

Sygn. akt II CSK 159/17

POSTANOWIENIE

Dnia 7 grudnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z wniosku A.K.

przy uczestnictwie J.K.T.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 grudnia 2017 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 27 września 2016 r., sygn. akt III Ca (...),

1. uchyla zaskarżone postanowienie w części dotyczącej roszczenia uzupełniającego o zapłatę kwoty 62500 (sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset) złotych i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Ł. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

2. oddala skargę kasacyjną w dalszej części.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z dnia 14 grudnia 2015 r. ustalił, że wnioskodawczyni A.K. (poprzednio K.Z.) w 2/3 części i uczestniczka J.K.T. w 1/3 części są współwłaścicielkami zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. B. , składającej się z działek nr [...] i [...]1, objętych księgą wieczysta nr (...), o

wartości 1 382 000 zł, która jest obciążona dwoma hipotekami umownymi zwykłymi i dwoma hipotekami umownymi kaucyjnymi ustanowionymi na rzecz R. S.A. o łącznej wartości 1 285 707 zł, oraz iż wnioskodawczyni poniosła nakłady na nieruchomość w kwocie 1 295 000 zł; dokonał zniesienia współwłasności tej nieruchomości w ten sposób, że przyznał ją na wyłączną własność A.K.; zasądził od wnioskodawczyni na rzecz J.K.T. tytułem spłaty kwotę 29 000 zł. płatną w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności oraz oddalił wniosek J.K.T. o zasądzenie wynagrodzenia za utracone korzyści związane z korzystaniem z nieruchomości wspólnej tylko przez A.K..

Ustalił, że umową z dnia 2 czerwca 1995 roku wnioskodawczyni, uczestniczka postępowania oraz ich matka B.K. nabyły niezabudowaną wtedy tą nieruchomość za kwotę 10 000 zł w częściach równych po 1/3. J.K. uzyskała środki na jej zakup od matki. Umową darowizny z dnia 18 września 2008 r. B.K. przekazała swój udział we współwłasności spornej nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni. Z dniem zawarcia umowy darczyńca dokonał podstawienia wnioskodawczyni we wszystkie swoje prawa do współposiadania przedmiotowej nieruchomości. Strony ustaliły wartość przedmiotu darowizny na kwotę 300 000 zł.

Początkowo zamiarem matki i córek było wybudowanie domu mieszkalnego jednorodzinnego dla wszystkich współwłaścicielek. W związku z tym w dniu 23 marca 2001 roku B.K., A.K. i J.K.T. zawarły umowę kredytową z B., zaciągając zobowiązanie w wysokości 81 857,62 euro. W 2002 roku wysokość tego kredytu wzrosła do kwoty 132 239,69 euro. Na zabezpieczenie kredytu została ustanowiona hipoteka na tej nieruchomości. W dniu 2 września 2005 roku wnioskodawczyni zaciągnęła nowy kredyt w banku R. na kwotę 205 320 franków szwajcarskich, na spłatę kredytu zaciągniętego w B.. Kredyt został zaciągnięty na okres 30 lat i jest spłacany wyłącznie przez A.K..

Wnioskodawczyni dokonywała spłat kredytu zaciągniętego w B.; łącznie w okresie od marca 2001 roku do lipca 2005 roku spłaciła w przeliczeniu na walutę polską 183 905,79zł. Część spłat była dokonywana ze środków S.L.. Rachunek bankowy do spłaty kredytu był również zasilany przez B.K. na łączną kwotę 21 600 zł. Wszystkie środki finansowe z kredytu wypłacała gotówką wnioskodawczyni.

A.K. finansowała w większości wydatki związane z uzbrojeniem terenu pod budowę domu jak również sam etap budowy i wykańczania budynku mieszkalnego. Na początku inwestycji część środków finansowych przekazywała również B.K., która również dokonywała z własnych środków zakupu części materiałów i usług budowlanych. J.K. nie partycypowała w żaden sposób w kosztach zagospodarowania terenu pod budowę i samej budowy budynku mieszkalnego na spornej nieruchomości.

Wnioskodawczyni zawarła w dniu 24 lipca 2001 roku umowę o wykonanie stolarki okiennej na kwotę 68 781 zł, zaś zaliczka wynosiła 20 600 zł. A.K. w całości zajmowała się doprowadzeniem i podłączeniem przyłączy mediów do spornej nieruchomości. Ponościła również w całości koszty związane z wykonaniem przyłączy gazowego, energetycznego oraz wodociągowego i kanalizacyjnego. Wnioskodawczyni organizowała i finansowała również prace budowlane i wykończeniowe przy budowie domu. Część prac do stanu surowego zamkniętego finansowała również B.K.. Zakończenie procesu inwestycyjnego nastąpiło w czerwcu 2003 roku.

W latach 1997 - 2000 B.K. posiadała podpisaną umowę pożyczki z Bankiem P. z limitami od 15 000zł do 100 000 zł.

