

Sygn. akt IV CSK 46/16

POSTANOWIENIE

Dnia 10 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku W. W.

przy uczestnictwie S.D., A.W., B.Ż. i R.W.

o podział majątku wspólnego i dział spadku,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 listopada 2016 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 30 kwietnia 2015 r., sygn. akt III Ca .../14,

**uchyła zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania i
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 marca 2014 r. Sąd Rejonowy w G. ustalił, że w skład majątku wspólnego B. i S. małżonków W. wchodzi nieruchomość, położona w P., przy ulicy W. nr 8, objęta księgą wieczystą KW nr [...] (dalej: „Nieruchomość”), oraz bliżej wskazane w postanowieniu ruchomości (pkt I), że w skład spadku po B.W., zmarłym w dniu 24 marca 1977 r., wchodzi udział wynoszący $\frac{1}{2}$ części Nieruchomości i wskazanych ruchomości (pkt II), oraz że w skład spadku po S.W., zmarłej w dniu 13 sierpnia 1991 r., wchodzi udział wynoszący $\frac{1}{2}$ części Nieruchomości i wskazanych ruchomości, a także dalsze ruchomości bliżej opisane w postanowieniu (pkt III).

W postanowieniu z dnia 20 marca 2014 r. Sąd dokonał też podziału majątku wspólnego, działu spadku i zniesienia współwłasności. Ustalił wartość Nieruchomości na kwotę 5 800 000 zł, a w znajdującym się na niej budynku mieszkalnym ustanowił odrębną własność określonych w postanowieniu lokali użytkowych: nr 1 o wartości 1 604 000 zł, nr 2 o wartości 1 048 000 zł, nr 3 o wartości 193 000 zł i nr 4A o wartości 254 000 zł oraz lokali mieszkalnych: nr 4B o wartości 230 000 zł, nr 5 o wartości 440 000 zł, nr 6 o wartości 243 000 zł, nr 7 o wartości 662 000 zł, nr 8 o wartości 249 000 zł, nr 9 o wartości 587 000 zł i nr 10 o wartości 323 000 zł. Lokal użytkowy nr 1 i lokal mieszkalny nr 5 Sąd przyznał na własność B.Ż., lokal użytkowy nr 2 i lokale mieszkalne nr 8 i 10 - R.W., lokal użytkowy nr 3 - A.W., lokal użytkowy nr 4A i lokal mieszkalny nr 4B – W.W., a lokale mieszkalne nr 6, 7 i 9 - S.D. (pkt IV.1). Następnie ustalił udziały właścicieli lokali użytkowych i lokali mieszkalnych w prawie własności Nieruchomości jako nieruchomości wspólnej (pkt IV.2) i przyznał wszystkie ruchomości R.W. (pkt IV.3).

Sąd ustalił też wysokość darowizn dokonanych przez spadkodawców na rzecz niektórych spadkobierców (pkt VI) oraz oddalił wnioski wnioskodawcy i uczestników w pozostałym zakresie, w tym wnioski dotyczące rozliczenia pożytków między spadkobiercami z tytułu korzystania z lokali, w tym lokali użytkowych, przez niektórych z nich z wyłączeniem pozostałych (pkt VII).

Celem wyrównania udziałów we współwłasności w postanowieniu z dnia 20 marca 2014 r. Sąd zasądził od B.Ż. na rzecz A.W. kwotę 871 496,70 zł, od R.W.

na rzecz A.W. kwotę 107 505 zł, od R.W. na rzecz W.W. kwotę 349 006,60 zł oraz od S. D. na rzecz W.W. kwotę 339 496,70 zł. Kwoty te miały być płatne jednorazowo, w terminie roku od dnia uprawomocnienia się orzeczenia (pkt VIII-XI).

