

Sygn. akt II CSKP 101/22

POSTANOWIENIE

Dnia 20 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Widło (przewodniczący)

SSN Maciej Kowalski (sprawozdawca)

SSN Mariusz Załucki

w sprawie z wniosku B. K.
z udziałem H. S., D.S., B. S. i E. S.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 20 września 2022 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki E. S.
od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku
z dnia 11 maja 2018 r., sygn. akt III Ca 147/18,

**uchyla zaskarżone postanowienie w punktach I, III i IV
i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni B. K. wносиła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Kraśniewie o powierzchni 1,2882 ha, dla której Sąd Rejonowy w Malborku prowadzi księgę wieczystą nr [...], w ten sposób aby działkę [...] o powierzchni 0,2446 ha, wydzieloną a podstawie opinii biegłego, przyznać na jej wyłączną własność, w budynku położonym na działce nr [...]1 o powierzchni 0,0648 ha wyodrębnić lokal mieszkalny o łącznej powierzchni 40 m² i lokal ten

przysłać na jej wyłączną własność wraz z udziałem 194/1000 części w nieruchomości wspólnej, pozostałą zaś niewyodrębnioną część przysłać na współwłasność w równych częściach uczestnikom postępowania. Wniosła o oddalenie wniosków o ustalenie wartości nakładów dokonanych poprzez pozostałych współwłaścicieli i kosztów utrzymania nieruchomości proporcjonalnie do udziałów każdego ze współwłaścicieli nieruchomości. Podała, że zgodziłaby się na przyznanie przysługującego jej udziału E. S. za spłatą kwoty 180 000 zł.

Uczestniczka postępowania E. S. wyraziła zgodę na zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przeniesienie udziału przysługującego B. K. na jej rzecz ze spłatą wnioskodawczyni w kwocie 39 000 zł.

Uczestnicy postępowania oświadczyli, że nie chcą znosić między sobą współwłasności nieruchomości.

Postanowieniem z 21 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy w Malborku dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości w ten sposób, że udział 1/5 części przysługujący B. K. przysłać na wyłączną własność uczestniczce postępowania E.S.; udziały pozostałych współwłaścicieli pozostawić w dotychczasowej współwłasności; zasądzić tytułem spłaty od E.S. na rzecz B.K. kwotę 67 133,80 zł płatną w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia orzeczenia w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że na podstawie prawomocnego orzeczenia o wykonaniu aktu nadania z 29 października 1958 roku właścicielem nieruchomości w 1/5 części był ojciec wnioskodawczyni T.L. Decyzją z 23 września 1968 roku przekazał ten udział na rzecz Skarbu Państwa, pozostawiając udział we własności budynków. Decyzją Starosty [...] z 4 października 2001 roku przekazano na rzecz B.K. i R.L. udziały do 1/10 części gruntu pod budynkami. Umową darowizny z 20.11.2006 roku R.L. przekazał przysługujący mu udział na rzecz siostry B.K.. Obecnie współwłaścicielami nieruchomości, z której w 1984 r. odłączono działkę nr [...]2 o powierzchni 0,09 ha zabudowaną budynkiem obory są: H. i D. małżonkowie S. na prawach wspólności ustawowej w udziale do 2/10 części, B.S. w udziale do 4/10 części, E.S. w udziale do 2/10 części, B. K. w udziale do 2/10 części. Wartość całej nieruchomości wynosi 890 000 zł. Znajdujący się na nieruchomości budynek mieszkalny został wybudowany w 1906 r. i zawiera pomieszczenia użytkowane

przez E.S., przez B.K. i pomieszczenia stanowiące obecnie własność B. S.. Budynek spichrza z garażem został wybudowany w 1922 roku.

Wnioskodawczyni ma 78 lat, jest na emeryturze, mieszka w G. i tam jest jej centrum życiowe. Pozostaje z uczestnikami postępowania w głębokim konflikcie, co do sposobu korzystania z nieruchomości jak i jej zagospodarowania.

