

POSTANOWIENIE

13 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 13 kwietnia 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej J. B.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie

z 17 grudnia 2020 r., XXVII Ca 1366/19,

w sprawie z wniosku J.B.

przy uczestnictwie J.P.

o podział majątku wspólnego,

- I. uchyła zaskarżone postanowienie w części zasądzającej od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika kwotę 109 661,35 (sto dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden 35/100) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 20 marca 2019 r. (pkt 1 lit. b) oraz orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt III) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego,**
- II. oddala skargę kasacyjną w pozostałej części.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Pruszkowie postanowieniem z 20 marca 2019 r. ustalił, że w skład majątku wspólnego wnioskodawczynie J. B. i uczestnika J. P. wchodzi

nieruchomość położona w M. Osiedle przy ulicy [...], stanowiąca zabudowaną działkę nr [...] o powierzchni 0,1225 ha, dla której Sąd rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą nr [...] o wartości 837 900,00 zł (pkt I), dokonała podziału tak opisanego majątku w ten sposób, że zarządził jego sprzedaż w drodze licytacji w trybie przepisów części trzeciej działu trzeciego kodeksu postępowania cywilnego i dokonanie przez organ egzekucyjny podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży między wnioskodawczynię i uczestnika w częściach po ½ na rzecz każdego z nich (pkt II), umorzył postępowanie w części dotyczącej podziału pozostałych składników majątku wspólnego (pkt III), zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczynie 303 228,31 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 20 marca 2019 r. (pkt IV), zasądził od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika 1 493,47 zł (pkt V), oddalił żądania wnioskodawczynie i uczestnika w pozostałym zakresie (pkt VI) i orzekł o kosztach postępowania (pkt VII VIII), przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

Związek małżeński wnioskodawczynie i uczestnika, zawarty 30 września 1980 r., został rozwiązany przez rozwód wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z 8 lipca 1996 r., który uprawomocniła się 30 lipca 1996 r. W skład ich majątku wspólnego, będącego przedmiotem niniejszego postępowania, wchodzi nieruchomość objęta księgą wieczystą nr [...], nabyta w październiku 1986 r. Około 1992 r. między małżonkami powstał silny konflikt, w którego następstwie wnioskodawczynie w 1995 r. wyprowadziła się do nowego partnera. W wyroku rozwodowym sąd powierzył wykonywanie władzy rodzicielskiej nad małoletnimi wówczas dziećmi stron obojgu rodzicom, ustalając miejsce pobytu syna przy ojcu, a miejsce pobytu córki przy matce. Po opuszczeniu wspólnej nieruchomości przez wnioskodawczynię uczestnik, na własny koszt, dokonał na niej – w tym w niewykończonym jeszcze domu mieszkalnym - szereg nakładów. Obejmowały one m.in.: wyrównanie podłóg i ułożenie parkietu drewnianego na dole i górze budynku, wymianę okien drewnianych na plastikowe, czyszczenie i malowanie parapetów, modernizację instalacji CO (wymianę pieca, grzejników i części instalacji), malowanie ścian wewnętrznych, wymianę umywalek i sedesów w dwóch łazienkach oraz ułożenie w nich terakoty (jednej łazience również glazury) ułożenie kafli i glazury na ścianach w kuchni oraz kafli w przedpokoju, wymianę sprzętu

