

Sygn. akt III CSK 383/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 sierpnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Maria Szulc

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku A. K.  
przy uczestnictwie A. M. i D. R.  
o częściowe zniesienie współwłasności,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 27 sierpnia 2015 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.  
z dnia 19 marca 2014 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie w punktach: 1c, 2, 3, 4, 5 i 6  
i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K.  
do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach  
postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2009 r., Sąd Rejonowy w K., po rozpoznaniu sprawy z wniosku A. K. przy uczestnictwie: A. M. i D. R. o częściowe zniesienie współwłasności ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności nieruchomości są nieobjęte przymusową współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali części wspólne nieruchomości położonej w K., składającej się z działki numer 120/1, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i garażem, dla której w Sądzie Rejonowym w K. jest prowadzona księga wieczysta numer [...], a to lokal mieszkalny numer 5 położony na drugim piętrze, garaż i pomieszczenia piwnic (pkt I) oraz dokonał częściowego zniesienia współwłasności w ten sposób, że ustanowił odrębną własność:

a) lokalu mieszkalnego nr 5 położonego na II piętrze, składającego się z 4 pokoi, holu, kuchni i dwóch łazienek o łącznej pow. 136,40 m<sup>2</sup>, wraz z przynależnymi do niego piwnicami oznaczonych numerami 4, 6 i 9, z którego własnością związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości wynoszący 1761/5465 cz., o wartości 1.059.692 zł;

b) lokalu nr 6 o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - wolnostojący garaż o pow. 16,50 m<sup>2</sup>, z którego własnością związany jest udział we współwłasności części wspólnych nieruchomości wynoszący 165/5465 cz., o wartości 29.980 zł;

- które to lokale były szczegółowo opisane w opinii biegłego B. C. z dnia 10 sierpnia 2009 roku, która stanowiła integralną część postanowienia.

Nadto w drodze zniesienia współwłasności Sąd włączył jako pomieszczenia przynależne:

a) do lokalu mieszkalnego nr 1 - piwnicę nr 1 o pow. 19, 10 m<sup>2</sup>, określając też udział w częściach wspólnych związany z powyższym lokalem na 6111/5465 cz.;

b) do lokalu mieszkalnego nr 2 - piwnice nr 2 i 3 o pow. 17,10 m<sup>2</sup> i 1,10 m<sup>2</sup>, określając udział w częściach wspólnych związany z tym lokalem na 1154/5465 cz.;

c) do lokalu mieszkalnego nr 3 - piwnicę nr 5 o pow. 15,70 m<sup>2</sup>, określając iż lokal ten położony jest na 1 piętrze i składa się z pokoju, kuchni, łazienki i holu o pow. łącznej 42,20 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy nr 5, a także iż udział w częściach wspólnych związany z tym lokalem wynosi 579/5465 cz.;

d) do lokalu mieszkalnego nr 4 - piwnice nr 7 i 8 o pow. 2,40 m<sup>2</sup> i 19,90 m<sup>2</sup>, określając udział w częściach wspólnych związany z tym lokalem na 1195/5465 cz.

Nadto dokonał zniesienia współwłasności lokalu nr 5 i lokalu nr 6 w ten sposób, iż przyznał je na wyłączną własność wnioskodawcy (pkt IV). Ponadto Sąd Rejonowy stwierdził, że we współwłasności jako nieruchomości wspólna pozostaje grunt stanowiący dz. nr 120/1, klatki schodowe, komunikacja, galerie, dach, pionny instalacyjny i wentylacyjny oraz pomieszczenie piwniczne nr 10 (pkt V). Sąd pierwszej instancji zasądził także od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania D. R. kwotę 182.171 zł tytułem dopłaty, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia w zapłacie (pkt VI) oraz zasądził od uczestniczki postępowania D. R. na rzecz wnioskodawcy kwotę 3.836 zł tytułem zwrotu nakładów na remont dachu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że postanowieniem z dnia 23 lutego 1979 r. Sąd Rejonowy w K. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę numer 120/1 położonej przy ul. G. numer [...] w K. w ten sposób, że w budynku położonym na tej nieruchomości została ustanowiona odrębna własność czterech lokali mieszkalnych; lokal mieszkalny nr 1, z własnością którego związany był udział w częściach wspólnych wynoszący 5/48 cz., został przyznany K. L., lokal mieszkalny nr 2, z własnością którego związany był udział w częściach wspólnych wynoszący 19/48 cz., został przyznany na współwłasność S. D. i J. D., lokal mieszkalny nr 3, z własnością którego związany był udział w częściach wspólnych wynoszący 5/48 cz., został przyznany A. K., a lokal mieszkalny nr 4, z własnością którego związany był udział w częściach wspólnych wynoszący 19/48 cz., przyznano J. K. i A. K. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 września 1994 r. A. R. i Ag. R. stali się właścicielami lokali mieszkalnych oznaczonych numerami 1 i

