

Sygn. akt III CSK 282/15

POSTANOWIENIE

Dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku F. S.A. w K.

przy uczestnictwie Gminy K., B. Z., J. R.

i S. R.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 19 maja 2016 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 16 października 2014 r.,

1) oddała skargę kasacyjną;

2) zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania J. R. i S. R. kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 maja 2010r. Sąd Rejonowy w K. zniósł współwłasność określonej zabudowanej nieruchomości przez jej podział na dwie działki, z których działkę nr 99/1 przyznał na wyłączną własność wnioskodawcy, a działkę nr 99/2 na współwłasność uczestnikom postępowania B. Z. oraz J. i S. R. Zasadził także spłaty i dopłaty natomiast oddalił wniosek wnioskodawcy o rozliczenie pożytków.

Sąd ustalił między innymi, że z przedmiotowej nieruchomości korzystali jedynie wnioskodawca i uczestnicy B. Z. oraz J. i S. R. Wnioskodawca korzystał wyłącznie z tej części nieruchomości, która obecnie została wydzielona jako działka nr 99/1, czynił na niej sam nakłady i ponosił wydatki oraz odnosił korzyści prowadząc tam swoją działalność gospodarczą, a uczestnicy B. Z. i J. i S. R. korzystali wyłącznie z części nieruchomości wydzielonej obecnie jako działka nr 99/2, sami czynili na niej nakłady, ponosili wydatki i pobierali pożytki z wynajmu lokali na tej części nieruchomości. Gmina jako współwłaścicielka nieruchomości nie korzystała z niej i nie żądała tego, nie ponosiła żadnych nakładów ani wydatków jak również nie osiągała korzyści. Taki sposób korzystania z nieruchomości był uzgodniony przez współwłaścicieli i nigdy nie był kwestionowany przez żadnego z nich.

Oddalając w tych okolicznościach wniosek o rozliczenie pożytków, Sąd pierwszej instancji uznał, że wnioskodawca także osiągał korzyści z nieruchomości ponad swój udział, bowiem prowadził tam działalność gospodarczą i oszczędził na wydatkach koniecznych na ewentualny najem lokalu.

Postanowienie to zaskarżył apelacją wnioskodawca jedynie w zakresie rozliczenia współwłaścicieli, nie kwestionując sposobu zniesienia współwłasności.

Sąd Okręgowy w Ki. postanowieniem z dnia 18 stycznia 2012 uchylił zaskarżone postanowienie jedynie w części dotyczącej rozliczenia współwłaścicieli oraz kosztów postępowania i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Podzielił zarzuty wnioskodawcy, że nie jest pożytkiem korzystanie przez współwłaściciela z części nieruchomości i zaspokajanie w ten sposób własnych

potrzeb, a zatem uzyskane w ten sposób korzyści nie mogą być rozliczone jako pożytki. Roszczenie współwłaściciela o rozliczenie drugiego jako korzystającego ponad swój udział może być uzasadnione tylko jeżeli korzysta on z nieruchomości z naruszeniem art. 206 k.c. i zachodzą okoliczności wskazane w art. 224 § 2 k.c. A ponieważ w rozpoznawanej sprawie żaden ze współwłaścicieli nie żądał dopuszczenia do współposiadania i nie kwestionował zakresu posiadania pozostałych współwłaścicieli jak również nie żądał rozliczenia korzyści uzyskanych z korzystania ponad udział z rzeczy wspólnej, nie ma podstaw do rozliczenia w oparciu o art. 207 k.c. korzyści jakie uzyskiwał wnioskodawca prowadząc działalność gospodarczą na posiadanej przez siebie części nieruchomości. Mogą natomiast podlegać rozliczeniu na podstawie art. 207 k.c. pożytki, w tym rzeczywiście osiągnane przez uczestników B. Z. oraz J. i S. R. dochody z czynszu najmu lokali wynajmowanych na zajmowanej przez nich części nieruchomości. Z uwagi na brak stosownych ustaleń, Sąd Okręgowy uchylił w tej części zaskarżone postanowienie i stwierdził konieczność precyzyjnego ustalenia zgłoszonego żądanie rozliczenia pożytków i poczynionych nakładów oraz ustalenia rzeczywistych pożytków pobranych w okresie objętym żądaniem przez poszczególnych współwłaścicieli, jak również uaktualnienia wartości nieruchomości oraz poczynionych na niej nakładów zgodnie z zasadami art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2014 r., poz. 518, ze zm.- dalej: „u.g.n.”), a także dokonanie oceny jakie znaczenie dla przeprowadzanych w sprawie rozliczeń mają poczynione przez współwłaścicieli nakłady.