W latach 1996-1998 korzystała również z kredytów gotówkowych w Banku w G.. Wnioskodawczyni pobierała z rachunku bankowego matki B.K. środki finansowe. Matka zainteresowanych posiadała znaczne, własne dochody finansowe w okresie budowy domu; również posiadała zawarte umowy kredytowe z limitami kredytowymi od 12 000 do 50 000 zł w latach 1996 - 2000.

Na dzień 6 marca 2001 roku, a więc przed zawarciem umowy kredytu z B. , nieruchomość posiadała już dostęp do mediów w postaci gazu, energii elektrycznej, sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej. Sam budynek mieszkalny znajdował się w stanie surowym zamkniętym dachem bez drzwi i okien.

Pierwotnie dom miał mieć charakter wielorodzinny z przeznaczeniem części pomieszczeń dla uczestniczki postępowania. W dniu 10 czerwca 2005 roku dom był już wykończony i zamieszkały. Zmiana przeznaczenia nieruchomości na budynek o charakterze jednorodzinnym nastąpiła na podstawie decyzji wnioskodawczyni w związku z zamiarem uczestniczki postępowania stałego

zamieszkiwania w W.. Ze zmianą przeznaczenia domu była też związana umowa darowizny udziału matki B.K. na rzecz wnioskodawczynie.

J.K.T. zamieszkuje w W. od studiów, gdzie obecnie kontynuuje pracę zawodową. Tutaj znajduje się również jej mieszkanie. W K. uczestniczka postępowania dysponuje lokalem mieszkalnym podarowanym jej przez matkę.

Wartość zabudowanej nieruchomości według cen aktualnych wynosi kwotę 1 382 000 zł. Wartość nieruchomości niezabudowanej bez uzbrojenia wynosi kwotę 87 000 zł. Nieruchomość objęta wnioskiem jest obciążona hipoteką na rzecz banku R. spółki akcyjnej. Aktualna wartość obciążenia hipotecznego wynosi 1 285 707 zł.

Dokonując analizy materiału dowodowego Sąd pierwszej instancji za niewiarygodne uznał zeznania świadka B.K. (k: 1001-1004) w części dotyczącej twierdzeń, że dokonywane przez nią nakłady finansowe na budowę domu i spłaty kredytu faktycznie stanowiły darowiznę na rzecz wnioskodawczynie i uczestniczki postępowania. Doszedł do wniosku, że nakłady B.K. były dokonywane z uwagi na fakt istnienia współwłasności i możliwość przyszłego wspólnego zamieszkania na spornej nieruchomości, gdyż dom był budowany z myślą o wspólnym zamieszkanu rodzin wnioskodawczynie i uczestniczki postępowania wspólnie z matką.

Podkreślił, że umową z dnia 18 września 2008 roku B.K. dokonała darowizny swego udziału we współwłasności na rzecz wnioskodawczynie, bez żadnych zastrzeżeń, a zatem uznać należy, iż wraz z przekazaniem udziału doszło również do przekazania wszelkich roszczeń współwłaściciela z tytułu nakładów dokonywanych na nieruchomość. Poza tym zwrócił uwagę, że B.K. i J.K.T. nie zawarły żadnej umowy co do przekazania prawa do rozliczania nakładów.

Postanowieniem z dnia 7 stycznia 2013 roku, sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wysokości nakładów dokonanych przez B.K. do stanu surowego zamkniętego budynku (k: 1111) na okoliczność wysokości należnej J.K.T. spłaty przy założeniu, że doszło do darowizny nakładów ze strony matki na rzecz uczestniczki postępowania. Ostatecznie jednak uznał, że twierdzenia w tym zakresie nie są wiarygodne i pominął dowód z wydanych w sprawie opinii biegłego (k: 1132-1213, 1263 odwrót - 1264, 1273-1284, 1247-1250). W związku z tym, Sąd pierwszej instancji oddalił również wniosek uczestniczki o

dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej biegłego zakresu budownictwa zgłoszony w piśmie z dnia 21 sierpnia 2014 roku (k: 1288 odwrót). Oddalił także dalszy wniosek dowodowy uczestniczki postępowania o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego (k: 1360 odwrót i 1041) jako całkowicie zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy, uznając, że roszczenie zgłoszone przez J.K.T. o zwrot utraconych korzyści było bezzasadne w całości.

W rozważaniach wskazał, że ostatecznie poza sporem był sposób zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez przyznanie jej na wyłączną własność wnioskodawczyni. Podniósł, że wprawdzie jej wartość wynosiła kwotę 1 382 000 zł, ale należało uwzględnić obciążenie hipotekami o łącznej wartości w kwocie 1 285 707 zł (319 939 franków przyjmując kurs franka na 4,0186 zł). Wyraził pogląd, że wartość obciążenia hipotecznego realnie wpływa na rynkową wartość nieruchomości i z tego względu należy je uwzględnić w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Odejmując od wartości nieruchomości wysokość obciążenia hipotecznego przyjął, że realna, rynkowa wartość tych zabudowanych działek to kwota 96 293 zł, zaś spłata przypadająca uczestniczce postępowania za jej udział we współwłasności wynosi kwotę 32 098 zł.

