

Sygn. akt IV CSK 163/17

POSTANOWIENIE

Dnia 17 stycznia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Bogumiła Ustjanicz

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z wniosku M.K.
przy uczestnictwie [...]
o zniesienie współwłasności nieruchomości,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 17 stycznia 2018 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy M.K.
i uczestniczki postępowania G.O.- K.
od postanowienia Sądu Okręgowego w [...]
z dnia 11 maja 2016 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w [...] do ponownego rozpoznania oraz
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W dniu 18 marca 2004 r. Sąd Rejonowy w [...] wydał postanowienie wstępne, w którym uznał za niedopuszczalne dochodzenie przez wnioskodawcę M.K. w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w [...] przy ul. O. 15, roszczenia o rozliczenie poczynionych przez niego nakładów w postaci nadbudowy drugiego piętra i podniesienia strychu w usytuowanym na tej nieruchomości budynku mieszkalnym. W wyniku apelacji wnioskodawcy, Sąd Okręgowy w [...] postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2004 r. uchylił powyższe orzeczenie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu opowiedział się za rzeczowym charakterem nakładów dokonanych przez wnioskodawcę.

Kolejnym postanowieniem wstępnym z dnia 8 października 2007 r. Sąd Rejonowy w [...] uznał za usprawiedliwione co do zasady żądanie A. P. i P. R. ustanowienia odrębnej własności lokali oznaczonych jako strych A o powierzchni 82,46 m² oraz strych B i C o powierzchni 53,66 m². Apelacja została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w [...] z dnia 28 sierpnia 2008 r. Ostatecznie jednak nie doszło do zaadaptowania strychu na samodzielne lokale.

Postanowieniem z dnia 17 czerwca 2013 r., Sąd Rejonowy zniósł współwłasność przedmiotowej nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr [...], przez ustanowienie odrębnej własności: lokalu mieszkalnego nr 2, położonego na parterze o powierzchni 45,59 m², z udziałem w nieruchomości wspólnej w 4559/47407 części, który przyznał na współwłasność na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej uczestnikom E.R. i M.R.; lokalu mieszkalnego nr 3, położonego na parterze o powierzchni 67,28 m², z udziałem w nieruchomości wspólnej w 6728/47407 części, który przyznał na współwłasność na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej uczestnikom E.R. i M.R.; lokalu mieszkalnego nr 4, położonego na pierwszym piętrze o powierzchni 46,02 m², z udziałem w nieruchomości wspólnej w 4602/47407 części, który przyznał na współwłasność na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej uczestnikom B.N. i G.N.; lokalu mieszkalnego nr 5, położonego na pierwszym piętrze o powierzchni 68,95 m² z udziałem w nieruchomości wspólnej w 6895/47407 części, który przyznał na współwłasność na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej uczestnikom B.N. i G.N.; lokalu mieszkalnego nr 6, położonego na drugim piętrze o powierzchni 124,63

m² wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy nr 03 o powierzchni 2,86 m² i z udziałem w nieruchomości wspólnej w 12749/47407 części, który przyznał na współwłasność wnioskodawcy M.K. w 1/20 części i uczestniczce G.O.-K. w 19/20 częściach; lokalu użytkowego nr 01, położonego w suterynie o powierzchni 24,41 m², z udziałem w nieruchomości wspólnej w 2441/47407 części, który przyznał na współwłasność na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej uczestnikom E.R. i M.R.; lokalu użytkowego nr 05, położonego w suterynie o powierzchni 7,46 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy nr 02 o powierzchni 13,74 m² i z udziałem w nieruchomości wspólnej w 2120/47407 części, który przyznał na współwłasność na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej uczestnikom A.C. i K.C.; lokalu użytkowego nr 06, położonego w suterynie o powierzchni 26,85 m², z udziałem w nieruchomości wspólnej w 2685/47407 części, który przyznał na własność uczestnikowi P.R.; garażu nr 1, o powierzchni 22,41 m² z udziałem w nieruchomości wspólnej w 2241/47407 części, który przyznał na współwłasność na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej uczestnikom B.N. i G.N.; garażu nr 2, o powierzchni 23,87 m² z udziałem w nieruchomości wspólnej w 2385/47407 części, który przyznał na własność uczestniczce G.O.-K.. Tytułem dopłat i spłat zasądził: od wnioskodawcy M.K. na rzecz uczestnika G.N. kwotę 440 zł, na rzecz uczestnika P.R. kwotę 4 076 zł i na rzecz uczestnika P.K. kwotę 6 592 zł, płatne w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami; od uczestniczki G.O.-K. na rzecz uczestnika G.N. kwotę 12 226 zł, na rzecz uczestnika P.R. kwotę 113 234 zł (której płatność zabezpieczył przez ustanowienie hipoteki przymusowej na udziale uczestniczki G.O.-K. we własności lokalu mieszkalnego nr 6), na rzecz uczestnika P.K. kwotę 183 127 zł, płatne w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami; od uczestników E.R. i M.R. solidarnie na rzecz uczestnika G.N. kwotę 1 291 zł, na rzecz uczestnika P.R. kwotę 11 960 zł i na rzecz uczestnika P.K. kwotę 19 342 zł, płatne w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami, a ponadto solidarnie od uczestników A.C. i K.C. na rzecz uczestnika G.N. kwotę 461 zł, na rzecz uczestnika P.R. kwotę 4 276 zł, a na rzecz uczestnika P.K. kwotę 6 915 zł. Oddalił żądanie wnioskodawcy M.K. rozliczenia nakładów

poniesionych na nieruchomość wspólną i nakazał mu oraz uczestniczce G.O.- K. opróżnienie i wydanie uczestnikowi P.R. lokalu użytkowego nr 06 w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne: Pierwotnie właścicielką nieruchomości położonej w [...] przy ul. O. 15 zabudowanej jednopiętrowym budynkiem była Z.K., która w dniu 28 lipca 1975 r. sprzedała wnioskodawcy M.K. udział w $\frac{1}{4}$ części w tej nieruchomości. Strony tej umowy ustaliły, że wnioskodawca będzie miał prawo dokonania nadbudowy w postaci drugiego piętra, natomiast po śmierci Z.K. wnioskodawca będzie miał prawo do samodzielnego korzystania i użytkowania piwnicy nr 4 oraz suteryny nr 6.

W dniu 13 października 1976 r. wnioskodawca uzyskał decyzję o pozwoleniu na nadbudowę trzeciej kondygnacji budynku mieszkalnego oraz budowę boksu garażowego przy ul. O. 15 w [...]. W 1977 r. został rozebrany istniejący strych, nadbudowane piętro oraz podniesiono dach, a także wykonano balkony, okna, drzwi i schody na klatce schodowej na drugim piętrze, kominy, zbudowano garaże i je otynkowano, a w następnych latach wykonano instalacje wod - kan - gaz oraz elektryczną i c.o. W dniu 27 listopada 1979 r. Urząd Miejski w [...] przyjął zgłoszenie użytkowania obiektu - trzeciej kondygnacji budynku mieszkalnego - lokalu nr 5 oraz garażu. Koszt tej nadbudowy wynosi 244 430,91 zł.

