

Sygn. akt II CSKP 430/22

POSTANOWIENIE

Dnia 20 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

SSN Monika Koba

w sprawie z wniosku J. J. i B. J.

z udziałem A. J. , R. K. , J. M., R. M. , W. Z. oraz J. Z. o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 kwietnia 2023 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców oraz uczestnika A. J.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 8 sierpnia 2019 r., sygn. akt II Ca 669/19,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2018 r., wydanym w sprawie z wniosku B. J. i J. J. przy uczestnictwie S. Z., W. Z., J. M., R. M. , A. J. i R. K. o zniesienie współwłasności, Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórza w Krakowie:

I. ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość położona w K. przy ul. [...], stanowiąca zabudowaną działkę ewidencyjną nr [...] obr. [...], objęta księgą wieczystą nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórza w Krakowie;

II. uzgodnił treść ksiąg wieczystych we wskazany w sentencji sposób;

III. w budynku usytuowanym na nieruchomości opisanej w pkt I ustanowił odrębną własność następujących samodzielnych lokali: 1) lokalu mieszkalnego [...] usytuowanego na piętrze, o łącznej powierzchni użytkowej 32,20 m², składającego się z jednego pokoju, kuchni, hallu i łazienki - z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 3220/70619 części w prawie własności działki szczegółowo opisanej w pkt. I oraz w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie pozostają do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a który oznaczono kolorem magenta w opinii biegłej sądowej E. S. z września 2016 r., 2) lokalu mieszkalnego [...] usytuowanego na piętrze, o łącznej powierzchni użytkowej 100,20 m², składającego się z czterech pokoi, kuchni, trzech przedpokoi, hallu, garderoby, dwóch łazienek - z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 10020/70619 części w prawie własności działki szczegółowo opisanej w pkt. I oraz w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie pozostają do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a który oznaczono kolorem jasnoróżowym w opinii biegłej sądowej E. S. z września 2016 r., 3) lokalu użytkowego U4 usytuowanego w przyziemiu, o łącznej powierzchni użytkowej 149,73 m², składającego się z dwóch pomieszczeń usługowych, dwóch WC, dwóch pomieszczeń zaplecza, pomieszczenia sanitarnego, pomieszczenia zabiegowego, pomieszczenia socjalnego i magazynu - z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 149,73 m² części w prawie własności działki szczegółowo opisanej w pkt. I oraz w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie pozostają do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a który oznaczono kolorem różowym w opinii biegłej sądowej E. S. z września 2016 r., 4) lokalu użytkowego [...]3 usytuowanego w przyziemiu, o łącznej powierzchni użytkowej 118,31 m², składającego się z pomieszczenia usługowego oraz WC - z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 11831/70619 części w prawie własności działki szczegółowo opisanej w pkt. I oraz w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie pozostają do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a który oznaczono kolorem różowym w opinii biegłej sądowej E. S. z września 2016 r., 5) lokalu użytkowego [...]4 usytuowanego w przyziemiu, o łącznej powierzchni użytkowej 19,84 m², składającego się z przedsionka, pomieszczenia produkcyjnego, WC i pomieszczenia socjalnego - z którym to lokalem związany jest

udział wynoszący 1984/70619 części w prawie własności działki szczegółowo opisanej w pkt. I oraz w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie pozostają do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a który oznaczono kolorem pomarańczowym w opinii biegłej sądowej E. S. z września 2016 r., 6) lokalu użytkowego [...]5 usytuowanego w przyziemiu, o łącznej powierzchni użytkowej 37,76 m², składającego się z wiatrołapu, pomieszczenia sanitarnego, WC i pomieszczenia usługowego - z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 3776/70619 części w prawie własności działki szczegółowo opisanej w pkt. I oraz w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie pozostają do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a który oznaczono kolorem niebieskim w opinii biegłej sądowej E. S. z września 2016 r., 7) lokalu użytkowego [...]6 usytuowanego na parterze, o łącznej powierzchni użytkowej 13,65 m², składającego się z jednego pomieszczenia usługowego - z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 1365/70619 części w prawie własności działki szczegółowo opisanej w pkt. I oraz w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie pozostają do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a który oznaczono kolorem zielonym w opinii biegłej sądowej E. S. z września 2016 r.;

IV. dokonał zniesienia współwłasności w sposób następujący: 1) lokal [...]1 opisany w pkt. III.2, lokal [...]3 opisany w pkt. III.4, lokal [...]4 opisany w pkt. III.5 przyznał na własność wnioskodawców J. J. i B. J. - na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej; 2) lokal [...]5 opisany w pkt. III.6 przyznał na własność uczestnika A. J., 3) lokal [...] opisany w pkt. III.1, lokal U4 opisany w pkt. III.3, lokal [...]6 opisany w pkt. III.7 przyznał na własność uczestników S. Z. i W. Z. po ½ części;

V. zasądził tytułem dopłat: 1) solidarnie od wnioskodawców J. J. i B. J. na rzecz uczestników J. M. i R. M. , do ich niepodzielnej ręki, kwotę 3563,96 zł, która płatna będzie w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności, 2) solidarnie od wnioskodawców J. J. i B. J. na rzecz uczestnika R. K. kwotę 18 770,20 zł, która płatna będzie w terminie czterech miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w

przypadku uchybienia terminowi płatności, 3) od uczestnika A. J. na rzecz uczestników J. M. i R. M., do ich niepodzielnej ręki, kwotę 493,33 zł, która płatna będzie w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności, 4) od uczestnika A. J. na rzecz uczestnika R. K. kwotę 2598,22 zł, która płatna będzie w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności, 5) od uczestników W. Z. i S. Z., po ½ części, na rzecz uczestników J. M. i R. M. , do ich niepodzielnej ręki, kwotę 828,71 zł, która płatna będzie w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności, 6) od uczestników W. Z. i S. Z., po ½ części, na rzecz uczestnika R. K. kwotę 4364,58 zł, która płatna będzie w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności, 7) solidarnie od wnioskodawców J. J. i B. J. na rzecz uczestników W. Z. i S. Z., po ½ części, kwotę 378 505,00 zł, która płatna będzie w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności, 8) od uczestnika A. J. na rzecz uczestników W. Z. i S. Z. po ½ części, kwotę 63 836,27 zł, która płatna będzie w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności,