2. W dniu 15 września 1987 r. współwłaściciele nieruchomości wyrazili zgodę na dokonanie przez wnioskodawcę nadbudowy kondygnacji na całej powierzchni strychu i poddasza oraz zrzekli się na jego rzecz własności strychu i poddasza w zamian za zapłatę na rzecz K. L. kwoty 315 bonów PKO. Współwłaściciele nieruchomości wyrazili też zgodę na dokonanie przez wnioskodawcę nadbudowy drugiego piętra i oświadczyli, że będzie ono stanowiło wyłączną własność wnioskodawcy i An. K., a reszta nie będzie rościła żadnych praw do niego. Od lipca 1990 r. do czerwca 1991 r. wnioskodawca wpłacił na rzecz K. L. tytułem wykonania umowy z dnia 15 września 1987 r. łącznie kwotę 500 USD. W latach 1990-1992 wnioskodawca wykonał nadbudowę w budynku położonym na nieruchomości, skutkiem czego na drugim piętrze budynku powstał samodzielny lokal mieszkalny numer 5, który składa się z 4 pokoi, holu, kuchni i dwóch łazienek o pow. łącznej 136,40 m<sup>2</sup>. Do lokalu tego przynależą pomieszczenia piwniczne nr 4 o pow. 8,30 m<sup>2</sup>, nr 6 o pow. 8,40 m<sup>2</sup> i nr 9 o pow. 23 m<sup>2</sup>. Z własnością tego lokalu związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości wynoszący 1761/5465 cz. Wartość tego lokalu odpowiada kwocie 1.059.692 zł. Poza tym na działce nr 120/1, obok budynku mieszkalnego, znajduje się wolnostojący garaż murowany o powierzchni 16,50 m<sup>2</sup>, stanowiący samodzielny lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalny, z którego własnością jest związany udział w częściach wspólnych nieruchomości wynoszący 165/5475 cz. Wartość tego lokalu wynosi 29.980 zł.

W związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali numer 5 i 6 oraz włączenia w zakres już wyodrębnionych lokali pomieszczeń piwnic jako pomieszczeń przynależnych zmienił się kształt już wyodrębnionych lokali oraz udział w częściach wspólnych nieruchomości związanych z własnością tych lokali, w ten sposób, że z własnością lokalu nr 1 wraz z piwnicą nr 1, związany jest udział we współwłasności części wspólnych wynoszący 611/5465 cz.; z własnością lokalu nr 2 i z piwnicami nr 2 i 3, związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 1154/5465 cz.; z własnością lokalu nr 3 o pow. 42,20 m<sup>2</sup>, wraz z piwnicą nr 5 związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 579/5465 cz.; zaś z własnością lokalu nr 4 z piwnicami nr 7 i 8, związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 1195/5465 cz.

W związku ze zmniejszeniem udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z własnością lokali mieszkalnych nr 1 i 2, wartość rynkowa tych lokali uległa obniżeniu o łączną kwotę 182.171 zł.

Sąd Rejonowy ustalił także, iż około 1997-1998 roku zaczął przeciekać dach w budynku. Wnioskodawca i A. R. uzgodnili, że wnioskodawca wykona remont dachu i zmieni konstrukcję dachu z czterospadowego na dwuspadowy. Latem 1998 r. wnioskodawca przeprowadził remont dachu, zmienił jego konstrukcję, położył nowe dachówki, wymienił krokwie. Koszty remontu dachu poniósł wnioskodawca, wydatkując na ten cel kwotę co najmniej 7.672,64 zł.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, zniesienie współwłasności w zakresie lokalu mieszkalnego nr 5 powinno nastąpić w drodze ustanowienia odrębnej własności lokalu i przyznania go na wyłączną własność wnioskodawcy, który wykonał wszystkie prace konieczne do zapewnienia samodzielności lokalu. Strony zgodnie też wniosły o zniesienie współwłasności piwnic i przydzielenie poszczególnych piwnic do wyodrębnionych już lokali oraz do lokalu nr 5. Z uwagi na włączenie w obręb wyodrębnionych już lokali pomieszczeń przynależnych i wobec ustanowienia odrębnej własności kolejnych lokali, koniecznym było ponowne ustalenie udziałów w częściach wspólnych nieruchomości związanych z poszczególnymi lokalami. Sąd Rejonowy wskazał, że udziały w częściach wspólnych nieruchomości związane z własnością lokali zostały obliczone z uwzględnieniem art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: „u.w.l.”). Odnośnie do lokalu stanowiącego wolnostojący garaż Sąd Rejonowy stwierdził, że przy uwzględnieniu interesu wszystkich współwłaścicieli, zniesienie współwłasności powinno nastąpić poprzez ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, bowiem wydzielenie części działki, na której garaż się mieści i dojazdu do niego, prowadziłoby do znacznego zmniejszenia części wspólnych nieruchomości i pozbawiłoby współwłaścicieli dojazdu do położonej za domem części działki nr 120/1.

