowość lub wadliwość nie może mieć wpływu na zasadnicze orzeczenie o samym zniesieniu współwłasności. Ograniczył więc kontrolę instancyjną jedynie do rozstrzygnięcia o oddaleniu wniosku R. D. o rozliczenie nakładów i uznał je za prawidłowe w świetle regulacji zawartej w art. 207 k.c. Wskazał, że przepis ten ma charakter dyspozytywny, gdyż współwłaściciele mogą w umowie dowolnie określić rozkład ciężarów i wydatków oraz przypadających poszczególnym współwłaścicielom korzyści i innych przychodów. Jeżeli jednak, jak miało to miejsce w rozpoznawanej sprawie, umowy takiej nie zawarto, do rozliczenia nakładów ma zastosowanie art. 207 k.c.. Sąd Okręgowy, powołując się na przeważające w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko,

stwierdził, że roszczenie o zwrot takich nakładów ma charakter obligacyjny a nie rzeczowy, przysługuje tylko przeciwko tym osobom, które były współwłaścicielami nieruchomości w czasie dokonywania nakładów i nie przechodzi na nabywców udziałów w nieruchomości. Uczestnik R. D. dokonał nakładów inwestycyjnych na nieruchomość w czasie, gdy współwłaścicielami były inne osoby, przed nabyciem udziałów w nieruchomości przez pozostałych uczestników postępowania, nie może więc dochodzić od nich zwrotu wartości nakładów. Podniesiony przez niego zarzut naruszenia art. 5 k.c. Sąd drugiej instancji uznał za nieuzasadniony, stwierdzając, że przepis ten nie może być podstawą uwzględnienia roszczenia o zwrot nakładów.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach uczestnik postępowania R. D. zarzucił naruszenie art. 378 k.p.c. przez uznanie, że związanie zakresem zaskarżenia apelacją uczestnika, uniemożliwiało Sądowi Okręgowemu kontrolę instancyjną całego orzeczenia o zniesieniu współwłasności a także naruszenie art. 207 k.c. przez przyjęcie, że przepis ten ma zastosowanie do rozliczenia nakładów dokonanych przez uczestnika, mimo że nabywcy udziałów we współwłasności nie zapłacili za te nakłady a przy zniesieniu współwłasności zasądzono na ich rzecz dopłaty ustalone od wartości nieruchomości obliczonej z uwzględnieniem nakładów uczestnika oraz art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie, mimo że zasądzenie na rzecz pozostałych uczestników postępowania dopłat obliczonych od wartości nieruchomości ustalonej z uwzględnieniem nakładów uczestnika i bez zwrotu wartości tych nakładów na jego rzecz, prowadzi do faktycznego obciążenia uczestnika podwójną wartością tych nakładów, co jest rażąco niesprawiedliwe.

Wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, także kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak trafnie stwierdził Sąd Okręgowy, przepis art. 207 k.c. regulujący udział współwłaścicieli w pożytkach i przychodach z rzeczy wspólnej oraz w wydatkach i ciężarach z nią związanych, dotyczy wszystkich nakładów, także nakładów inwestycyjnych na nieruchomość i ma charakter dyspozytywny. Oznacza to, co również stwierdził Sąd drugiej instancji, że współwłaściciele mogą umówić się,

także w sposób dorozumiany, iż nakłady będą rozliczane w inny sposób lub w ogóle nie będą rozliczane. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 stycznia 1980 r. III CZP 80/79 (OSNC 1980/9/157), jeżeli doszło, także w sposób dorozumiany, do podziału nieruchomości quoad usum tak, że współwłaściciele podzielili nieruchomość do współposiadania i każdy z nich samodzielnie użytkował określoną, odrębną część budynku lub gruntu, to każdy z nich ze „swojej” części może czerpać pożytki i tylko on ponosi na nią wydatki, a zatem nie może żądać zwrotu wartości nakładów dokonanych na użytkowaną przez siebie część, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, skoro nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na której te nakłady zostały poniesione. Ewentualne różnice jakie w związku z dokonanymi przez poszczególnych współwłaścicieli nakładami mogą powstać w wartości całej rzeczy powinny być uwzględnione w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Nie ulega bowiem wątpliwości, że pozostali współwłaściciele, którzy nakładów tych nie dokonali, a zwiększyły one wartość całej rzeczy, nie mogą być przy zniesieniu współwłasności bezpodstawnie wzbogaceni kosztem ponoszącego nakłady, jeżeli wartość nieruchomości ustalona została z uwzględnieniem tych nakładów i tak też określono wysokość dopłat wyrównujących udziały.