VI. w pozostałym zakresie oddalił wniosek W. Z. i S. Z. o zasądzenie na ich rzecz spłat lub dopłat;

VII. ustalił, że pomiędzy wnioskodawcami J. J. i B. J. a uczestnikiem A. J. zniesienie współwłasności następuje bez wzajemnych spłat i dopłat;

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawcy J. J. i B. J. domagali się zniesienia współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie w budynku przy ul. [...] w K. samodzielnych lokali i przyznanie na ich rzecz - na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej - nowo wyodrębnionych lokali nr [...]1, [...]3, [...]4, podnosząc, że lokale te są w ich posiadaniu od wielu lat zgodnie z dokonanym podziałem nieruchomości do używania. Uczestnik A. J., którego stanowisko w sprawie było zgodne ze

stanowiskiem wnioskodawców, domagał się przyznania mu nowo wyodrębnionego lokalu nr [...]5, znajdującego się w jego posiadaniu. Uczestnik S. Z. w swym ostatecznym stanowisku domagał się zniesienia współwłasności przez wyodrębnienie samodzielnych lokali i przyznania na rzecz jego i uczestnika W. Z. nowo wyodrębnionych lokali [...], [...]2, [...]4, [...]6. Uczestnicy ci zajmowali takie samo stanowisko w sprawie, wskazując, że wszelkie uprawnienia bądź zobowiązania powinny być rozdzielane pomiędzy nich po ½ części.

Sąd Rejonowy wskazał, że niesporne były następujące okoliczności. W budynku położonym w K. przy ul. [...], na działce ewidencyjnej nr [...] obr. [...], objętej księgą wieczystą nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, na podstawie umowy sprzedaży i wyodrębnienia lokali z 1992 r. zostały wyodrębnione lokale nr [x]7, [x]8, [x]9, [x]10, nr [xx]8 - w sumie związany z nimi udział wynosi 980/2280 części.

Lokal mieszkalny nr [x]7 (obecnie określany jako [...]7), składał się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki i jest własnością S. Z. i W. Z.. Z własnością lokalu związany jest udział we własności działki nr [...] i w częściach wspólnych budynku wynoszący 264/2280.

Lokal mieszkalny nr [x]8 składał się z jednego pokoju i kuchni i jest własnością S. Z. i W. Z.. Z własnością lokalu związany jest udział we własności działki wynoszący 37/570 (148/2280). Lokal ten został przebudowany i połączony z lokalem nr [xx]8 wskazanym w pkt. 3 poniżej (obecnie połączony lokal oznaczony jest jako [...]8).

Lokal użytkowy nr [xx]8 składał się z jednej izby i przedpokoju i jest własnością S. Z. i W. Z. (po ½ części). Z własnością lokalu związany jest udział we własności działki wynoszący 38/570 (152/2280). Lokal ten został przebudowany i połączony z [x]8, tworząc [...]8.

Lokal użytkowy [x]9 (obecnie: [...]9) składał się z hali sprzedaży i zaplecza i jest własnością małżonków M.. Z własnością lokalu związany jest udział we własności działki wynoszący 21/570 (84/2280).

Lokal użytkowy [x]10 (obecnie: [...]10) składał się z hali sprzedaży i zaplecza i jest własnością R. K. Z własnością lokalu związany jest udział we własności działki wynoszący 83/570 (332/2280).

Lokale zostały wyodrębnione bez pomieszczeń przynależnych.

Udział w nieruchomości położonej przy ul. [...] w K., stanowiącej działkę nr [...] obr. [...] obj. księgą wieczystą nr [...], wynoszący łącznie 1300/2280, mają: - J. J. w wysokości 570/2280, - J. J. i B. J. na prawach wspólności łącznej w wysokości 74/2280, - S. Z. w wysokości 288/2280, - W. Z. w wysokości 288/2280, - A. J. w wysokości 80/2280 (na skutek darowizny z 2008 r.).

W 1991 r. współwłaściciele zawarli umowę określającą sposób korzystania z nieruchomości. Zgodnie z tą umową uczestnicy Z. otrzymali do używania lewą stronę kamienicy, patrząc na jej front od ul. [...], wraz z połową działki, a wnioskodawcy i ówczesny współwłaściciel M. T. uzyskali stronę prawą, w tym m.in. sporny lokal nr [x]4 ([...]4). Na wydzielonej im części uczestnicy Z. w 1998 r. wybudowali pawilon w oficynie zachodniej (lokal [...]). Umowę o podział do używania wnioskodawcy wypowiedzieli pisemnie w dniu 17 września 2003 r.

Lokale nr [x]8 i [xx]8, wyodrębnione w 1992 r., które zmieniły swój charakter i utworzyły lokal użytkowy „[...]8”, zostały przebudowane i ulepszone przez uczestników Z. , na ich wyłączny koszt. Uczestnicy M. i uczestnik R. K. poczynili nakłady na swoje wyodrębnione w 1992 r. lokale ([...]9 i [...]10), podnosząc ich standard.

W 1991 r. wnioskodawcy wykonali podstawowy remont lokalu [...]4 ([x]4), usuwając z niego miał i wyburzając piec piekarniczy. Następnie w 1998 r. został wykonany generalny remont: lokal odwilgocono, pomalowano ściany, zrobiono podłogi - przystosowano go do pobytu w nim ludzi, przy zachowaniu charakteru użytkowego lokalu. Obecnie w lokalu [...]4 funkcjonuje pizzeria.

Uczestnik S. Z. wraz z bratem W. Z. w 1998 r. za zgodą innych współwłaścicieli zbudowali pawilon, oznaczony w projekcie jako lokal [...]2 (budynek oficynowy zachodni). Lokal [...]3 został przerobiony z trzech pomieszczeń na jeden lokal użytkowy. Nakłady te ponieśli wnioskodawcy.