Postępowanie w sprawie zainicjowane zostało wnioskiem W.W. w dniu 14 kwietnia 1994 r., który oprócz działu spadku i zniesienia współwłasności żądał także rozliczenia między współwłaścicielami pożytków z tytułu korzystania z lokali użytkowych w budynku położonym na Nieruchomości. Żądanie to aktualizował i podtrzymywał w toku postępowania. Uczestnikami postępowania są ponadto B.Ż., R.W., A.W. i S.W.. Uczestnicy A.W. i S.W. także występowali w toku postępowania o rozliczenie pożytków z tytułu korzystania z lokali użytkowych w budynku położonym na Nieruchomości. Wnioskodawca i uczestnicy byli dziećmi B. i S. małżonków W..

Sąd ustalił, że Nieruchomość została nabyta przez B. i S. małżonków W. w ramach wspólności ustawowej do majątku wspólnego. Sąd Rejonowy w G. postanowieniem z dnia 29 października 1990 r., sygn. akt I Ns .../90, stwierdził, że spadek po B.W. nabyli: żona S. w 1/4 części oraz dzieci B.Ż., R.W., A.W., W.W. i S. D. – każde z nich po 3/20 części. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w G. z dnia 15 października 1991 r., sygn. akt I Ns .../91, spadek po S.W. nabyły z kolei dzieci, tj. B.Ż., R.W., A.W., W.W. i S.W. – każde z nich po 1/5 części.

Postanowienie z dnia 20 marca 2014 r. w zakresie ustalenia składu majątku wspólnego B. i S. małżonków W., a także składu spadków po B.W. oraz po S.W. Sąd oparł na art. 684 w zw. z art. 567 k.p.c. oraz art. 31 i art. 43 § 1 k.r.o.

Przyjmując za podstawę opinię biegłych Sąd uznał za możliwe zniesienie współwłasności w drodze wyodrębnienia w budynku wzniesionym na Nieruchomości czterech lokali użytkowych i siedmiu lokali mieszkalnych i ich właściwe przyznanie poszczególnym współwłaścicielom. Przyznając lokale użytkowe kierował się stanem w zakresie ich użytkowania, tj. faktem, iż od dłuższego czasu z lokalu użytkowego nr 1 korzystała B.Ż., a z lokalu użytkowego nr 2 - R.W., zaś od 1999 r. lokal użytkowy nr 3 pozostaje w dyspozycji A.W., a lokal użytkowy nr 4A - w dyspozycji W.W.. Lokale mieszkalne Sąd przydzielił z kolei kierując się stanowiskiem uczestników określonym na rozprawie w dniu 6 marca

2014 r. oraz stwierdzeniem W.W., że Sąd ma dokonać przydziału według swojego uznania. Sąd wskazał ponadto, że wziął pod uwagę sytuację majątkową każdego ze współwłaścicieli, w tym wnioskodawcy, który nie pracuje i utrzymuje się tylko z dochodu uzyskiwanego z najmu lokalu użytkowego nr 4A, w związku z czym nie miałby możliwości majątkowych poczynienia dopłat w razie przyznania mu - w myśl jego wniosku - lokalu użytkowego nr 2.

Wartość Nieruchomości i poszczególnych lokali Sąd ustalił na podstawie opinii biegłej M. M.

Dokonując ustanowienia odrębnej własności lokali użytkowych i mieszkalnych oraz zniesienia współwłasności i przydziału poszczególnych lokali Sąd orzekał na podstawie art. 1035 k.c. oraz art. 688 k.p.c. w zw. z art. 211 k.c. oraz art. 2 i 3 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (ówcześnie jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), zaś o darowiznach zaliczonych na schedę spadkową - na podstawie art. 1039 § 1 i 3 oraz art. 1042 § 1-3 k.c.

Oddalając wzajemne roszczenia wnioskodawcy i uczestników postępowania o rozliczenie kosztów remontów i pożytków z tytułu korzystania z Nieruchomości, w tym z lokali w budynku znajdującym się na niej, Sąd kierował się założeniem, że od lat tolerowali oni sytuację, w której B.Ż. użytkowała lokal nr 1, R.W. - lokal nr 2 i 10, a następnie A.W. - lokal nr 3, a W.W. - lokal nr 4A. Oznacza to bowiem, że został w ten sposób dokonany podział *quoad usum* wspólnej nieruchomości. Sąd powołał się w tym zakresie na wyrażony w judykaturze pogląd, że do wyłącznego pobierania pożytków, jakie przynosi część nieruchomości wspólnej oddana do wyłącznego korzystania danemu współwłaścicielowi, uprawniony jest ten współwłaściciel. Odnosi się to również do nakładów. W sytuacji dokonania podziału *quoad usum* zarówno pożytki, jak i ciężary przypadają na współwłaściciela, który włada daną częścią nieruchomości.