Zasady ponoszenia nakładów określone w art. 207 k.c. mają zatem zastosowanie tylko wtedy, gdy wydatki te zostały dokonane zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc wtedy, gdy wszyscy współwłaściciele posiadają wspólnie rzecz i jeden z nich poniósł na nią nakłady, z których korzystali wszyscy. W takiej sytuacji, zgodnie ze stanowiskiem zajęтым przez Sąd Najwyższy w uchwalach z dnia 19 grudnia 1973 r. III CZP 78/73 (OSNC 1974/10/165) i z dnia 10 maja 2006 r. III CZP 11/06 (OSNC 2007/3/38) oraz w postanowieniu z dnia 5 grudnia 1997 r. I CKN 558/97 (OSNC 1998/7-8/112), może on żądać zwrotu równowartości tych nakładów, według zasad określonych w art. 207 k.c., od osób, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania nakładów.

W rozpoznawanej sprawie bezsporne jest, że nieruchomość będąca przedmiotem działu zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym poszczególni współwłaściciele zajmowali odrębne mieszkania i korzystali z nich samodzielnie, z wyłączeniem pozostałych. Bezsporne jest również, że zgłoszone

do rozliczenia nakłady każdy z nich poniósł na te części, które sam zajmował. Również nakłady poniesione przez uczestnika R. D. dokonane zostały na tej części nieruchomości, którą zajmował wyłącznie on z rodziną i polegały na dobudowaniu piętra, które również zajął tylko on z rodziną.

W tej sytuacji za dowolne należy uznać twierdzenie Sądu Okręgowego, że współwłaściciele nie zawarli, nawet w sposób dorozumiany, umowy o podziale nieruchomości quoad usum. Stwierdzenie to nie zostało bowiem poparte żadnymi argumentami ani rozważaniami dokonanymi w oparciu o stan faktyczny sprawy. Pominięte także zostało oświadczenie uczestników postępowania B. i W. D. złożone na rozprawie apelacyjnej, z którego wynika, że kupując udziały we współwłasności przedmiotowej nieruchomości zapłacili cenę ustaloną w odniesieniu jedynie do tej części budynku, którą obecnie zajmują, bez uwzględnienia wartości części zajmowanej przez uczestnika R. D.

Jak wskazano wyżej, jeżeli nakład poczyniony był nie w ramach zarządu rzeczą wspólną, lecz jako nakład jednego współwłaściciela dokonany tylko na tę część rzeczy wspólnej, z której korzystał on sam z wyłączeniem innych, do rozliczenia takiego nakładu nie mają zastosowania zasady art. 207 k.c., w tym zasada, że dokonujący nakładu może żądać zwrotu jego wartości tylko od osób, będących współwłaścicielami w czasie dokonywania nakładu. W takiej sytuacji przy zniesieniu współwłasności rozliczenia należy dokonać według postanowień umowy współwłaścicieli o podziale rzeczy quoad usum, zaś w przypadku zbycia udziałów należy ocenić na podstawie art. 221 k.c., czy zasady określone w tej umowie odnoszą skutek także wobec nabywców. W innych sytuacjach do rozliczenia nakładów mają zastosowanie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405-409 k.c.), które określają także zasady zwrotu korzyści w razie przeniesienia jej przez bezpodstawnie wzbogaconego na inną osobę (art. 407 k.c.).