Jego zdaniem, kwota ta nie jest jednak należna uczestniczce z uwagi na wniosek A.K. o rozliczenie nakładów dokonanych na nieruchomość. Skoro wnioskodawczyni poniosła nakłady w postaci doprowadzenia wszystkich mediów oraz wybudowania i wykończenia całego budynku mieszkalnego jaki się na niej znajduje w kwocie 1 295 000 zł, to uczestniczce należało zasądzić z tytułu rozliczenia tylko kwotę 29 000 zł.

Podkreślił, że B.K. przeniosła nieodpłatnie swój udział we współwłasności na rzecz A.K. i darowizna ta nie zawierała żadnych wyłączeń, a tym samym przeniosła również na wnioskodawcę swoją wierzytelność o rozliczenie nakładów dokonywanych na nieruchomość. Z tego względu, jego zdaniem, wszelkie nakłady na nieruchomość dokonywane przez B. K. , niezależnie od daty ich dokonania, nie mogły być rozliczane na rzecz J.K.T. .

Oddalając wniosek J.K.T. o zasądzenie wynagrodzenia za utracone korzyści związane z korzystaniem z nieruchomości przez A.K. (punkt 5 postanowienia) sprecyzowany ostatecznie pismem z dnia 5 listopada 2015 roku (k: 1363), Sąd

Rejonowy wskazał, że roszczenie uczestniczki było oparte na niemożności korzystania przez nią ze wspólnej nieruchomości i niemożności uzyskania pożytków. W ocenie jednak Sądu pierwszej instancji, roszczenie w tym zakresie było całkowicie bezzasadne.

Podniósł, że roszczenie takie jest możliwe o ile dana rzecz przynosi pożytki; przedmiotem sprawy był zabudowana nieruchomość, na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny z pomieszczeniami przeznaczonymi do korzystania dla B.K.. Jego zdaniem, nie ma i nie było więc możliwości np. wynajęcia części tej nieruchomości przez uczestniczkę i uzyskiwania czynszu najmu. Wskazał również, że faktycznie, uczestniczka od dawna zamieszkuje w W., gdzie znajduje się jej centrum życiowe i nie ma podstaw do uznania, iż kiedykolwiek chciałaby stale zamieszkiwać w przedmiotowym budynku. Podkreślił również, że ewentualne roszczenie o zwrot utraconych korzyści mogłoby pod względem matematycznych wartości dotyczyć tylko i wyłącznie ewentualnych korzyści utraconych na skutek braku możliwości korzystania z niezabudowanej i nieuzbrojonej nieruchomości, gdyż w pozostałym zakresie wszelkie naniesienia stanowią wyłączny nakład A. K. , jako współwłaściciela nieruchomości.

Na skutek apelacji uczestniczki postępowania, Sąd Okręgowy w Ł. postanowieniem z dnia 27 września 2016 r. apelację oddalił. Przyjął za własne ustalenia faktyczne i zaaprobował ich ocenę prawną. Zgodził się z Sądem pierwszej instancji, że nie można pominąć niespornej okoliczności, iż przedmiotowa nieruchomość jest obciążona hipotekami o łącznej wartości 1 285 707 zł. Także, w jego ocenie, wysokość obciążenia hipotecznego realnie wpływa na rynkową wartość nieruchomości, którą należy uwzględnić w postępowaniu o zniesienie współwłasności.

Podniósł, że skoro nieruchomość przypada na rzecz wnioskodawczynie i jako jej jedyny właściciel będzie zobowiązana do spłaty kwot objętych hipoteką, która obciąża nieruchomość bez względu na to, kto jest jej właścicielem (art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r. poz. 2017 ze zm., dalej: „u.k.w.h.”). Zauważył, że tym samym, faktycznie wnioskodawczynie będzie wyłącznie zobowiązana do spłaty hipoteki, zaś wierzyciel będzie mógł uzyskać zaspokojenie z tej nieruchomości w przypadku

braku spłaty należności kredytowych. W związku z tym, jego zdaniem, orzeczenie o spłacie ze wskazanej nieruchomości na rzecz uczestniczki postępowania bez uwzględnienia obciążenia hipotecznego doprowadziłoby do faktycznego naruszenia praw A.K., która z jednej strony musiałaby dokonać spłaty na rzecz wnioskodawczynie, a z drugiej nadal pozostawałaby z zobowiązaniem hipotecznym dotyczącym tej nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2011 r., I CSK 661/10, OSNC - ZD 2012, nr B, poz. 31).