Umową z dnia 29 stycznia 1981 r. Z.K. darowała E.Ł. udział w tej nieruchomości wynoszący $\frac{1}{4}$ części. Z.K. zmarła 9 października 1983 r., a spadek po niej nabyli B. W., L. K. i J. P. po $\frac{1}{6}$ części , zaś J. S. w $\frac{1}{2}$ części. E. Ł. i spadkobiercy Z.K. oraz kolejni nabywcy dokonali rozporządzeń nabytymi udziałami w przedmiotowej nieruchomości.

W umowie sprzedaży udziału $\frac{10}{60}$ części z dnia 4 sierpnia 1995 r. na rzecz uczestników G.N. i B.N. postanowiono, że nabywcy będą zarządzać lokalem mieszkalnym nr 4 położonym na piętrze i będą wyłącznie użytkować część działki przeznaczonej pod budowę garażu. Z kolei nabywając w dniu 27 maja 1997 r. udział w $\frac{5}{60}$ częściach, małżonkowie N. objęli w posiadanie lokal mieszkalny nr 3 położony na parterze oraz pomieszczenie gospodarcze położone na poziomie piwnic. Natomiast w umowie sprzedaży z dnia 16 października 1998 r. uczestnik G.N. nabywając udział w $\frac{15}{60}$ części, objął w posiadanie lokal mieszkalny nr 5,

przynależną do niego piwnicę, część strychu od strony wjazdu na posesję, półsuterynę nr 1 usytuowaną w narożu budynku od strony prawej przy wjeździe na posesję oraz miejsce na działce przeznaczone pod garaż. Umową z dnia 23 lutego 2001 r. uczestnicy N. sprzedali A. P. udział w 3/60 części, która objęła w posiadanie lokal położony na poddaszu budynku od strony wjazdu na posesję, a kolejną umową z dnia 26 września 2001 r. sprzedali T. C. i J.C. udział w 6/60 części, zaś kupujący w ramach nabytego udziału weszli w posiadanie lokalu użytkowego nr 1, położonego w półsuterenie w narożnej części budynku. Umową z dnia 4 października 2005 r. uczestnicy N. sprzedali uczestnikowi P.R. udział w 2/60 części, zrzekając się na jego rzecz uprawnień do adaptacji strychu i otrzymania na własność pomieszczeń oznaczonych literami B i C, zaś umową z dnia 10 grudnia 2008 r. sprzedali mu udział w 1/60 części. P. R. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 10 grudnia 2008 r. nabył od A. P. udział w 3/60 części, wraz z wszelkimi prawami i roszczeniami wynikającymi z postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w [...] z dnia 8 października 2007 r., sygn. akt II Ns .../97, a dotyczącego rozstrzygnięcia o zasadzie wyodrębnienia lokali na strychu.

Uczestnik G.N. umową z dnia 21 września 2012 r. sprzedał uczestnikom A.C. i K.C. udział w 1/120 części, którzy w ramach nabytego udziału mieli samodzielnie zarządzać i korzystać z lokalu użytkowego nr 8, położonego w półsuterenie z oknem wychodzącym na ogród.

W dniu 2 listopada 2000 r. A. O. i B. O. sprzedali B.W. udział w 1/60 części, która oświadczyła, że jest w posiadaniu lokalu mieszkalnego nr 3, a w dniu 22 kwietnia 2002 r. sprzedała uczestnikowi M.R. udział w 1/60 części.

Umową sprzedaży z dnia 7 lutego 2002 r. J. K. sprzedał uczestnikom M.R. i E.R. udział w 13/60 części i przekazał im w posiadanie lokal mieszkalny nr 2 położony na parterze. Z kolei umową sprzedaży z dnia 27 września 2007 r. T. C. i J. C. sprzedali uczestnikowi M.R. udział w 4/60 części, w ramach którego objął on w posiadanie lokal użytkowy nr 01. Uczestnicy M.R. i E. R. umową z dnia 20 czerwca 2008 r. sprzedali uczestnikowi P.R. udział w 1/60 części.

Umową z dnia 21 listopada 2008 r. uczestnicy N. dokonali z uczestnikiem M.R. zamiany udziału w tej nieruchomości z udziałem w innej nieruchomości i przenieśli na niego udział w 1/120 części oraz sprzedali mu udział w 2/120 części, a

także zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży udziału w 2/120 części do dnia 30 czerwca 2009 r.

Ostatecznie w zakresie $\frac{3}{4}$ części udziału w przedmiotowej nieruchomości, przysługującego Z.K., po zbyciu przez nią na rzecz wnioskodawcy $\frac{1}{4}$ części udziału, współwłaścicielami tej nieruchomości stali się: uczestnik G.N. w 29/120 części, a dodatkowo wraz z uczestniczką B.N. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej w 9/120 części, uczestnik M. R. w 13/120 części, a dodatkowo wraz z uczestniczką E. R. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej w 24/120 części, uczestnik P. R. w 14/120 części, uczestnicy A.C. i K. C. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej w 1/120 części.

Wnioskodawca z przysługującego mu udziału w 30/120 części (czyli $\frac{1}{4}$ części) umową darowizny z dnia 12 października 2007 r. przeniósł na rzecz swojej żony uczestniczki G.O.- K. połowę, tj. 15/120 części, zaś umowami darowizny z dnia 7 stycznia 2008 r. i z dnia 27 marca 2013 r. przeniósł na swojego syna uczestnika P.K. łącznie udział w 14/120 części, a zatem pozostał mu jedynie udział w 1/120 części.

Po dokonaniu nadbudowy drugiego piętra w budynku przy ul. O. 15 w [...] znajduje się pięć lokali mieszkalnych, trzy lokale użytkowe oraz na gruncie dwa wolnostojące garaże. Łączna powierzchnia lokali, pomieszczeń przynależnych i garaży wynosi 474,07 m². Lokale mieszkalne nr 2 i 3 oraz lokal użytkowy 01 są w posiadaniu uczestników M.R. i E.R. a lokale mieszkalne nr 4 i 5 oraz garaż nr 1 w posiadaniu uczestników B.N. i G.N., natomiast lokal użytkowy nr 05 jest w posiadaniu uczestników A.C. i K.C.. Lokal mieszkalny nr 6 znajduje się w posiadaniu wnioskodawcy i uczestniczki G.O.- K., która jest również w posiadaniu lokalu użytkowego nr 06 i garażu nr 2. Uczestnicy P.K. i P.R. nie korzystają z żadnych lokali.