W lokalu [...]5 wnioskodawcy i A. J. wykonali remont generalny; lokal ten uległ wcześniej spaleni. Lokal [...]6 został przerobiony przez uczestników Z. z mieszkalnego na użytkowy z wejściem frontowym.

Obecny stan posiadania jest następujący: wnioskodawcy użytkują nowo wyodrębniane: lokal mieszkalny [...]1 (mieszkanie wnioskodawców) oraz lokale użytkowe [...]3, [...]4, - A. J. użytkuje nowo wyodrębniany lokal [...]5, - uczestnicy Z. użytkują lokale wyodrębnione w 1992 r. [...]7 (mieszkalny), [...]8 (użytkowy, powstały z połączenia dawnych lokali [x]8 i [xx]8) oraz nowo wyodrębniane [...] (mieszkalny, zajęty przez lokatora „z przydziału”), [...]2 (użytkowy), [...]6 (użytkowy), -uczestnik R. K. użytkuje wyodrębniony w 1992 r. lokal nr [...]10 (dawniej [x]10), a uczestnicy M. lokal [...]9 (dawniej [x]9).

Lokal [...] jest zajęty przez lokatora w tzw. administracyjnym trybie najmu. Uiszcza on czynsz regulowany, który pobiera uczestnik S. Z..

Postanowieniem częściowym z dnia 21 sierpnia 2003 r., które uprawomocniło się 22 kwietnia 2008 r. został oddalony wniosek o zniesienie współwłasności w części dotyczącej nieruchomości wspólnej - pomieszczeń strychowych i piwnicznych. W dniu 18 października 2013 r. zapadło postanowienie wstępne, którym uznano za usprawiedliwiony co do zasady podział nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych.

Stan przedmiotowej nieruchomości w zakresie samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych jest zgodny z postanowieniem wstępnym z dnia 18 października 2013 r. Lokale wyodrębnione w 1992 r. na skutek zmniejszenia wysokości związanych z nimi udziałów w nieruchomości wspólnej straciły na wartości. Różnica w wartości lokalu [...]7 wynosi 6780 zł. Różnica w wartości lokalu [...]8 ([x]8 i [xx]8) wynosi 20 704 zł. Różnica w wartości lokalu [...]9 wynosi 4886 zł. Różnica w wartości lokalu [...]10 wynosi 25 733 zł. Lokale nowo wyodrębniane (z pominięciem nakładów, o ile zostały poczynione) mają następującą wartość: - lokal [...]: 99 596 zł (z uwzględnieniem jego obciążenia tzw. administracyjnym prawem najmu), - lokal [...]1: 495 893 zł. - lokal [...]3: 686 303 zł, - lokal [...]4: 97 566 zł, - lokal [...]5: 163 306 zł, lokal [...]6: 108 473 zł. Lokal [...]2 jest wart 966 591 zł.

Wartość poszczególnych lokali ustalona została na podstawie opinii pisemnej i ustnej opinii biegłego. Stan początkowy lokali - przed dokonaniem nakładów - został przyjęty jako do generalnego remontu, co należało ocenić jako słuszne, zważywszy, że nieruchomość została zbudowana kilkadziesiąt lat temu, a obecny stan posiadania datuje się od lat 90. Od tej daty, bez poczynienia nakładów, każdy z lokali nadawałby się do generalnego remontu, chyba że zachodziłyby szczególne okoliczności, których w sprawie nie wykazano. Ponadto niesporne było, że szacowane lokale, z wyjątkiem [...]7 i [...], zostały poddane istotnym remontom lub przebudowom przez współwłaścicieli je użytkujących.

Sąd nie podzielił zarzutu uczestnika S. Z. , że biegła nie oszacowała nakładów uczestnika na lokale [...]7 i [...]2. Stan aktualny lokalu [...],7 podobnie jak [...], został określony jako „1”, a zatem jako najniższy. Do wartości powyższych lokali nie wliczono zatem żadnych poczynionych przez uczestnika nakładów, o ile takowe istniały, czego uczestnik nie wykazał. Z kolei wartość lokalu [...]2 i wartość nakładów są tożsame, gdyż lokal ten został zbudowany od podstaw.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy wskazał, że sposób zniesienia współwłasności był sporny jedynie w zakresie lokalu nr [...]4 (dawniej nr [x]). Przyznając ten lokal na rzecz wnioskodawców Sąd uwzględnił, że został on przez nich gruntownie przebudowany i byli oni w jego wieloletnim posiadaniu.

Sąd Rejonowy ustalił wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z lokalami uprzednio wyodrębnionymi i uzgodnił w tym zakresie treść ksiąg wieczystych. Na skutek tej zmiany udział związany z lokalem nr 2 zmniejszył się ze 264/2280 do 6912/70619, - udział związany z lokalem nr [x]8 zmniejszył się ze 148/2280 do 3470/70619, - udział związany z lokalem nr [xx]8 zmniejszył się ze 152/2280 do 3465/70619, - udział związany z lokalem nr [x]9 zmniejszył się ze 84/2280 do 1982/70619, - udział związany z lokalem nr [x]10 zmniejszył się ze 332/2280 do 7621/70619.

W okolicznościach sprawy doszło do rozbudowy nieruchomości w stosunku do daty, w której dokonano wyodrębnienia pięciu lokali w 1992 r. Nastąpiło to na skutek budowy przez uczestników Z. pawilonu usługowego (oficyny zachodniej).

Spowodowało to zmianę mianownika ułamków określającego udziały w nieruchomości wspólnej. W związku ze zmniejszeniem udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z własnością wyodrębnionych lokali, wartość rynkowa tych lokali uległa obniżeniu, co wynikało z opinii biegłego, w której wyliczono wynikłą stąd różnicę.