Wbrew pogładowi prezentowanemu przez skarżącą, uznał, że dla istnienia obowiązku przyjęcia wartości nieruchomości z uwzględnieniem jej obciążenia hipotecznego nie ma znaczenia, czy wychodzący ze współwłasności nieruchomości zostanie zwolniony z długu osobistego; konieczność uwzględnienia ciążącego na nieruchomości obciążenia hipotecznego wynika z obowiązku określenia wartości nieruchomości z uwzględnieniem jej rynkowej wartości, na którą bezpośredni wpływ ma treść działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Zauważył przy tym i tę okoliczność, że wnioskodawczynie spłaciła w całości kredyt zaciągnięty przez wszystkich współwłaścicieli w dniu 23 marca 2001 r. w B., kredytem zaciągniętym przez siebie w R. S.A., który do dnia dzisiejszego spłaca, a który zabezpieczony jest hipotecznie na przedmiotowej nieruchomości

Za niezasadny uznał także zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 890 i 888 k.c. Potwierdził, że uczestniczka nie udowodniła, iż zawarła z matką umowę darowizny poczynionych przez matkę nakładów na przedmiotową nieruchomość. Także stwierdził, że w pozostałym zakresie koszty ponosiła początkowo B.K. wspólnie z A.K. zaś od roku 2001 wyłącznie wnioskodawczynie. Oceniał, że wbrew stanowisku skarżącej, w materiale dowodowym nie ma podstaw do uznania, iż nakłady dokonywane przez B.K. były następnie przedmiotem darowizny na rzecz obu córek, a zatem J.K.T. nie ma prawa do żądania ich rozliczenia w toku niniejszego postępowania.

Podkreślił, że w umowie darowizny strony wskazały wartość przedmiotu darowizny na kwotę 300 000 zł, gdy tymczasem cała nieruchomość została zakupiona za kwotę 10 000 zł. Poza tym zwrócił uwagę, że B.K. w 2008 r., żeby załagodzić napięcia między córkami wywołane tym, że w domu nie będzie zamieszkiwała uczestniczka, przekazała uczestniczce umową darowizny prawo

własności mieszkania w K.. Zgodził się z Sądem pierwszej instancji, że umową darowizny zawartą pomiędzy wnioskodawczynią a B. K., która nie zawierała żadnych wyłączeń, B.K. przeniosła również na wnioskodawcę swoją wierzytelność o rozliczenie nakładów dokonywanych na nieruchomość. Tym samym - jego zdaniem - wszelkie nakłady na nieruchomość dokonywane przez B.K., niezależnie od daty ich dokonania, nie mogą być rozliczane w toku niniejszego postępowania przez J.K.T.

Za Sądem pierwszej instancji zauważył, że zgodnie z art. 888 § 1 k.c., przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku i z tego względu nakłady na nieruchomość dokonywane przez B.K. były wydatkami dokonywanymi w związku z posiadaniem przymiotu współwłaściciela nieruchomości (art. 207 k.c.). Przekazanie ewentualnej wierzytelności z tytułu nakładów uczestniczące musiałoby nastąpić kosztem majątku B.K., a ta ich dokonywała w związku z wykonywaniem obowiązków współwłaściciela

Ocecił, że nie był także uzasadniony zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 224 § 2 k.p.c. oraz art. 171 k.p.c. Jego zdaniem, Sąd pierwszej instancji zasadnie oddalił żądanie J.K.T. o zasądzenie wynagrodzenia za utracone korzyści związane z korzystaniem z nieruchomości przez A.K., sprecyzowane ostatecznie w piśmie z dnia 5 listopada 2015 roku, oparte na niemożności korzystania z nieruchomości przez uczestniczkę i niemożności uzyskania pożytków w tym zakresie (art. 207 k.c. w zw. z art. 224 i 225 k.c.). Zgodził się z Sądem pierwszej instancji, że roszczenie takie jest możliwe o ile dana rzecz przynosi pożytki. Jego zdaniem, potencjalna możliwość ich uzyskania istniałaby wtedy, gdyby faktycznie dana rzecz mogła być podzielona do użytkowania i każdy ze współwłaścicieli mógłby z niej korzystać chociażby poprzez wydzierżawienie, czy wynajęcie części rzeczy odpowiadającej jego udziałowi.

Stwierdził, że taka sytuacja nie miała jednak miejsca w sprawie, której przedmiotem była zabudowana nieruchomość, na której znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny z pomieszczeniami przeznaczonymi do korzystania dla B.K.. Wskazał, że w spornym budynku brak możliwości wynajęcia części tej nieruchomości i uzyskiwania czynszu najmu; rozmieszczenie bowiem pomieszczeń

w domu i jego budowa w żaden sposób nie pozwala na ich wynajmowanie bez zgody pozostałego współwłaściciela posiadającego większość udziałów; nie ma zatem podstaw do uznania, iż rzecz podlegająca podziałowi mogła kiedykolwiek przynosić pożytki.