AGD, szafy wnękowej, przerobienie instalacji wodnej i kanalizacyjnej w kuchni, wstawienie drzwi wewnętrznych, ocieplenie stropu poddasza, obmurowanie wejścia na poddasze i wstawienie tam drzwi, instalację odwadniającą piwnicę, czyszczenie i malowanie poszycia dachu wykonanego z blachy, wykonanie instalacji alarmowej i nowego fundamentu pod garaż, wstawienie drzwi antywłamaniowych, remont komina, uzupełnienie tynków, naprawę i malowanie rynien, wymianę skrzynki gazowej, uporządkowanie terenu wokół domu, zamknięcie tarasu od strony zewnętrznej i usypanie pod nim skarpy, urządzenie ogrodu i dokonanie w nim nasadzeń, malowanie metalowych części ogrodzenia, rozbiórkę części ogrodzenia murowanego i wykonanie w to miejsce nowego, wylanie asfaltu na podjeździe od ulicy, wymianę drzwi w budynku gospodarczym i poprawienie instalacji elektrycznej. Uczestnik w zasadzie nie konsultował konieczności przeprowadzenia tych prac z wnioskodawczynią, gdyż kiedy zwracał się do niej w tych sprawach, nie wyrażała ona na nic zgody. Wodę z wodociągu publicznego uczestnik mógł podłączyć do budynku (po utracie możliwości czerpania jej ze studni głębinowej) – wobec sprzeciwu wnioskodawczyni - dopiero po uzyskaniu orzeczenia sądowego zezwalającego na dokonanie tej czynności. Na skutek sprzeciwu wnioskodawczyni budynek nie został podłączony do publicznej sieci kanalizacyjnej. Również w toku niniejszego postępowania wnioskodawczyni domagała się zakazania uczestnikowi jakichkolwiek prac remontowo – adaptacyjnych na nieruchomości wspólnej. Podział nieruchomości nie jest możliwy z uwagi na właściwości budynku mieszkalnego, tj. brak pionowych ścian umożliwiających wydzielenie w nim odrębnych lokali. Koszt wykonania prac niezbędnych do usunięcia tej przeszkody i wyodrębnienia lokali bez pozostawienia pomieszczeń wspólnych wymagałby głębokiej ingerencji w konstrukcję budynku, połączonej z kosztami rzędu 200 000,00 zł. Wyodrębnienie natomiast dwóch odrębnych lokali z pozostawieniem części wspólnych (wiatrołapu, schodów wejściowych na wysoki parter, kotłowni, korytarza, schodów zejściowych do piwnicy, piwnicy i przestrzeni nieużytkowej w przyziemi) pociągnęłyby za sobą koszty w wysokości około 35 000,00 zł.

Prawomocnym postanowieniem częściowym z 23 września 2015 r., wydanym w sprawie niniejszej, Sąd Rejonowy oddalił żądanie wnioskodawczyni ustalenia sposobu korzystanie z nieruchomości będącej przedmiotem postępowania.

Nieruchomość ta znajduje się w posiadaniu uczestnika, który zamieszkuje na niej z rodziną. Jej wartość – według stanu z chwil ustania wspólności majątkowej – wynosi obecnie 837 900,00 zł. Wnioskodawczyni mieszka ze swoim obecnym mężem w domu stanowiącym jego własność.

Wnioskodawczyni i uczestnik dokonali umownego podziału majątku wspólnego obejmującego należące do nich ruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawie niniejszej należy stosować przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z 17 dnia czerwca 2004 r., nowelizującej tę regulację (Dz. U. z 2004 r., Nr 162, poz. 169). Odrzucając się do treści art. 211 k.c., odrzucił możliwość podziału fizycznego nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego. Wskazał, że podział budynku proponowany przez wnioskodawczynię spowodowałby jego radykalną przebudowę (istotną zmianę) połączoną z koniecznością poniesienia kosztów znacznych w stosunku do jej wartości. Z kolei wariant utworzenia odrębnych lokali z pozostawieniem części wspólnych budynku spowodowałby istotne (o ponad 20%) obniżenie wartości całej nieruchomości. Stopień skonfliktowania byłych małżonków sprzeciwia się takiemu podziałowi; mógłby on nawet uniemożliwić wykonanie prac niezbędnych do wyodrębnienia lokali. Zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik nie wyrazili woli przejęcia nieruchomości na wyłączną własność. W tej sytuacji należało - stosownie do art. 212 § 2 *in fine* k.c. w związku z art. 1035 k.c. i art. 36 k.r.o. – zarządzić jej sprzedaż w trybie określonym w części trzeciej, tytule III, dziale III Kodeksu postępowania cywilnego. Sąd Rejonowy uznał za celowe rozstrzygnięcie w postanowieniu zarządzającym sprzedaż nieruchomości o wzajemnych roszczeniach byłych małżonków z tytułu dokonanych na nią nakładów (zgłoszonego przez uczestnika) oraz wynagrodzenia za korzystanie z niej (zgłoszonego przez wnioskodawczynię). Wskazał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na zakończenie przeprowadzonego postępowania w całości. W konsekwencji zarządził dokonanie przez organ egzekucyjny podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży pomiędzy wnioskodawczynię i uczestnika w częściach równych (po ½). Za usprawiedliwione uznał żądanie uczestnika rozliczenia nakładów związanych z wykonaniem – na podstawie upoważnienia sądowego - przyłącza wodociągowego w kwocie 2986,94