Trzy z wyodrębnionych lokali: [...]7, [x]8 i [xx]8 (obecnie oznaczane łącznie jako [...]8) stanowią własność uczestników Z. Lokal [x]9 ([...]9) stanowi własność uczestników M., a [x]10 ([...]10) – R. K. . Aby wyliczyć wysokość dopłat należnych z tego tytułu na rzecz poszczególnych właścicieli wyodrębnionych lokali, Sąd zastosował następujący algorytm: (wartość lokali przypadających poszczególnym współwłaścicielom ÷ suma wartości wszystkich nowo wydzielonych lokali) x różnica wartości wynikała ze zmniejszenia wysokości udziałów. Łączna różnica w wartości lokalu [...]7 oraz [x]8 i [xx]8 ([...]8) wynosi 27 484 zł. Różnica w wartości lokalu [...]9 wynosi 4886 zł. Różnica w wartości lokalu [...]10 wynosi 25 733 zł. Na tej podstawie Sąd ustalił wysokość dopłat przypadających poszczególnym uczestnikom.

Sąd uwzględnił przy tym, że sytuacja uczestników Z. i pozostałych właścicieli lokali - małżonków M. i R. K. jest różna. Małżonkowie M. oraz R. K. nie otrzymali ekwiwalentu swej straty, stąd konieczność zasądzenia dopłaty nie budziła wątpliwości. S. Z. i W. Z. otrzymali natomiast rekompensatę zmniejszenia wartości ich lokali - na wspólnym gruncie wybudowali lokal [...]2, który od wielu lat przynosi pożytki im wyłącznie przypadające. Lokal ten, będący w całości ich nakładem, nie został wliczony do ogólnej wartości nowo wyodrębnianych lokali, gdyż zasada pominięcia nakładów dotyczyła wszystkich lokali. Tymczasem to ta właśnie inwestycja doprowadziła do niekorzystnej z punktu widzenia właścicieli wyodrębnionych lokali zmiany wartości udziałów. Jakkolwiek uczestnicy Z. dysponowali zgodą współwłaścicieli na dokonanie inwestycji, zasady słuszności sprzeciwiały się, zdaniem Sądu, zasądzeniu na ich rzecz dopłaty z tytułu zmniejszenia wartości ich lokali. Dopłata ta obciążałaby wnioskodawców i A. J.. Osoby te byłyby zobowiązane do uiszczenia dodatkowo dopłaty na rzecz współwłaścicieli, którzy - przez zabudowanie wspólnej działki ze skutkami opisanymi powyżej - już odnieśli istotną korzyść majątkową kosztem nieruchomości

wspólnej. Zasądzenie takiej dopłaty rażąco sprzeciwiałoby się zasadzie sprawiedliwości. Sąd Rejonowy odstąpił tym samym od zasądzania dopłaty z tytułu zmniejszenia wartości lokali wyodrębnionych w 1992 r. na rzecz uczestników Z. stosując art. 5 k.c.

Różnice w wartościach przyznanych na własność współwłaścicieli lokali w stosunku do posiadanych udziałów we współwłasności zostały wyrównane przez dopłaty pieniężne, zgodnie z art. 212 § 1 k.c.

Wnioskodawcy łącznie posiadali udziały w nieruchomości wspólnej w wysokości 644/2280, co daje 28,25%. A. J. posiadał udział 80/2280 (3,51%), a uczestnicy Z. udział 576/2280 (25,26%). Łącznie udziały te wynosiły 57,02 %. Pozostała część - 42,98 % - to udziały związane z własnością lokali wyodrębnionych w 1992 r. Dla potrzeb wyliczenia wartości należnych dopłat przyjęto wyłącznie udziały w częściach niewyodrębnionych, tj. 1300/2280 (57,02%) jako 100%. Wynikały stąd następujące ułamki: wnioskodawcy 644/1300 (49,54%), A. J. 80/1300 (6,15%), uczestnicy Z. 576/1300 (44,31%). W takich proporcjach współwłaściciele powinni uczestniczyć w zniesieniu współwłasności, w odniesieniu do wartości nowowydzielonych lokali.

Wartość lokali przypadających wnioskodawcom wynosiła: 495 893 zł ([...]¹) + 586 303 zł ([...]³) + 97 566 zł [...]⁴ = 1 179 762 zł. Wartość lokalu przypadającego uczestnikowi A. J. wynosiła 163 306 zł [...]⁵. Wartość lokali przypadających uczestnikom Z. wynosiła: 174 730 ([...]) + 99 596 zł ([...]⁶, z uwzględnieniem obciążenia lokalu prawem najmu administracyjnego) = 274 326 zł.

Lokal [...]² za zgodą pozostałych współwłaścicieli został zbudowany przez uczestników Z. od podstaw, a zatem w całości stanowił ich nakład. Stąd też został pominięty w rozliczeniach, na tej samej zasadzie, na jakiej pominięto wszelkie nakłady poczynione przez posiadaczy lokali. Łączna wartość nowo wydzielonych lokali (bez lokalu [...]²) wynosiła 1 617 394 zł. Wartość lokali wnioskodawców to 72,94 % w stosunku do całości. Wartość lokalu przypadającego uczestnikowi A. J. to 10,10% w stosunku do całości. Wartość lokali uczestników Z. to 16,96% w stosunku do całości. Małżonkowie J. powinni otrzymać lokale o wartości: 1 617 394 x 49,54% = 801 257 zł, a otrzymali o wartości 1 179 762 zł. Powstała stąd nadpłata

to 378 505 zł. A. J. powinien otrzymać lokal o wartości: $1\,617\,394 \times 6,15\% = 99\,469,73$ zł, a otrzymał o wartości 163 306 zł. Powstała stąd nadpłata to 63 836,27 zł. Uczestnicy Z. powinni otrzymać lokale o wartości 716 667,30 zł, a otrzymują o wartości 274 326 zł. Powstała stąd niedopłata (równa łącznej nadpłacie po stronie małżonków J. i A. J.) to 442 341,30 zł.