Zasądzając dopłaty i określając ich wysokość Sąd wziął pod uwagę wartość udziałów współwłaścicieli i wartość przyznanych im składników majątkowych oraz wynikającą z tego konieczność wyrównania udziałów niektórych współwłaścicieli (art. 212 § 1 zd. 1 oraz § 3 k.c.).

Apelacje od postanowienia z dnia 20 marca 2014 r. wnieśli wnioskodawca i uczestnicy postępowania: S.W., B.Ż. i R.W..

Wnioskodawca zaskarżył postanowienie w części dotyczącej przyznania współwłaścicielom wyodrębnionych lokali (pkt IV.1), zasądzenia dopłat (pkt VIII-XI) i oddalenia wniosku o rozliczenie nakładów i pożytków (pkt VII). S.W. zaskarżyła postanowienie z dnia 20 marca 2014 r. w części dotyczącej oddalenia wniosku o rozliczenie nakładów i pożytków (pkt VII). R.W. wniósł apelację od części zaskarżonego postanowienia rozstrzygającej o sposobie podziału (pkt IV), o uczynieniu integralną częścią tego postanowienia inwentaryzacji i opinii biegłego ustalającej wartość Nieruchomości (pkt V), a także w zakresie ustalenia wysokości dopłat (pkt VIII-XII) i rozstrzygnięć o kosztach postępowania (pkt XII-XX). Wreszcie B.Ż. zaskarżeniem objęła część postanowienia dotyczącą sposobu podziału (pkt IV), uczynienia jego integralną częścią inwentaryzacji i opinii biegłego ustalającej wartość Nieruchomości (pkt V) oraz zasądzenia od niej na rzecz A.W. tytułem dopłaty kwoty 871 496,70 zł (pkt VIII).

Sąd Okręgowy w G. uwzględnił zawarty w apelacji R.W. i apelacji B.Ż. zarzut naruszenia art. 149 w zw. z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.), polegającego na ustaleniu wartości Nieruchomości i poszczególnych lokali na podstawie opinii biegłej M. M. mimo upływu terminu 12 miesięcy przeznaczanego do jej wykorzystania. W związku z tym dopuścił uzupełniający dowód z opinii biegłej M. M. celem ustalenia aktualnej wartości Nieruchomości i poszczególnych lokali. Na tej podstawie ustalił wartość Nieruchomości na kwotę 4 663 000 zł, zaś wartość lokali, odpowiednio, na kwoty: lokal użytkowy nr 1 - 1 336 000 zł, lokal użytkowy nr 2 - 872 000 zł, lokal użytkowy nr 3 - 186 000 zł, lokal użytkowy nr 4A - 243 000 zł, lokal mieszkalny nr 4B - 177 000 zł, lokal mieszkalny nr 5 - 345 000 zł, lokal mieszkalny nr 6 - 185 000 zł, lokal mieszkalny nr 7 - 489 000 zł, lokal mieszkalny nr 8 - 190 000 zł, lokal mieszkalny nr 9 - 443 000 zł i lokal mieszkalny nr 10 - 222 000 zł.

Odnosząc się do podniesionych w apelacjach B.Ż. i R.W. zarzutów co do przydziału poszczególnych lokali Sąd Okręgowy stwierdził, że brak podstaw do

uznania, iż Sąd pierwszej instancji miałby naruszyć art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. Zauważył, że dokonany w pierwszej instancji podział lokali był zgodny z wnioskami wnioskodawcy i poszczególnych uczestników. Dopiero w postępowaniu w drugiej instancji B.Ż. i R.W. wnioskowali o to, aby nie przyznawać im lokali mieszkalnych.