W kwestii dopłat Sąd wskazał, że uczestniczka postępowania A. M. zrzekła się ich zasądzenia. Z kolei żądanie uczestniczki postępowania D. R. obejmowało

jedynie zasądzenie dopłaty z tytułu zmniejszenia udziału w nieruchomości gruntowej związanego z własnością należących do niej lokali mieszkalnych numer 1 i 2. Stwierdził, że umowa z 1987 r. ani dalsze oświadczenia nie mogły wywrzeć skutku w postaci utraty przez współwłaścicieli udziału we współwłasności nadbudowanego lokalu, gdyż nie doszło do wyodrębnienia tego lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz wnioskodawcy. Wymieniona umowa obejmowała tylko roszczenia wynikające z utraty udziału we współwłasności nadbudowanego lokalu, a nie utraty wartości udziału współwłaścicieli wynikającej ze zmniejszenia udziału w pozostałych częściach wspólnych nieruchomości. Na skutek zniesienia współwłasności w zakresie lokali nr 5 i 6 oraz piwnic zmniejszył się udział uczestniczki w nieruchomości wspólnej, w tym w działce gruntowej, stąd w ocenie Sądu Rejonowego, uczestniczce należała się dopłata na podstawie art. 212 k.c. w wysokości różnicy wartości jej udziału przed i po zniesieniu współwłasności nieruchomości. Na tej podstawie Sąd Rejonowy zasądził na jej rzecz dopłatę w wysokości 182.171 zł.

Z kolei na podstawie art. 618 k.p.c. w zw. z art. 207 k.c. wnioskodawcy przysługiwało roszczenie o rozliczenie kosztów wykonanego remontu dachu. Sąd za zasadny uznał zarzut uczestniczki postępowania D. R. i jej poprzedników prawnych, iż wnioskodawca nie udowodnił wysokości swojego roszczenia. Pomimo skutecznego zakwestionowania przez uczestników złożonych przez wnioskodawcę w toku postępowania rachunków nie zgłosił on dalszych wniosków dowodowych, w tym o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. W tej sytuacji Sąd pierwszej instancji, uznał za udowodnione tylko te wydatki, których uczestnicy nie zakwestionowali, tj. na kwotę 7.672,64 zł. Wobec powyższego Sąd Rejonowy zasądził od D. R. na rzecz wnioskodawcy kwotę 3.836 zł obliczoną stosownie do jej udziału.

Postanowieniem z dnia 19 marca 2014 r., Sąd Okręgowy w K. na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 6 listopada 2009 r. zmienił zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że: wymienioną w punkcie II ustęp 1 kwotę 1.059.692 zł zastąpił kwotą 1.105 923 zł; wymienioną w punkcie II ustęp 2 kwotę 29.980 zł zastąpił kwotą 29.188 zł; wymienioną w punkcie VI kwotę 182.171 zł zastąpił kwotą 144.502 zł; w punkcie VII po słowie „dachu” dodał

sformułowanie „wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 czerwca 1999 r. do dnia zapłaty”; oddalił apelację w pozostałym zakresie oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji, z wyjątkiem ustalonej wartości lokalu nr 5 i 6, a także kwoty określającej spadek wartości lokali nr 1 i 2 w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali nr 5 i 6. W tym zakresie postępowanie dowodowe wymagało uzupełnienia z uwagi na upływ terminu ważności operatów szacunkowych sporządzonych w toku postępowania. Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, że wartość rynkowa działki gruntu nr 120/1 wynosi 816.228 zł. Wartość poszczególnych lokali stanowiących odrębne nieruchomości, położonych w budynku przy ul. G. nr [...] w K., według stanu przed nadbudową wynosiła odpowiednio:

- a) lokalu mieszkalnego nr 1 - 302.111 zł, w tym 85.024 zł z tytułu wartości związanego z własnością lokalu udziału we współwłasności dz. nr 120/1, stanowiącej część wspólną nieruchomości;
- b) lokalu mieszkalnego nr 2 - 824.291 zł, w tym 323.090 zł z tytułu wartości związanego z własnością lokalu udziału we współwłasności dz. nr 120/1, stanowiącej część wspólną nieruchomości;
- c) lokalu mieszkalnego nr 3 - 450.389 zł, w tym 85.024 zł z tytułu wartości związanego z własnością lokalu udziału we współwłasności dz. nr 120/1, stanowiącej część wspólną nieruchomości;
- d) lokalu mieszkalnego nr 4 - 809.207 zł, w tym 323.090 zł z tytułu wartości związanego z własnością lokalu udziału we współwłasności dz. nr 120/1, stanowiącej część wspólną nieruchomości.

Wartość poszczególnych lokali stanowiących odrębne nieruchomości i przeznaczonych do wydzielenia, położonych w budynku przy ul. G. nr [...] w K., według stanu po nadbudowie wynosi odpowiednio:

- a) lokalu mieszkalnego nr 1 – 302.111 zł, w tym 91.256 zł z tytułu wartości związanego z własnością lokalu udziału we współwłasności dz. nr 120/1, stanowiącej część wspólną nieruchomości;

