

POSTANOWIENIE

12 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Pierwszy Prezes SN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Beata Janiszewska

SSN Robert Stefanicki (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 12 kwietnia 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej M. C.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z 23 lipca 2020 r., VI Ca 163/20,

w sprawie z wniosku B. G.

z udziałem M. C.

o zniesienie współwłasności nieruchomości,

uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie I (pierwszym) i w punkcie III (trzecim), i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Zielonej Górze do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 3 grudnia 2019 r. Sąd Rejonowy zniósł współwłasność bliżej określonych nieruchomości należących do wnioskodawcy i uczestnika przez ustanowienie i przyznanie im na wyłączną własność kilku lokali niemieszkalnych (pkt 1 i 2 postanowienia), rozstrzygnął o dopłacie (pkt 3) i zwrocie części nakładów (pkt 4) poczynionych na nieruchomości wspólne przez wnioskodawcę (w kwocie 7166, 80 zł), B. G., a w pozostałym zakresie oddalił wnioski zgłoszone w sprawie przez wnioskodawcę i uczestnika (pkt 5). Bezsporny w sprawie był sposób zniesienia współwłasności pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikiem postępowania, natomiast

pozostawały sporne kwestie odnoszące się do ustalenia wartości nieruchomości, oceny czy nakłady finansowane wspólnie przez obydwu współwłaścicieli, czy wyłącznie przez B. G., a także kwestie odnoszące się do zasadności żądania M. C. zasądzenia na jego rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętych postępowaniem.

M. C. wystąpił do Sądu Rejonowego w Zielonej Górze 29 września 2011 r. przeciwko B. G. z pozwem o zapłatę, w którym domagał się od pozwanego zasądzenia kwoty 60 000 zł z ustawowymi odsetkami, liczonymi od 11 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości dla celów produkcyjnych. Sprawa z powództwa M.C. przeciwko B. G. została połączona do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą o zniesienie współwłasności nieruchomości należących do stron (sprawa I Ns 978/11). B. G. wystąpił do Sądu 12 grudnia 2011 r. z wnioskiem o zniesienie współwłasności wyszczególnionych w nim lokali niemieszkalnych. Ponadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz od uczestnika postępowania kwoty 600 000 zł tytułem nakładów poczynionych przezeń na przedmiot współwłasności. Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków oraz zebranych dokumentów wynika, że dokonywanie nakładów na rzecz podniesienia standardów nieruchomości wspólnych było wyłącznym dziełem B. G. Wnioskodawca potwierdził wyłączne finansowanie nakładów na nieruchomości wspólne będące przedmiotem postępowania.

Odnosząc się do żądania wnioskodawcy w przedmiocie rozliczenia, Sąd dokonał wyrównania wartości przysługujących współwłaścicielom udziałów wynoszących po 1/2 części na podstawie oszacowania ich wartości według stanu z dat ich nabycia, nie uwzględniając przy rozliczeniach obecnego stanu nieruchomości będącego wynikiem nakładów poczynionych wyłącznie przez B. G.. Sąd nie uwzględnił roszczenia uczestnika postępowania M. C. zasądzenia na jego rzecz od wnioskodawcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze wspólnych nieruchomości w celu prowadzenia działalności gospodarczej w okresie od 1 października 2008 r. do dnia wniesienia pozwu. Sąd podzielił stanowisko wyrażone przez pełnomocnika wnioskodawcy co do niewystępowania po stronie B. G. złej wiary w zakresie korzystania ze wspólnych nieruchomości po 1 października 2008 r. Po sporządzeniu opinii przez biegłą sądową, na rozprawie 29 grudnia 2015 r. Sąd

wydał postanowienie wstępne, w którym uznał żądanie wnioskodawcy i uczestnika postępowania za usprawiedliwione co do zasady w zakresie zniesienia współwłasności oznaczonych lokali.