Uwzględniając jednak powyższą zmianę stanowiska, jak i zmianę ustaleń co do wartości Nieruchomości i poszczególnych lokali, Sąd zmodyfikował podział, który został dokonany w pierwszej instancji. Modyfikacja ta dotyczyła lokali mieszkalnych, ponieważ co do lokali użytkowych Sąd podtrzymał pogląd Sądu Rejonowego, że ich przydział powinien odpowiadać dotychczasowemu sposobowi korzystania z nich. Zmieniając przydział lokali mieszkalnych Sąd powołał się na wolę uczestników, wielkość przysługujących im udziałów i ich usprawiedliwiony interes, uwarunkowany ich sytuacją osobistą i materialną. W związku z tym postanowił, że B.Ż. nie otrzyma lokalu mieszkalnego, R.W. przyznany będzie lokal mieszkalny nr 8, A.W. - lokal mieszkalny nr 5, S.D. - lokale mieszkalne nr 6, 7 i 9, a wnioskodawcy - lokale mieszkalne nr 4b i 10.

Odnosząc się do kwestii podziału Nieruchomości *quoad usum* Sąd Okręgowy uzupełnił ustalenia Sądu Pierwszej instancji stwierdzając, że w wyniku umowy już w 1990 r. B.Ż. weszła w posiadanie lokalu użytkowego nr 1, zaś R.W. – lokalu użytkowego nr 2. W kolejnych latach, po śmierci matki S.W., wnioskodawca wszedł w posiadanie lokalu użytkowego nr 4A, natomiast A.W. – lokalu użytkowego nr 3. W ten sposób między wskazanymi uczestnikami utrwalił się stan rzeczy polegający na tym, że użytkowali oni te lokale, w tym pobierali pożytki i ponosili ciężary związane z ich utrzymaniem. Ustalenia te Sąd Okręgowy poczynił na podstawie zeznań B.Ż. i R.W. oraz świadka B. G.

Sąd wskazał, że umowa o podział *quoad usum* w świetle orzecznictwa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, Monitor Prawniczy 2007, nr 14, s. 791) może być zawarta w sposób dorozumiany. O wyrażeniu woli zawarcia takiej umowy może świadczyć korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli w sposób wyłączny z określonych lokali znajdujących się we wspólnej nieruchomości, przy aprobowaniu tego stanu rzeczy przez wszystkich współwłaścicieli. Sąd drugiej instancji ocenił, że taka sytuacja

wystąpiła w rozpatrywanej sprawie. Odrzucił w tym zakresie podniesione w apelacji wnioskodawcy zarzuty naruszenia przepisu art. 233 k.p.c., uznając, iż Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń co do faktu dojścia do skutku umowy o podział *quoad usum*. Wskazał, że wola spadkodawczyni S.W. co do przekazania B.Ż. i R.W. lokali użytkowych nr 1 i 2 nie była kwestionowana przez rodzeństwo (pozostałych uczestników postępowania) ani za jej życia, ani po jej śmierci. Aprobowali oni zatem taki stan rzeczy, a w późniejszych latach A.W. i wnioskodawca sami weszli w posiadanie lokali użytkowych nr 3 i 4A. Sąd nie dostrzegł podstaw do tego, aby kwestionować w tym zakresie wiarygodność zeznań B.Ż. i R.W., zwłaszcza, że B.Ż. zeznawała po odebraniu przyrzeczenia i swoje zeznania podtrzymała. Znalazły ono ponadto potwierdzenie w zeznaniach świadka B.G.

Przyjęcie, że między wnioskodawcą i uczestnikami zawarta została umowa o podział *quoad usum* przesądza, że nieuzasadnione jest żądanie wnioskodawcy i uczestniczki S.D. rozliczenia pożytków osiąganych przez B. Ż. i R.W. z lokali użytkowych nr 1 i 2. Przepis art. 207 k.c. ma charakter dyspozytywny. Wyrażona w nim zasada partycypacji przez współwłaścicieli w pożytkach i przychodach, jakie przynosi nieruchomość wspólna, i w związanych z nią wydatkach i ciężarach, nie ma zatem zastosowania, gdy współwłaściciele zawarli umowę o podział rzeczy do korzystania i każdy z nich na zasadzie wyłączności korzysta z określonej fizycznie części nieruchomości (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157).

Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy - stosowanie do ustaleń przyjętych w drugiej instancji - zmienił zaskarżone postanowienie z dnia 20 marca 2014 r. w części, tj. w pkt IV w zakresie określenia wartości Nieruchomości i wartości każdego z lokali użytkowych i lokali mieszkalnych oraz ich przydziału, a w pkt VIII-XI w zakresie ustalenia wysokości zasądzanych dopłat (pkt 1). Dopłatę należną A.W. od B.Ż. Sąd obniżył do kwoty 392 496,70 zł, dopłatę należną A.W. od R.W. - do kwoty 19 505,10 zł, dopłatę należną W.W. od R.W. - do kwoty 108 006,60 zł, a dopłatę należną W.W. od S.D. - do kwoty 193 496,70 zł. Sąd oddalił apelacje B.Ż. i R.W. w pozostałym zakresie oraz apelacje wnioskodawcy W.W. i uczestniczki S.D. (pkt 2).

Postanowienie z dnia 30 kwietnia 2015 r. zaskarżył skargą kasacyjną w całości wnioskodawca. Zarzucił w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) naruszenie art. 207 w zw. z art. 199 k.c. i art. 686 k.p.c. oraz art. 211 w zw. z art. 212 § 1 k.c. i art. 623 k.p.c., a w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.) – naruszenie art. 232 zd. 1 w zw. z art. 391 § 1, art. 233 w zw. z art. 391 § 1 i art. 382 oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na tych podstawach wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości oraz postanowienia Sądu Rejonowego z G. z dnia 20 marca 2014 r. w części, tj. co do jego pkt IV, VII oraz VIII-XX, i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenie art. 232 zd. 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zdaniem wnioskodawcy miało polegać na tym, że uczestnicy B.Ż. i R.W. mieli nie zaoferować żadnych dowodów na okoliczności dotyczące istnienia umowy o podział Nieruchomości *quoad usum*, a Sąd mimo to przyjął istnienie takiej umowy. Zarzut ten jest nietrafny, gdyż podstawą ustaleń faktycznych dokonanych w tym zakresie przez Sąd drugiej instancji były zeznania obu wymienionych uczestników oraz świadka. W ramach oceny prawidłowości zastosowania 232 zd. 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. nie można natomiast rozpatrywać kwestii prawidłowości wniosku prawnego Sądu drugiej instancji co do istnienia między wnioskodawcą i uczestnikami umowy o podział Nieruchomości *quoad usum*. Wniosek ten można bowiem kwestionować w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Zarzucając naruszenie art. 233 w zw. z art. 391 § 1 i art. 382 k.p.c. skarżący zmierza do wykazania, że Sąd drugiej instancji niewłaściwie ocenił dowody osobowe i wadliwie ustalił okoliczności faktyczne odnoszące się do podziału Nieruchomości *quoad usum*, jak również, że biegła przygotowująca opinię nieprawidłowo ustaliła jej wartość pomijając określone okoliczności faktyczne przy jej sporządzaniu. Zarzuty te dotyczą oceny dowodów przeprowadzonych przez Sąd drugiej instancji i jako takie nie mogą stanowić podstawy skargi kasacyjnej (art. 398³ § 3 k.p.c.).

Naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. wnioskodawca dopatruje się w tym, że Sąd drugiej instancji nie wskazał, dlaczego w kontekście ustaleń co do istnienia umowy o podział Nieruchomości *quoad usum* uznał za wiarygodne zeznania uczestników B.Ż. i R.W. i dlaczego nie uwzględnił zeznań wnioskodawcy i uczestniczki S.D.. Miało to spowodować, że Sąd w tym zakresie dokonał błędnych ustaleń. W istocie uzasadnienie postanowienia z dnia 30 kwietnia 2015 r. nie jest wolne od części wad, które wytknął wnioskodawca (nie dotyczy to jednak oceny wiarygodności zeznań B.Ż., co do której Sąd powołał się na okoliczność, że zeznawała ona po odebraniu przyrzeczenia i swoje zeznanie podtrzymała), niemniej nie można przyjąć, że powodują one niemożność przeprowadzenia kontroli kasacyjnej tego postanowienia. Kontrola ta nie obejmuje bowiem oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.). Z tych względów zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. nie może odnieść żadnego skutku.