zł i z tego tytułu zasądził na jego rzecz od wnioskodawczynie połowę wartości tych nakładów w kwocie 1493,70 zł (art. 207 k.c.). Wskazał jednocześnie, że pozostałe nakłady, mające charakter użyteczny, zostały dokonane bez zgody wnioskodawczynie (art. 199, art. 201 k.c.) i nie podlegają rozliczeniu w tym postępowaniu.

Sąd Rejonowy za częściowo usprawiedliwione uznał również roszczenie wnioskodawczynie o zapłatę wynagrodzenia za wyłączne korzystanie przez uczestnika z nieruchomości wspólnej, w zakresie, w jakim nie uległo ono przedawnieniu, tj. za czas od 1 sierpnia 1996 r. do 31 grudnia 2018 r. Wskazał, że znajduje ono oparcie w art. 225 w związku z art. 65 k.c. Uczestnik uniemożliwił wnioskodawczynie korzystanie z nieruchomości od czasu, kiedy ona wyprowadziła się z niej. Wartość czynszu najmu tej nieruchomości, adekwatnego do ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z niej – przy uwzględnieniu obniżonego jej standardu w okresie od 1 sierpnia 1996 r. do 31 grudnia 2018 r. – wynosi 606 456,62 zł, w związku z czym wnioskodawczynie należy się z tego tytułu od uczestnika kwota 303 228,31 zł, z odsetkami ustawowymi od dnia wydania orzeczenia zasądzającego to świadczenie. W pozostałym zakresie roszczenia wnioskodawczynie i uczestnika podlegały oddaleniu jako bezzasadne, dokonanie zaś przez nich umownego podziału pozostałych składników majątku wspólnego skutkowało umorzeniem postępowania w tym zakresie.

Sąd Okręgowy w Warszawie, po rozpoznaniu apelacji wnioskodawczynie oraz uczestnika, postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że w pkt IV oddalił żądanie wnioskodawczynie o zapłatę wynagrodzenia za wyłączne korzystanie przez uczestnika z nieruchomości wspólnej (pkt 1a) a w pkt V podwyższył zasądzoną od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika kwotę 1493,47 zł do kwoty 109 661,35 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 20 marca 2019 r. (pkt 1b), w pozostałej części obie apelacje oddalił (pkt II) i orzekł o kosztach postępowania za drugą instancję (pkt III).

Sąd Okręgowy zaaprobował ustalenia faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji. Podzielił ocenę, że w konkretnym stanie