Jego zdaniem, za korzyść taką nie może być uznana sama możliwość mieszkania w danym domu i zaspokajania swych potrzeb mieszkaniowych. Ponowił argument, że uczestniczka postępowania od dawna zamieszkuje w W., gdzie znajduje się jej centrum życiowe i nie ma podstaw do uznania, że kiedykolwiek chciałaby stale zamieszkiwać w domu stanowiącym część składową wspólnej nieruchomości. Ponadto wyraził pogląd, roszczenie o zwrot utraconych korzyści mogłoby pod względem matematycznych wartości dotyczyć tylko i wyłącznie ewentualnych korzyści utraconych na skutek braku możliwości korzystania z niezabudowanej i nieuzbrojonej nieruchomości, gdyż w pozostałym zakresie wszelkie naniesienia stanowią wyłączny nakład A.K.. Wskazał, że roszczenie to nie mogłoby zostać również uwzględnione z tego powodu, że na chwilę obecną nieruchomość jest zabudowana, a zatem korzystanie z pierwotnie nabytej nieruchomości, jest z oczywistych względów niemożliwe.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach naruszenia skarżąca zarzuciła naruszenie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 i 3 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. W ramach drugiej podstawy naruszenia zarzuciła naruszenie art. 212 § 2 i 3 k.c. przez błędną wykładnię, art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 207 k.c., art. 509 § 1 k.c. w zw. z art. 890 § 1 w zw. z art. 898 § 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie oraz art. 206 k.c. w zw. z art. 225 i 224 § 2 k.c. przez ich błędną wykładnię. Wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy temu do ponownego rozpoznania, ewentualnie, uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji uczestniczka zgłosiła między innymi roszczenie o zasądzenie od wnioskodawczynie kwoty 62 500 zł tytułem rozliczenia korzyści osiągniętych przez wnioskodawczynię w związku z uniemożliwieniem uczestniczce korzystania z nieruchomości stanowiącej współwłasność zainteresowanych za okres od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia

31 stycznia 2008 r. i zgłosiła wniosek dowodowy o jej wyliczenie przez biegłego, który Sąd pierwszej instancji oddalił. Pomimo zarzutu apelacyjnego, także Sąd drugiej instancji nie uwzględnił tego roszczenia, oceniając je za bezpodstawne i nie dopuścił wniosku dowodowego uczestniczki o przeprowadzenie tego dowodu.

Jeśli wziąć pod uwagę, że sąd drugiej instancji w naszym systemie apelacji pełnej jest sądem merytorycznym, tj. niejako na nowo rozpoznaje sprawę, naprawiając błędy sądu pierwszej instancji, to zasadność zarzutu naruszenia art. 382 w zw. z art. 217 § 2 i 3 k.p.c. zależała od tego, czy w świetle ujawnionych faktów roszczenie uczestniczki mogło być nawet w części uzasadnione. Jakże bowiem okoliczności faktyczne są istotne dla rozpoznania dochodzonego roszczenia decyduje prawo materialne. Zarzut ten więc należało rozpoznać łącznie z zarzutem obrazy art. 206 w zw. z art. 225 i art. 224 § 2 k.c.

Niewątpliwie, roszczenie z tytułu posiadania rzeczy, a w tym z tytułu niedopuszczenia przez jednego z współwłaścicieli, drugiego do współposiadania rzeczy pod rygorem prekluzji muszą być zgłoszone i rozpoznane w postępowaniu o zniesienie współwłasności (art. 618 § 1 i 3 k.p.c.). W judykaturze wyjaśniono, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wykluczający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy z zachowaniem przesłanek określonych w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12. OSNC 2013, nr 9, poz. 103).

Zgodnie z art. 206 k.c., każdy współwłaściciel jest z mocy ustawy uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej w takim zakresie, jaki nie wyłącza takiego samego posiadania innych współwłaścicieli, a więc do posiadania wespół z nimi (por. uchwała pełnego składu Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 22). Współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela współposiadania i korzystania z rzeczy w sposób określony w art. 206 k.c., narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wyłączający współposiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli rzeczy, działa bezprawnie

(por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 5).

Nie jest bezprawne w rozumieniu art. 206 k.c. współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli. W literaturze trafnie podniesiono, że zrzeczenie to powinno być wyraźne, tj. iż nie można go domniemywać z samego faktu niewykonywania władztwa, czego brak w rozpoznawanej sprawie

Pomiędzy hipotezami art. 206 i 207 k.c. zachodzi związek tego rodzaju, że obydwa unormowania dotyczą współwłasności; art. 207 k.c. wskazuje na sposób rozliczania pomiędzy współwłaścicielami pobranych pożytków i innych przychodów, a art. 206 k.c. poświęcony jest współposiadaniu i korzystaniu z rzeczy wspólnej. Materia regulowana przez wymienione przepisy jest zatem inna, gdyż pożytki - w tym zwłaszcza pożytki cywilne - może pobierać współwłaściciel, który rzeczy ani nie posiada, ani z niej nie korzysta.

W razie naruszenia uprawnienia współwłaściciela do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej (art. 206 k.c.) przysługuje mu wobec współwłaściciela, który dopuścił się takiego bezprawnego działania, także roszczenie uzupełniające określone w art. 224 § 2 lub w art. 225 k.c. W tym wypadku, w istocie chodzi o udzielenie ochrony uprawnionemu współwłaścicielowi z tytułu bezprawnego współposiadania i korzystania i z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela, ale w tym wypadku podmiot nieuprawniony, gdyż współposiadający i korzystający z rzeczy w sposób niezgodny z unormowaniem zawartym w art. 206 k.c. Występuje taka sama sytuacja, w jakiej znajduje się właściciel wobec posiadacza w przypadku dochodzenia roszczeń uzupełniających. Przepisy te regulują trzy roszczenia: roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o naprawienie szkody wynikłej z pogorszenia, utraty lub zużycia rzeczy oraz o zwrot pobranych pożytków lub ich wartości (w przypadku posiadacza w złej wierze także o zapłatę wartości pożytków nieuzyskanych na skutek złej gospodarki). Zarówno na gruncie art. 206, jak i art. 224 § 2 oraz art. 225 k.c. wyodrębnione jest uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy (*ius utendi*) od uprawnienia do pobierania pożytków i innych przychodów

z rzeczy (*ius fruendi*). Pierwsze z tych uprawnień jest objęte hipotezą art. 206 k.c. i stanowi podstawę roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Z kolei rozliczenie pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej następuje na podstawie art. 207 k.c., co wyłącza w tym wypadku stosowanie art. 224 § 2 i art. 225 k.c.