- b) lokalu mieszkalnego nr 2 - 678.191 zł, w tym 172.356 zł z tytułu wartości związanego z własnością lokalu udziału we współwłasności dz. nr 120/1, stanowiącej część wspólną nieruchomości;
- c) lokalu mieszkalnego nr 3 - 305.569 zł, w tym 86.477 zł z tytułu wartości związanego z własnością lokalu udziału we współwłasności dz. nr 120/1, stanowiącej część wspólną nieruchomości;
- d) lokalu mieszkalnego nr 4 - 684.688 zł, w tym 178.480 zł z tytułu wartości związanego z własnością lokalu udziału we współwłasności dz. nr 120/1, stanowiącej część wspólną nieruchomości;
- e) lokalu mieszkalnego nr 5 - 1.105.923 zł, w tym 263.015 zł z tytułu wartości związanego z własnością lokalu udziału we współwłasności dz. nr 120/1, stanowiącej część wspólną nieruchomości;
- f) lokalu nr 6 o przeznaczeniu innym niż mieszkalne - 29.188 zł, w tym 24.644 zł z tytułu wartości związanego z własnością lokalu udziału we współwłasności dz. nr 120/1, stanowiącej część wspólną nieruchomości.

Udział we współwłasności działki nr 120/1 związany z własnością lokali nr 5 i nr 6 w 50,234% wynikał z odpowiedniego zmniejszenia udziałów we współwłasności w działce związanych z własnością dotychczas wydzielonych lokali nr 1 i nr 2. Różnica pomiędzy wartością udziałów w działce nr 120/1 związanych z odrębną własnością lokali nr 1 i 2, według stanu istniejącego przed nadbudową, a ich wartością według stanu po nadbudowie i ustanowieniu odrębnej własności lokali nr 5 i 6, wynosi 144.502 zł. Obecny udział we współwłasności części wspólnych związany z własnością lokali nr 1 i 2 wynosi łącznie 1765/5465 cz.

Powyższych ustaleń Sąd drugiej instancji dokonał na podstawie opinii biegłego sądowego P. T. Możliwość szacowania samej wartości gruntu w przypadku nieruchomości zabudowanych wynika z przepisu § 32 ust. 1, 3 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm. - dalej: „rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.”), zgodnie z którymi na potrzeby ustalenia ceny lokalu, ustanawianego jako przedmiot odrębnej własności, jego wartość określa się łącznie z pomieszczeniami



przynależnymi do tego lokalu i udziałem w nieruchomości wspólnej, przy czym z tak ustalonej wartości wyodrębnia się wartość gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości, jeżeli wymaga tego cel wyceny. Zasady te znajdują odpowiednie zastosowanie także przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe wnioskodawcy m.in. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność oszacowania kosztów remontu dachu, uznając go za spóźniony na podstawie art. 381 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zmiana zaskarżonego postanowienia Sądu pierwszej instancji była następstwem zmienionych ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy uznał za prawidłowe rozstrzygnięcie zasądzające od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania D. R. dopłatę z tytułu zmniejszenia jej udziału w częściach wspólnych nieruchomości. Przedmiotem postępowania było żądanie częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu w części budynku nadbudowanej przez wnioskodawcę (obecnie oznaczonego jako lokal nr 5) oraz zniesienie współwłasności nieruchomości w części, na której usytuowany był wolnostojący garaż (obecnie lokal oznaczony nr 6). Zatem podstawę prawną dla rozstrzygnięcia tego żądania stanowiły przepisy regulujące zniesienie współwłasności, tj. art. 210 - 212 k.c. oraz art. 617 - 625 k.p.c. Jednym ze sposobów zniesienia współwłasności może być fizyczny podział rzeczy wspólnej, który może polegać m.in. na ustanowieniu odrębnej własności lokali.

Z chwilą zakończenia w 1979 r. postępowania w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej dz. nr 120, zabudowanej budynkiem przy ul. G. nr [...], a następnie po założeniu ksiąg wieczystych dla poszczególnych czterech lokali wydzielonych w jego wyniku, w budynku nie pozostał jakikolwiek samodzielny lokal, który nie stanowiłby odrębnej nieruchomości. Powstały wskutek tych czynności stan prawny był taki, że w budynku istniały cztery lokale stanowiące odrębne nieruchomości, z których własnością związane były udziały w częściach wspólnych nieruchomości pozostałych po wydzieleniu tych lokali, które łącznie