faktycznym wystąpiły okoliczności sprzeciwiające się dokonaniu – preferowanego przez ustawodawcę - podziału fizycznego nieruchomości wspólnej (poważny konflikt między byłymi małżonkami trwający od ponad 30 lat, polegający m.in. na awanturach, aktach przemocy, wzajemnym oskarżaniu i wszczynaniu postępowań karnych) i nie wchodziło również w grę przyznanie tej nieruchomości na wyłączną własność jednemu ze współwłaścicieli, gdyż nikt z nich nie wyraził woli jej przejęcia. Za usprawiedliwione uznał zarzuty uczestnika podważające trafność uznania za zasadne żądania zasądzenie od niego na rzecz wnioskodawczynie wynagrodzenia za korzystanie ze wspólnej nieruchomości oraz kwestionujące wynik rozliczenia nakładów dokonanych przez uczestnika na tę nieruchomość. Sąd Okręgowy przyjął, że wnioskodawczynie w istocie nie zamierzała korzystać ze wspólnej nieruchomości w spornym okresie. Po opuszczeniu jej wywiozła z niej część mebli, nie ponosiła kosztów jej utrzymania, nie wyrażała zgody na nakłady konieczne do korzystania z niej; zamieszkała z nowym partnerem, który nie wyraża chęci przeprowadzenia się na nieruchomość będącą przedmiotem postępowania. Uczestnik korzysta z niej zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego, który oddalił żądanie wnioskodawczynie o dokonanie podziału nieruchomości *quo ad usum*. Jeśli zaś chodzi o nakłady dokonane przez uczestnika, to – w ocenie Sądu Okręgowego – były one niezbędne do korzystania z nieruchomości. Ich wartość zamknęła się sumą 209 322,70 zł. Choć nie wszystkie one stanowiły nakłady konieczne, to ich dokonanie zwiększyło wartość nieruchomości. Znajdzie to wyraz w cenie jej sprzedaży licytacyjnej, a w konsekwencji w sumie, jak przypadnie z tego tytułu wnioskodawczynie. Połowa wartości tych nakładów podlegała zatem zasądzeniu na rzecz uczestnika.

W skardze kasacyjnej, skierowanej przeciw rozstrzygnięciom zawartym w pkt I postanowienia Sądu Okręgowego, wnioskodawczynie zarzuciła naruszenia prawa materialnego: art. 227 k.c., art. 226 § 1 k.c., art. 207 w związku z art. 119 i art. 201 k.c. oraz art. 206 w związku z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w pkt I i oddalenie apelacji uczestnika w całości, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia w pkt I i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Uczestnik w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skardze kasacyjnej częściowo nie można odmówić słuszności.

Za chybiony należało uznać zarzut błędnej wykładni art. 206 w związku z art. 224 § 2 i art. 225 k.c., zmierzający do podważenia zasadności oddalenia żądania wnioskodawczyni zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie przez uczestnika z nieruchomości wspólnej. Skarżąca upatrywała słuszności tego zarzutu w wadliwym – sprzecznym ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z 10 maja 2006 r., III CZP 9/06 (OSNC) - uznaniu przez Sąd Okręgowy, że roszczenie to nie przysługuje uczestnikowi w sytuacji, w której korzystał z nieruchomości wspólnej z wyłączeniem wnioskodawczyni. Wbrew zapatrywaniu skarżącej, Sąd Okręgowy nie dokonał takiej wykładni art. 206 k.c. i nie przyjął, że współwłaściciel nie może żądać od innego współwłaściciela korzystającego z rzeczy wspólnej - z naruszeniem art. 206 k.c. - w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Przeciwnie, zgodził się ze stanowiskiem skarżącego, że w takim przypadku roszczenie takie współwłaścicielowi przysługuje. Wskazał jednak, że do wyłączenia współwłaściciela z korzystania z rzeczy wspólnej nie dochodzi wtedy, gdy – jak miało to miejsce w konkretnym stanie faktycznym – w istocie nie ma on zamiaru korzystania ze wspólnej nieruchomości, a jedynie stwarza takie pozory. Ocenę tę należy uznać za trafną, gdyż – jak wyjaśniono w orzecznictwie Sądu Najwyższego - do naruszenia uprawnień z art. 206 KC nie dochodzi nie tylko wówczas, gdy współwłaściciele zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo gdy zostało wydane w tym przedmiocie orzeczenie sądu, ale także wtedy, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów z 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9 poz. 103 oraz postanowienia: z 23 września 2016 r., II CSK 799/15 i z 24 listopada 2017 r., I CSK 109/17 – nie publ.). Sąd Okręgowy szczegółowo uzasadnił, z jakich przyczyn stwierdził, że uczestniczka w rzeczywistości nie miała zamiaru korzystać ze wspólnej nieruchomości. Skarżąca nie podjęła nawet próby podważenia trafności tej oceny,

co czyni zarzut naruszenia art. 206 w związku z art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. bezzasadnym.