Roszczenie o wynagrodzenie za bezprawne korzystanie z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela może być dochodzone zarówno obok roszczenia o zwrot pożytków (art. 207 k.c.), jak i samodzielnie, nawet wtedy, gdy żadne pożytki lub inne przychody nie zostały przez bezprawnie władającego współwłaściciela pobrane. Taki współwłaściciel pozbawiony lub bezprawnie niedopuszczony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej może też dochodzić zarówno dopuszczenia do współposiadania, jak i wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli, gdyż takie roszczenie, jeżeli powstanie, ma charakter samodzielny, a nie akcesoryjny (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, nr 12, poz. 195 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00, "Biuletyn SN" 2000, nr 10, s. 10, z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03, "Wokanda" 2004, nr 11, s. 10, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, niepubl., z dnia 9 marca 2007 r., II CSK 457/06, niepubl., z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, niepubl., oraz z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 32/10, OSNC-ZD 2011, nr B, poz. 27). Zarówno dochodzenie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość tego wynagrodzenia nie zależą od tego, czy współwłaściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53).

W orzecznictwie nie wywołał wątpliwości pogląd, że o wysokości należnego uprawnionemu współwłaścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy oraz czas bezprawnego współposiadania i korzystania z rzeczy przez innego współwłaściciela (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209, z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91 i z dnia

13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, niepubl.).

W świetle tych uwag, nie można było odeprzeć zarzutu obrazy art. 206 w zw. z art. 225 i 224 § 2 k.c. W rezultacie, uzasadniony był także w odniesieniu do tego roszczenia uzupełniającego zarzut obrazy art. 382 w zw. z art. 217 § 2 i 3 k.p.c., na skutek pominięcia dowodu z opinii biegłego celem wypowiedzenia się czy i w jakim zakresie roszczenie skarżącej o zapłatę kwoty 62 500 zł tytułem rozliczenia korzyści osiągniętych przez wnioskodawczynię w związku z uniemożliwieniem uczestniczące korzystania z nieruchomości stanowiącej współwłasność zainteresowanych za okres od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 31 stycznia 2008 r., znajduje oparcie w okolicznościach sprawy. Takie roszczenie (tzw. uzupełniające) nie jest objęte tzw. zasadą integralności orzeczenia działowego. Uchylenie zatem w tej części orzeczenia Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.) nie mogło przesądzić o zasadności skargi kasacyjnej w pozostałej części, skoro uwzględniony zarzut procesowy dotyczy tylko wskazanego roszczenia uzupełniającego.

Należy przypomnieć, że skarga kasacyjna podlega rozpoznaniu w granicach zarzutów podniesionych przez skarżącego w ramach podstaw kasacyjnych, poza oczywiście nieważnością postępowania. Konkretny wytknięty błąd w skardze kasacyjnej może być jedynie skuteczny, jeżeli został wskazany naruszony przepis, trafnie uzasadniono na czym ta jego obraza polegała oraz jaki to mogło mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1997 r., II CKN 21/96, OSNC 1997, nr 5, poz. 61).

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 11862/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, niepublikowane i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Dodać należy, że artykuł 328 § 2 k.p.c. ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu kasacyjnym przez odesłanie zawarte w art. 391 § 1 k.p.c. Zakres tego zastosowania zależy od rodzaju wydanego orzeczenia, oraz od czynności procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, wynikających z zarzutów apelacyjnych, limitowanych granicami kognicji sądu drugiej instancji. Jeżeli sąd odwoławczy, jak miało miejsce w sprawie, oddała apelację i orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938, r. C II 2172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Uzasadnienie Sądu Okręgowego nie zawiera takich braków, które uniemożliwiłyby kontrolę kasacyjną zaskarżonego postanowienia, a wbrew zarzutowi skarżącej, Sąd Okręgowy, skoro oddalił apelację mógł przyjąć jako własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Poza tym, w istocie w motywach tego zarzutu skarżąca zakwestionowała ustalenia faktyczne Sądów *meriti* dotyczące darowizny przez matkę wnioskodawczynie dokonanych nakładów na budowany budynek mieszkalny na wspólnej nieruchomości, a zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy jest nimi związany.