W toku ponownego rozpoznania sprawy wnioskodawca podtrzymał żądanie rozliczenia nakładów i podatków oraz pożytków jakie osiągnęli uczestnicy z wynajmu lokali na części nieruchomości, z której korzystali, Gmina również żądała rozliczenia pożytków, natomiast uczestnicy cofnęli wniosek o rozliczenie pożytków i nakładów i wnosili o oddalenie roszczenia wnioskodawcy o zasądzenie od nich pożytków jako sprzecznego z art. 5 k.c.: z zasadami solidarności i uczciwości między współwłaścicielami, wskazując, że doszło do nieformalnego podziału nieruchomości do korzystania, w wyniku którego wnioskodawca i uczestnicy B. Z. i J. i S. R. korzystali każdy we własnym zakresie z posiadanych

przez siebie części nieruchomości, ponosili na nie sami nakłady i ciężary oraz osiągnęli korzyści i nikt tego nie kwestionował ani nie ingerował w czynności pozostałych współwłaścicieli i ich sposób korzystania z nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o opinię biegłego rzeczoznawcy z dnia 30 czerwca 2013 r. wartość obu działek w dniu 18 stycznia 2012 r., gdy Sąd Okręgowy wydał swoje postanowienie i uprawomocniło się postanowienie Sądu Rejonowego w części znoszącej współwłasność. Opinia ta była na wniosek wnioskodawcy kilkakrotnie uzupełniana. W piśmie z dnia 21 sierpnia 2013 r. wnioskodawca zgłosił zastrzeżenia do opinii, przede wszystkim w odniesieniu do nakładów i żądał wezwania biegłego na rozprawę celem przesłuchania oraz wydania przez niego opinii uzupełniającej. Biegły odpowiedział na zarzuty w pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 27 września 2013 r., a na rozprawie w dniu 9 października 2013 r. poparł ustnie swoją opinię. Na rozprawie tej Sąd Rejonowy na wniosek pełnomocnika wnioskodawcy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczności wskazane przez wnioskodawcę na rozprawie oraz w jego piśmie z dnia 21 sierpnia 2013 r., tj. na okoliczność wartości obu działek bez nakładów poczynionych po 18 stycznia 2012 r. i odrębnie wartości nakładów poza nakładami poczynionymi po 18 stycznia 2012 r. oraz wyliczenia pożytków uzyskiwanych przez uczestników do 18 stycznia 2012 r. Biegły złożył opinię w tym przedmiocie w dniu 18 listopada 2013 r., a następnie na rozprawie w dniu 19 lutego 2014 r. poparł ją w całości, pełnomocnik wnioskodawcy stwierdził, że nie ma pytań do biegłego ani zastrzeżeń do jego opinii, a następnie złożył głos do protokołu, w którym przedstawił swoje rozliczenie spłat, dopłat i pożytków oparte na opinii biegłego.

Sąd Rejonowy po ponownym rozpoznaniu sprawy postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2014 r. dokonał rozliczenia współwłaścicieli zasądzając określone kwoty tytułem spłat i dopłat oraz rozliczenia spłaconych podatków, oddalił roszczenie wnioskodawcy oraz Gminy o zasądzenie zwrotu pożytków od uczestników B. Z. oraz J. i S. R. i orzekł o kosztach postępowania. Ustalił między innymi, że wnioskodawca posiadał nieruchomość w obrębie obecnej działki 99/1 i zaspokajał w ten sposób swoje potrzeby związane z działalnością gospodarczą, którą tam prowadził a uczestnicy B. Z. oraz J. i S. R. posiadali nieruchomość w obrębie