Całokształt okoliczności w sprawie przemawiał w ocenie Sądu za dokonaniem zniesienia współwłasności w ten sposób, żeby udział 1/5 części przysługujący B. K. przyznać na wyłączną własność uczestniczce postępowania E.S., zaś udziały pozostałych współwłaścicieli pozostawić we współwłasności. Tytułem spłaty Sąd zasądził od uczestniczki postępowania E. S. na rzecz wnioskodawczyni kwotę 67 133,80 zł płatną w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia orzeczenia, na którą składa się wartość gruntu w łącznej kwocie 92 400 zł oraz wartość dwóch budynków na nieruchomości pomniejszona o nakłady poczynione przez uczestników postępowania. Nakłady te miały charakter konieczny, zostały poniesione przez uczestników i nie uległy przedawnieniu. Pozostałe budynki zostały wybudowane wyłącznie przez uczestników postępowania, a zatem brak podstaw uwzględnienia ich wartości przy wyliczeniu należnej wnioskodawczyni spłaty.

Sąd Okręgowy w Gdańsku postanowieniem z 11 maja 2018 r., na skutek apelacji wnioskodawczyni, zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zasądził tytułem spłaty od E. S. na rzecz B. K. kwotę 151 400 zł - płatną w terminie roku od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku braku zapłaty w powyższym terminie.

Sąd Okręgowy co do zasady podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, iż najbardziej odpowiednim sposobem zniesienia współwłasności w niniejszej sprawie będzie przyznanie udziału B. K. – E. S. z należną spłatą wnioskodawczyni. Sąd uznał jednak za nieprawidłowe rozliczenie nakładów. Wartość całej nieruchomości została określona na kwotę 890 000 zł. B. K. nabywając prawo do nieruchomości gruntowej w 1/5 udziału, stawała się współwłaścicielką również posadowionych na tej nieruchomości, które były trwale związane z gruntem. Budując zaś takie obiekty, bez zgody czy wzajemnych rozliczeń z wnioskodawczynią czy przedstawicielami

Skarbu Państwa, uczestnicy musieli liczyć się z tym, iż jako posadowione na wspólnej działce, będą stanowić przedmiot współwłasności. Rozliczenie z tytułu wybudowanych przez uczestników budynków było możliwe, tylko w ramach zgłoszenia i udowodnienia konkretnych nakładów z tego tytułu poniesionych na nieruchomości wspólną zgodnie z przepisem art. 618 § 1 k.p.c. Uczestniczka zgłosiła do potrącenia ze splatą jedynie nakłady wskazane w piśmie procesowym z 6 marca 2017 r., których wartość określiła na kwotę 133 000 zł. Do rozliczenia nie zgłoszono natomiast żadnych konkretnych nakładów z tytułu wybudowania budynku mieszkalnego z 1993 r. kurnika, obory, stodoły z garażem i garażu. Sąd zatem nie miał podstaw do ich uwzględniania z urzędu i pomijania przedmiotowych obiektów przy rozliczeniu splaty wnioskodawczyni. Podnoszony zarzut rozliczenia poniesionych nakładów koniecznych dotyczył łącznie kwoty 133 000 zł. Sąd takim zarzutem był związany i nie miał podstaw do rozliczenia między stronami wyższej kwoty nakładów, skoro nie została ona zgłoszona przez zawodowego pełnomocnika do potrącenia z należną splatą.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy od wartości całej nieruchomości, ustalił wartość odpowiadającą udziałowi należnemu B. K., od której odjął przypadającą na nią część nakładów co dało kwotę 151 400 zł.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wywiodła uczestniczka postępowania E. S. zaskarżając je w części zmieniającej postanowienie Sądu Rejonowego. Postawiła zarzuty naruszenia art. 321 w zw. z art. 13 k.p.c., art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c., art. 221, art. 195 i art. 206 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy wielokrotnie zajmował się zagadnieniem związania sądu orzekającego wnioskiem inicjującym postępowanie w postępowaniu nieprocesowym. Stanowisko w tej sprawie jest dość jednolite, a różnice występują jedynie w odniesieniu do poszczególnych rodzajów spraw rozstrzyganych w postępowaniu nieprocesowym. Przyjmuje się, że w postępowaniu tym znajduje