wyczerpywały całość udziałów w tej wspólnej nieruchomości. Łączny udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością lokali nr 1 i 2 wynosił  $\frac{1}{2}$  część. W wyniku rozbudowy powstały nowe pomieszczenia, ewentualnie przekształcone zostały dotychczasowe pomieszczenia wspólne (w postaci strychu i poddasza) na lokal mieszkalny. Wskutek nadbudowy, jak również w wyniku wcześniejszego wyrażenia zgody przez dotychczasowych współwłaścicieli na dokonanie tej adaptacji, nie doszło do zmiany stanu prawnego budynku. W szczególności wnioskodawca nie stał się wyłącznym właścicielem nadbudowanej części budynku. Skoro nadbudowana część budynku nie stała się odrębną nieruchomością lokalową i nie mogła się stać wyłączną własnością wnioskodawcy, to musiała stać się przedmiotem współwłasności wszystkich dotychczasowych właścicieli wyodrębnionych lokali w udziałach odpowiadających udziałom w częściach wspólnych. Drogą do wyjścia z istniejącej współwłasności było jej zniesienie do czego zmierzał wniosek wnioskodawcy, obejmujący także inne dotychczasowe części wspólne, tj. wolnostojący garaż oraz część pomieszczeń piwnicznych. Skoro w wyniku tego zniesienia, dokonanego w oparciu o art. 211 k.c., uczestniczka postępowania D. R. nie otrzymała w naturze ekwiwalentu stanowiącego równowartość jej dotychczasowego udziału we współwłasności składników majątkowych objętych zniesieniem, to zgodnie z art. 212 § 1 k.c. i art. 623 k.p.c. Sąd Rejonowy zasadnie zatem zasądził na jej rzecz stosowną dopłatę. Dotychczasowy udział wynoszący łącznie  $\frac{1}{2}$  część uległ zmniejszeniu do 1765/5465 cz., co stanowi ok.  $\frac{1}{3}$  całości. Na skutek zniesienia współwłasności doszło do uszczuplenia praw majątkowych tej uczestniczki, którego wartość materialna wynosiła 408.114 zł, a na skutek zniesienia współwłasności zmniejszy się do kwoty 236.612 zł. Jednocześnie w takim samym stopniu, kosztem jej majątku, korzyść uzyskał wnioskodawca. Za zasądzeniem na rzecz uczestniczki dopłaty z korektą jej wysokości dokonaną przez Sąd Okręgowy, przemawiało także i to, że na skutek ustanowienia odrębnej własności kolejnych lokali w nieruchomości zmniejsza się wartość samego lokalu nr 2 stanowiącego jej własność. Przed ustanowieniem odrębnej własności jego wartość wynosiła 824.291 zł, a po ustanowieniu odrębnej własności lokali nr 5 i 6 wartość tego lokalu wynosi kwotę 678.191 zł. Różnica wartości wynosi zatem kwotę 146.100 zł, a więc zbliżoną do

kwoty zasądzonej tytułem dopłaty z tytułu zmniejszenia wartości samego udziału w działce gruntu, na której znajduje się budynek, z którego wydzielane są lokale.

Odnosząc się do zarzutu wnioskodawcy niewłaściwego ustalenia kosztu remontu dachu w budynku, Sąd Okręgowy uznał, że zasadnie Sąd pierwszej instancji przyjął, iż wobec zakwestionowania poszczególnych rachunków przez uczestniczkę postępowania D. R. i jej poprzedników prawnych, ciężar wykazania tych wydatków spoczywał na wnioskodawcy (art. 6 k.c.). Powinien on zgłosić stosowne wnioski dowodowe, w szczególności wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, który zweryfikowałby wysokość dochodzonego z tego tytułu roszczenia. Skoro wniosku takiego wnioskodawca, który był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, a także informowany o wszelkich czynnościach Sądu, nie zgłosił to podniesiony przez niego zarzut wadliwego ustalenia kosztów remontu był nieskuteczny. W ocenie Sądu Okręgowego, odnośnie do ustalenia tej okoliczności nie zachodziła także konieczność podejmowania czynności z urzędu i wyręczenia biernej strony w podejmowaniu niezbędnych czynności procesowych, gdyż stanowiłoby to przejaw działania na korzyść jednej ze stron.

Sąd drugiej instancji uwzględnił natomiast zarzut apelacji dotyczący błędnego rozstrzygnięcia o odsetkach od uwzględnionej części żądania o zwrot kosztów remontu dachu, które należały się co najmniej od dnia 16 czerwca 1999 r., tj. dnia doręczenia pisma pełnomocnika wnioskodawcy z dnia 1 czerwca 1999 r., precyzującego żądanie o zwrot kosztów remontu w stosunku do uczestników postępowania małżonków R. (poprzedników prawnych uczestniczki postępowania D. R.). Podstawę prawną rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowił art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 207 k.c.

Wnioskodawca zaskarżył skargą kasacyjną postanowienie Sądu Okręgowego w części obejmującej rozstrzygnięcia zawarte w punktach 1c, 2 oraz 5. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucił naruszenie § 32 pkt 1 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, art. 150 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 151 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 782 ze zm. - dalej: „u.g.n.”). Natomiast w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucił naruszenie art. 232 zd. 2 k.p.c. Wnioskodawca wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota sprawy, w której wniesiono skargę kasacyjną, dotyczy rozliczeń pomiędzy właścicielami poszczególnych wyodrębnionych prawnie lokali, z którymi związane były określone udziały w nieruchomości wspólnej w następstwie wydania orzeczenia znoszącego współwłasność w stosunku do części nieruchomości wspólnej - tj. w odniesieniu do wchodzących do nieruchomości wspólnej pomieszczeń w postaci piwnic i przyłączeniu ich jako części składowych istniejących wcześniej nieruchomości lokalowych, w odniesieniu do garażu znajdującego się w drugim, niemieszkalnym budynku na nieruchomości wspólnej oraz w odniesieniu do nowego lokalu mieszkalnego powstałego na skutek nadbudowy budynku mieszkalnego oraz ustanowieniu i przyznaniu określonym współwłaścicielom odrębnych nieruchomości o charakterze odpowiednio użytkowym i mieszkalnym.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 189) wskazano, że na tle art. 3 ust. 1 zd. drugie u.w.l., powstaje wątpliwość, czy w ogóle dopuszczalne są jakiegokolwiek korekty we współwłasności nieruchomości wspólnej w trakcie istnienia odrębnej własności lokali. Wyjaśniono, że odpowiedzi na nie trzeba poszukiwać, odwołując się do istoty nieruchomości wspólnej. Stosownie do treści art. 3 ust. 2 u.w.l., nieruchomość wspólna obejmuje te fragmenty wspólnego budynku i gruntu, które nie służą wyłącznie do korzystania właścicielowi lokali. W skład tej nieruchomości mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne od korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Tworzą one część nieruchomości wspólnej, określanej w piśmiennictwie mianem współwłasności

