

POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku M.Ł.

przy uczestnictwie J.J., A.J., J.C., M.C., M.W-Ż., W.Ż., H.Z., A.Z., M.M., M.K., J.K.,
W.O., J.K-O. i M.O.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 24 stycznia 2018 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania A.J.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 21 kwietnia 2016 r., sygn. akt XXVII Ca.../16,

**uchyla pkt 2 zaskarżonego postanowienia w części oddalającej
apelację uczestniczki A.J. co do rozliczenia nakładów o wartości
157166,66 (sto pięćdziesiąt siedem tysięcy sto sześćdziesiąt
sześć 66/100) zł i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M.Ł-D. domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w W. przy ulicy D.[...], stanowiącej działkę o powierzchni 666 m², oznaczoną w ewidencji gruntów numerem [...]w obrębie[...], dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr [...], zbudowanej budynkiem wielorodzinnym, przez ustanowienie odrębnej własności dwunastu lokali w sposób określony szczegółowo we wniosku. Jednocześnie wniosła o wydanie lokalu-strychu oraz zasądzenie od uczestników A.A. i J.M.J. dopłat na rzecz pozostałych uczestników, tj.: M. i J. C., J.K-O., M.O., M.W-Ż., W.Ż., W.O., M.K., M.M., J.K., H.Z. i A.Z.

Sąd Rejonowy dla W. postanowieniem z dnia 12 listopada 2013 r. zniósł współwłasność nieruchomości objętej wnioskiem przez ustanowienie - szczegółowo opisanych - dwunastu odrębnych lokali i przyznanie ich wnioskodawczyni oraz uczestnikom wraz ze stosownymi udziałami w częściach wspólnych, zasądził solidarnie od małżonków A.A. i J.J. na rzecz wnioskodawczyni oraz uczestników - z wyjątkiem M.M. i M.K. - dopłaty, w tym na rzecz I. i J. małż. C. kwotę 181 500,00 zł z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania, będący współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działkę nr [...], wybudowali na niej budynek mieszkalny wielorodzinny, trzykondygnacyjny z poddaszem użytkowym, w zabudowie szeregowej; każdy z inwestorów finansował budowę częściowo proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości gruntowej i częściowo proporcjonalnie do wielkości lokalu. W budynku urządzono dwanaście lokali, które miały stać się przedmiotem odrębnej własności inwestorów. Zgodnie z porozumieniem zawartym w dniu 12 listopada 2001 r. stali się oni posiadaczami sfinansowanych przez siebie lokali; L.N., M.O., M.W-Ż., W.R., M.K., J.K., H.Z. i M. Ł. zobowiązali się przenieść odpłatnie część swoich udziałów w gruncie na rzecz J.M.J. tak, aby odpowiadały one proporcji powierzchni poszczególnych lokali mieszkalnych. J. M.J. dokonał rozbudowy lokalu nr [...] usytuowanego na poddaszu, powiększając jego powierzchnię o 39,2 m. Decyzja z dnia 10 grudnia 2002 r., nr [...], Prezydent m. W. zezwolił na użytkowanie przedmiotowego budynku; decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją Wojewody M. z dnia 24 marca 2003 r., nr [...].

Sąd Rejonowy, dokonując zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, miał na uwadze przepisy art. 21- 212 k.c., art. 621 - 622 k.p.c. oraz art. 2 ust. 2, art. 3 ust. 1, art. 7 i art. 8 w związku z art. 11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.). Wskazał, że rozstrzygnięcie to odpowiada stanowi posiadania poszczególnych lokali oraz - w zasadzie - oczekiwaniom wnioskodawczyni i uczestników. Wskazał, że J.M.J., dokonując przebudowy przyznanego mu lokalu nr [...], zwiększył jego powierzchnię, co spowodowało konieczność ustalenia przypadających mu większych udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Dokonując rozliczenia między współwłaścicielami, uwzględnił różnicę między wartością przyznaną im lokali a wartością związanych z nimi udziałów w nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy w W., na skutek apelacji A.A. i J.M.J., postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że obniżył wysokość dopłat zasądzonych od skarżących na rzecz wnioskodawczyni oraz uczestników, z wyjątkiem dotyczącym uczestników M.I i J. C.; oddalił apelacje w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił - odmiennie niż uczynił to Sąd Rejonowy - że budynek wybudowany na działce nr [...] został sfinansowany przez jej współwłaścicieli proporcjonalnie do wielkości lokali, które miały ostatecznie im przyspaść. W konsekwencji przyjął, że każdy z tych współwłaścicieli otrzymał - w wyniku zniesienia współwłasności - substytut swojego nakładu na nieruchomość w postaci lokalu, którego budowę sfinansował; współwłaściciele ci korzystali z lokali w ramach podziału nieruchomości *quad usum*. Nie ma zatem podstaw do uwzględnienia tych nakładów przy określeniu wartości nieruchomości na użytek rozliczenia współwłaścicieli z tytułu zniesienia współwłasności; rozliczenie to powinno uwzględniać jedynie różnicę między udziałem w gruncie, jaki przysługiwał każdemu ze współwłaścicieli na podstawie umowy kupna-sprzedaży przedmiotowej nieruchomości a udziałem w nieruchomości wspólnej przyznanym wraz z odrębną własnością lokalu.