zastosowanie art. 321 § 1 k.p.c., stosowany odpowiednio na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. Oznacza to, że sąd jest związany zakresem żądania wnioskodawcy i nie może orzec co do przedmiotu, który żądaniem nie był objęty, ani udzielić ochrony prawnej na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez wnioskodawcę. Sformułowanie żądania należy do wnioskodawcy. Sąd nie jest bezwzględnie związany jedynie jego brzmieniem gramatycznym lub stylistycznym, jeżeli nie wpływa to na jego istotę. Zasada *ne eat iudex ultra petita partium* w postępowaniu nieprocesowym nie ma tak bezwzględnego charakteru, jak w sprawach rozpoznawanych w trybie procesowym (zob. postanowienie SN z 7 lipca 2017 r., V CSK 474/16). Art. 321 § 1 k.p.c. jest bowiem przepisem odnoszącym się wprost do postępowania procesowego. W postępowaniu nieprocesowym stosuje się go jedynie odpowiednio, a ponadto dotyczyć może to tylko tych postępowań, w których odpowiednie stosowanie uzasadnia ich charakter. Postępowanie nieprocesowe cechuje bowiem znacznie silniejszy wpływ interesu publicznego, wyrażający się w rozszerzonym obszarze działań podejmowanych z urzędu (zob. uchwałę SN z 29 czerwca 2016 r., III CZP 31/16; postanowienia SN z 18 stycznia 2017 r., V CSK 205/16; z 7 grudnia 2017 r., V CSK 110/17; z 29 września 2016 r., V CSK 2/16 i z 12 października 2011 r., II CSK 94/11).

Postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości ma charakter kompleksowy. Rozstrzygane są w nim m.in. kwestie związane z podziałem nieruchomości i rozliczeniem finansowym w postaci dopłat czy spłat, ale również zgłoszone w nim roszczenia dotyczące wydatków i nakładów na wspólną nieruchomość. O charakterze zgłoszonego w sprawie roszczenia przesądza żądanie odnoszące się do zakresu oczekiwanego rozstrzygnięcia oraz okoliczności faktyczne, które mają stanowić przesłanki rozstrzygnięcia o skonkretyzowanych roszczeniach. Jakkolwiek sąd prowadzący postępowanie nie jest związany wskazaniem, co do podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, to nie może pominąć okoliczności faktycznych uzasadniających to roszczenie.

Sąd Najwyższy w niniejszej sprawie jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 in fine k.p.c.). Sąd pierwszej instancji ustalił, że posadowione na nieruchomości: budynek mieszkalny wybudowany w 1993 r., kurnik, obora, stodoła z garażem i garaż zostały

wybudowane wyłącznie przez uczestników postępowania. Ustalenie to, w tym, że budynek mieszkalny z 1993 r. został wybudowany przez H. S., zostało przyjęte przez Sąd II instancji za własne. Sąd Okręgowy wskazał jednak, że w sprawie do rozliczenia nie zgłoszono żadnych konkretnych nakładów z tytułu wybudowania budynku z 1993 r. kurnika, obory, stodoły z garażem, garażu stąd brak było podstaw do ich uwzględniania z urzędu i pomijania przy rozliczeniu spłaty wnioskodawczyni.

Sąd ten nie nadał jednak należytego znaczenia okoliczności, że wnioskodawczyni przyznała, że nie poniosła żadnych nakładów oraz nie domagała się spłaty wartości wskazywanych wyżej naniesień w części odpowiadającej wielkości jej udziału. Sąd Okręgowy pominął również, że uczestniczka postępowania E. S. domagała się „ustalenie wartości nakładów dokonanych przez pozostałych współwłaścicieli” - proporcjonalnie do udziałów każdego z nich. Wbrew stwierdzeniu Sądu Okręgowego nie mogła ona w imieniu innych uczestników w inny sposób żądać rozliczenia nakładów, których sama nie poniosła. Podniesienie przez nią zarzutu konieczności zredukowania wysokości spłaty dla wnioskodawczyni o wartość poniesionych przez pozostałych uczestników (a nie wnioskodawczynię) nakładów było zatem, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, wystarczające do jego rozpoznania.

W sytuacji zatem, gdy wnioskodawczyni przyznawała, że budynek mieszkalny z 1993 r., kurnik, obora, stodoła z garażem i garaż zostały wybudowane wyłącznie przez uczestników postępowania, i nie wносиła o ich rozliczenie, podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. okazał się uzasadniony.