Apelację od cytowanego na wstępie orzeczenia Sądu Rejonowego złożył wnioskodawca, zaskarżając je wyłącznie w części dotyczącej oddalenia żądania zasądzenia od uczestnika nakładów poniesionych na przedmioty współwłasności. W wyniku rozpoznania apelacji Sąd Okręgowy zaskarżonym obecnie postanowieniem częściowo zmienił postanowienie Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 375 840 zł tytułem zwrotu nakładów. Sąd stwierdził, że wszystkie nakłady na nieruchomości będące przedmiotem współwłasności zostały dokonane przez wnioskodawcę, więc powinny być rozliczone w odniesieniu do tych nieruchomości, które w związku ze zniesieniem współwłasności przypadły uczestnikowi postępowania. Kwota zasądzona tytułem rozliczenia nakładów została obliczona jako różnica między wartością nieruchomości w chwili ich nabycia przez współwłaścicieli i wartością aktualną, czyli ustaloną na podstawie opinii biegłego sporządzonej w sprawie, gdyż, zdaniem Sądu, „żadne inne czynniki w latach 2010-2018 nie miały wpływu na wartość tej nieruchomości aniżeli dokonane nakłady”.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniósł uczestnik postępowania. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego skarżący sformułował zarzuty uchybienia art. 206 i art. 207 k.c. w związku z § 35 ust. 1 i 2 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w zw. z art. 405 i n. k.c. i art. 5 k.c., a także w zw. z art. 382 k.p.c. przez przyjęcie niewłaściwego sposobu obliczenia wartości nakładów. Z kolei naruszenia przepisów postępowania, a mianowicie: - art. 351 § 1 k.p.c., art. 367 § 1 k.p.c. w zw. z art. 368 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. poprzez merytoryczne rozstrzygnięcie o apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu pierwszej instancji, mimo braku istnienia substratu tej apelacji. Zarzucono również uchybienie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 387 § 2¹ k.p.c. i art. 327¹ § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Zgodnie z § 35 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r.

w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wartość nakładów odpowiadać ma różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i sprzed ich dokonania. Wzrost wartości rzeczy może być nie tylko wynikiem wniesienia nakładów przez współwłaściciela, ale także być wypadkową zwiększenia wartości rynkowej nieruchomości w czasie. Stąd rozliczanie wydatków poniesionych przez jednego ze współdziałowców na rzecz nieruchomości wspólnej może całkowicie odbiegać od rzeczywistego zakresu i wartości poniesionego wydatku i prowadzić do bezpodstawnego wzbogacenia wnioskodawcy ponad ten wkład z samego wzrostu rynkowej wartości nieruchomości od daty ich nabycia. Taki wzrost nie może być uznawany za pożytek z rzeczy. Skarżący wskazał, że konstrukcja bezpodstawnego wzbogacenia ujmowana w kontekście nakładów interpretowana jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego dotyczącego ich rozliczania pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości. Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu regulują obowiązek zwrotu korzyści uzyskanej bez podstawy prawnej w wypadkach, w których nie ma szczególnej regulacji prawnej.

Skarżący kasacyjnie podnosi, że mając na uwadze skomplikowany charakter rozliczeń nakładów czynionych przez jednego ze współwłaścicieli, zasady ich dotyczące, związek ich ze sposobem korzystania z nieruchomości oraz biorąc pod uwagę reguły dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia, nie ulega wątpliwości, że sporządzone uzasadnienie orzeczenia zasądzającego na rzecz wnioskodawcy niebagatelną kwotę 375 840 zł nie pozwala zweryfikować jego podstaw faktycznych i prawnych, co uniemożliwia kontrolę kasacyjną orzeczenia. Tym bardziej że w ocenie Sądu I instancji wnioskodawca korzystał tylko w części z nieruchomości i wyłącznie na jej rzecz ponosił koszty, co nie zostało w ogóle uwzględnione przez Sąd odwoławczy w aspekcie stanowiska uczestnika postępowania. Bierze się tutaj też pod uwagę zasadę proporcjonalności ponoszonych nakładów w stosunku do udziału we współwłasności (postanowienia Sądu Najwyższego z: 15 czerwca 2022 r., III CZ 72/22, 9 sierpnia 2022 r., I CSK 2369/22, 20 września 2022 r., II CSKP 101/22). Mając na uwadze powyższe, strona skarżąca kasacyjnie wniosła o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi wraz z pozostawieniem temu sądowi rozpoznania wniosku o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa

w postępowaniu kasacyjnym. W odpowiedzi na skargę kasacyjną B. G. wniósł o jej odrzucenie jako niedopuszczalnej, o odmowę przyjęcia skargi kasacyjnej skarżącego do rozpoznania, w przypadku zaś nieuwzględnienia powyższego wniosku o oddalenie skargi kasacyjnej w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się skuteczna, mimo że nie wszystkie zgłoszone w niej zarzuty należało uznać za zasadne.