obecnej działki 99/2 i wynajmowali lokale znajdujące się na tej części nieruchomości. Wszyscy ponosili nakłady tylko na te części nieruchomości, z których korzystali, nie żądali żadnych wzajemnych rozliczeń ani zmiany zakresu posiadania. Gmina akceptowała taki sposób korzystania z nieruchomości i nigdy nie żądała dopuszczenia do współposiadania ani rozliczenia pożytków. W tej sytuacji Sąd Rejonowy uznał, że doszło do dorozumianego, faktycznego podziału nieruchomości quoad usum, co uzasadniało dokonanie rozliczenia jedynie wartości nieruchomości, bez nakładów i bez pożytków. Odwołał się w tym zakresie do stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w uchwale z dnia 8 stycznia 1980 r. III CZP 80/79 (OSNC 1980/9/15), zgodnie z którym w razie podziału rzeczy quoad usum współwłaściciele nie mogą żądać rozliczenia nakładów i pożytków poniesionych i osiągniętych na tych częściach, z których każdy współwłaściciel korzystał sam, z wyłączeniem pozostałych. Podkreślił, że wnioskodawca korzystał z nieruchomości ponad swój udział i nigdy nie żądał od uczestników rozliczenia pożytków z ich części.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 16 października 2014 r. oddalił apelację wnioskodawcy od powyższego postanowienia Sądu pierwszej instancji.

Podzielił wprawdzie stanowisko apelującego, że brak podstaw do przyjęcia, iż doszło do podziału nieruchomości do korzystania, bowiem brak jakiegokolwiek zainteresowania ze strony Gminy korzystaniem z nieruchomości nie może być utożsamiany z wyrażeniem zgody na wydzielenie w ramach nieruchomości poszczególnych jej części do wyłącznego korzystania przez pozostałych współwłaścicieli i tym samym rezygnację z uprawnienia do korzystania z nieruchomości. Zawarcie takiej umowy przez fakty dokonane wymaga bowiem, zdaniem Sądu, aktywności i świadomego zgodnego współdziałania stron, nakierowanego na osiągnięcie oczekiwanego skutku prawnego. Stwierdził, że brak też było zgody między wnioskodawcą a pozostałymi uczestnikami na to by realizując swoje uprawnienia do korzystania z rzeczy wspólnej, podejmowali działania zmierzające do jej faktycznego podziału.

Sąd Okręgowy uznał też – odmiennie niż Sąd Rejonowy – że przewidziane w art. 207 k.c. roszczenie o rozliczenie pożytków nie jest zależne od tego, czy

współwłaściciel korzysta z nieruchomości zgodnie z art. 206 k.c., czy też został wyzuty z korzystania z niej przez innego współwłaściciela. Uprawnienie do żądania pożytków może być ograniczone tylko umownie oraz w sprawie o zniesienie współwłasności na podstawie art. 5 k.c. i w ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie istnieją do tego podstawy, bowiem żądanie przez wnioskodawcę rozliczenia pożytków z części użytkowanej przez uczestników narusza zasady współżycia społecznego, skoro sam wnioskodawca ubiegał się o pomniejszenie wartości przyjętej do rozliczenia wydzielonych działek o wartość nakładów czynionych na obie części przez niego i uczestników i nie rozliczanie tych nakładów z uwagi na fakt, że przypadły one w wyniku wyjścia ze współwłasności tym, którzy je czynili i dotychczas wykorzystywali. Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro wnioskodawca nie zwrócił uczestnikom B. Z. oraz J. i S. R. części nakładów odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości, dzięki którym właśnie pobierali oni pożytki w postaci czynszu najmu w budynkach wybudowanych i wyremontowanych przez uczestników, położonych na ich części, to domaganie się zasądzenia od uczestników na rzecz wnioskodawcy części uzyskanych przez nich w ten sposób pożytków, odpowiadających udziałowi wnioskodawcy w nieruchomości, stanowi nadużycie prawa, gdyż jest naruszeniem zasad wzajemnej uczciwości i dobrych obyczajów. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał za nieskuteczne zarzuty apelacji dotyczące nie poczynienia stosownych ustaleń i nie dokonania rozliczeń na podstawie art. 207 k.c.