Należy przy tym zauważyć, że w przypadku, gdy nakład poczyniony przez jednego współwłaściciela został dokonany tylko na tę część rzeczy wspólnej, z której korzystał on samodzielnie, z wyłączeniem innych współuprawnionych, to do rozliczenie takiego nakładu nie ma zastosowania art. 207 k.c. Tego rodzaju sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. W takim przypadku różnice, jakie w związku z dokonanymi przez poszczególnych współwłaścicieli nakładami mogą powstać w wartości całej rzeczy powinny być uwzględnione w postępowaniu

o zniesienie współwłasności. Współwłaściciele, którzy nakładów tych nie dokonali i nie pokryli ich w cenie nabycia udziałów, a zwiększyły one wartość całej rzeczy, nie mogą być przy zniesieniu współwłasności bezpodstawnie wzbogaceni kosztem ponoszącego nakłady. Rozliczenie takich nakładów następuje na podstawie art. 405 i nast. k.c. (zob. postanowienie SN z 17 marca 2017 r., III CSK 137/16 i z 17 stycznia 2018 r., IV CSK 163/17).

Roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na rzecz wspólną wynika ze współwłasności i regulacji dotyczących zarządu rzeczą wspólną. Sam ten fakt nie przesądza jednak o jego rzeczowym charakterze, bowiem, jak trafnie podnosi się w literaturze, z udziałem we współwłasności łączy się zespół praw rzeczowych przysługujących współwłaścicielowi, skutecznych erga omnes, ale obok nich występują też między współwłaścicielami stosunki o charakterze obligacyjnym, względnym, skuteczne tylko między tymi współwłaścicielami, których dotyczą. Są to np., umownie uregulowane stosunki dotyczące korzystania i zarządu rzeczą wspólną, co do zasady, skuteczne tylko między współwłaścicielami, którzy zawarli umowę. Ich skuteczność wobec nabywcy udziału we współwłasności może być dopuszczona tylko w warunkach ustawowego wyjątku uregulowanego w art. 221 k.c. Ten ostatni przepis, wbrew zarzutowi skargi kasacyjnej, w niniejszej sprawie nie znajdował jednak zastosowania jako dotyczący wyłącznie nabycia udziału we współwłasności w drodze sukcesji singularnej. Wnioskodawczyni, wraz z bratem, udział we współwłasności nabyła na podstawie decyzji Starosty [...] z 4 października 2001 roku wydanej na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono dwa przeciwstawne poglądy, co do charakteru roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na rzecz wspólną. W wyrokach z 18 marca 1999 r., I CKN 928/97 i z 25 lipca 2003 r., V CK 141/02 wyrażono pogląd, że z faktu użycia w art. 207 k.c. wyrażenia "współwłaściciele" wynika, iż termin ten dotyczy każdorazowego współwłaściciela, co oznacza, że na gruncie tego przepisu dokonane przez jednego ze współwłaścicieli wydatki i ciężary mają charakter obligacji realnej w tym sensie, że pozostali współwłaściciele obowiązani są rozliczyć się z nim proporcjonalnie do wielkości swoich udziałów, przy czym w razie zbycia udziału, obowiązek ten przechodzi na nabywcę. Zgodzić