Na lokale pozostające w posiadaniu poszczególnych współwłaścicieli czyniono nakłady, poza lokalami [...]7 i [...]. Podział *quoad usum* uchyla ustawowy model zarządu nieruchomością i związany z nim sposób rozliczeń wydatków i nakładów. Wartość poszczególnych lokali, zarówno wyodrębnionych w 1992 r., jak i nowowyodrębnianych przyjęto z pominięciem dokonanych nakładów, co wynikało z tego, że nieruchomość została podzielona do używania i każdy współwłaściciel czynił nakłady w zakresie wyłącznie posiadanego lokalu, a zniesienie współwłasności następuje zgodnie z dokonany wcześniej podziałem. Tak więc każdy współwłaściciel pozostaje w posiadaniu nakładów, które poczynił na przydzielone mu lokale, a pozostali nie są jego kosztem wzbogaceni. W przypadku lokalu [...]2 nakład poczyniony na ten lokal jest równy jego wartości, gdyż został on wybudowany w całości przez uczestników Z.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wnieśli wnioskodawcy J. J. i B. J. oraz uczestnik A. J., zaskarżając je w części zasądzającej tytułem dopłat od wnioskodawców na rzecz uczestników W. Z. i S. Z. po ½ części kwotę 378 505 zł (pkt V.7) i od uczestnika A. J. na rzecz uczestników W. Z. i S. Z. po ½ części kwotę 63 836,27 zł (pkt V.8).

W toku postępowania apelacyjnego zmarł uczestnik S. Z., którego jedynym spadkobiercą jest syn J. Z.

Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2019 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zmienił zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że w punktach IV. ppkt 3), V. ppkt 5), 6), 7), 8), VI. i VIII ppkt 5) imię i nazwisko „S. Z.” zastąpił imieniem i nazwiskiem „J. Z.” i oddalił apelację w pozostałej części.

Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, uznając za oczywistą omyłkę określenie na k. 7 uzasadnienia wartości lokalu [...]3 na kwotę 686 303 zł zamiast 586 303 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że Sądowi Rejonowemu nie można zarzucić niewyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy przez pominięcie w rozliczeniach lokalu użytkowego [...]2. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy w szczegółowych rozważaniach wyjaśnił, z jakich powodów wartość lokalu [...]2 nie została uwzględniona w rozliczeniach służących do ustalenia wysokości należnych dopłat. Sąd ten przyjął, że wartość nieruchomości i wydzielonych lokali podlega ustaleniu z pominięciem nakładów czynionych przez poszczególnych współwłaścicieli na lokale, które w drodze zniesienia współwłasności zostały przyznane osobom, które dokonywały na nie nakładów. Podkreślić należało, że to sami wnioskodawcy i uczestnicy wnioskowali o nieuwzględnienie w wycenie wartości lokali nakładów, które na nie ponieśli, czego konsekwencją było przyjęcie jednakowego stanu wszystkich lokali jako przeznaczonych do remontu. Na budowę lokalu [...]2 współwłaściciele wyrazili zgodę; poza uczestnikami Z. nikt nie ponosił kosztów tej budowy. Nigdy także wnioskodawcy nie rościli żadnych pretensji ani co do posiadania tego lokalu ani co do korzyści, które lokal przynosił. Pozostali współwłaściciele również dokonywali nakładów na zajmowane lokale i zgodnie wnosili o pominięcie ich przy ustalaniu wartości lokali. Wbrew zarzutom apelacji, w ocenie Sądu Okręgowego nie ma różnicy w nakładach prowadzących do wybudowania nowego lokalu i nakładach poczynionych na lokal już istniejący. Zasadnie zatem Sąd Rejonowy wskazał, że nakłady poczynione przez współwłaściciela w postaci wzniesienia lokalu na tej części nieruchomości, z której korzystał zgodnie z umową *quoad usum* i który to lokal w drodze zniesienia współwłasności został mu przyznany, muszą być rozliczone w sposób wykluczający wzbogacenie współwłaścicieli, którzy nakładów nie czynili. Gdyby do wartości wszystkich lokali, stanowiącej podstawę obliczenia należnych dopłat, doliczać wartość lokalu [...]2, który wzniesiony został w całości przez S. Z. i W. Z., doszłoby do wzbogacenia apelujących, którzy w żaden sposób nie przyczynili się do wzrostu wartości nieruchomości, będącej następstwem zwiększenia liczby lokali przez wybudowanie lokalu [...]2, a którzy uprzednio wyrazili zgodę na budowę na wspólnej nieruchomości.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyli wnioskodawcy i uczestnik A. J., zarzucając w skardze kasacyjnej naruszenie: 1) art. 212 § 1 w związku z art. 5 k.c.,

2) art. 278 § 1, art. 286 i art. 232 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., 3) art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Na tej podstawie wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Krakowie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa procesowego należało w pierwszej kolejności przypomnieć, że w judykaturze wielokrotnie podkreślono, że naruszenie art. 328 § 2 (w dawnym brzmieniu) w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić skuteczny zarzut skargi kasacyjnej tylko wyjątkowo, gdy sposób sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia nie pozwala na poddanie go efektywnej kontroli kasacyjnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1997 r., II CKN 112/97, z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 15 kwietnia 2016 r., I CSK 278/15 i z dnia 9 sierpnia 2019 r., II CSK 352/18, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2013, nr 12, poz. 14). W okolicznościach sprawy sytuacja taka nie miała miejsca – Sąd Okręgowy odniósł się szeroko do zarzutów apelacji, wyjaśniając z jakich względów nie podzielił argumentów apelujących co do znaczenia umowy o podział *quoad usum* z dnia 22 lutego 1991 r., jak i co do sposobu ustalenia i wysokości zasądzonych spłat.

Wywody te w pełni poddawały się kontroli kasacyjnej w granicach kognicji przysługującej Sądowi Najwyższemu (art. 398¹³ § 1 i 2 k.p.c.). Ubocznie jedynie należało zauważyć, że okoliczności, którymi skarżący uzasadniali rozważany zarzut, nie dotyczyły w istocie wymagań, jakim powinno odpowiadać uzasadnienie orzeczenia, lecz pominięcia faktów, które miały – zdaniem skarżących – decydujące znaczenie przy zasądzeniu od nich kwestionowanej spłaty. Wadliwość tego rodzaju, jeśli miałyby miejsce, powinna być podnoszona w ramach zarzutu naruszenia właściwych przepisów prawa materialnego, ewentualnie – prawa procesowego, nie jednak art. 328 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. (obecnie – art. 387¹ k.p.c.), który odnosi się tylko do koniecznych elementów, jakim powinno odpowiadać uzasadnienie orzeczenia sądu drugiej instancji. Zmniejszenie wartości

udziałów stanowi ponadto *quaestio facti*, toteż jego ustalenie i ocena stanowi co do zasady domenę sądów *meriti*, pozostającą poza granicami postępowania kasacyjnego.