Uznał też za nieuzasadnione wszystkie zarzuty apelującego dotyczące ustalenia wartości nieruchomości oraz dokonania rozliczeń w oparciu o opinię biegłego jak również zarzuty odnoszące się do samej opinii biegłego i stanowiska Sądu Rejonowego uznającego opinię tę za fachową, rzetelną i wyczerpującą. Wskazał, że biegły w wyjaśnieniach pisemnych i ustnych oraz w opinii uzupełniającej odniósł się do wszystkich zastrzeżeń i zarzutów wnioskodawcy zgłoszonych do opinii, a pełnomocnik wnioskodawcy na ostatniej rozprawie oświadczył, że nie zgłasza zastrzeżeń do opinii biegłego ani żadnych wniosków dowodowych zaś w głosie do protokołu sprecyzował swoje stanowisko procesowe co do kwot spłat, dopłat, rozliczenia pożytków i obciążeń w oparciu o wyliczenia zawarte w opinii biegłego, co świadczy o tym, że opinię tę akceptował.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach wnioskodawca w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie art. 5 k.c. przez jego bezzasadne zastosowanie do roszczeń wnioskodawcy zgłoszonych na podstawie art. 207 k.c.; art. 212 § 1, 2, 3 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku zasądzenia zawyżonych spłat i dopłat, nie odpowiadających udziałom we współwłasności; art. 207 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku nie uwzględnienia roszczenia wnioskodawcy o rozliczenie pożytków i art. 156 ust. 3 i 4 w zw. z art. 149 u.g.n. przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku wykorzystania w sprawie, bez stosownego potwierdzenia aktualności, operatów szacunkowych biegłego z 30 czerwca 2013 r., mimo upływu ponad 12 miesięcy od daty ich sporządzenia.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie art. 378 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 78 oraz art. 176 ust. 1 Konstytucji RP i art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. (skarżący błędnie wskazał nieistniejący § 3 art. 13 k.p.c.) przez nierozpoznanie merytoryczne sprawy w wyniku nie rozpoznania przez Sąd Okręgowy większości zarzutów apelacyjnych dotyczących wadliwości opinii biegłego oraz naruszenia prawa materialnego: art. 212 § 1, 2, 3 k.c., art. 153 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 16 u.g.n. a także § 4 ust. 1 i 4 oraz § 35 ust. 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.) oraz zarzutów procesowych naruszenia art. 224 § 1, art. 235 § 1 w zw. z art. 236 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nie wydanie przez Sąd Rejonowy jakiegokolwiek postanowienia dowodowego w zakresie wniosków wnioskodawcy zawartych w piśmie z dnia 21 sierpnia 2013 r.; art. 386 § 6 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez niezastosowanie się przez Sąd drugiej instancji do oceny prawnej i wytycznych zawartych w postanowieniu Sądu Okręgowego z dnia 18 stycznia 2012 r. w kwestii stosownego rozliczenia pożytków na podstawie art. 207 k.c.; art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. przez nie powołanie w uzasadnieniu żadnych okoliczności faktycznych i nie wskazanie, że Sąd drugiej instancji podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego; art. 316 § 1, art. 278, art. 244 § 1 i 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 382 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz w zw. z art. 156 ust. 3 i 4 w zw. z art. 149 u.g.n. przez oparcie rozstrzygnięcia na nieaktualnych operatach

szacunkowych; art. 278 § 1 w zw. z art. 217 § 2 w zw. z art. 227 w zw. z art. 391 w zw. z art. 382 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nierozpoznanie przez Sąd Okręgowy oraz przez Sąd Rejonowy wniosków dowodowych zawartych w piśmie wnioskodawcy z dnia 21 sierpnia 2013 r., w którym wnoszono o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego; art. 623 zd. 2 w zw. z art. 382 i art. 13 § 2 k.p.c. przez zasądzenie dopłat w sposób dowolny w oderwaniu od wartości udziałów oraz art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez bezpodstawne oddalenie zasadnej apelacji, której większość zarzutów Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wymagają oceny zarzuty naruszenia prawa procesowego a spośród nich najdalej idący zarzut naruszenia art. 386 § 6 k.p.c., wyznaczającego zakres związania sądu pierwszej instancji oraz sądu odwoławczego w razie uchylenia wyroku sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Przepis ten, stanowiący wyjątek od zasady niezawisłości sędziowskiej, musi być wykładany ściśle. Przewidziane w nim związanie ogranicza się do oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania, wyrażonych przez sąd drugiej instancji na tle określonego, już ustalonego stanu faktycznego oraz stanu prawnego wynikającego z obowiązujących przepisów prawa i stanowisk stron zajętych w sprawie, kształtujących roszczenia i obronę przed nimi. Przepis art. 386 § 6 k.p.c. nie ma zatem zastosowania nie tylko w razie zmiany stanu prawnego, co stwierdzono w nim wprost, ale między innymi także w razie zmiany stanu faktycznego (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1967 r., I CR 381/67, OSNC 1068/7/122) oraz zmiany zakresu sprawy przy jej ponownym rozpoznaniu (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1963 r. II CR 1003/62, OSNCP 1964/3/48), co obejmuje również zmianę stanowisk stron, w tym poszerzenie ich o nowe zarzuty i twierdzenia.