W rozpoznawanej sprawie doszło do naruszenia art. 207 k.c. przez jego zastosowanie do stanu faktycznego, w którym nie miał on zastosowania oraz do naruszenia wskazanych wyżej zasad rozliczania nakładów przy zniesieniu współwłasności nieruchomości, na którą zostały poniesione. Doprowadziło to

w konsekwencji do bezpodstawnego wzbogacenia tych współwłaścicieli, którzy nie ponieśli nakładu, kosztem tego, który nakład poniósł. Sądy bowiem określiły wartość nieruchomości i wysokość dopłat przy uwzględnieniu nakładów poniesionych przez R. D., które zwiększyły wartość nieruchomości i wysokość dopłat, a jednocześnie odmówiły rozliczenia tych nakładów. Spowodowało to bezpodstawne, ponowne obciążenie uczestnika wartością już raz poniesionego nakładu przez zobowiązanie go do uiszczenia dopłat, które wynikają ze wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej jego nakładem. Jednocześnie o tę wartość zostali bezpodstawnie wzbogaceni uczestnicy postępowania, na rzecz których dopłaty zasądzono. W sytuacji, gdy Sądy uznały, że nie ma podstaw do rozliczenia nakładów R. D., nie było też podstaw do ustalania dopłat wyliczonych według wartości nieruchomości uwzględniającej poniesione przez niego nakłady. Prowadziło to bowiem do opisanego wyżej bezpodstawnego wzbogacenia pozostałych współwłaścicieli, kosztem R. D., który poniósł nakłady.

W tych okolicznościach uzasadniony jest także kasacyjny zarzut naruszenia art. 5 k.c., gdyż żądanie przez pozostałych uczestników rozliczenia poniesionych przez nich nakładów oraz wyrównania udziałów według wartości nieruchomości obliczonej z uwzględnieniem wartości nakładu R. D., przy jednoczesnej odmowie rozliczenia tego nakładu prowadzi do sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, bezpodstawnego obciążenia go opisaną wyżej zawyżoną dopłatą.

Nie jest także trafne stanowisko Sądu Okręgowego, że zakres zaskarżenia postanowienia Sądu pierwszej instancji wskazany w apelacji uczestnika R. D., uniemożliwił objęcie kontrolą instancyjną całego zaskarżonego postanowienia. Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, w sprawach działowych sąd drugiej instancji nie jest związany granicami wniosków apelacyjnych ani zakazem reformationis in peius, jeżeli przedmiot zaskarżenia jest integralnie związany z inną częścią lub całością zaskarżonego orzeczenia (porównaj między innymi uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 1973 r. III CZP 13/73, OSNCP 1974/9/144 oraz postanowienia z dnia 17 września 1999 r. I CKN 379/98, OSNC 2000/3/59 i z dnia 28 marca 2003 r. IV CKN 1961/00, niepubl.). Sprawa działowa stanowi jedną całość w tym sensie, że wszystkie dyspozycje orzeczenia działowego są wzajemnie zależne i wzajemnie uwarunkowane. W

szczególności tak ścisły związek zachodzi między orzeczeniem o podziale rzeczy a orzeczeniem przyznającym poszczególnym współwłaścicielom spłaty lub dopłaty gotówkowe. Dlatego zasadą jest, że wadliwość jednego z tych orzeczeń pociąga za sobą konieczność uchylenia postanowienia działowego w całości (porównaj między innymi postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1964 r. III CR 294/64, OSNC 1965/7-8/130). Zaskarżenie orzeczenia o zniesieniu współwłasności nieruchomości w zakresie oddalenia wniosku o rozliczenie nakładów pociąga za sobą konieczność objęcia kontrolą instancyjną całego postanowienia sądu pierwszej instancji w sytuacji, gdy skarżący zarzuca między innymi, że poczynione nakłady podniosły wartość nieruchomości i współwłaściciele, którzy ich nie ponieśli nabyli korzyść materialną kosztem współwłaściciela ponoszącego nakłady. Zarzut taki dotyczy bowiem w istocie także wysokości zasądzonych dopłat, która wynikała z ustalenia wartości nieruchomości przy uwzględnieniu wartości nakładu, a w konsekwencji dotyczy całego rozstrzygnięcia o podziale. Z uwagi na to, że takie zarzuty zawierała apelacja uczestnika postępowania R. D., Sąd odwoławczy uchylając się od objęcia kontrolą całego postanowienia Sądu pierwszej instancji, naruszył art. 378 § 1 k.p.c.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).

jw