Powołany art. 212 § 2 k.c. określa sposoby zniesienia współwłasności, a jego § 3 dotyczy bezpośrednio zasądzenia dopłat lub spłat, rozkładania ich na raty oraz odsetek. W sprawie stanowisko zainteresowanych, co do sposobu zniesienia współwłasności wspólnej nieruchomości było zgodne. Zarówno wnioskodawczynie jak i uczestniczka wniosły o przyznanie jej A.K.. Skarżąca zarzuciła natomiast, że Sądy niewłaściwie ustaliły jej wartość rynkową, ze względu na to, iż obniżyły jej wysokość o wysokość obciążenia hipotekami, przy czym trzeba zgodzić się z Sądem Okręgowym, że oparł się on w tej kwestii, w zasadzie na jednolitej judykaturze.

W postanowieniu z dnia 20 kwietnia 2011 r. 2011 r., I CSK 661/10 (OSNC-ZD 2012, nr C, poz. 31) Sąd Najwyższy wyraził jednoznaczny pogląd, że w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką sąd -

pryznając tę nieruchomość jednemu z uczestników - powinien określić jej wartość z uwzględnieniem obciążenia hipotecznego; przy określaniu wartości nieruchomości w celu ustalenia spłat należy uwzględnić realną wartość rynkową nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1998 r., I CKN 489/97, LEX nr 50541). Wprawdzie długów zaciągniętych przez współwłaścicieli nie można rozliczać przy zniesieniu współwłasności, gdyż pomimo tego dług nadal się utrzymuje (por. odpowiednio uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1978 r., III CRN 194/78 OSNCP 1979, nr 11, poz. 207), a przerzucenie go na jednego tylko ze współwłaścicieli godziłoby w prawa wierzycieli.

Inną kwestią jest natomiast ustalenie wartości nieruchomości stanowiącej współwłasność, objętej postępowaniem o jej zniesienie, obciążonej hipotekami. Treść hipoteki polega na tym, iż uprawniony - w celu zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności - może dochodzić określonej sumy „z nieruchomości obciążonej”, tzn. bez względu na to, do kogo nieruchomość należy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2000 r., II CKN 611/99, Monitor Prawniczy 2001, nr 2, s. 93). Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Jeżeli nieruchomość w wyniku podziału przypada jednemu współwłaścicielowi, którego obciążono na rzecz drugiego określoną kwotą z tytułu wyrównania wartości udziałów, to przede wszystkim jego, jako dłużnika rzeczowego, obciąża uregulowanie należności wynikającej z wpisu hipoteki. Nieuwzględnienie zatem - przy ustalaniu dopłat przez tego uczestnika - wysokości obciążającej nieruchomości hipoteki może doprowadzić do tego, że zainteresowany ten, jako dłużnik rzeczowy, sam spłaci dług hipoteczny, w którym uczestnik któremu nie przydzielono nieruchomości nie będzie już partycypował, zwłaszcza że nie będzie mógł on już skutecznie dochodzić z tego tytułu swoich roszczeń (art. 618 § 3 k.p.c.; por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2004 r., II CK 538/03, LEX nr 50541).

Należy więc przyjąć, że przy szacowaniu wartości dzielonej nieruchomości trzeba uwzględnić obciążenie zmieniające rzeczywistą wartość tych składników, w szczególności obciążenie o charakterze prawnorzeczowym, zwłaszcza

obciążenie hipoteką. W judykaturze występuje nawet kierunek, że wskazana reguła powinna dotyczyć także obciążeń, które nie mają charakteru rzeczowego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 58/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 99, oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2009 r., III CZP 103/09, OSNC-ZD 2010, nr C, poz. 82 i z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 205/09, „Rodzina i Prawo” 2011, nr 9, s. 92).

Obecnie jednak w judykaturze pojawiło się stanowisko (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2017 r., I CSK 54/16, BSN 2017, nr 5, poz. 13), że w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu ustawowej wspólności majątkowej sąd - ustalając wartość wchodzącego w skład majątku wspólnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, obciążonego hipoteką zabezpieczającą udzielony małżonkom kredyt bankowy - uwzględnia wartość rynkową tego prawa, z pominięciem wartości obciążenia hipotecznego. Jak wiadomo, funkcja zabezpieczająca hipoteki polega na możliwości dochodzenia przez wierzyciela hipotecznego zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r. poz. 790 - dalej: u.k.w.h.). Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny (art. 75 u.k.w.h.).

W postanowieniu z dnia 26 stycznia 2017 r., I CSK 54/16, Sąd Najwyższy wskazał, że obciążenie hipoteką nie ma także wpływu na obniżenie wartości rynkowej nieruchomości sprzedawanej egzekucyjnie, ponieważ z chwilą przysądzenia własności nieruchomości na rzecz nabywcy licytacyjnego, hipoteka wygasa, a w jej miejsce powstaje uprawnienie wierzyciela hipotecznego do zaspokojenia z sumy uzyskanej z egzekucji. Argumentował dalej, że skoro małżonkowie byli zarówno dłużnikami osobistymi, jak i dłużnikami rzeczowymi banku (do chwili podziału majątku wspólnego), to podział majątku wspólnego, w tym przyznanie prawa do lokalu jednemu z małżonków, nie rzutuje w jakikolwiek sposób na utrzymywanie się solidarnego i osobistego zobowiązania obojga

małżonków do spłaty kredytu, także po dokonaniu podziału majątku wspólnego. Nie uznał także argumentu, że ten małżonek, który staje się tylko dłużnikiem rzeczowym i może być narażony na wyegzekwowanie tego długu z przyznanej nieruchomości w razie podjęcia takiej decyzji przez wierzyciela hipotecznego, nie będzie mógł - z uwagi na zakaz wynikający z art. 618 § 3 k.p.c. - dochodzić roszczeń regresowych wobec drugiego małżonka.