W rozpoznawanej sprawie ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone zostały przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu postanowienia kasatoryjnego z dnia 18 stycznia 2012 r. na gruncie stanu faktycznego ustalonego przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu postanowienia z dnia

27 maja 2010 r. i przy uwzględnieniu stanowisk co do rozliczenia nakładów i pożytków zajętych przez uczestników postępowania na tym jego etapie. Ocena ta i wskazania nie uwzględniały, bowiem nie mogły uwzględniać, zmiany stanowiska procesowego uczestników postępowania B. Z. oraz J. i S. R. jaka nastąpiła przy rozpoznaniu sprawy po uchyleniu, polegającej na cofnięciu wniosku o rozliczenie pożytków i nakładów oraz podniesienia nowego zarzutu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.) żądania wnioskodawcy zasądzenia od nich pożytków z uwagi na istniejący podział nieruchomości quoad usum, dokonany przez współwłaścicieli w sposób dorozumiany. Ta zmiana stanowiska uczestników i dokonane w nawiązaniu do niej nowe ustalenia faktyczne obligowały Sądy obu instancji do dokonania oceny prawnej na gruncie nowego stanu faktycznego oraz nowych zarzutów prawnych zgłoszonych przez wnioskodawcę i uczestników postępowania w kwestii rozliczenia pożytków i nakładów. Stanowisko zajęte w tym przedmiocie przez Sądy obu instancji nie stanowiło naruszenia przewidzianej w art. 386 § 6 k.p.c. zasady związania oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania, wyrażonymi przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 18 stycznia 2012 r., bowiem Sąd odwoławczy w ogóle nie zajmował się kwestią czy doszło do podziału quoad usum przedmiotowej nieruchomości ani też zgodnością z zasadami współżycia społecznego roszczenia wnioskodawcy o zasądzenie od uczestników zwrotu uzyskanych przez nich pożytków i nie zajął w tym przedmiocie żadnego stanowiska.

Inną natomiast sprawą jest ocena zakwestionowanego w skardze kasacyjnej stanowiska Sądu Okręgowego co do rozliczenia pożytków i sprzeczności z zasadami współżycia społecznego roszczenia wnioskodawcy w tym przedmiocie. Należy to do zakresu stosowania prawa materialnego i podlega ocenie w ramach zarzutów kasacyjnych naruszenia prawa materialnego: art. 5 i art. 207 k.c. Zarzuty te należy jednak także uznać za nieskuteczne.

Zgodzić się bowiem trzeba ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, że współwłaściciele dokonali w sposób dorozumiany faktycznego podziału quoad usum przedmiotowej nieruchomości, co wynika z bezspornych okoliczności ustalonych w sprawie i nie kwestionowanych w skardze kasacyjnej. Od wielu lat sposób i zakres korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości był zgodnie

ustalony i nie kwestionowany przez żadnego z nich: wyłącznie wnioskodawca korzystał z nieruchomości stanowiącej obecnie działkę nr 99/1, czynił na niej nakłady, ponosił na tę część wydatki i prowadził tam działalność gospodarczą, z której osiągał dochody, natomiast uczestnicy B. Z. oraz J. i S. R. z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzystali z części nieruchomości stanowiącej obecnie działkę nr 99/2, sami ponosili na tę część wydatki i czynili nakłady między innymi w postaci pobudowania lokali, które wynajmowali czerpiąc z tego pożytki. Gmina jako współwłaścicielka godziła się na taki sposób korzystania z nieruchomości i nie żądała dopuszczenia do współposiadania ani - do chwili wniesienia sprawy o zniesienie współwłasności - rozliczenia pożytków, podobnie jak pozostali współwłaściciele w stosunku do siebie nawzajem.