Wartość poszczególnych lokali wynosi: użytkowego nr 01 - 74 940 zł, użytkowego 05 - 20 810 zł, użytkowego nr 06 - 82 430 zł, mieszkalnego nr 2 - 218 409 zł, mieszkalnego nr 3 - 310 041 zł, mieszkalnego nr 4 - 220 469, mieszkalnego nr 5 - 317 737 zł, mieszkalnego nr 6 - 529 400 zł, piwnicy nr 02 - 6 270 zł, piwnicy nr 03 - 1 300 zł, garażu nr 1 - 33 600 zł, a garażu nr 2 - 35 800 zł.

Z kolei wartość pomieszczeń strychowych - lokalu nr A wynosi 131 145 zł, a lokalu nr B - 82 763 zł.

Dokonując zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali i przyznając własność tych lokali poszczególnym współwłaścicielom, Sąd Rejonowy miał na względzie wysokość przysługujących im udziałów oraz to, z jakich lokali oni faktycznie korzystają, z wyjątkiem lokalu użytkowego nr 06, który jest w posiadaniu uczestniczki G.O.- K., natomiast został przyznany na własność uczestnikowi P.R., bowiem jego udział w nieruchomości wynosi 14/120 części i nie jest on w posiadaniu żadnego lokalu, a z kolei wartość przyznanego uczestniczce udziału we własności lokalu mieszkalnego nr 6 i wartość przyznanego jej garażu nr 2 znacznie przewyższa wartość jej udziału w całej nieruchomości.

Uczestnik P.K. otrzymał udziały w tej nieruchomości od wnioskodawcy na podstawie umów darowizn, w których określono, że w ramach nabytego udziału będzie on zarządzał i korzystał z lokalu położonego na poddaszu oznaczonego nr A, który ma zostać zaadoptowany na cele mieszkalne. Uczestnik ostatecznie wnosił, aby pomieszczenia na strychu pozostały we współwłasności wszystkich współwłaścicieli, natomiast nie chciał być współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr 6. W związku z tym, Sąd Rejonowy uznał, iż najbardziej adekwatnym sposobem wyjścia ze współwłasności w przypadku tego uczestnika będzie spłata odpowiadająca wartości jego udziału.

Odnosnie do pomieszczeń przynależnych w postaci dwóch piwnic, o ich przyznanie wnosili jedynie wnioskodawca i uczestniczka G. O. – K. oraz małżonkowie C., którzy są w ich posiadaniu.

Za przyznaniem uczestnikom M.R. i E.R. lokali mieszkalnych nr 2 i 3 przemawiała okoliczność, iż są w ich posiadaniu od 2002 r. Ich udział w nieruchomości wynosi 37/120 części, zaś wartość przyznanych im lokali nieznacznie tylko przekracza wartość ich udziału.

Wartość wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i pomieszczeń przynależnych wynosi 1 851 206 zł, którą Sąd podzielił przez liczbę ze wspólnego mianownika - 120, a następnie mnożąc uzyskaną kwotę przez liczbę z licznika ułamka udziału poszczególnych współwłaścicieli, określił wartość tych udziałów,

które stanowiły podstawę dla przyjęcia zasad podziału fizycznego i rozliczeń z tytułu spłat i dopłat. Ostatecznie kwota niedoboru w odniesieniu do uczestników G. i B. małżonków N. wynosi 14 420 zł, uczestnika P.R. 133 548 zł, zaś uczestnika P.K. 215 978 zł. Z kolei w przypadku uczestników M.R. i E.R. nadwyżka wynosi 32 591 zł, w przypadku wnioskodawcy jest to kwota 11 108 zł, a uczestników A. i K. małżonków C. - 11 653 zł, zaś uczestniczki G.O.- K. nadwyżka wynosi 308 560 zł.

Odnosząc się do zgłoszonego przez wnioskodawcę roszczenia o rozliczenie nakładów i wydatków w postaci nadbudowy drugiego piętra i podniesienia strychu, postawienia garażu nr 2 i nakładów na lokal użytkowy nr 06, Sąd Rejonowy wskazał, że z mocy art. 207 k.c. przysługuje ono współwłaścicielowi tylko co do tych wydatków i nakładów, które zostały dokonane w okresie, gdy był on współwłaścicielem i w stosunku do pozostałych współwłaścicieli nieruchomości z okresu ich poniesienia. W związku z tym, nie ma podstaw do przyjęcia rzeczowego charakteru tych roszczeń. Wprawdzie, Sąd Okręgowy w [...] w uzasadnieniu postanowienia z dnia 31 sierpnia 2004 r., którym uchylił postanowienie wstępne Sądu Rejonowego rozstrzygające co do zasady o tym roszczeniu wnioskodawcy, opowiedział się za jego rzeczowym charakterem, jednak w ocenie Sądu Rejonowego pogląd ten nie jest wiążący, gdyż w tym czasie w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie było jednolitego stanowiska, co do charakteru tego rodzaju roszczeń, zaś po 2004 r. ukształtował się w tej materii jednolity pogląd, opowiadający się za obligacyjnym ich charakterem. W związku z takim charakterem roszczeń, wnioskodawca mógłby ich dochodzić od tych współwłaścicieli, którzy mieli taki status w okresie dokonywania przez niego przedstawionych do rozliczenia nakładów.

Ponadto, Sąd Rejonowy uznał, że skoro nadbudowa drugiego piętra i podniesienie strychu miało miejsce w 1977 r., a położenie tynków w 1980 r., zaś pozostałe zgłoszone przez wnioskodawcę nakłady zwiększające wartość nieruchomości wspólnej zostały dokonane w 1984 r., to roszczenia z tego tytułu przedawniły się odpowiednio w 1987 r., 1990 r. i 1994 r., bowiem wnioskodawca zgłosił je dopiero po wniesieniu w 1997 r. sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości. Z kolei nakłady, które wnioskodawca miał dokonać w lokalu

użytkowym 06 w 2005 r. w postaci położenia boazerii i malowania sufitu, w ocenie Sądu Rejonowego nie zostały udowodnione.

W wyniku apelacji wnioskodawcy oraz uczestników P.K. i G.O.- K., Sąd Okręgowy w [...] zaskarżonym postanowieniem z dnia 11 maja 2016 r. zmodyfikował postanowienie Sądu pierwszej instancji jedynie z uwagi na zmiany podmiotowe, które miały miejsce po jego wydaniu. Mianowicie, w dniu 4 maja 2015 r. zmarł P.R. i spadek po nim nabyli na podstawie ustawy żona J. C. – R. i syn J. R. po połowie. Po drugie, w dniu 8 października 2015 r. uprawomocnił się wyrok Sądu Okręgowego w [...] z dnia 16 września 2015 r. rozwiązujący przez rozwód małżeństwo uczestników B.N. i G.N. oraz dokonujący podziału ich majątku wspólnego, m.in. w ten sposób, że udział w 38/120 części we współwłasności przedmiotowej nieruchomości został przyznany uczestniczce B.N.. Wobec tego, zmiana orzeczenia Sądu Rejonowego polegała na przyznaniu przez Sąd Okręgowy praw do lokali i zasądzeniu należnych dopłat, na rzecz spadkobierców P.R. oraz na rzecz uczestniczki B.N. w miejsce uczestnika G.N.. Natomiast w pozostałej części apelacje zostały oddalone.

Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji o obligacyjnym charakterze roszczeń o zwrot nakładów i wydatków na rzecz, ponoszonych przez jej współwłaścicieli i co do braku związania oceną prawną zgłoszonych przez wnioskodawcę tego rodzaju roszczeń wyrażoną w tej sprawie w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego w [...] z dnia 31 sierpnia 2004 r. Zwrócił uwagę, że spór co do rzeczowego, bądź obligacyjnego charakteru tych roszczeń w stanie faktycznym tej sprawy ma drugorzędne znaczenie, gdyż roszczenia te uległy przedawnieniu. W sprawie o zniesienie współwłasności rzeczy, nie ma podstaw prawnych do kompensowania przez sąd wierzytelności z tytułu dopłaty lub spłaty z wierzytelnościami z tytułu zwrotu pożytków, nakładów i wydatków, gdyż wierzytelność z tytułu spłaty lub dopłaty powstaje dopiero z chwilą uprawomocnienia się postanowienia podziałowego, z uwagi na jego konstytutywny charakter.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca i uczestniczka G. O. –K. zaskarżyli postanowienie Sądu drugiej instancji w całości i domagali się jego uchylenia oraz przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Zarzucili naruszenie

prawa procesowego, tj. art. 386 § 6 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez przyjęcie odmiennej wykładni prawa i niezastosowanie się do poprzednich wskazań Sądu drugiej instancji zawartych w uzasadnieniu postanowienia z dnia 31 sierpnia 2004 r. odnośnie do wykładni art. 207 k.c. i wskazówek określających przedmiot wniosku M.K. o rozliczenie nakładów, jako mających charakter obligacji realnej; naruszenie prawa materialnego, tj. art. 207 k.c. i art. 212 § 1 k.c. polegające na błędnym przyjęciu, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności, przy przyjęciu, że podlegające rozliczeniu nakłady mają charakter obligacji realnej, współwłaściciel - inwestor - z powodu przedawnienia nie może rozliczyć z obecnymi współwłaścicielami aktualnej wartości dokonanych nakładów inwestycyjnych polegających na wytworzeniu rzeczy, która stała się odrębną rzeczą na skutek postanowienia o zniesieniu współwłasności oraz została inwestorowi przyznana; art. 117 § 2 k.c. polegające na błędnym utożsamianiu przedawnienia roszczenia z wygaśnięciem roszczenia i prawa; art. 211 k.c. w zw. z art. 622 k.p.c. polegające na przyznaniu wnioskodawcy i uczestniczce G.O.- K. lokalu mieszkalnego nr 6 na współwłasność w częściach ułamkowych, innych niż te, o które zgodnie wnosili; art. 60 k.c. oraz art. 65 k.c. i nie uwzględnienie przelania przez wnioskodawcę na uczestniczkę G. O. – K. uprawnienia do nakładów inwestycyjnych i uczynienia jej współuprawnioną do rozliczenia tych nakładów; przy założeniu, że podlegające rozliczeniu nakłady mają charakter obligacyjny, skarżący zarzucają też naruszenie art. 207 k.c. w zw. z art. 5 k.c. polegające na uznaniu, iż jest możliwa odmowa rozliczenia z obecnymi współwłaścicielami aktualnej wartości dokonanych przez wnioskodawcę nakładów inwestycyjnych polegających na wytworzeniu rzeczy, która stała się odrębną rzeczą na skutek postanowienia o zniesieniu współwłasności, przy jednoczesnym obciążeniu dopłatą wyliczoną według wartości nieruchomości uwzględniającą te nakłady oraz, że odmowa taka nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego w sytuacji, gdy nakładów tych wcześniej nie rozliczono, a które zwiększyły wartość nieruchomości, która została ustalona z ich uwzględnieniem i tak też określono wysokość zasądzonych od inwestorów dopłat wyrównujących udziały. Ponadto, uczestniczka G.O.- K. zarzuciła naruszenie prawa procesowego, tj. art. 383 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez niezasadne uznanie, że zgłoszone przez nią w apelacji żądanie rozliczenia nakładów stanowiło próbę

niedopuszczalnego rozszerzenia żądania w postępowaniu apelacyjnym podczas, gdy jej stanowisko sprowadziło się jedynie do podtrzymania zgłoszonego przez wnioskodawcę przed Sądem pierwszej instancji żądania co do poczynionych przez niego nakładów, a które to stanowisko zawarła na skutek zmiany okoliczności, tj. nabycia udziału w nieruchomości wspólnej; art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 386 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie dokonania podziału fizycznego przy uwzględnieniu jej stanu wynikającego z księgi wieczystej (budynek jednokondygnacyjny) oraz wartości wyliczonej przez biegłego sądowego na kwotę 1 252 406 zł (bez dokonanej nadbudowy) i przez wydzielenie odrębnej własności lokali, stosownie do posiadanych przez uczestników udziałów w nieruchomości wspólnej; naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c. przez nieuwzględnienie woli stron wyrażonej w umowie z dnia 19 listopada 1975 r. w postaci zgodnego ustalenia, że nadbudowana część w budynku mieszkalnym przy ul. O. 15 w [...] oraz garaż nr 2 stanowić będzie przedmiot własności M.K., niezależnie od prawa do lokalu nr 06 i piwnicy w tym budynku; art. 207 k.c. w zw. z art. 118 zd. 1 k.c. przez przyjęcie, że roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów na rzecz ulega przedawnieniu, podczas, gdy jest to roszczenie o charakterze rzeczowym, które nie ulega przedawnieniu; art. 220 k.c. przez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że zgłoszone przez wnioskodawcę roszczenie o zwrot nakładów na nieruchomość wspólną, które wraz z umową darowizny przeszło na uczestniczkę, uległo przedawnieniu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. w postępowaniu kasacyjnym, Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi Sądów *meriti*.

Dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy zasadnicze znaczenie ma ocena postanowień i okoliczności zawarcia umowy sprzedaży warunkowej z dnia 28 lipca 1975 r., na mocy której ówczesna właścicielka nieruchomości położonej w [...] przy ul. O. 15, zabudowanej jednopiętrowym budynkiem, Z.K. zbyła na rzecz wnioskodawcy M.K. udział w ¼ części, pod warunkiem, że uprawniony Skarb Państwa w imieniu którego działał Prezydent Miasta [...] nie skorzysta z ustawowego prawa pierwokupu. W związku z nieskorzystaniem przez uprawnionego z prawa pierwokupu, Z.K. i wnioskodawca w dniu 19 listopada 1975 r.

zawarli umowę przenoszącą własność udziału w $\frac{1}{4}$ części w tej nieruchomości. Z treści umowy warunkowej, której postanowienia włączono do umowy bezwarunkowej wynika, że z przeniesieniem własności udziału we własności tej nieruchomości łączyły się dwie inne czynności prawne o charakterze obligacyjnym, których skutki prawne były uzależnione od zawarcia bezwarunkowej umowy przeniesienia udziału. Pierwsza z nich była czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością i obejmowała zgodę współwłaścicielki Z.K. na dokonanie przez M.K., jako współwłaściciela nadbudowy istniejącego budynku o jedną kondygnację. Treść decyzji o pozwoleniu na nadbudowę oraz przyjęcie przez organ władzy budowlanej zgłoszenia zakończenia tej nadbudowy wskazuje, że zgoda Z.K. dotyczyła także postawienia przez wnioskodawcę na tej nieruchomości budynku garażowego (obecnie oznaczonego nr 2). Z kolei druga czynność prawa zawarta przez współwłaścicieli Z. K. i M.K. dotyczyła podziału nieruchomości do korzystania. Stosownie do tego porozumienia, wnioskodawca był uprawniony do wyłącznego korzystania z lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w nadbudowanym przez niego drugim piętrze oraz z wybudowanego na tym gruncie garażu. Ponadto, po śmierci Z.K. wnioskodawca miał prawo do samodzielnego korzystania i użytkowania piwnicy, wówczas oznaczonej nr 4 i z suteryny, według ówczesnego oznaczenia nr 6. Natomiast przedmiotem podziału do korzystania nie został objęty strych, przy czym dotyczy to zarówno strychu przed nadbudową, jak i strychu odtworzonego po tej nadbudowie, co oznacza, że współwłaściciele byli uprawnieni do korzystania z niego na zasadach ogólnych (art. 206 k.c.).

Wyrażenie przez Z.K. zgody na nadbudowę drugiego piętra miało charakter odpłatny, bowiem nabywając udział w $\frac{1}{4}$ części we własności tej nieruchomości wnioskodawca był uprawniony do korzystania jedynie z tych jej samodzielnych części składowych, które miały dopiero powstać jego nakładem w przyszłości. Z istniejącej przed nadbudową struktury architektoniczno - budowlanej budynku, do wyłącznego użytku wnioskodawcy przeznaczona została jedynie piwnica nr 4 i suteryna nr 6, ale dopiero po śmierci Z.K., przy czym postanowienia tego nie można traktować jako rozrządzenia testamentowego, lecz w kategoriach terminu dwustronnej czynności prawnej, ze skutkami określonymi w art. 116 § 1 k.c. w zw. z art. 89 k.c. Sporządzona w sprawie przez biegłego sądowego inwentaryzacja

budynku dla celów związanych z podziałem fizycznym, wskazuje, że w budynku tym na parterze i piętrze znajdowały się lokale mieszkalne, a w suterynie lokale użytkowe, które mogły być samodzielnie wykorzystywane w znaczeniu o jakim mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1992 ze zm.; dalej: „u.w.l.”). W czasie dokonywania powyższych czynności prawnych pomiędzy Z.K. i wnioskodawcą, problematyka odrębnej własności lokali była regulowana przepisami kodeksu cywilnego (art. 136-138), który nie posługiwał się pojęciem samodzielnego lokalu niewyodrębnionego. Jednostka normatywna samodzielnego lokalu niewyodrębnionego została wprowadzona do systemu prawnego w art. 3 ust. 3 zd. 2 u.w.l.

Cena za nabyty przez wnioskodawcę udział w przedmiotowej nieruchomości obejmowała zgodę na nadbudowę drugiego piętra i postawienie na gruncie garażu oraz prawo do udziału w tych częściach nieruchomości, z których współwłaściciele mieli korzystać wspólnie, tj. gruntu, części wspólnych budynku, jak klatka schodowa czy strych z dachem, a z istniejących samodzielnych części, jedynie suterynę nr 6, jako przyszły wyodrębniony samodzielny lokal użytkowy. Przyznanie wnioskodawcy prawa do wyłącznego korzystania po śmierci Z.K. z piwnicy nr 4 oznacza, że miała ona stanowić pomieszczenie przynależne do mającego powstać w wyniku nadbudowy drugiej kondygnacji lokalu mieszkalnego, względnie do lokalu w suterynie. Wniosek taki wypływa z faktu, iż łączna powierzchnia ówczesnej piwnicy nr 4 i suteryny nr 6 w stosunku do całej powierzchni budynku przed nadbudową jest niewielka i znacząco odbiega od powierzchni budynku, która odpowiadałaby $\frac{1}{4}$ jego części. Ekwiwalentność świadczenia wnioskodawcy była oczywista i wiązała się z prawem do gruntu, na którym był uprawniony do postawienia garażu i na którym znajdował się budynek, którego części wspólne, jak fundamenty, ściany konstrukcyjne miały być wykorzystane do nadbudowy drugiego piętra, zaś istniejące pomieszczenia komunikacyjne w suterynie i na parterze oraz pierwszym piętrze miały służyć do korzystania z nowego lokalu na drugim piętrze.

Treść powyższych czynności prawnych dokonanych przez Z.K. z wnioskodawcą w związku z przeniesieniem na niego udziału oraz towarzyszące temu okoliczności faktyczne i sposób faktycznego korzystania z tej nieruchomości

wskazują, iż docelowo udział wnioskodawcy i wynikające z niego uprawnienia miały odpowiadać lokalowi mieszkalnemu na drugim piętrze z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy, a także lokalowi użytkowemu w suterynie oraz garażowi. Rzecz jasna, z tymi samodzielnymi niewyodrębnionymi częściami nieruchomości wiązało się prawo do korzystania z jej części wspólnych, jak grunt, komunikacje w budynku i strych.

Utrwalony sposób podziału nieruchomości zabudowanej do korzystania wynikający z zawartego pomiędzy współwłaścicielami porozumienia stanowi istotne kryterium, według którego dokonywany jest jej podział z ustanowieniem odrębnej własności lokali, o ile nie jest sprzeczny z przepisami ustawy, społeczno - gospodarczym jej przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego (art. 623 k.p.c. w zw. z art. 211 k.c.; zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r., III CK 195/09, nie publ.).

Sąd drugiej instancji pomijając ocenę prawną powyższych elementów ustalonego stanu faktycznego w kontekście zasad podziału fizycznego nieruchomości i powstałych z tego tytułu rozliczeń w postaci spłat i dopłat naruszył art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 623 k.p.c., czego ostatecznym następstwem było naruszenie art. 211 k.c.

