

Sygn. akt IV CNP 27/16

POSTANOWIENIE

Dnia 24 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSA Agata Zając

w sprawie ze skargi wnioskodawców
o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego postanowienia
Sądu Okręgowego w L.
z dnia 29 stycznia 2014 r., sygn. akt II Ca .../13,
w sprawie z wniosku G.F. i A.F.
przy uczestnictwie [...]
o zniesienie współwłasności nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 lutego 2017 r.,

oddala skargę.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez wnioskodawców - małżonków G. i A. F. postanowieniem z dnia 29 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w L. zmienił zaskarżone przez uczestników małżonków M. i M. K. oraz K.P. postanowienie Sądu Rejonowego w L. z dnia 4 grudnia 2012 r., w ten sposób, że zasądził na rzecz G. i A. F. dopłatę w kwocie 2 519,33 zł, płatną w ciągu tygodnia od uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności, od uczestników: K.P. w wysokości 1 259,66 zł, M.K. i M.K. w wysokości 1 259,67 zł. Ponadto Sąd ten oddalił obie apelacje w pozostałej części oraz orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie tej ustalono, co następuje:

Współwłaścicielami nieruchomości o numerze ewidencyjnym 262 położonej w L. przy ul. Z. 25 o powierzchni 0,0898 ha, zabudowanej wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym są: K.P. w 2/12 części, B. L. oraz A. L. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 2/12 części, G. F. oraz A. F. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 2/12 części, M.D. oraz W. D. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 2/12 części, S. . w 2/12 części, M. K. oraz M. K. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 2/12 części. Budynek posadowiony na tej nieruchomości składa się z trzech kondygnacji. Znajduje się w nim sześć mieszkań, w tym cztery mieszkania jednopoziomowe oraz dwa mieszkania dwupoziomowe. Do każdego mieszkania przyporządkowany jest garaż pod budynkiem oraz piwnica.

Mieszkania dwupoziomowe powstały jeszcze w trakcie budowy budynku na skutek zmian dokonanych przez architekta M. M. w pierwotnym projekcie budowy, przy częściowym wykorzystaniu na ten cel klatki schodowej i poddasza. Po zakończeniu budowy na wniosek współwłaścicieli właściwy organ administracyjny przyjął zgłoszenie zakończenia budowy i nie wniósł sprzeciwu, co do przystąpienia do użytkowania.

Mieszkania dwupoziomowe zajmowane są przez małżonków M. i M. K., którzy udział we współwłasności nieruchomości nabyli 16 marca 2006 roku oraz K.P.. Część poddasza zaadaptowana na cele mieszkalne stanowi integralną część mieszkań dwupoziomowych połączoną z pozostałą częścią schodami znajdującymi

się wewnątrz mieszkań. Pozostała, niezaadaptowana część poddasza, pełniła funkcję wspólnego strychu.

Koszt budowy budynku w stanie surowym został rozłożony pomiędzy wszystkich ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych, które miały przypaść im do użytkowania. Koszt adaptacji części poddasza na cele mieszkalne ponieśli wyłącznie K.P. w stosunku do lokalu nr 5 oraz ówcześni współwłaściciele nieruchomości M. A. i A. S. w stosunku do lokalu nr 6. Dalsze koszty związane z wykończeniem poszczególnych mieszkań zostały poniesione wyłącznie przez te osoby, które dane mieszkanie zajmowały. Wszystkie lokale znajdujące się w budynku przy ul. Z. 25 wykorzystywane są przez ich współwłaścicieli wyłącznie na cele mieszkalne i nie były nigdy przedmiotem umowy najmu.

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w L. zniósł współwłasność ww. nieruchomości w ten sposób, że wyodrębnił w budynku posadowionym na tej nieruchomości sześć lokali stanowiących odrębne nieruchomości i określił pomieszczenia przynależne do tych lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej. Własność mieszkań dwupoziomowych sąd przyznał M. i M. K., oraz K. P. Jedno z mieszkań jednokondygnacyjnych zostało przyznane na własność wnioskodawcom G. i A. F.