Zgodnie z art. 60 k.c. wola osoby dokonującej czynności prawnej, a więc także zawierającej umowę o podziale nieruchomości quoad usum, może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby ujawniające jej wolę w sposób dostateczny. Wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Okręgowego, także milczenie i zachowanie bierne, godzenie się na faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, jest dorozumianym oświadczeniem woli i przystaniem na podział quoad usum (porównaj także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r. III CSK 446/14, nie publ.). Trafnie zatem Sąd Rejonowy przyjął, że doszło między współwłaścicielami do zawarcia umowy o podziale nieruchomości do korzystania. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 stycznia 1980 r. III CZP 80/79 (OSNC 1980/9/15), stanowiącej rozwinięcie stanowiska zajętego w przedmiocie podziału nieruchomości quoad usum w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r. III CO 33/62 (OSNCP 1964/2/22), współwłaściciele nieruchomości zawierając taką umowę mogą zmienić zasady współposiadania rzeczy wspólnej oraz pobierania z niej pożytków i ponoszenia wydatków, określone w art. 206 i art. 207 k.c. Podział taki może polegać na tym, że każdy ze współwłaścicieli lub niektórzy z nich otrzymują do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część rzeczy i każdy z wyłączeniem innych tę część używa i czerpie z niej pożytki. Prowadzi to w konsekwencji do przyjęcia, że w takim też zakresie każdy ze współwłaścicieli, używając fizycznie wydzieloną część, ponosi wszystkie wydatki związane z eksploatacją tej części. Skoro bowiem

z podziału rzeczy wspólnej quoad usum wynika również podział dochodów i pożytków odpowiadający podziałowi współposiadania i korzystania między współwłaścicielami, to taka sama zasada powinna obowiązywać w odniesieniu do rozdziału wydatków, jakie każdy ze współwłaścicieli ponosi na fizycznie wydzieloną część nieruchomości, przydzieloną mu do używania. W umowie o podziale quoad usum współwłaściciele nie muszą wprost wyartykułować tych zasad, bowiem takie zasady podziału korzyści i dochodów oraz wydatków i ciężarów wynikają z samego dokonania umownego podziału nieruchomości do korzystania. Umowa taka, jak każda inna, rodzi skutki nie tylko w niej wyrażone lecz także wynikające z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów (art. 56 k.c.), a wynikającym z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów skutkiem umowy o podziale nieruchomości quoad usum jest taki podział pożytków i przychodów oraz wydatków i ciężarów, że pożytki i przychody pobierają tylko ci współwłaściciele, którzy z wyłączeniem pozostałych korzystają z określonej części nieruchomości i oni też wyłącznie ponoszą wydatki, ciężary i nakłady na tę część nieruchomości wspólnej (porównaj także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r. V CSK 526/11, nie publ.).

W konsekwencji zatem prawidłowo Sądy obu instancji oddaliły roszczenie wnioskodawcy o zasądzenie na jego rzecz od uczestników postępowania B. Z. oraz J. i S. R. pożytków osiągniętych przez nich z części nieruchomości, z której korzystali, wobec czego kasacyjne zarzuty w tym przedmiocie nie mogą być skuteczne, niezależnie od oceny stanowiska Sądu Okręgowego w kwestii umowy o podziale quoad usum oraz zastosowania do roszczenia wnioskodawcy art. 5 k.c.

Bezzasadne są także wszystkie zarzuty dotyczące postępowania dowodowego oraz nieodniesienia się Sądu Okręgowego do zarzutów apelacyjnych (art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 224 k.p.c., art. 235 § 1 w zw. z art. 236 oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 art. 278 § 1 w zw. z art. 217 § 2 w zw. z art. 227 w zw. z art. 391 § 1 i art. 382 k.p.c.). Uzasadnienie tych zarzutów w skardze kasacyjnej opiera się na twierdzeniach o faktach nie występującym w sprawie. Wbrew bowiem twierdzeniom skarżącego Sąd pierwszej instancji ustosunkował się do wszystkich jego zarzutów i wniosków dotyczących opinii biegłego, w tym także do wniosków zawartych w piśmie z dnia 21 sierpnia 2013 r. Jak wskazano w części dotyczącej