Zarzucając naruszenie art. 278 § 1, art. 286 i art. 232 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. skarżący twierdzili, że Sąd Okręgowy zignorował podniesione w apelacji zarzuty, według których w sprawie pominięto, iż biegła nie szacowała nakładów poczynionych na lokal [...]2, a jedynie wartość rynkową prawa własności tego lokalu, a w związku z tym Sąd winien opinię tę uzupełnić, ponieważ wyliczenie wartości tych nakładów było możliwe. Zdaniem skarżących, biegła powinna także wyliczyć różnicę między wartością udziałów przed i po zniesieniu współwłasności, ponieważ stałoby się wtedy jasne, że budowa lokalu [...]2 miała wpływ na wartość udziałów wnioskodawców.

Ocena tego zarzutu wymagała zwrócenia uwagi na kilka aspektów.

Po pierwsze, kwestionowana opinia biegłego stanowiła podstawę ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji. W apelacji skarżący, reprezentowani przez kwalifikowanego pełnomocnika, wskazali – oprócz zarzutu naruszenia art. 5 k.c. – na „sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego” oraz „niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy”. Ogólnikowy sposób sformułowania tych zarzutów, nawiązujący wprost do dawnych podstaw rewizyjnych (art. 368 pkt 3 i 4 k.p.c. w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego, rozporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej - Prawo upadłościowe i Prawo o postępowaniu układowym, Kodeksu postępowania administracyjnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. nr 43, poz. 189), nie pozwalał przyjąć, aby w apelacji istotnie podniesiono zarzuty, które odnosiłyby się do opinii biegłego w kontekście jej rzetelności lub kompletności w postulowanym przez skarżących obecnie kierunku. Tym bardziej dotyczy to zarzutu naruszenia art. 232 zdanie drugie k.p.c., które miałoby polegać na zaniechaniu dopuszczenia z urzędu dowodu z uzupełniającej opinii biegłego. Oceny tej nie zmienia analiza uzasadnienia apelacji złożonej przez skarżących.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem, sąd drugiej instancji jest natomiast związany, z zastrzeżeniem nieważności postępowania, zarzutami naruszenia prawa procesowego podniesionymi w apelacji (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55).

Po drugie, jeżeli zdaniem skarżących Sąd Okręgowy bezpodstawnie nie odniósł się do określonego zarzutu apelacji, co dotyczy również zarzutów związanych ze starannością, rzetelnością lub kompletnością sporządzonej w sprawie opinii biegłego, skuteczne poddanie tego uchybienia kontroli Sądu Najwyższego wymagałoby podniesienia zarzutu naruszenia art. 378 § 1 k.p.c., jeżeli zaś sąd rozpoznający apelację przy dokonywaniu ustaleń faktycznych pominął część materiału dowodowego, konieczne jest podniesienie zarzutu naruszenia art. 382 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 sierpnia 2018 r., I CSK 556/17, z dnia 3 marca 2017 r., I CSK 213/16 i z dnia 22 marca 2019 r., I CSK 52/18). Zarzuty te nie zostały w skardze kasacyjnej sformułowane, a tym samym kwestia ta pozostawała poza granicami kontroli Sądu Najwyższego (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

Po trzecie, wartość lokali podlegających wyodrębnieniu w związku ze zniesieniem współwłasności została ustalona z pominięciem nakładów poczynionych przez współwłaścicieli, co wiązało się z tym, że uczestnicy postępowania nie żądali rozliczenia tych nakładów, jak również z ustanowionym przez współwłaścicieli podziałem *quoad usum* przy jednoczesnym założeniu, że poszczególnym współwłaścicielom przypadły w podziale – po wyodrębnieniu – lokale, na które dokonywali nakładów. Skarżący nie kwestionowali tych założeń, w apelacji zwracali jednak uwagę, że rezygnacja z rozliczenia nakładów wynikała z woli uniknięcia związanej z nim zwłoki, a zarazem, iż czym innym są nakłady remontowe poniesione przez wnioskodawców, czym innym zaś nakłady na wybudowanie od podstaw nowego lokalu.

Sąd Okręgowy odniósł się do tych zastrzeżeń, a w skardze kasacyjnej nie powołano argumentów, które mogłyby podważać wyrażone przezeń stanowisko i uzasadniać jakościową różnicę między nakładami poczynionymi przez

współwłaściciela w obu rozważanych sytuacjach. W tej sytuacji trudne do zrozumienia było zapatrywanie skarżących, według którego „(...) skoro zmieniała się powierzchnia całej nieruchomości to zmieniała się również wartość poszczególnych udziałów, to już sam ten moment prawnie doniosły powinien sam w sobie stanowić dostateczną przesłankę po temu, aby uwzględnić to w sposobie zniesienia współwłasności. I to nawet wówczas jeżeli współwłaściciele nie określili wysokości nakładów których rozliczenia się nie domagali, a to wg wartości globalnej nieruchomości, która na skutek inwestycji uległa zmianie.”.

Tę samą uwagę należało odnieść do poglądu wyrażonego przez skarżących w kontekście zarzutu naruszenia art. 232 zdanie drugie k.p.c., według którego uczestnicy W. Z. i J. Z. nie przedstawili żadnych dowodów umożliwiających wyliczenie poniesionych przez nich nakładów, a tym samym ustalenie ich wartości przez Sąd było nieuprawnione. Sądy *meriti*, co należy powtórzyć, nie ustalały wartości nakładów poniesionych na podlegające wyodrębnieniu lokale przez korzystających z nich współwłaścicieli, lecz ustaliły wartość rynkową tych lokali z pominięciem nakładów. Również w przypadku lokalu [...]2 ustalona kwota 966 591 zł nie stanowiła wartości nakładów, lecz odpowiadała wartości rynkowej lokalu. Skarżący nie negowali zresztą tego stanowiska, skoro w innym miejscu skargi kasacyjnej podnosili, że Sąd błędnie utożsamiał wartość lokalu z wartością nakładów poczynionych na jego poniesienie. Nawet jednak gdyby Sądy *meriti* istotnie ustaliły wartość spornego nakładu, mimo że uczestnicy Z. nie przedstawili po temu dowodów, to za adekwatny zarzut w tej materii nie mógł być uznany zarzut naruszenia art. 232 zdanie drugie k.p.c. Pomijając tę kwestię, możliwość wynikająca z tego przepisu ma charakter wyjątkowy, a w skardze kasacyjnej nie wykazano, z jakich powodów w sprawie zakończonej zaskarżonym orzeczeniem zasadne było dopuszczenie dowodu bez wniosku strony (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2012 r., II CSK 5/12 i z dnia 17 grudnia 2013 r., IV CSK 387/13).