koniecznej lub przymusowej. Do nieruchomości wspólnej mogą jednak należeć także takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru; ustawa określa je jako pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4), zaliczając do nich przykładowo piwnicę, strych, komórkę lub garaż. Nie ulega wątpliwości, że tego typu pomieszczenia ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, nie mają jednak charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania. Z tego punktu widzenia uznano, że przewidziany w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tylko tej jej części, do której należą elementy pierwszej kategorii, tworzących wspólną nieruchomość, mające charakter jej składników koniecznych. Bez istnienia współwłasności wspólnej w takim zakresie niemożliwe byłoby w ogóle funkcjonowanie odrębnych własności lokali. Zakaz ten nie dotyczy natomiast tych elementów wspólnej nieruchomości, które mają charakter wyodrębnionych ustawowo pomieszczeń przynależnych. W tym zakresie wprowadzanie korekt w drodze postępowania o zniesienie współwłasności Sąd Najwyższy uznał za dopuszczalne.

Natomiast w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11 (OSNC 2012, nr 2, poz. 68) przedmiotem analizy były konsekwencje wynikające z rozbudowy budynku położonego na nieruchomości wspólnej przez jednego z właścicieli lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość. Również w tym orzeczeniu potwierdzono, że z celu, któremu służy nieruchomość wspólna, o której mowa w art. 3 ust. 2 u.w.l., wynika, że istnieją takie części budynku i gruntu, które nie mogą być wyłączone z zakresu nieruchomości wspólnej, a zatem muszą być objęte współwłasnością. Chodzi o te części budynku, z których korzystanie warunkuje prawidłowe korzystanie z przynajmniej dwóch samodzielnych lokali, oraz te, których włączenie do jednego samodzielnego lokalu pozbawiłoby samodzielności inne lokale. Ustawodawca dopuszcza jednak możliwość dokonania nadbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej, co wynika z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. Prace budowlane polegające na przebudowaniu nieruchomości wspólnej, mogą doprowadzić do powstania kolejnego samodzielnego lokalu. Po ich zakończeniu powstały fizycznie samodzielny lokal mieszkalny zachowuje dotychczasowy status jako część budynku aż do czasu

wyodrębnienia jego własności. Dopiero ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej w następstwie czynności prawnej lub orzeczenia sądu i jego wpis do księgi wieczystej (por. art. 7 ust. 2 u.w.l.) powoduje powstanie odrębnej nieruchomości lokalowej. W uzasadnieniu uchwały zwrócono także uwagę na to, że przebudowa części wspólnej nieruchomości nie zawsze prowadzi do powstania kolejnego samodzielnego lokalu mieszkalnego, bowiem członkowie wspólnoty mają m.in. zezwolić na taką przebudowę części wspólnych, która doprowadzi do ograniczenia powierzchni nieruchomości wspólnej, gdy przebudowana powierzchnia połączona zostanie z którymś z wyodrębnionych lokali. Za aprobatą członków wspólnoty nieruchomość wspólną można pozbawić takiej powierzchni, która nie musi wchodzić w jej skład, a zatem nie jest niezbędna przynajmniej dwóm właścicielom wyodrębnionych lokali do korzystania z nich. W uchwale tej przyjęto, że w każdym z tych przypadków dochodzi do zmiany wielkości udziałów właścicieli dotychczas wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, w której granicach powstał kolejny samodzielny lokal, co jest konsekwencją regulacji zawartej w art. 3 ust. 3 u.w.l. określającej sposób ustalania udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej, który odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Każdorazowo więc zmiany polegające na uszczupleniu części wspólnej nieruchomości na skutek przyłączenia jej jako części składowych wyodrębnionych wcześniej lokali, jak również w następstwie uszczuplenia części wspólnej nieruchomości w następstwie wyłączenia z niej wybudowanego na skutek przebudowy lub rozbudowy budynku nowego samodzielnego lokalu następnie wyodrębnionego prawnie wpływa na wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej dotychczasowych właścicieli nieruchomości lokalowych.

Jeżeli w opisanych wyżej sytuacjach w następstwie wydania orzeczenia znoszącego współwłasność co do części nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 u.w.l., dochodzi do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej dotychczasowych właścicieli poszczególnych lokali wyodrębnionych prawnie, to do wzajemnych rozliczeń między nimi ma zastosowanie art. 212 § 1 k.c. Znoszenie

współwłasności nie ma bowiem na celu pozbawiania kogokolwiek prawa własności bez odpowiedniej rekompensaty. Celem zniesienia współwłasności, w tym także zniesienia współwłasności dla ustanowienia odrębnej własności lokali, nie jest pozbawienie lub uszczuplenie wartości prawa własności któregośkolwiek ze współwłaścicieli (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 marca 2002 r., SK 22/00, OTK-A 2002, nr 2, poz. 12).