Podnosząc zarzut naruszenia art. 211 w zw. z art. 212 § 1 k.c. i art. 623 k.p.c. skarżący wskazał, że podział Nieruchomości jako rzeczy wspólnej dokonany przez Sąd drugiej instancji jest sprzeczny ze stanowiskiem większości współwłaścicieli oraz w sposób rażąco sprzeczny z wartością ich udziałów. Jego udział wynosi 937 600 zł, a otrzymał on lokale - użytkowy nr 4A oraz mieszkalne nr 4B i nr 10 - o łącznej wartości 642 000 i dopłatę w wysokości około 300 000 zł. Inny rozdział lokali niż przyjęty przez Sąd drugiej instancji mógłby natomiast spowodować, że otrzymaliby łącznie lokale o większej wartości i mniejszą dopłatę.

Podział rzeczy wspólnej w ramach zniesienia współwłasności powinien co do zasady nastąpić stosownie do wielkości udziałów, a wydzielone części tej rzeczy powinny wartością odpowiadać wielkości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2014 r., II CSK 482/13, niepubl.). Jakkolwiek nie można oczekiwać, że w każdym wypadku zniesienia współwłasności współwłaściciele otrzymają części rzeczy o wartości w największym możliwym stopniu zbliżone do wartości udziałów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1999 r., II CKN 166/98, niepubl.), to jednak trzeba pamiętać, że muszą istnieć racjonalne względy przemawiające za tym, aby wartość przyznanych części rzeczy odbiegała istotnie od wartości udziałów i wobec tego podlegała wyrównaniu przez dopłaty pieniężne.

O ile w okolicznościach niniejszej sprawy prawidłowy jest przyjęty przez Sądy pierwszej i drugiej instancji sposób rozdziału lokali użytkowych, o tyle uzasadnione zastrzeżenia budzi to, iż lokale mieszkalne rozdzielono w sposób powodujący, że wnioskodawca i uczestniczka A.W. mają otrzymać znaczne dopłaty od pozostałych uczestników, chociaż możliwy byłby odmienny ich rozdział, pociągający za sobą istotnie mniejsze dopłaty. Sąd drugiej instancji argumentował, że kierował się (głównie) wolą współwłaścicieli, ale nie wyjaśnił, dlaczego nie uwzględnił - tak jak to uczynił w wypadku uczestniczki B.Ż. - faktu, iż uczestnik R.W. w instancji apelacyjnej wnioskował o nieprzyznawanie mu żadnego lokalu mieszkalnego, i przyznał mu lokal nr 8 o wartości 190 000 zł. Ewentualne przyznanie tego lokalu wnioskodawcy z jednej strony stanowiłoby uwzględnienie woli R.W., aby nie przyznawać mu żadnego lokalu mieszkalnego, a z drugiej strony pozwoliłoby na znaczne zmniejszenie dopłaty zasądzonej na rzecz wnioskodawcy, którą w części - według zaskarżonego postanowienia - miałby uiścić mu R.W.. Enigmatycznie brzmią ponadto wywody Sądu drugiej instancji, że miał na względzie - również - usprawiedliwiony interes współwłaścicieli, uwarunkowany ich sytuacją osobistą i materialną, w tym w kontekście możliwości dokonania przez nich odpowiednich spłat. Wywody te powinny być zostać skonkretyzowane odniesieniem do indywidualnych okoliczności dotyczących poszczególnych współwłaścicieli.

Powyższe sprawia, że nie można odeprzeć zarzutu naruszenia art. 211 w zw. z art. 212 § 1 k.c. i art. 623 k.p.c.