Nietrafny był zarzut naruszenia przepisów postępowania poprzez merytoryczne orzeczenie Sądu Okręgowego o zwrocie nakładów mimo stwierdzenia przez skarżącą braku substratu zaskarżenia, tzn. rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, w którym nastąpiłoby oddalenie zgłoszonego przez wnioskodawcę żądania zasądzenia określonej kwoty tytułem zwrotu nakładów. W punkcie 5. postanowienia Sądu Rejonowego orzeczono o oddaleniu wniosków wnioskodawcy i uczestnika postępowania „w pozostałym zakresie”, czyli co do wszystkich zgłoszonych w sprawie żądań. Oznacza to, że oddalone zostało m.in. zgłoszone przez wnioskodawcę żądanie zapłaty kwoty należnej tytułem rozliczenia nakładów na nieruchomości będące przedmiotem współwłasności między wnioskodawcą i uczestnikiem. Należy tu uczynić wzmiankę, że środek zaskarżenia może być wniesiony jedynie od wyroku istniejącego. Powinno zatem być wydane orzeczenie, którego zakwestionowanie jest celem złożenia środka zaskarżenia. Twierdzenie o braku substratu zaskarżenia nie znajduje faktycznego potwierdzenia. W odpowiedzi na skargę kasacyjną podniesiono, że stwierdzenie o braku substratu świadczy „albo o nieznanomości skarżącego treści własnych pism procesowych, albo o nieudolnej próbie wybrnięcia z niefortunnej dla strony skarżącej rzeczywistej treści złożonego pisma”. Skoro oddalono wnioski w pozostałym zakresie, z tego można wyprowadzić konstatację, że był substrat zaskarżenia.

Nie mógł być także podzielony zarzut uchybienia art. 387 § 2¹ k.p.c. i art. 327¹ § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak ujęcia w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skarga kasacyjna została skierowana wyłącznie przeciwko rozstrzygnięciu o zasądzenie bliżej określonej sumy tytułem zwrotu nakładów. W tym natomiast

zakresie niewątpliwie nastąpiło poczynienie przez Sąd Okręgowy potrzebnych ustaleń faktycznych. Sąd ten stwierdził bowiem, że „Sąd I instancji generalnie w zakresie nakładów poczynił ustalenia prawidłowo (...)”, czyli zaaprobował ustalenia ujęte na s. 13 i n. uzasadnienia postanowienia Sądu Rejonowego. Nawet jeśli uznać, że Sąd Okręgowy nie przedstawił w pełnym zakresie podstawy faktycznej całego orzeczenia o zniesieniu współwłasności, czym dopuścił się naruszenia przywołanych w skardze przepisów, to nie sposób uznać, by miało to wpływ na wynik postępowania, skoro zakres skargi, jak wskazano powyżej, był ograniczony wyłącznie do rozstrzygnięcia o nakładach na nieruchomości, a w pozostałym zakresie sprawa pozostawała poza kognicją Sądu Najwyższego.

Zasadny okazał się natomiast zarzut naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 206 i art. 207 k.c. w związku z § 35 ust. 1 i 2 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w zw. z art. 405 i n. i art. 5 k.c., a także w zw. z 327¹ § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wnioskodawcy przysługuje roszczenie odpowiadające różnicy pomiędzy wartością poniesionego nakładu a wartością nieruchomości przed wnoszonymi nakładami, niezależnie od sposobu korzystania z rzeczy i wartości faktycznej poniesionych przez wnioskodawcę wydatków.