W związku z powyższym powstaje zagadnienie, co powinno decydować o wysokości dopłaty - różnica wartości lokali przed i po dokonanych zmianach, czy też, jak przyjął Sąd drugiej instancji, różnica wartości udziałów w gruncie wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej związanych z wcześniej wyodrębnionymi lokalami, czy też szerzej różnica wartości udziałów w nieruchomości wspólnej. W postępowaniu sądowym o zniesienie współwłasności do wyceny nieruchomości mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 149 u.g.n., przepisy tego rozdziału (dotyczącego określania wartości nieruchomości) stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny. Artykuł 150 ust. 1 pkt 1 u.g.n. stanowi, że w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia jej wartości rynkowej, którą – zgodnie z art. 150 ust. 2 – określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Według natomiast art. 151 ust. 1 u.g.n., wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej ceną, możliwą do uzyskania na rynku. Udział w nieruchomości wspólnej, o którym mowa w art. 3 ust. 1 u.w.l., nie jest nieruchomością w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie może być też przedmiotem samodzielnego obrotu prawnego, gdyż jest nierozzerwalnie związany z własnością lokalu. Z tych przyczyn nie można prawidłowo ustalić wartości rynkowej udziału w nieruchomości wspólnej, jak również wartości rynkowej udziału w gruncie wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej. Wprowadzie przepisy § 32 ust. 1 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r., które zgodnie z § 32 ust. 4 tego rozporządzenia, mają odpowiednie zastosowanie przy określaniu wartości lokalu stanowiącego odrębną własność w chwili wyceny, posługują się pojęciem „wartości udziału w nieruchomości wspólnej” oraz „wartości gruntu wchodzącego w skład

nieruchomości wspólnej odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości”, lecz należy mieć na względzie, że są to jedynie elementy, które należy uwzględnić ustalając rynkową wartość lokalu, przy czym wartość gruntu odpowiadającą udziałowi właściciela lokalu w tej nieruchomości ustala się tylko wtedy, gdy wymaga tego cel wyceny. W rozpoznanej sprawie nie było konieczności ustalania odrębnie tych wartości, gdyż istotna była wartość lokali, z którymi udziały te były związane i które uległy zmniejszeniu na skutek wydania orzeczenia o zniesieniu współwłasności. Nie można natomiast podzielić zarzutu wnioskodawcy, że wymienione wyżej przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. nie można było stosować z tej tylko przyczyny, że mają one zastosowanie tylko przy określeniu wartości lokalu stanowiącego już odrębną własność, a nie takiego, który dopiero ma być ustanowiony. Z tych względów zasadnie podniesiono w skardze, że Sąd drugiej instancji w ramach rozliczeń dokonywanych na podstawie art. 212 § 1 k.c. błędnie zasądził kwotę 144.502 zł tytułem dopłaty od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania D. R. na skutek uwzględnienia różnicy pomiędzy wartością udziałów w gruncie (działce nr 120/1) wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej, związanych z odrębną własnością lokali nr 1 i 2 przed i po zniesieniu współwłasności co do części wspólnej nieruchomości w stosunku do pomieszczeń piwnicznych oraz ustanowieniu i przyznaniu własności odrębnych lokali nr 5 i 6. Przedmiotem tych rozliczeń powinna być bowiem jedynie różnica pomiędzy rynkową wartością lokali nr 1 i 2 przed i po zniesieniu współwłasności w wyżej wskazany sposób.

Mimo, że udział w nieruchomości wspólnej nie może być przedmiotem obrotu, a tym samym nie można w stosunku do niego ustalić jego rynkowej wartości, to niewątpliwie - wbrew stanowisku skarżącego - wpływa on na wartość nieruchomości lokalowej, z którą jest związany. Należy mieć na uwadze, że zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. wysokość udziału w nieruchomości wspólnej wpływa na wysokość pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, które przypadają właścicielom lokalu. W takim samym stosunku udział w nieruchomości wspólnej wpływa na zakres, w jakim właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej



w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach (art. 12 ust. 2 d. drugie u.w.l.). Wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej ma wpływ także na zakres zobowiązań dotyczących nieruchomości wspólnej, za które ponoszą odpowiedzialność właściciele lokali (art. 17 u.w.l.) oraz siłę głosu we wspólnocie mieszkaniowej (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Podobne zasady wynikają także z przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą stanowiącą przedmiot współwłasności, które zgodnie z art. 19 u.w.l. mają zastosowanie do małych wspólnot mieszkaniowych. Ze względu na przedstawione wyżej przepisy w zależności od konkretnej nieruchomości zależy ocena wpływu wysokości udziału w nieruchomości wspólnej na wartość lokalu, z którą związany jest ten udział. W odniesieniu do nieruchomości nieprzynoszących pożytków, lecz wymagających ponoszenia dużych nakładów mniejszy udział w nieruchomości wspólnej może być czynnikiem podnoszącym wartość lokalu i odwrotnie w przypadku nieruchomości przynoszących duże pożytki. Na wartość lokalu niewątpliwie ma wpływ także rozmiar i charakter nieruchomości wspólnej. Wprawdzie na nieruchomość wspólną, w której poszczególnym właścicielom wyodrębnionych prawnie lokali przysługuje przymusowy udział, składają się takie części gruntu, budynku i urządzenia, gruntu które są niezbędne dla korzystania z odrębnych lokali, to jednak – jak to już zaznaczono wcześniej – w jej skład mogą wchodzić także i takie części gruntu, budynku i urządzenia, które charakteryzują się mniejszym stopniem nieodzowności dla korzystania z lokali mieszkalnych i całego budynku za to podnoszą walory użytkowe i wartość lokali (por. uzasadnienie wyroku TK z dnia 5 marca 2002 r., SK 22/00, OTK-A 2012, nr 2, poz. 12). Dotyczy to w szczególności gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej. Nie można jednak przyjąć, aby wartość wyodrębnionego prawnie lokalu była prostą pochodną udziału w nieruchomości wspólnej związanego z tym lokalem i wartości rynkowej samego gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej. Należy mieć bowiem na względzie, że do czasu istnienia budynku, w którym istnieją wyodrębnione prawnie lokale, grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu. Poza tym niezależnie od wysokości udziału w nieruchomości wspólnej właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (art. 12 ust. 1 u.w.l.). Wysokość udziału w nieruchomości wspólnej nie oznacza więc, że właściciel lokalu,

z którym udział ten jest związany, może korzystać z wyłączeniem innych właścicieli lokali z wyodrębnionej w stosunku do tego udziału części nieruchomości wspólnej. Na wartość wyodrębnionego prawnie lokalu większy wpływ ma więc wielkość i cechy samego gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej niż wysokość związanego z danym lokalem udziału w tej nieruchomości. Do kwestii tych nie odniósł się Sąd Okręgowy, który - bez ich analizy - powołał się na treść opinii biegłego sporządzonej w sprawie oraz treść przepisów § 32 pkt 1 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. jako uzasadniających przyjętą w tej opinii wartość udziałów w gruncie wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej. Z tej przyczyny, dla potrzeb rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej nie mogła być miarodajna wartość samych lokali mieszkalnych nr 1 i 2 ustalona przez Sąd drugiej instancji, która była konsekwencją założenia prawidłowego ustalenia przez biegłego wartości udziałów w gruncie wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej.

Uzasadniony był także zarzut naruszenia art. 232 zd. drugie w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Trafnie argumentował Sąd drugiej instancji, że na wnioskodawcy, który zgłosił żądanie zwrotu kosztów przeprowadzonego remontu dachu, spoczywał ciężar dowodu wykonania i poniesionych kosztów remontu. Sądy obu instancji uznały fakt przeprowadzenia remontu za dowiedziony natomiast odnośnie do poniesionych na jego wykonanie kosztów uznały je co do kwoty 7.672,64 zł przyznanej przez uczestników postępowania. W sytuacji, w której wnioskodawca przedstawił dowody na okoliczność wysokości poniesionych kosztów remontu, a jedynie ich weryfikacja, w ocenie Sądu *meriti*, wymagała przeprowadzenia dowodu opinii biegłego sądowego, obowiązkiem Sądu było zwrócenie uwagi stronie na to, że w sprawie niezbędne jest przeprowadzenie tego dowodu albo dopuszczenie tego dowodu z urzędu. Należy mieć bowiem na uwadze, że ostatecznie od oceny Sądu zależy ocena, czy w sprawie konieczne jest skorzystanie z wiadomości specjalnych, a nie w każdym przypadku konieczność przeprowadzenia takiego dowodu jest oczywista. Mimo zasady kontradiktoryjności strona nie powinna być zaskakiwana tym, że o negatywnym wyniku sprawy zadecydowało nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w celu weryfikacji nie tylko jej twierdzeń, ale także zgłoszonych przez nią dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2011 r.,

IV CSK 133/11, OSNC 2012, nr 5, poz. 62). Z tych względów uznać należało za uzasadniony zarzut naruszenia art. 232 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Tym bardziej w sytuacji, w której uznana przez uczestników postępowania wysokość kwoty wydatkowanej przez wnioskodawcę na remont dachu budziła poważne wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego ze względu na zakres i charakter sfinansowanych robót, co samo w sobie mogło być okolicznością uzasadniającą dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1999 r., I CKN 223/98, Wokanda nr 3, poz. 7, z dnia 13 lutego 2004 r., IV CK 24/03, OSNC 2005, nr 3, poz. 45, z dnia 7 marca 2013 r., II CSK 422/12, nie publ. oraz z dnia 11 grudnia 2014 r., IV CA 1/14, nie publ.).

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 w zw. z art. 13 § 2 i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 398<sup>21</sup> i art. 13 § 2 k.p.c., jak w sentencji.

eb