Przeniesienie własności udziału odniosło skutek rzeczowy, zaś porozumienia dotyczące nadbudowy drugiego piętra i garażu oraz podziału *quoad usum* wywarło skutki obligacyjne. Dokonanie przez wnioskodawcę za zgodą drugiego współwłaściciela, udzieloną w trybie art. 199 k.c. nadbudowy drugiego piętra, w którym został zlokalizowany samodzielny lokal mieszkalny, nie mogło prowadzić do jego prawnego wyodrębnienia i przejścia prawa własności na wnioskodawcę. To samo dotyczy wybudowanego przez niego na tym gruncie pomieszczenia garażowego. Nakłady te z punktu widzenia prawa rzeczowego zostały objęte stosunkiem współwłasności (art. 47 k.c. i art. 191 k.c.), której cechami charakterystycznymi są jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa. Wbrew stanowisku skarżącej uczestniczki, zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości nie mogło nastąpić bez uwzględnienia nadbudowanej części budynku, zwłaszcza, że uczestniczka i wnioskodawca domagali się w ramach podziału tej nieruchomości prawnego

wyodrębnienia lokalu na drugim piętrze i przyznania go im na współwłasność. W związku z tym nie doszło do naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 386 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Podział *quoad usum* uchyla ustawowy model zarządzania nieruchomością i związany z nim sposób rozliczeń wydatków i nakładów. W stanie faktycznym sprawy podział nieruchomości do korzystania został dokonany pomiędzy wszystkimi ówczesnymi właścicielami, tj. przez wnioskodawcę i Z.K., a zatem ich zgoda spełniała wymagania także art. 199 k.c. Podział rzeczy wspólnej do korzystania nie jest definitywny, gdyż w zależności od zmieniających się okoliczności może on ulec stosowej zmianie bądź to w drodze porozumienia współwłaścicieli, wypowiedzenia przez jednego ze współwłaścicieli, bądź też - w braku takiego porozumienia - na podstawie orzeczenia sądowego wydanego w trybie art. 201 zd. 2 k.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73, OSNCP 1973 nr 12, poz. 208). Rzecz jasna, umowa o podział nieruchomości do użytkowania nie wyłącza uprawnienia współwłaściciela do żądania zniesienia współwłasności. W braku odmiennych postanowień, umowa ta co do zasady wiąże współwłaścicieli do czasu zniesienia współwłasności (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 1950 r., C 98/50, PiP 1951, nr 10, s. 629). Prawa i obowiązki z umowy określającej zarząd i sposób korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli, są ściśle związane z udziałem we współwłasności i nie gasną przez śmierć współwłaściciela, w miejsce którego wstępują spadkobiercy, zaś w przypadku zbycia udziału w drodze czynności prawnej *inter vivos*, przechodzą one na nabywcę (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CKN 521/01, nie publ.).

Dokonany przez wnioskodawcę z Z.K. podział nieruchomości do korzystania, pomimo następnie wielokrotnego obrotu udziałami, był respektowany przez następców prawnych Z.K. i kolejnych nabywców, bowiem dokonując ich zbycia, strony czynności prawnych określały z jaką niewyodrębnioną i samodzielną częścią tej nieruchomości wiąże się prawo do faktycznego korzystania. Wnioskodawca cały czas miał w posiadaniu lokal mieszkalny zlokalizowany w nabudowanym przez niego piętrze oraz korzystał z piwnicy, z lokalu w piwnicy oraz z garażu, co nie było kwestionowane przez nowych współwłaścicieli, którzy podziałów

faktycznych dokonywali odnośnie do tych części nieruchomości, które poprzednio przysługiwały Z.K.. Wymaga jednak podkreślenia, że skoro podziałem do korzystania na mocy porozumienia Z.K. i wnioskodawcy nie był objęty strych, zaś po jej śmierci i zmianach podmiotowych, współwłaściciele nie zawierali porozumienia na podstawie art. 199 zd. 1 k.p.c., względnie art. 201 zd. 1 k.c., to wskazywanie w umowach zbycia udziałów, fizycznych części strychu, z którymi miało wiązać się samodzielne korzystanie, było bezskuteczne.

Wnioskodawca domagał się przyznania mu i jego żonie - uczestniczce G.O.-K. na współwłasność lokalu mieszkalnego znajdującego się w nadbudowanym przez niego drugim piętrze wraz z piwnicą, zaś uczestniczka w ramach nabytego od wnioskodawcy w toku postępowania udziału wносиła o przyznanie jej posiadanego lokalu użytkowego położonego w suterenie oraz wybudowanego przez wnioskodawcę garażu. Wnioskodawca żądał również rozliczenia poniesionych na nieruchomość nakładów w postaci nabudowanego piętra, podniesienia strychu i garażu.

W przypadku, gdy nakład był poczyniony przez jednego współwłaściciela tylko na te części rzeczy wspólnej, z której korzystał on samodzielnie, z wyłączeniem innych współuprawnionych, to do rozliczenia takiego nakładu nie ma zastosowania art. 207 k.c. Pozostali współwłaściciele, którzy nakładów tych nie dokonali i nie pokryli ich w cenie nabycia udziałów, nie mogą być przy zniesieniu współwłasności bezpodstawnie wzbogaceni kosztem ponoszącego nakłady, jeżeli wartość nieruchomości ustalona została z uwzględnieniem tych nakładów i tak określona została wysokość dopłat wyrównujących te nakłady (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2017 r. , III CSK 137/16, nie publ.).

Dla oceny prawnej zgłoszonych przez wnioskodawcę roszczeń z tytułu poczynionych na przedmiotową nieruchomość nakładów należy podzielić je na te, które były objęte dokonaniem z Z.K. podziałem do korzystania i z których on lub jego żona jako nabywca udziału wyłącznie korzystali (chodzi o lokal mieszkalny na drugim piętrze i garaż nr 2) oraz te, które nie były objęte faktycznym podziałem do korzystania i z których wszyscy współwłaściciele korzystali wspólnie (strych z dachem oraz klatka schodowa na drugim piętrze prowadząca na strych).

W odniesieniu do pierwszego rodzaju nakładów, wnioskodawca domagając się przyznania wyodrębnionych nieruchomości lokalowych w postaci lokalu mieszkalnego i garażu, nie może jednocześnie żądać w stosunku do tych współwłaścicieli, którzy nabyli udział od następców prawnych Z.K., a którzy nie korzystają z tych lokali, zwrotu ich wartości w wysokości odpowiadającej udziałom we własności nieruchomości. W judykaturze wyjaśniono już, że współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu ich wartości, od pozostałych współwłaścicieli, jeżeli w drodze podziału *quoad usum* nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane i którzy ich nie otrzymują w wyniku podziału fizycznego w postępowaniu o zniesienie współwłasności (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980 nr 9, poz. 157).