W swoim postanowieniu z dnia 4 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy ustalił wartość przedmiotu zniesienia współwłasności na kwotę 1 833 363,00 zł, a także zasądził solidarnie na rzecz G.F. oraz A.F. dopłatę w kwocie 21 614,00 zł płatną w ciągu sześciu miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, z zastrzeżeniem odsetek w wysokości ustawowej, w razie uchybienia terminowi płatności od uczestników postępowania: K.P. w wysokości 10 807,00 zł, M.K. i M.K. solidarnie w wysokości 10 807,00 zł.

Rozpoznający apelacje uczestników M. i M. małżonków K. oraz K.P. Sąd Okręgowy stwierdził, że punktem wyjścia dla oceny zasadności obu apelacji i podniesionego w nich głównego zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 212 § 1 k.c., powinno być ustalenie Sądu Rejonowego dotyczące sposobu finansowania kosztów budowy mieszkań. Zgodnie z tym ustaleniem

wszyscy współwłaściciele, jakkolwiek posiadali równe udziały w nieruchomości wspólnej, to jednak partycypowali w kosztach inwestycji polegającej na wybudowaniu na działce budynku wielomieszkaniowego w stanie surowym proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych, które to lokale miały im przypaść do użytkowania w ramach podziału *quoad usum* po zakończeniu inwestycji budowlanej. Sąd Rejonowy podkreślił, że koszt adaptacji poddasza na cele mieszkalne (adaptacja ta była skutkiem zmian w pierwotnym projekcie budowy, polegających na częściowym wykorzystaniu na ten cel klatki schodowej i poddasza) ponieśli wyłącznie K.P. w stosunku do lokalu mieszkalnego nr 5 oraz ówcześni współwłaściciele nieruchomości M. A. i A. S. w stosunku do lokalu nr 6.

Ustalenia te wskazują jednoznacznie, że żaden z ówczesnych współwłaścicieli, w tym wnioskodawcy - G. i A. małżonkowie F., nie partycypowali w kosztach budowy lokali nr 5 i 6 oraz w częściach wspólnych budynku ponad powierzchnię lokali mieszkalnych, które miały przypaść im do użytkowania oraz zajęli lokale mieszkalne o różnej powierzchni, mimo że wszyscy współwłaściciele dysponowali równymi udziałami we współwłasności nieruchomości wspólnej. Z ustaleń Sądu Rejonowego wynikało również, że poszczególni współwłaściciele nieruchomości przystąpili następnie do wyłącznego użytkowania wyżej wskazanych lokali mieszkalnych, co świadczyło o tym, że pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości nastąpił podział nieruchomości do wyłącznego użytkowania w części obejmującej lokale mieszkalne w stosunku, do których na etapie inwestycji ponosili oni koszty ich wybudowania.

Mając na uwadze takie ustalenia Sąd Okręgowy podzielił zawarty w obu apelacjach zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 212 § 1 k.p.c. Wprawdzie M. i M. małżonkowie K. oraz K.P. otrzymali w wyniku zniesienia współwłasności lokale mieszkalne o większej wartości niż G. i A. małżonkowie F. (z ustaleń Sądu Rejonowego wynikało, że wartość lokalu mieszkalnego nr 6 wynosi 342 948 zł, wartość lokalu mieszkalnego nr 5 wynosi 337 957 zł, wartość lokalu mieszkalnego nr 2 wynosi 283 946,50 zł), to jednak powyższe różnice w wartościach lokali mieszkalnych, mimo istnienia równych udziałów we współwłasności nieruchomości, będącej przedmiotem dokonywanego podziału w ramach zniesienia współwłasności, nie stanowiły usprawiedliwionej podstawy

zasądzenia dopłat w sposób przyjęty przez Sąd Rejonowy na podstawie art. 212 § 1 k.c. Zasądzenie takich dopłat w stanie faktycznym sprawy doprowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia wnioskodawców G. i A. małżonków F., kosztem wszystkich pozostałych współwłaścicieli. Wnioskodawcy w ramach zniesienia współwłasności otrzymali, bowiem prawo do lokalu mieszkalnego o wartości odpowiadającej kosztom, które wyłożyli w trakcie realizacji inwestycji polegającej na wzniesieniu budynku wielomieszkaniowego (oczywiście z uwzględnieniem aktualnej wartości tego lokalu). Lokal, który otrzymali w ramach zniesienia współwłasności nieruchomości był przez nich wyłącznie używany po oddaniu budynku mieszkalnego do użytkowania. Nigdy nie partycypowali oni w kosztach adaptacji poddasza na cele mieszkalne, związanego ze zwiększeniem powierzchni mieszkalnej lokali nr 5 i 6, jak i nie partycypowali w kosztach budowy pozostałych lokali mieszkalnych, tak samo jak pozostali współwłaściciele nie partycypowali w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nr 2.

Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro z ustaleń Sądu Rejonowego wynikało, że z prawem odrębnej własności lokalu nr 2 wiąże się udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 8296/56892, z prawem odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 5 udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 11333/56892 natomiast z prawem odrębnej własności lokalu nr 6 udział w wysokości 11436/56892., to oznacza, iż wnioskodawcy otrzymali wraz z prawem do lokalu mieszkalnego nr 2 udział w nieruchomości wspólnej o wartości niższej od wartości udziałów uczestników małżonków K. i K.P., związanych z odrębną własnością przyznanych im lokali mieszkalnych nr 6 i 5, to na podstawie art. 212 § 1 k.c. Sąd Rejonowy obowiązany był wyrównać wartość przysługujących wnioskodawcom G. i A.. małżonkom F. udziałów przez zasądzenie od uczestników, którzy otrzymali odrębną własność lokali mieszkalnych nr 6 i 5 odpowiednio wyliczonych dopłat (na podstawie art. 212 § 1 k.c.).

W celu wyliczenia wysokości tych dopłat Sąd Okręgowy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego L. W. na podstawie, której ustalił wartość udziałów we współwłasności nieruchomości związanych z poszczególnymi lokalami mieszkalnymi. Z niezakwestionowanej w tej części przez wnioskodawców i uczestników opinii biegłego, którą Sąd Okręgowy obdarzył walorem wiarygodności

i fachowości wynikało, że łączna wartość wszystkich udziałów w częściach wspólnych nieruchomości (grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie od użytku właścicieli lokali), związanych z prawami do lokali mieszkalnych nr 1,2,3,4,5 i 6 wynosi 120 872 zł, w tym wartość udziału związanego z prawem do lokalu mieszkalnego nr 2 wynosi 17 626 zł, wartość udziału związanego z prawem do lokalu mieszkalnego nr 5 wynosi 24 078 zł, zaś wartość udziału związanego z prawem do lokalu mieszkalnego nr 6 wynosi 24 297 zł.

Mając na względzie, że udziały współwłaścicieli we współwłasności podlegającej podziałowi nieruchomości były równe oraz mając na uwadze wyżej wskazane ustalenia, co do łącznej wartości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, po dokonaniu jej podziału, przez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3, 4, 5 i 6, wynoszącej 120 872 zł, należało odpowiednio zasądzić od uczestników M. i M. małżonków K., którym w wyniku zniesienia współwłasności przypadło prawo do lokalu mieszkalnego nr 6 wraz ze związanym z tym prawem udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 11436/56892, którego wartość wynosi 24 297 zł oraz od K.P., której w wyniku zniesienia współwłasności przypadło prawo do lokalu mieszkalnego nr 5 wraz ze związanym z tym prawem, udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 11333/56892, którego wartość wynosi 24 078 zł, na rzecz G. i A. małżonków F., którzy otrzymali prawo do lokalu mieszkalnego nr 2 wraz ze związanym z tym prawem udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 8296/56892, którego wartość wynosi 17 626 zł, dopłatę pieniężną w wysokości 2 519,33 zł ($20\,145,33 - 17\,626\text{ zł} = 2\,519,33\text{ zł}$), celem wyrównania wartości ich udziału we współwłasności podlegającej podziałowi nieruchomości.

W tym kwotę w wysokości 1 259,67 zł zasądzono od M. i M. małżonków K., którzy otrzymali prawo w części wspólnej nieruchomości ponad przysługujący im udział we współwłasności o wartości przekraczającej kwotę 4 151,67 zł i 1 259,66 zł od K.P., która otrzymała prawo w części wspólnej nieruchomości ponad przysługujący jej udział we współwłasności o wartości przekraczającej kwotę 3932,67 zł.