się jednak należy z przeważającym poglądem, według którego roszczenia o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomości wspólną mają charakter obligacyjny i przysługują przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie ich dokonywania a zobowiązanie z tego tytułu co do zasady nie przechodzi na nabywcę udziału (zob. uchwała SN z 19 grudnia 1973 r., III CZP 78/73, OSNC 1974, nr 10, poz. 165; postanowienia SN z 5 grudnia 1997 r., I CKN 558/97, OSNC 1998, nr 7-8, poz. 112; z 17 stycznia 2018 r., IV CSK 163/17; z 19 października 2012 r., V CSK 526/11; z 26 marca 2009 r., I CNP 121/08; z 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07 i z 18 marca 1999 r., I CKN 928/97). Przeciwno uznaniu roszczenia współwłaściciela o zwrot nakładów na wspólną nieruchomość za roszczenie o charakterze obligacji realnej przemawia przede wszystkim to, że do zobowiązań realnych, tak jak i do praw rzeczowych, ma zastosowanie zasada numerus clausus i mogą być one powołane do życia tylko w wypadkach wyraźnie przewidzianych przez ustawę. Nikt bowiem nie może być obciążony cudzym zobowiązaniem, jeśli ustawa wyraźnie tak nie stanowi. Skoro zatem roszczenie takie powstaje z chwili dokonania nakładu i także wtedy staje się wymagalne (nie ma bowiem żadnych podstaw prawnych do przyjęcia innej chwili jego powstania czy wymagalności) i niewątpliwie przysługuje wobec współwłaścicieli rzeczy z tej chwili, to jego przejście na nabywcę udziału musiałoby wprost wynikać z wyraźnego przepisu ustawy. Za taki przepis nie można uznać art. 207 k.c., bowiem ze sformułowania, że współwłaściciele stosownie do wielkości udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną nie wynika, że już istniejące z tego tytułu zobowiązanie współwłaściciela przechodzi na nabywcę jego udziału. Przepis ten, nawiązujący do art. 206 k.c. i regulujący stosunki w czasie trwania współwłasności, mówiąc o współwłaścicielach ma na uwadze osoby, które są nimi w momencie dokonywania nakładów (zob. uchwała SN z 10 maja 2006 r., III CZP 11/06).

Sąd Okręgowy nie naruszył wskazywanego w skardze art. 195 k.c. Okoliczność, że wnioskodawczyni posiadała wyłącznie udział w budynku istniejącym, usytuowanym na tej nieruchomości bez prawa własności do udziału w gruncie w czasie gdy czynione były nakłady w postaci budynku mieszkalnego kurnika, obory, stodoły z garażem, garażu nie zmienia tego, że z racji charakteru

stosunku współwłasności nieruchomości zabudowanej, wszelkie nakłady, czy to w postaci budynku, czy też jego części, stały się częścią składową nieruchomości.

Natomiast zarzut niezastosowania art. 206 k.c. poprzez uznanie, iż uczestnicy postępowania nie byli uprawnieni do budowy budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych nie uwzględnia, że tego rodzaju ustaleń Sąd Okręgowy nie poczynił.

Bezzasadny jest również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (obecnie art. 327¹ k.p.c.) w zw. z art. 391 § 1. Zarzut taki może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia. Sytuacja taka natomiast nie ma miejsce w niniejszej sprawie.

Orzeczenie co do istoty w sprawie o zniesienie współwłasności cechuje się kompleksowością i integralnością, w tym znaczeniu, iż nie jest dopuszczalne utrzymanie w mocy jedynie części rozstrzygnięć dotyczących zasad podziału fizycznego przez ustanowienie odrębnej własności lokali wraz z przyznaniem ich poszczególnym uczestnikom bez powiązania ich z rozstrzygnięciem odnośnie do spłat i dopłat oraz roszczeń współwłaścicieli z tytułu nakładów, które ze względu na rodzaj, wysokość oraz okoliczności ich dokonania, mają zasadnicze znaczenie dla końcowego podziału i rozliczeń (zob. uchwała SN z 8 czerwca 1977 r., III CZP 40/77, OSNCP 1978, nr 2, poz. 24; postanowienie SN z 23 października 2001 r., I CKN 680/99 oraz wydane na gruncie spraw o podział majątku wspólnego i dział spadku: uchwała SN z 16 stycznia 1984 r., III CZP 72/83, OSNCP 1984, nr 7, poz. 115; postanowienia SN z 28 stycznia 1999 r., III CKN 63/98 i z 9 maja 2008 r., III CZP 26/08, OSNC 2009 nr 6, poz. 90). W niniejszej sprawie apelacja wnioskodawczyni w zakresie dotyczącym podziału fizycznego nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali wraz z przyznaniem ich wnioskodawczyni i poszczególnym uczestnikom została oddalona a od postanowienia Sądu Okręgowego w tej części nie została wniesiona skarga kasacyjna. Stąd zaskarżone postanowienie podlegało uchyleniu jedynie w punkcie dotyczącym zasądzonej spłaty oraz w zakresie odnoszącym się do kosztów postępowania.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 13 § 2 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.).

[as]