Z drugiej strony, przyznając wnioskodawcy i uczestniczce G.O.- K. w wyniku podziału nieruchomości na współwłasność lokal mieszkalny na drugim piętrze oraz pomieszczenie przynależne - piwnicę, z którym to lokalem związany jest stosowny udział w nieruchomości wspólnej, należy uwzględnić poniesione w tym zakresie przez wnioskodawcę nakłady, które jednocześnie nie mogą wzbogacać współwłaścicieli, którzy ich nie dokonali. To samo odnosi się do wybudowanego przez niego na tym gruncie garażu. Oczywistym jest, że z racji charakteru stosunku współwłasności nieruchomości zabudowanej, wszelkie nakłady, czy to w postaci budynku, czy też jego części, stają się częścią składową nieruchomości. W związku z tym, wnioskodawca stał się ich formalnym współwłaścicielem jedynie w udziale, odpowiadającym jego udziałowi w nieruchomości, czyli w $\frac{1}{4}$ części, zaś w pozostałym zakresie w odniesieniu do tych nakładów przysługuje mu roszczenie, które w sprawie o zniesienie współwłasności może przybrać postać niepieniężną, gdy współwłaściciel domaga się przyznania wyodrębnionej prawnie części nieruchomości (nieruchomości lokalowej), obejmującej te nakłady, względnie postać pieniężną, gdy rzecz lub jej wyodrębniona część wraz z tymi nakładami przypadną innemu współwłaścicielowi.

Roszczenia z tytułu nakładów mają charakter majątkowy, co oznacza, że ulegają przedawnieniu (art. 117 § 1 k.c.). Zgodnie z art. 220 k.c. nie ulega przedawnieniu roszczenie o zniesienie współwłasności, które nie obejmuje i nie jest

tożsame z roszczeniami majątkowymi z tytułu nakładów dokonanych przez współwłaściciela na przedmiot współwłasności. Są to bowiem, na gruncie przepisów o przedawnieniu, roszczenia odrębne w stosunku do samego roszczenia o zniesienie współwłasności.

Niewątpliwie, z chwilą dokonania przez współwłaściciela nakładów na rzecz wspólną powstaje roszczenie o ich zwrot, jednak, aby doszło do jego przedawnienia, musi ono wpierw stać się wymagalne (art. 120 § 1 zd. 1 k.c.). W stanie faktycznym sprawy roszczenie wnioskodawcy o rozliczenie tych nakładów nie stało się wymagalne, bowiem dokonał ich na własne potrzeby na podstawie porozumienia z ówczesną drugą współwłaścicielką, a następnie na mocy podziału do korzystania objął je w wyłączne posiadanie. Jak wspomniano, wskazane czynności prawne, jakkolwiek wywarły skutek obligacyjny, to porozumienia w tej materii były respektowane przez następców prawnych Z.K. i kolejnych współwłaścicieli, także po wystąpieniu przez wnioskodawcę na drogę sądową o zniesienie współwłasności, gdyż żaden z nich nie rościł sobie pretensji do tego lokalu, a zatem porozumienia te były cały czas aktualne. Roszczenie o rozliczenie nakładów stałoby się wymagalne dopiero na skutek umownej zmiany dotychczasowego porozumienia dotyczącego podziału do korzystania, wypowiedzenia, czy też w trybie orzeczenia sądowego (art. 201 zd. 2 k.c.), w wyniku których wnioskodawca utraciłby uprawnienia do wyłącznego korzystania ze swoich nakładów. Wówczas miałaby zastosowanie wyrażona w art. 120 § 1 zd. 2 k.c. zasada, określająca początek biegu przedawnienia.

Zatem, skoro nie rozpoczął się bieg terminu przedawnienia roszczeń z tytułu dokonanych przez wnioskodawcę nakładów, to podniesiony przez uczestników zarzut przedawnienia nie zasługiwał na uwzględnienie. Odmienne stanowisko Sądu drugiej instancji doprowadziło w tej materii do naruszenia art. 118 k.c., a w konsekwencji także art. 211 k.c. i art. 212 § 1 zd. 1 k.c., gdyż miało ono zasadniczy wpływ na orzeczony sposób podziału fizycznego oraz wysokość spłat i dopłat.

Inaczej przedstawia się ta kwestia w odniesieniu do nakładów wnioskodawcy w postaci strychu z dachem i klatki schodowej. Jak wynika z treści postanowień umowy zawartej pomiędzy wnioskodawcą i Z.K., przedmiotem podziału do korzystania nie był strych, a wobec tego stanowił on tą część składową

nieruchomości, z której mieli prawo korzystać wspólnie współwłaściciele (art. 206 k.c.). Jeśli strych miał być wspólnie wykorzystywany, to tym samym i klatka schodowa na drugim piętrze prowadząca na strych musiała być przeznaczona do wspólnego użytku. Oczywiście, chodzi tutaj o strych, który został wybudowany po likwidacji starego strychu w związku z nadbudową drugiego piętra. W istocie więc, wnioskodawca dokonał odtworzenia istniejącego strychu. Wnioskodawca i Z.K. nie określili zasad rozliczeń z tego tytułu, co może sugerować, że wnioskodawca dokonał jedynie odbudowy strychu i nie przysługuje mu roszczenie o zwrot nakładów z tego tytułu. Gdyby jednak przyjąć, że wnioskodawcy przysługuje roszczenie, to jego wysokość odpowiadałaby różnicy pomiędzy wartością odbudowanego, a wartością dotychczasowego strychu, rzecz jasna, pomniejszona o wartość udziału w tej części nieruchomości wspólnej związanego z własnością lokali przyznanych jemu i uczestniczce G.O.- K.. Wymagalność tego roszczenia, z uwagi na to, że z nakładów tych wnioskodawca nie korzystał wyłącznie, należy łączyć z chwilą ich dokonania, bowiem już wtedy wnioskodawca mógł o nie wystąpić, jak tego wymaga art. 120 § 1 zd. 2 k.c. Oznacza to, że uległo ono przedawnieniu jeszcze przed wniesieniem sprawy o zniesienie współwłasności i w tym zakresie zarzuty skargi kasacyjnej nie mogły odnieść zamierzonego skutku prawnego.

Jakkolwiek, roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomość wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie ich dokonywania (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007 nr 3, poz. 37), a zatem mają one charakter obligacyjny, to jednak kwestia ta w kontekście uwzględnionego zarzutu przedawnienia i zarzutu kasacyjnego naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (dotyczącego związania sądu drugiej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy wskazaniem i oceną prawną wyrażoną w uzasadnieniu orzeczenia kasacyjnego i przekazującego sprawę do ponownego rozpoznania) nie miała istotnego znaczenia prawnego, bowiem ocena i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu orzeczenia Sądu drugiej instancji nie wiążą Sądu Najwyższego przy rozpoznaniu skargi kasacyjnej (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 1998 r., I CKN 595/97, OSNC 1998

nr 12, poz. 211 i z dnia 11 stycznia 2001 r., I PKN 183/00, OSNAPiUS 2002 nr 17, poz. 411).