W skardze o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego postanowienia wnioskodawcy zarzucili: 1) naruszenie prawa materialnego, tj.: a) art. 207 k.c. przez dokonanie błędnej kwalifikacji charakteru prawnego nakładów poczynionych przez K.P., M.A. i A.S. na nieruchomości przy ul. Z. 25 w L. w postaci adaptacji na cele mieszkalne poddasza nad lokalami o nr 5 i 6; b) art 207 k.c. przez jego błędne zastosowanie i uznanie, że M. K. i M. K. przysługiwało roszczenie o rozliczenie nakładów poniesionych przez byłych współwłaścicieli M.A. i A.S. na adaptację na cele mieszkalne poddasza nad lokalem o nr 6; c) art. 207 k.c. i art. 118 k.c. przez nieuwzględnienie podniesionego przez wnioskodawców zarzutu przedawnienia zgłoszonych przez K.P., M. K. oraz M.K. roszczeń o rozliczenie wartości nakładów poniesionych na adaptację na cele mieszkalne poddasza nad lokalami o nr 5 i 6 przy ustalaniu wysokości spłat na rzecz wnioskodawców; d) art. 212 § 1 k.c. i art 118 k.c. przez obniżenie spłat należnych wnioskodawcom od K.P., pomimo że zgłoszone przez nią żądanie uwzględnienia nakładów poniesionych na adaptację na cele mieszkalne poddasza nad lokalem o nr 5 było niezasadne z uwagi na jego przedawnienie; e) art. 212 § 1 k.c., art. 118 k.c. i art. 509 § 1 k.c. przez obniżenie spłat należnych wnioskodawcom od M.K. oraz M.K., pomimo że nie wykazali oni nabycia od swoich poprzedników prawnych roszczenia o rozliczenie nakładów poniesionych na adaptację na cele mieszkalne poddasza nad lokalem o nr 6 oraz pomimo przedawnienia tego roszczenia; f) art. 405 k.c. przez błędne uznanie, że uwzględnienie żądania wnioskodawców o wyrównanie wartości ich udziałów dopłatami od K.P., M.K. oraz M.K. w zakresie łącznej kwoty 19.094,70 zł doprowadziłoby do ich bezpodstawnego wzbogacenia, w sytuacji, gdy żądanie to ma swoją podstawę prawną w art. 212 § 1 k.c. i jest pochodną zasad rozliczania nakładów na rzecz wspólną określonych w art. 207 k.c.

2. Naruszenie prawa procesowego, tj.: art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art 361 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez brak należytego uzasadnienia zaskarżonego postanowienia przejawiający się w nieprzywołanie jasnej podstawy prawnej dla częściowej zmiany postanowienia sądu I instancji oraz brak wyjaśnienia prawnego dla przyjętej przez Sąd Okręgowy koncepcji bezpodstawnego wzbogacenia mogącego wystąpić po stronie wnioskodawców w wypadku zasądzenia na ich rzecz dopłat w wysokości określonej przez sąd I instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty zawarte w skardze, szczególnie zarzut naruszenia art. 207 k.c., oparte są na twierdzeniu, że znosząc współwłasność sąd powinien wziąć pod uwagę nakłady na powiększenie dwóch lokali, których właścicielami są aktualnie K.P., oraz M. i M. K., a także to, że nakłady te zostały dokonane na tę część nieruchomości, którą użytkowali wyłącznie tylko wspomniani właściciele lokali. Zdaniem skarżących nigdy nie wyrazili oni zgody na wprowadzenie zmian w pierwotnym projekcie budynku przy ul. Z. 25, a adaptacja strychu na cele mieszkalne została przeprowadzona samowolnie przez K.P. oraz poprzedników prawnych małżonków K. W kosztach wybudowania całego strychu partycypowali wszyscy współwłaściciele w równych częściach. Wspomniany budynek został odebrany i przekazany do użytkowania według pierwotnego projektu, czyli bez dokonanej adaptacji poddasza na cele mieszkalne. Tymczasem w zaskarżonym wyroku dokonano odmiennych ustaleń. Sąd II instancji podkreślił, że Sąd Rejonowy ustalił, iż wszyscy współwłaściciele, chociaż posiadali równe udziały w nieruchomości wspólnej, to jednak uczestniczyli w kosztach inwestycji polegającej na wybudowaniu na działce budynku wielomieszkaniowego w stanie surowym proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych, które to lokale miały im przypaść do użytkowania w ramach podziału *quoad usum* po zakończeniu inwestycji budowlanej. Ponadto koszt adaptacji poddasza na cele mieszkalne, dokonanej na podstawie zmian w pierwotnym projekcie budowy, ale przed oddaniem budynku do użytku, ponieśli wyłącznie K.P. w stosunku do lokalu mieszkalnego nr 5 oraz ówcześni współwłaściciele nieruchomości M. A. i A. S. w stosunku do lokalu nr 6.