Sąd Najwyższy jednak w postanowieniu z dnia 26 stycznia 2017 r. I CSK 54/16, wyraźnie zastrzegł, że jego wywód dotyczy sytuacji, gdy byli małżonkowie pozostają nadal - po ustaniu wspólności ustawowej - dłużnikami osobistymi banku, odpowiedzialnymi solidarnie za spłatę zobowiązania kredytowego zabezpieczonego hipoteką. W sprawie - jak wynika z ustaleń - w wyniku przyznania spornej nieruchomości wnioskodawczyni, to tylko ona będzie zarówno dłużnikiem osobistym odnośnie wierzytelności banku zabezpieczonych przedmiotowymi hipotekami obciążającymi nieruchomość działową, jak i dłużnikiem rzeczowym. Sytuacja prawna skarżącej w wyniku przyznania na wyłączną własność nieruchomości wnioskodawczyni uległa poprawie, gdyż przestała być dłużnikiem rzeczowym banku, a zatem argumentacja Sądów *meriti* co do sposobu ustalenia wartości spornej nieruchomości, znajdująca oparcie w głównym nurcie orzecznictwa Sądu Najwyższego jest trafna. W tym wypadku - ze względu na istnienie odpowiedzialności rzeczowej - dług „ciąży na rzeczy” i obniża jej wartość. Jego spłata przez wnioskodawczynię, która w wyniku działu otrzymała obciążoną rzecz oszacowaną z uwzględnieniem tego długu, stanowi realizację zasady, że obowiązany do spłaty jest ten, komu ta rzecz została przyznana.

Wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia, (tj. obciążonej hipoteką nieruchomości) w wysokości jego wartości, natomiast odpowiedzialność osobista, która może zachodzić razem z rzeczową, jest odpowiedzialnością całym majątkiem dłużnika. Trzeba dodać, że orzeczenie sądu przyznające nieruchomość jednemu z współwłaścicieli nie prowadzi do wygaśnięcia hipoteki, nie oznacza to jednak, że po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności dopuszczalne są między uczestnikami tego postępowania wzajemne rozliczenia z tytułu

spląty kredytu zabezpieczonego hipoteką. Chybiony był więc zarzut obrazy art. 212 § 2 i 3 k.c.

Bezpodstawny był także podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c., w zw. z art. 207 k.c., art. 509 § 1 k.c. oraz w zw. z art. 890 § 1 k.c. i art. 898 § 2 k.c., gdyż został oparty na wizji stanu faktycznego zaprezentowanego przez skarżącą, a nie na podstawie faktycznej zaskarżonego wyroku, co jest zabiegiem niedopuszczalnym. To samo dotyczy zarzutu obrazy art. 65 § 1 k.c. w zw. 890 § 1 k.c. i w zw. z art. 898 § 2 k.c. W judykaturze nie budzi wątpliwości pogląd, że zarzut naruszenia prawa materialnego nie może być skutecznie uzasadniany próbą zwalczania ustaleń faktycznych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2015 r., II CSK 408/14, LEX nr 1640240 i z dnia 21 stycznia 2014 r., I UK 354/13, LEX nr 1646116 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2006 r., I PK 299/05, OSNP 2007, nr 15-16, poz. 214).

Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń wynika, że B.K. umową darowizny z dnia 18 września 2008 r. nie tylko podarowała swój udział w nieruchomości działowej „ale dokonała podstawienia wnioskodawczyni we wszystkie swoje prawa do współposiadania nieruchomości” i w tej umowie określiły jej wartość na kwotę 300 000 zł, a zatem z nakładami darczyńcy na budowę przedmiotowego budynku w pierwszym etapie jego budowy. W tym czasie matka zainteresowanych czyniła nakłady na budowę z racji bycia współwłaścicielką nieruchomości i dopiero wobec zmiany sytuacji rodzinnej podarowała wnioskodawczyni swój udział w nieruchomości działowej z już dokonanymi nakładami, natomiast uczestniczące mieszkanie w K.. Sądy *meriti* jednoznacznie nie dały wiary, zarówno matce zainteresowanych, jak i skarżącej, że nakłady te były podarowane na rzecz obydwu córek, jako współwłaścicielek spornej nieruchomości. Ustaliły także jednoznacznie, że pomiędzy matką, a skarżącą nie była zawarta żadna umowa dotycząca zbycia nakładów B.K. na pierwszy etap budowy budynku.

W tym stanie rzeczy, skargę kasacyjną w pozostałym zakresie należało oddalić, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

jw