W skardze kasacyjnej wielokrotnie powtórzono ponadto tezę o pominięciu wpływu lokalu [...]2 na wartość udziałów we współwłasności „jako takiej”, względnie wartości udziałów we współwłasności nieruchomości w stanie sprzed i po wybudowaniu tego lokalu. W postanowieniu z dnia 27 sierpnia 2015 r.,

III CSK 18/15, do którego zdawały się częściowo nawiązywać rozważania skarżących, Sąd Najwyższy analizował sytuację, w której rozliczenia między współwłaścicielami w postępowaniu o zniesienie współwłasności obejmowały m.in. konsekwencje uszczuplenia nieruchomości wspólnej w związku z jej częściowym przekształceniem i utworzeniem w ten sposób nowych lokali, następnie wyodrębnionych i przydzielonych współwłaścicielom. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że następstwem zniesienia współwłasności w takim przypadku jest zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej, a wynikające z niej rozliczenia powinny być dokonane na podstawie art. 212 § 1 k.c. Stawiając pytanie, czy o wysokości spłaty powinna decydować różnica wartości udziałów w nieruchomości wspólnej przed i po wyodrębnieniu, czy też różnica wartości lokali przed i po dokonanych zmianach, Sąd uznał za trafne drugie z tych stanowisk. Udział w nieruchomości wspólnej jest bowiem związany z własnością lokalu (art. 3 ust. 1 u.w.l.), nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu, a związku z tym nie można ustalić jego wartości rynkowej. W konsekwencji, przedmiotem rozliczeń może być jedynie różnica między wartością rynkową lokali przed i po zniesieniu współwłasności.

Do tego rozumowania odwołał się również Sąd Rejonowy, przy aprobacie Sądu Okręgowego, dokonując rozliczenia zmiany wartości uprzednio wyodrębnionych lokali wynikającego z uszczuplenia powierzchni nieruchomości wspólnej i zmniejszenia wysokości udziałów w tej nieruchomości powiązanych z tymi lokalami. Sądy nie dokonywały zatem porównania wartości udziałów w nieruchomości wspólnej, lecz – sięgając do przywołanego poglądu Sądu Najwyższego – porównania wartości rynkowej lokali, na którą wpłynęło uszczuplenie nieruchomości wspólnej. Jeżeli zatem skarżący zarzucali, że opinia biegłej powinna uwzględniać „w szczególności” uszczuplenie wspólnego gruntu w związku z budową lokalu [...]2, w sytuacji, gdy przeznaczenie tego gruntu mogłoby być inne, to uszczuplenie to i jego wpływ na wartość uprzednio wyodrębnionych lokali zostało przez Sądy *meriti* uwzględnione, co wynikało wprost z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia.

Jeżeli skarżący zmierzali w istocie do zakwestionowania algorytmu, który został przyjęty jako podstawa wyliczenia dopłat związanych z obniżeniem wartości

lokali w wyniku uszczuplenia powierzchni nieruchomości wspólnej (s. 15 uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego), konieczne było powołanie konkretnych argumentów wskazujących, że prowadził on do nieuzasadnionego uprzywilejowania niektórych współwłaścicieli ich kosztem. W skardze kasacyjnej, oprócz ogólnikowych wywodów wskazujących na konieczność uwzględnienia zmiany „wartości udziałów”, nie podniesiono jednak żadnych prawnych racji, które podważałyby zasadność przyjętego w tej materii schematu. Wyrażone w skardze stanowisko, że strona nie powinna być zaskakiwana negatywnym wynikiem sprawy wynikającym z nieprzeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, zaczerpnięte wprost z uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 2015 r., III CSK 18/15, odrywało się od okoliczności sprawy. Podkreślenia wymaga, że postępowanie kasacyjne cechuje się profesjonalizacją (art. 87¹ k.p.c.), a co za tym idzie wysokim stopniem sformalizowania, co odnosi się również do oznaczenia kierunków kontroli kasacyjnej. Sąd Najwyższy nie jest wprawdzie związany uzasadnieniem zarzutów kasacyjnych, uzasadnienie to powinno jednak jasno i precyzyjnie wskazywać, w jaki sposób i z jakich powodów zdaniem strony doszło do naruszenia konkretnego przepisu prawa, jak również w jaki sposób naruszenie to przełożyło się na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia. Nie jest bowiem rzeczą Sądu Najwyższego samodzielne poszukiwanie podstaw, które mogłyby pozwolić na podważenie zaskarżonego orzeczenia, jeżeli strona nie ujawnia ich we właściwy sposób w podstawach skargi kasacyjnej i ich uzasadnieniu.

Reasumując, skarżący nie wykazali, aby zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem art. 278 § 1, art. 286 i art. 232 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Ubocznie należało dostrzec, że art. 232 k.p.c. składa się z dwóch zdań, wyrażających odmienną i samodzielną treść normatywną, a tym samym prawidłowo sformułowany zarzut kasacyjny, kwestionujący zaniechanie dopuszczenia przez sąd dowodu niewskazanego przez stronę, powinien obejmować wyłącznie art. 232 zdanie drugie k.p.c., nie zaś art. 232 k.p.c. w ogólności.

W płaszczyźnie prawa materialnego skarżący zarzucili naruszenie art. 212 w związku z art. 5 k.c. Zdaniem skarżących, Sąd Okręgowy był zobowiązany do zastosowania art. 5 k.c. „w całej rozciągłości”, zwłaszcza, że w wyniku błędnego zniesienia współwłasności wnioskodawcy zostali rażąco pokrzywdzeni.