Należy mieć na względzie to, że postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości ma charakter kompleksowy (postanowienie Sądu Najwyższego z 4 lutego 2021 r., II CSK 153/20). Rozstrzygane są w nim m.in. kwestie związane z podziałem nieruchomości i rozliczeniem finansowym w postaci dopłat czy spłat, ale również roszczenia dotyczące wydatków i nakładów ponoszonych na wspólną nieruchomość (postanowienie Sądu Najwyższego z 20 września 2022 r., II CSKP 101/22). Zasady ponoszenia nakładów, do których zastosowanie ma art. 207 k.c., obejmują sytuacje, gdy wydatki te zostały dokonane zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc wtedy, gdy wszyscy współwłaściciele posiadają wspólnie rzecz i jeden z nich poniósł na nią nakłady, z których korzystali wszyscy. W takiej sytuacji zgodnie ze stanowiskiem zajętym przez Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z 10 maja 2006 r. (III CZP 11/06) może on żądać zwrotu równowartości tych nakładów według zasad określonych w art. 207 k.c. od osób, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania nakładów.

Warte podkreślenia jest, że orzeczenie w sprawie o zniesienie współwłasności ma charakter integralny w tym rozumieniu, że nie jest dopuszczalne utrzymanie w mocy jedynie części rozstrzygnięć dotyczących zasad podziału przez ustanowienie odrębnej własności wraz z przyznaniem ich poszczególnym pracownikom bez powiązania z rozstrzygnięciem odnośnie do spłat i dopłat oraz roszczeń współwłaścicieli z tytułu poczynionych nakładów. Sąd Okręgowy orzekł o całości żądania. Brak było jednak ustaleń faktycznych, które wychodziłyby poza porównania nakładów. W grę wchodzić mogło dopuszczenie biegłego.

Uzasadnienie wyroku stanowi merytoryczne ujęcie treści zawartej w jego części dyspozytywnej przedstawiającej proces dochodzenia istoty ustaleń faktycznych rozstrzygnięcia (J. Mierzwińska-Lorencka, Uzasadnianie wyroków w sprawach karnych (w:) Uzasadnienia decyzji stosowania prawa, red. M. Grochowski, I. Rzuciło–Grochowska, Warszawa 2015, s. 266). Funkcja uzasadnienia wyroku nie ogranicza się jedynie do przekonania stron co do słuszności rozstrzygnięcia sądu i zgodności orzeczenia z prawem, ale także ma na celu umożliwienie przeprowadzenia kontroli instancyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 20 lipca 2017 r., I CSK 140/17, postanowienie Sądu Najwyższego z 22 maja 2013 r., III CSK 293/12). Uzasadnienie w zakresie wypełnianej przez nie funkcji jurydycznej obliuguje sąd do prawidłowej rekonstrukcji stanu faktycznego oraz jego subsumcji do normy prawa materialnego, w następstwie czego dochodzi do przyznania stronie prawa podmiotowego skonkretyzowanego w sentencji wyroku. Sąd odwoławczy w uzasadnieniu transkrypcyjnym nie wskazał, w jakim stopniu przyjmuje za własne ustalenia Sądu I instancji, a oceniając dowód z opinii biegłego, podniósł jedynie, że przy rozstrzyganiu kwestii roszczenia o nakłady nie jest konieczne „wskazanie każdej cegły czy zaprawy”, z pominięciem sformalizowanych prawnie zasad dokonywania wyceny takiego roszczenia (określonych w rozporządzeniu z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego).

Sąd Okręgowy oparł się na uproszczonym sposobie ustalenia wartości nakładów przez określenie różnicy wartości nieruchomości w chwili nabycia i w momencie znoszenia współwłasności. Tym samym stworzył ryzyko nieuwzględnienia w ramach tej różnicy także wzrostu wartości nieruchomości na

przestrzeni prawie dekady rozwoju rynku obrotu nieruchomościami i rozwoju gospodarczego, co miało znaczenie tym większe, że zniesienie współwłasności dotyczyło lokali niemieszkalnych. Wbrew stanowisku tego Sądu nie sposób uznać, że żadne inne czynniki - niż nakłady poczynione przez wnioskodawcę - nie wpłynęły na wzrost wartości nieruchomości w latach 2010-2018, skoro w ciągu tych lat widoczne były ogólne tendencje zwyżkowe cen nieruchomości.