Sąd Okręgowy uznał, że wskazane zasady rozliczenia współwłaścicieli z tytułu nakładów nie mogą być zastosowane wobec uczestników J. i M. C., którzy nabyli udział w nieruchomości już zabudowanej. Roszczenie o zwrot nakładów ma charakter zobowiązaniowy, a nie rzeczowy; małżonkowie J. mogliby je ewentualnie skierować przeciwko zbywcom nabytego przez nich udziału w nieruchomości.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c., uczestniczka A.A.J. wniosła o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w części oddalającej jej apelację i przekazanie sprawy temu Sądowi - w tak oznaczonym zakresie - do ponownego rozpoznania.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie:

- art. 221 k.c. przez jego niezastosowanie przy rozliczeniu nakładów wobec małżonków C. w sytuacji, w której wiedzieli oni o zawartej przez współwłaścicieli umowie określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej oraz zasady ponoszenia na nią wydatków i nie zaprzeczali w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, że odpowiadają za dług z tytułu nakładów, oraz
- art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie skutkujące obciążeniem skarżącej i jej męża podwójną wartością nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość.

Drugą podstawę kasacyjną skarżąca wypełniła zarzutem naruszenie art. 232 w związku z art. 3 k.p.c. przez niedopuszczenie z urzędu dowodu w postaci przesłuchania stron oraz treści umowy nabycia przez małżonków C. udziału w nieruchomości w celu ustalenia, czy doszło do przeniesienia roszczenia o zwrot nakładów przez zbywców tego udziału na nabywców.

Uczestnicy M.C. i J.C. w odpowiedzi na skargę kasacyjną wnieśli o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego postanowienia wynika, że współwłaściciele nieruchomości objętej wnioskiem dokonali na nią nakładów zgodnie z zawartą między nimi umową o podziale tej nieruchomości *quad usum*. Słusznie zatem Sąd Okręgowy przyjął - odwołując się do stanowiska judykatury (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r., V CSK

526/11, nie publ. - że rozliczenie tych nakładów przy zniesieniu współwłasności powinno nastąpić nie według zasad określonych w art. 207 k.c., lecz stosownie do postanowień umowy o podziale rzeczy do korzystania, łączącej współwłaścicieli. Trafnie przy tym zauważył, że w przypadku zbycia udziałów we współwłasności konieczne jest rozważenie, czy zasady określone w tej umowie - odnoszą skutek także wobec nabywców. Umowy łączące współwłaścicieli zasadniczo nie wywołują skutku względem osób trzecich; powodują jedynie powstanie roszczeń skutecznych między współwłaścicielami, którzy je zawarli. Artykuł 221 rozszerza jednak tę skuteczność - pod pewnymi warunkami - także względem nabywcy udziału; może on być związany postanowieniami umową współwłaścicieli, chociaż w niej nie uczestniczył, jeżeli o nich wiedział w chwili nabycia udziału lub z łatwością mógł się dowiedzieć.

Sąd Okręgowy, wychodząc z tych prawidłowych założeń, w sposób właściwy rozliczył nakłady między współwłaścicielami, którzy ich dokonali, na podstawie reguł przyjętych łączącej ich umowie. Nie rozważył jednak w sposób należyty, czy zasady te powinny określać również rozliczenie skarżących z uczestnikami M.C. i J.C. Lakoniczne stwierdzenie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że możliwość taką wyłącza nabycie przez wymienionych uczestników udziału we współwłasności działki nr [...] po wybudowaniu na niej budynku wielorodzinnego, nie nawiązuje do przesłanek warunkujących skuteczność umowy współwłaścicieli nieruchomości o podziale *quoad usum* wobec nabywcy udziału, przewidzianych w art. 221 k.c. Stanowisko małżonków C. w sprawie niniejszej, oczekujących przyznania im prawa odrębnej własności lokalu nr [...], używanego przez ich poprzedniczkę prawną na podstawie umowy między współwłaścicielami, może wskazywać na to, że treść tej umowy była im - jako nabywcom udziału - znana. Dla wyjaśnienia tej okoliczności może okazać się przydatna głębsza analiza treści umowy zbycia udziału w nieruchomości zawarta w 2004 r. między L.K. – N. a małż. M. i J. C., stanowiąca podstawę ustaleń faktycznych. Brak stanowczych ustaleń w tym zakresie nie pozwala skutecznie odeprzeć zarzutów naruszenia wskazanych przez skarżącego przepisów prawa materialnego, zmierzających do podważenia zasadności uwzględnienia w rozliczeniu między wymienionymi uczestnikami nakładów wartości

157166,66 zł. Czyni też bezprzedmiotowym roztrząsanie zarzutów naruszenia przepisów postępowania podniesionych w odniesieniu do ustaleń pominiętych przy wydawaniu zaskarżonego postanowienia.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398 § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw

a.ł