W tej sytuacji trafnie sąd II instancji uznał, że roszczenie wnioskodawców małżonków F., nie jest roszczeniem o zwrot nakładów, lecz jest to wyrównanie wnioskodawcom tego, że w konsekwencji zwiększenia powierzchni lokali dwukondygnacyjnych, udział wnioskodawców w powierzchni wspólnej nieruchomości po jej podziale, był mniejszy od udziału w całej nieruchomości, jaki mieli przed przystąpieniem do jej zabudowy. Skoro tak, to zarzuty naruszenia art. 207 k.c., a także związane z nimi zarzuty naruszenia art. 212, 118 i 509 k.c. są bezpodstawne, gdyż w istocie sprowadzają się do polemiki z ustaleniami

i ocenami dokonanyymi przez sąd II instancji. Takie zarzuty nie mogą być podstawą skargi kasacyjnej, co wyraźnie wynika z art. 398³ § 3 k.p.c. Tym bardziej zaś nie mogą prowadzić do stwierdzenia, że zaskarżony wyrok jest sprzeczny z prawem. Skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku tylko wtedy jest uzasadniona, gdy naruszenie przepisów prawa jest wyraźne i rażące, czyli sąd zastosował niewłaściwy przepis lub dokonał takiej wykładni przepisu prawa, która jest niedopuszczalna w świetle ustalonej i przyjmowanej zgodnie w orzecznictwie jego wykładni. Taka skarga, ze względu na to, że dotyczy wyroku prawomocnego nie może być środkiem do zwalczania ustaleń faktycznych i oceny dowodów, których dokonał sąd wydający ten wyrok.

Także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. nie może uzasadniać skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia, tym bardziej, że wbrew stanowisku skarżących, sąd II instancji wyraźnie wskazał podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia. Podkreślił, że liczenie należnych wnioskodawcom dopłat proporcjonalnie do powierzchni lokali, których stali się właścicielami, w sytuacji, gdy każdy ze współwłaścicieli poniósł koszty wybudowania swojego lokalu, prowadziłoby do bezpodstawnego ich wzbogacenia kosztem właścicieli lokali dwupoziomowych. Ponieśli oni w całości koszt wybudowania takiego lokalu, a dodatkowo powinni zapłacić wnioskodawcom znaczną kwotę, tylko z tego tytułu, że powierzchnia wybudowanego z ich środków lokalu była większa niż powierzchnia lokalu wnioskodawców. Rozstrzygnięcie takie naruszało, więc art. 405 k.c. Sąd Okręgowy po uzupełnieniu podstawy faktycznej o dodatkową opinię biegłego wskazując, jako podstawę swojego rozstrzygnięcia art. 212 k.c., prawidłowo określił wysokość dopłaty biorąc pod uwagę, że udział wnioskodawców w części wspólnej nieruchomości po zniesieniu współwłasności okazał się mniejszy, niż właścicieli lokali dwupoziomowych, zaś przed zniesieniem współwłasności udziały wszystkich współwłaścicieli we własności nieruchomości były równe.

Mając na względzie powyższe Sąd Najwyższy, na podstawie art. 424¹¹ k.p.c., orzekł, jak w sentencji

jw