Pominięcie występowania tendencji rynkowych dotyczących cen nieruchomości spowodowało nietrafne powiązanie wzrostu wartości lokali wyłącznie z nakładami poczynionymi przez wnioskodawcę. Taka metoda określenia wartości nakładów, a w konsekwencji także – sumy należnej wnioskodawcy tytułem rozliczenia z uczestnikiem, została trafnie zakwestionowana w skardze kasacyjnej. W okolicznościach sprawy, w których mowa o istotnych nakładach oraz o długim okresie od ich poczynienia - do rozliczenia, nie można było bowiem oprzeć się na tak uproszczonym modelu obliczeń. Przeciwnie, należało zgodnie z ogólnymi zasadami rozliczeń zbadać, w jakim stopniu nakłady zwiększyły wartość nieruchomości w czasie ich dokonania – i jaką kwotą proporcja ta zostaje odzwierciedlona obecnie, na etapie znoszenia współwłasności.

Współwłaściciele, którzy nakładów na rzecz wspólną nie dokonali i nie pokryli ich w cenie nabycia udziałów, nie mogą być przy znoszeniu współwłasności bezpodstawnie wzbogaceni kosztem ponoszących lub – jak to miało miejsce w badanej sprawie - ponoszącego nakłady. Ma tu odpowiednie zastosowanie art. 405 i n. k.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z: 4 lutego 2021 r., II CSK 153/20, 23 czerwca 2022 r., II CSKP 228/22). Wbrew stanowisku Sądu odwoławczego, zakres rzeczowy nakładów musi być ustalony w sprawie, tak co do tego, jakie wydatki poniósł wnioskodawca, jak i na etapie opiniowania. Innego rodzaju argumentacja może się wiązać z pojęciem analogii i *interpretationis contra legem* (J. Wróblewski, *Interpretatio secundum, praeter et contra legem*, Państwo i Prawo 1961, nr 4/5, s. 622). Nie jest jednak również dopuszczalne obciążenie współwłaściciela kosztem zwrotu kwoty, która w istocie nie stanowi rozliczenia nakładów. Niewątpliwie poczynienie prawidłowych obliczeń wymaga stosownych ustaleń faktycznych co do zakresu rzeczowego nakładów. Pozwoli to – na co zwrócił także uwagę skarżący kasacyjnie – doprowadzić do większej transparentności orzeczenia i uzasadnienia

Sądu drugiej instancji.

Wobec zasadności omówionego wyżej zarzutu kasacyjnego nie zachodziła potrzeba odniesienia się do pozostałych zarzutów. Przywołany w podstawach kasacyjnych zarzut naruszenia art. 5 k.c. może być w wyjątkowych okolicznościach uzasadniony. W szczególności dotyczyć to mogło sytuacji, gdy żądanie rozliczenia poniesionych przez wnioskodawcę nakładów ponad kwotę rzeczywiście wniesionych na ten cel wydatków prowadzi do sprzecznego z zasadami współżycia społecznego bezpodstawnego obciążenia współwłaściciela zobowiązaniem z tego tytułu. Istotą zastosowania art. 5 k.c. w praktyce jest przeciwdziałanie nadużyciu prawa podmiotowego (M. Gutowski, Kodeks cywilny, tom 1, wydanie 3, komentarz do art. 1-352, Warszawa 2021, uwagi do art. 5). Sąd Najwyższy podtrzymuje stanowisko o obronnym charakterze tej klauzuli. Niniejszy przepis reguluje kwestie nadużycia prawa w znaczeniu podmiotowym. Istotą tego zjawiska jest okoliczność, że określone zachowanie mieści się formalnie w granicach przysługującego prawa, jednak sposób jego wykonania wykazuje nadużycie i nie podlega ochronie prawnej. W przypadku tego przepisu nie mamy do czynienia z regulacją ofensywną. Ustawodawca po to wprowadził odesłanie generalne do norm pozaprawnych, aby nie dochodziło do rozstrzygnięć formalnie zgodnych z prawem, ale nie do przyjęcia z punktu widzenia ogólnie akceptowanych w społeczeństwie zasad współżycia (wyrok Sądu Najwyższego z 23 lipca 2015 r., I CSK 549/14).

Z tych względów Sąd Najwyższy w przedmiocie zniesienia współwłasności orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. art. 398²¹ k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

[SOP]

[a!]