Pokrzywdzenie to miało wynikać przede wszystkim stąd, że uczestnicy W. Z. i J. Z. otrzymali w istocie pod tytułem darmym lokal [...]2, gdy wartość nakładów została błędnie utożsamiona z wartością rynkową lokalu, a w rzeczywistości poniesione na ten lokal nakłady nie mogły być większe niż 150 000 zł.

Ustalenie dopłat lub spłat w związku z sądowym zniesieniem współwłasności (art. 212 k.c.) służy rekompensacie utraty prawa własności w wypadku, gdyby wartość składnika majątkowego, który przypada byłemu współwłaścicielowi, odbiegała od wartości przysługującego mu udziału we współwłasności. Obowiązek dopłaty lub spłaty zabezpiecza zatem współwłaściciela, który w wyniku podziału otrzymuje składnik majątkowy o mniejszej wartości aniżeli wartość jego udziału, przed bezpodstawną utratą wartości ekonomicznej, odpowiadającej części przysługującego mu prawa własności. Ich wysokość podlega ustaleniu według cen rynkowych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 1998 r., I CKN 489/98 i z dnia 26 stycznia 2018 r., I CSK 568/17). Nie negując specyfiki tej sytuacji podzielić trzeba stanowisko, że obniżenie na podstawie art. 5 k.c. wysokości dopłaty lub spłaty przysługującej współwłaścicielowi jest dopuszczalne, mimo że odmowa udzielenia ochrony prawnej prawu podmiotowemu ma w tym przypadku trwały charakter (por. odpowiednio postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2018 r., II CSK 203/17 i powołane tam orzecznictwo). Stosowanie tego przepisu musi jednak w każdym wypadku respektować jego ogólne założenia, tj. wyjątkowy i subsydiarny charakter, nakaz uwzględnienia ogółu okoliczności sprawy oraz postulat wstrzemięźliwości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2018 r., II CSK 539/17, OSNC-ZD, nr C, poz. 37). Pozwala on bowiem na z istoty wyjątkową odmowę udzielenia ochrony prawu podmiotowemu w związku z okolicznościami, które czyniłyby taką ochronę nieakceptowalną ze względu na racje aksjologiczne lub funkcjonalne, oparte na powszechnie uznanych w społeczeństwie wartościach.

W okolicznościach sprawy Sądy *meriti* odwołały się do art. 5 k.c. pozbawiając uczestników Z. dopłaty z tytułu umniejszenia wartości uprzednio wyodrębnionych lokali w wyniku uszczuplenia powierzchni nieruchomości wspólnej i zmniejszenia związanego z lokalami udziału w tej nieruchomości. Przyjęły, że skoro uczestnicy ci swoim działaniem doprowadzili do zmniejszenia związanych

z lokalami udziałów w nieruchomości wspólnej, uzyskując w ten sposób nowy lokal dla własnych potrzeb, nie powinni otrzymać w związku z tym dodatkowej rekompensaty. Zasądzenie tych dopłat Sądy uznały natomiast za zasadne w odniesieniu do pozostałych właścicieli wyodrębnionych lokali, których wartość uległa obniżeniu, co wynikało z opinii biegłego.

Powołany w tym kontekście przez skarżących argument, według którego rozwiązanie to jest niewystarczające, ponieważ uczestnicy S. i W. Z. uzyskali lokal [...]2 „w istocie pod tytułem darmym”, mimo że został on wybudowany ich staraniem, należało uznać za chybiony. Sytuacja wskazywana przez skarżących była zasadniczo odmienna aniżeli ta, w której Sądy *meriti* odwołały się do art. 5 k.c. Z materiału sprawy wynikało, że lokal [...]2 został wybudowany od podstaw przez uczestników Z. za zgodą pozostałych współwłaścicieli, stosownie do zawartej umowy podziału *quoad usum*, a pozostali współwłaściciele nie partycypowali w jego kosztach; pozostali współwłaściciele nie podnosili zarazem pretensji dotyczących władania przez uczestników Z. tym lokalem lub uzyskiwanych przez nich z tego lokalu korzyści. Aprobata wymaga stanowisko, że doliczenie wartości tego lokalu do wartości wszystkich lokali, do czego zdawali się zmierzać skarżący, prowadziłoby do wzbogacenia pozostałych współwłaścicieli (co do sposobu rozliczenia przy zniesieniu współwłasności nakładów dokonanych przez współwłaściciela na zajmowaną przezeń część nieruchomości podzielonej *quoad usum* por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2017 r., III CSK 137/16 i z dnia 17 stycznia 2018 r., IV CSK 163/17, OSNC-ZD 2019, nr A, poz. 4). W skardze kasacyjnej kwestię tę w całości pominięto. Nie ma w tej mierze znaczenia fakt, że zdaniem skarżących nakłady poniesione przez uczestników Z. na lokal [...]2 odbiegały znacznie od jego obecnej wartości rynkowej i nie były wyższe niż 150 000 zł, pomijając, że twierdzenie to wybiegało poza ustalony i wiążący stan faktyczny sprawy (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Sąd Okręgowy zauważył ponadto, że nawet gdyby uczestnicy S. Z. i W. Z. nie dokonali rozbudowy budynku, skarżący i tak byliby obowiązani do dopłaty, a wartość pozostałych lokali byłaby taka sama, jaką przyjęto za podstawę rozliczeń, a poza tym wysokość dopłaty na rzecz uczestników Z. została wyliczona w sposób zaniżony, co nie podlegało korekcie w postępowaniu apelacyjnym ze względu na

zakaz *reformationis in peius*. Do kwestii tych, niepozbawionych znaczenia z punktu widzenia klauzuli nadużycia prawa, skarżący kasacyjnie w ogóle się nie odnieśli. Wywody skargi nie stwarzały tym samym podstawy do przyjęcia, że Sąd Okręgowy błędnie zaniechał stosowania art. 5 k.c. w odniesieniu do spłat zasądzonych od skarżących.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 520 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.