W ocenie wnioskodawcy naruszenie art. 207 w zw. z art. 199 k.c. i art. 686 k.p.c. polega na tym, że Sądy pierwszej i drugiej instancji bezzasadnie przyjęły - w okolicznościach sprawy - że między współwłaścicielami - w sposób dorozumiany - zawarta została umowa o podział Nieruchomości *quoad usum*, wobec czego nie ma podstaw do rozliczenia między nimi pożytków z tytułu korzystania przez niektórych z nich z wyłączeniem pozostałych z określonych lokali, w tym przede wszystkim lokali użytkowych nr 1 i 2.

Umowa o podział rzeczy wspólnej *quoad usum* może być zawarta w sposób dorozumiany przez utrwalone między współwłaścicielami korzystanie z tej rzeczy

(por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, MoP 2007, nr 14, s. 791, i z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, niepubl.). Skutkiem takiej umowy może być to, że ciężary i wydatki związane z częścią rzeczy, z której korzysta dany współwłaściciel z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, obciążają tylko tego współwłaściciela i tylko jemu przypadają pożytki związane z tą częścią (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, niepubl.).

Trzeba jednak być ostrożnym – także ze względu na wskazany skutek - przy ocenie, czy umowa o podział rzeczy wspólnej *quoad usum* została zawarta przez współwłaścicieli w sposób dorozumiany. Umowa taka wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/2007, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 96; wymaganie zgody wszystkich współwłaścicieli niekiedy wywodzone bywa z traktowania takiej umowy jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 199 k.c., por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CKN 521/01, niepubl.). Dorozumiane zawarcie przedmiotowej umowy można więc przyjąć, gdy żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwia się określonemu sposobowi korzystania z rzeczy wspólnej. Sposób ten musi być ponadto utrwalony. Wreszcie uznanie, że zaszły okoliczności wskazujące na to, że umowa o podział rzeczy wspólnej *quoad usum* doszła do skutku w sposób dorozumiany, nie oznacza, że wskutek kolejnych okoliczności umowa ta nie może być uchylona.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sądy pierwszej i drugiej instancji przyjęły, że między współwłaścicielami zawarta została - w sposób dorozumiany - umowa o podział Nieruchomości *quoad usum* wskutek tego, że utrwalili się między nimi pewien stan jej posiadania w zakresie lokali użytkowych. Świadczyć o tym ma to, że w 1990 r. B.Ż. i R.W. zajęli lokale użytkowe nr 1 i 2 za zgodą matki, a pozostałe rodzeństwo nie sprzeciwiało się temu i nie kwestionowało tego także po śmierci matki. Sądy przyjęły również - jak się wydaje - że przedmiotowa umowa nadal łączyła współwłaścicieli po wniesieniu przez wnioskodawcę wniosku o zniesienie współwłasności i wystąpieniu przez niego oraz innych współwłaścicieli z żądaniami rozliczenia pożytków. Potwierdzeniem tego miało być późniejsze zajęcie lokali

użytkowych nr 3 i 4A przez uczestniczkę A. W. i wnioskodawcę. Rozumowanie to jest nietrafne. O ile nawet można stwierdzić, że do momentu wszczęcia postępowania sądowego wnioskodawca i uczestniczki A.W. i S.W. nie sprzeciwiali się samodzielnemu korzystaniu z lokali użytkowanych nr 1 i 2 przez B. Ż. i R.W., o tyle trudno przyjąć, że stanowisko to podtrzymywali po wszczęciu postępowania sądowego, skoro żądali rozliczenia pożytków, które te lokale przynosiły. Co najmniej zatem od wszczęcia postępowania nie można mówić o zgodnym korzystaniu przez współwłaścicieli z Nieruchomości w określony sposób. Nie zmienia tego to, że wnioskodawca i uczestniczka A.W. w późniejszym czasie zajęli lokale użytkowe nr 3 i 4B, skoro jednocześnie cały czas podtrzymywali żądanie rozliczenia pożytków między współwłaścicielami. Poza tym z żądaniem takim występowała uczestniczka S. D., która nie zajmowała i nie zajmuje żadnego lokalu użytkowego.

W tym stanie rzeczy zarzut naruszenia przepisu art. 207 k.c. należy uznać za uzasadniony.

Z tych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 zd. 1 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c., orzekł, jak w sentencji.

jw

kc