W judykaturze nie budzi wątpliwości dopuszczalność przyznania w wyniku zniesienia współwłasności wyodrębnionych lokali na współwłasność dwóm lub więcej dotychczasowym współwłaścicielom (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2012 r. II CSK 582/11, nie publ., z dnia 4 czerwca 2003 r., I CKN 447/01, nie publ.). Współwłaściciele domagający się przyznania im na współwłasność wyodrębnionego lokalu są uprawnieni do określenia wysokości udziałów, które będą im przysługiwały. Uprawnienie to mieści się w ramach ich roszczeń o zniesienie współwłasności (art. 210 k.c. i art. 211 k.c.). Sąd ustala te udziały w wysokości wynikającej z udziałów w nieruchomości, gdy współwłaściciele ci inaczej nie postanowili. Należy jednak mieć na względzie, iż z określeniem udziałów w takim lokalu odmiennie, aniżeli to wynika z udziałów współwłaścicieli w nieruchomości łączy się obowiązek dopłat. W razie zaś rezygnacji z dopłat zachodzi przypadek nieodpłatnego zniesienia współwłasności w rozumieniu art. 1 pkt 4 i art. 1a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (j. t. Dz. U. z 2017 r., poz. 833 ze zm.), z czym wiąże się obowiązek podatkowy tych współwłaścicieli, których udziały w przyznanym lokalu są większe, od tych, które mieli w nieruchomości przed podziałem. To samo odnosi się do sytuacji nieodpłatnego nabycia przez współwłaścicieli w ramach przyznanego udziału w takim lokalu wartości nakładów, dokonanych przez jednego ze współwłaścicieli. W takim przypadku, Sąd ma obowiązek przesłania stosownej informacji właściwemu urzędowi skarbowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia na podstawie art. 84 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (j. t. Dz. U. z 2017 r., poz. 201 ze zm.).

Sąd drugiej instancji nie uwzględniając wniosku wnioskodawcy i uczestniczki G. O.- K. odnośnie do wysokości ich udziałów we własności lokalu mieszkalnego nr 6 naruszył art. 211 k.c. oraz art. 212 § 1 zd. 1 k.c.

Ustalony przez Sąd drugiej instancji stan faktyczny sprawy nie pozwala na przyjęcie, iż wnioskodawca wraz dokonaniem na rzecz uczestników G.O.- K. i P.K. darowizn udziałów, przelał na nich także przysługujące mu roszczenia z tytułu poczynionych nakładów. Przeciwno takiemu stanowisku przemawia nie tylko literalna treść umów darowizn, ale również podane w tych umowach do podstawy opodatkowania

wartości przysporzeń. W konsekwencji, nie zasługują na uwzględnienie podniesione przez uczestniczkę G. O. – K. zarzuty naruszenia art. 383 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 60 k.c. i art. 65 k.c. Wobec tego, wartość udziałów uczestników G.O.- K. i P.K. w przedmiotowej nieruchomości nie mogą być zwiększone o wartość nakładów wnioskodawcy. Kwestia ta ma istotne znaczenie w ramach rozliczeń pomiędzy uczestnikiem P. K. a wnioskodawcą i uczestniczką G.O. – K., bowiem uczestnik P.K. żądając spłat oświadczył, że domaga się ich także od wnioskodawcy i uczestniczki G.O.- K. (k. 2974).

Przedmiotem dokonywanych darowizn były idealne udziały w nieruchomości, ale określając uprawnienia uczestników P.K. i G.O.- K. w postępowaniu o zniesienie współwłasności należy mieć na względzie wykładnię i skutki umów zawieranych pomiędzy wnioskodawcą a pierwotną właścicielką nieruchomości Z.K. w kontekście zasady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* (co oznacza, iż wnioskodawca mógł skutecznie przenieść na obdarowanych taki zakres uprawnień, które mu przysługiwały i które mógł zrealizować w postępowaniu o zniesienie współwłasności) oraz wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przy rozporządzeniach nieodpłatnych (art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007, ze zm.). Celem umów zawieranych przez wnioskodawcę i Z.K., było nabycie przez wnioskodawcę w związku z zakupionym udziałem w $\frac{1}{4}$ części uprawnień do wyłącznego korzystania z lokalu mieszkalnego w nabudowanym przez niego drugim piętrze, z piwnicy i lokalu w suterynie oraz z wybudowanego garażu wraz z prawem do współkorzystania z części wspólnych w postaci gruntu, komunikacji w budynku i strychu. Wobec tego, w postępowaniu o zniesienie współwłasności roszczenia obdarowanych przez wnioskodawcę uczestników mogą się łączyć wyłącznie z prawami do lokalu mieszkalnego nr 6, piwnicy, lokalu użytkowego w suterenie, garażu oraz związanego z nimi udziału w nieruchomości wspólnej, bowiem dokonany w przeszłości pomiędzy wnioskodawcą i Z.K. podział do korzystania wiąże obdarowanych przez wnioskodawcę uczestników. Wnioskodawcy przysługiwał udział w $\frac{1}{4}$ części w przedmiotowej nieruchomości, a zatem obejmował on także taki udział w nadbudowanym na drugim piętrze samodzielnym lokalu mieszkalnym oraz w garażu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej (w pozostałym zakresie, części te stanowiły nakład wnioskodawcy). Skoro więc wnioskodawca wraz z darowaniem uczestnikom w toku postępowania udziałów

w przedmiotowej nieruchomości nie przeniósł na nich w odpowiednich ułamkach roszczeń z tytułu nakładów, to konieczna jest wykładnia umów darowizn w zakresie konkretyzacji ich przedmiotu, by w ten sposób ustalić wartość substratu majątkowego obdarowanych uczestników, który będzie stanowił podstawę rozliczeń.

Bezzasadne uwzględnienie przez Sąd drugiej instancji zarzutu przedawnienia roszczeń wnioskodawcy z tytułu poczynionych przez niego nakładów w postaci lokalu mieszkalnego nr 6 oraz garażu, jak również pominięcie skutków umowy o podział do korzystania nieruchomości zawartej pomiędzy wnioskodawcą i Z.K. oraz pominięcie przy wyliczeniu wartości udziałów obdarowanych przez wnioskodawcę uczestników okoliczności, iż nie dokonał on na nich przelewu roszczeń z tytułu nieprzedawnionych nakładów, spowodowało konieczność uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości, gdyż powyższe wadliwości mają wpływ nie tylko na sposób podziału, ale przede wszystkim na ostateczne rozliczenia z tytułu spłat i dopłat.

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

Z tych przyczyn, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego zgodnie z art. 398²¹ k.p.c. art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

kc

jw