ustalenia stanu faktycznego, biegły, na żądanie Sądu Rejonowego, ustosunkował się do tego pisma w opinii uzupełniającej z dnia 27 września 2013 r., a następnie na rozprawie w dniu 9 października 2013 r. odpowiadał na pytania między innymi pełnomocnika wnioskodawcy. Na tej samej rozprawie Sąd Rejonowy na wniosek pełnomocnika wnioskodawcy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego między innymi na okoliczności wskazane w piśmie wnioskodawcy z dnia 21 sierpnia 2013 r. i biegły wydał w tym przedmiocie opinię pisemną w dniu 18 listopada 2013 r., którą poparł na rozprawie w dniu 19 lutego 2014 r. Na rozprawie tej pełnomocnik wnioskodawcy zadawał biegłemu pytania a następnie oświadczył, że nie zgłasza zastrzeżeń do opinii ani nie ma pytań do biegłego, a po zamknięciu rozprawy złożył głos do protokołu, w którym przedstawił swoje rozliczenie spłat, dopłat i pożytków oparte na opinii biegłego. Wszystkie te okoliczności przedstawił także w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd Okręgowy ustosunkowując się do zarzutów apelacji dotyczących opinii biegłego i postępowania dowodowego i trafnie oceniając te zarzuty jako bezzasadne. Stanowisko skarżącego pomijające wszystkie te okoliczności trzeba uznać za co najmniej nierzetelne a zarzuty kasacyjne oparte na nieistniejących faktach za oczywiście bezzasadne.

Nieuzasadnione są również zarzuty zarówno procesowe jak i materialnoprawne mające za podstawę twierdzenie o wydaniu rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy w oparciu o nieaktualną opinię biegłego, z naruszeniem art. 156 ust. 3 i 4 w zw. z art. 149 u.g.n. oraz art. 316 § 1, art. 278, art. 244 § 1 i 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 382 k.p.c.

Po pierwsze bowiem opinia biegłego z dnia 30 czerwca 2013 r., była wielokrotnie uzupełniana i uaktualniana zarówno ustnie jak i na piśmie, a ostatecznie wartość nieruchomości oraz wartości nakładów, wydatków i pożytków biegły wskazał w uzupełniającej opinii z dnia 18 listopada 2013 r. potwierdzonej ustnie na rozprawie w dniu 19 lutego 2014 r., a zatem to wtedy nastąpiło ustalenie tych wartości na podstawie opinii biegłego. Od tej chwili do czasu wydania zaskarżonego postanowienia z dnia 16 października 2014 r. nie upłynął okres 12 miesięcy, o którym mowa w art. 156 ust. 3 u.g.n., przepis ten nie został więc naruszony.

Niezależnie od tego trzeba wskazać, że celem regulacji zawartej w art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n. jest to, by operat szacunkowy nieruchomości uwzględniał aktualne warunki rynkowe wpływające na wartość nieruchomości, a ponieważ warunki te zmieniają się, a wraz z nimi ceny nieruchomości, chodzi o zapewnienie możliwie najbardziej aktualnej wyceny. To wymaganie jest zaś pozbawione znaczenia w sytuacji, gdy - jak w rozpoznawanej sprawie- biegły miał ustalić wartość nieruchomości oraz stan i wartość nakładów, wydatków i pożytków aktualną nie na dzień wydawania orzeczenia, lecz na dzień 18 stycznia 2012 r., gdy doszło do prawomocnego zniesienia współwłasności. Niezależnie zatem od tego kiedy – po tej dacie - została wydana opinia biegłego musiała ona uwzględniać warunki rynkowe występujące w dniu 18 stycznia 2012r. i ceny oraz wycenę z tej daty. Nie miało by zatem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyby Sąd Okręgowy orzekł na podstawie opinii wydanej wcześniej niż 12 miesięcy przed dniem 16 października 2014 r., o ile uwzględniałaby ona warunki rynkowe istniejące w dniu 18 stycznia 2012 r.

W konsekwencji bezzasadne także są zarzuty kasacyjne naruszenia art. 212 § 1, 2 i 3 k.c. oraz art. 623 zd. 2 w zw. z art. 382 k.p.c., których podstawę stanowi twierdzenie o zasądzeniu od wnioskodawcy spłat i dopłat w wysokości nieodpowiadającej wartości udziałów, gdyż wyliczonej w oparciu o wadliwą i nieaktualną opinię biegłego.

Nieskuteczny jest również zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., bowiem niewskazanie przez Sąd Okręgowy, iż przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji nie uniemożliwiło merytorycznej oceny stanowiska prawnego Sądu drugiej instancji, który odnosząc się kolejno do zarzutów apelacyjnych i prezentując swoją ocenę prawną odwoływał się do określonych okoliczności faktycznych ustalonych przez Sąd Rejonowy.

Pozbawiony podstaw jest także kasacyjny zarzut naruszenia art. 385 k.p.c., skoro rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego oddalające apelację było prawidłowe.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako nieuzasadnioną.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 520 § 3 w zw. z art. 108 § 1, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

kc

aj