Na marginesie wypada zauważyć, że współwłaściciel może posiadać i korzystać z całej rzeczy, gdyż jego prawo ma za przedmiot całą rzecz, nie zaś jej fizyczną część. Z przepisów kodeksu cywilnego regulujących współwłasność nie wynika, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części wspólnej rzeczy, która odpowiada wielkości jego udziału. W wypadkach objętych zakresem zastosowania art. 206 k.c. nie można zatem mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w jakichkolwiek częściach. Z tego względu samo twierdzenie współwłaściciela o korzystaniu przez innego współwłaściciela z rzeczy wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujący mu udział nie może dawać podstaw do dochodzenia od niego z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 lutego 2010 r., III CSK 195/09, nie publ.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono zapatrywanie - aprobowane przez skład orzekający - że zgodnie z art. 42 k.r.o., w brzmieniu obowiązującym do 19 stycznia 2005 r., do majątku, który był objęty wspólnością majątkową małżeńską, mają odpowiednie zastosowanie przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych. Oznacza to, że przepisy te stosuje się odpowiednio również do rozliczenia wydatków i nakładów poczynionych po ustaniu wspólności majątkowej. W szczególności chodzi tu o art. 207 k.c., obciążający współwłaścicieli obowiązkiem ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną stosownie do wielkości ich udziałów. Do rozliczeń tych nie ma zastosowania art. 226 § 1 k.c., gdyż reguluje on roszczenia przysługujące posiadaczowi samoistnemu wobec właściciela rzeczy. Współwłaściciel dokonuje nakładów na rzecz swoją, a nie na rzecz cudzą. Z tego względu art. 226 § 1 k.c. nie ma zastosowania do stosunków między współwłaścicielami nawet w drodze analogii (zob. postanowienie z 2 lipca 2009 r., V CSK 481/08, nie publ.). Wyjaśniono również, że roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na rzecz wspólną wynika ze współwłasności i regulacji dotyczących zarządu rzeczą wspólną. Przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności rzeczy nie posługują się w ogóle pojęciem nakładów, które użyte jest np. w art. 226 k.c. w odniesieniu do oszczerń posiadacza rzeczy.

Nie rozróżniają też wydatków koniecznych i innych, co ma miejsce w odniesieniu do nakładów, o których mowa w art. 226 k.c. Posługują się natomiast pojęciem wydatków i ciężarów oraz pojęciem zwykłego zarządu rzeczą wspólną i czynności przekraczających zwykły zarząd. Można zatem przyjąć, że w art. 207 k.c. chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem "wydatków" również w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 38 i powołane tam orzecznictwo).

Sąd Okręgowy wyszedł z odmiennych – wadliwych – założeń, uznając, że rozliczenie nakładów dokonanych przez uczestnika na nieruchomości wspólną po ustaniu małżeńskiej wspólności ustawowej podlega ocenie przez pryzmat przesłanek przewidzianych art 226 § 1 k.c. (oznaczonego omyłkowo jako art. 227 k.c.), a nie określonych w art. 207 w związku z art. 199 i art. 201 k.c., co nie pozwala odeprzeć skutecznie zarzutów naruszenia tych przepisów przez ich wadliwe niezastosowanie.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ i art. 398¹⁵ § 1 k.c. orzekł, jak w sentencji.

[SOP]

[ms]