



Sygn. akt IV CSK 628/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Jan Górski

SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa D. Ł.

przeciwko E. S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 sierpnia 2017 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w G.

z dnia 12 maja 2016 r., sygn. akt XVI Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Powódka D. Ł. domagała się zasądzenia od pozwanego E. S., na podstawie art. 405 k.c., kwoty 71 337 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 lipca 2009 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu jako zwrotu wartości korzyści majątkowej uzyskanej bez podstawy prawnej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej współwłasność stron, na skutek poczynienia przez powódkę nakładów.

Sąd pierwszej instancji - Sąd Rejonowy w G. ustalił, że pierwotna część budynku położonego na nieruchomości przy ul. S. w G., dla której Sąd Rejonowy w G. prowadził księgę wieczystą nr (...)/5 (obecnie (...)/9), została wybudowana w 1938 r. i składała się z parteru, piętra, poddasza oraz piwnicy. Część ta była zamieszkiwana przez rodziców stron S. i M. S. z dziećmi. Po śmierci S. i M. S. powódka stała się współwłaścicielką nieruchomości w 1/10 części, natomiast jej brat - pozwany E. S. - w 7/20 części. Od 1980 r. pozwany zajmował z rodziną pierwotną część mieszkalną nieruchomości i czynił na nią nakłady.

W 1981 r. powódka z mężem, z własnych środków, rozpoczęła dobudowę części nieruchomości (budynku mieszkalnego) w celu zaspokojenia wyłącznych potrzeb mieszkaniowych swojej rodziny. Dobudowała pokój, łazienkę, przedpokój oraz ganek, a następnie, w latach 90., dwa garaże o powierzchni 19 m² i 30 m². Prace zostały zakończone w 1997 r., a łączna powierzchnia użytkowa dobudowanej części mieszkalnej wynosiła 72,95 m².

W dniu 22 grudnia 2008 r., w związku z planowaną sprzedażą nieruchomości, na zlecenie Gminy Miasto G. został sporządzony operat szacunkowy. Wartość nieruchomości została określona na kwotę 1 141 292 zł, w tym wartość gruntów na kwotę 469 098 zł i budynku mieszkalnego na kwotę 571 364 zł. Część budynku będąca w posiadaniu powódki została wyceniona na kwotę 312 479 zł, a część budynku będąca w posiadaniu pozwanego na kwotę 571 364 zł. Część budynku będąca w posiadaniu powódki została wyceniona na kwotę 312 479 zł, a część budynku będąca w posiadaniu pozwanego na kwotę 258 885 zł. Następnie, dnia 3 marca 2009 r. rzeczoznawca majątkowy dokonał ponownej analizy wartości nieruchomości przy uwzględnieniu cen transakcyjnych z IV kwartału 2008 r. i ustalił, że wartość nieruchomości wynosi 1 365 707 zł, w tym gruntów 469 098 zł, budynku mieszkalnego 762 117 zł, zaś pozostałych składników majątkowych 134 491 zł.

W dniu 27 marca 2009 r. część współwłaścicieli nieruchomości – L. S., T. S. i A. R. złożyła oświadczenie o zrzeczeniu się na rzecz powódki - odpowiednio - kwoty 140 000 zł, kwoty 39 000 zł i 20 000 zł z tytułu zwrotu równowartości nakładów poczynionych przez powódkę proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów we współwłasności. Oświadczenia tego nie podpisali dwaj

współwłaściciele – E. S. i D. S. Następnie, w dniu 23 kwietnia 2009 r. Gmina Miasto G. uzgodniła z E. S., reprezentującym pozostałych współwłaścicieli, że nieruchomość zostanie zbyta na rzecz Gminy za kwotę 1 529 927 zł. Tego samego dnia współwłaściciele zawarli z Gminą umowę sprzedaży nieruchomości na warunkach ustalonych przez E. S.

Pismem z dnia 1 lipca 2009 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty 140 000 zł z odsetkami z tytułu rozliczenia nakładów na nieruchomość, skierowała także przeciwko pozwanemu zawiadanie do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 140 000 zł z odsetkami. Pozwany nie wyraził zgody na zawarcie ugody.

Sąd Rejonowy, uznawszy, że do rozliczeń między stronami mają zastosowanie przepisy o współwłasności, przywołał pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157, zgodnie z którym współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału *quoad usum* nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały dokonane nakłady. Zdaniem Sądu pierwszej instancji taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, powódka bowiem rozbudowała nieruchomość ze swoich środków i wyłącznie na swoje potrzeby. Żaden z pozostałych współwłaścicieli nie korzystał z nakładów poczynionych przez powódkę. Tym samym pozwany nie był zobowiązany do partycypowania w ich kosztach. Strony w drodze faktów dokonywały podzieliły nieruchomość i korzystały z niej wyłącznie w części, w jakiej dokonywały nakładów.

Niezależnie od tego, Sąd Rejonowy uznał za zasadny podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. Powódka dokonała nakładów na nieruchomość w latach 1981 - 1997, a zatem w chwili wezwania pozwanego do zapłaty, co nastąpiło dnia 1 lipca 2009 r., roszczenie powódki było już przedawnione. Roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów na nieruchomość wspólną powstaje bowiem i jest wymagalne z chwilą dokonania nakładu, a przedawnia się, stosownie do art. 118 k.c., z upływem 10 letniego terminu. Ponadto, w ocenie Sądu Rejonowego pozwany wykazał, że poczynił nakłady na nieruchomość w kwocie

141 200 zł według cen z dnia 23 kwietnia 2009 r., a powódka wykazała, że poczyniła nakłady na nieruchomość w kwocie 221 000 zł według cen z 23 kwietnia 2009 r. Za zasadny Sąd uznał tym samym podniesiony przez pozwanego zarzut częściowego potrącenia roszczenia powódki z wartością nakładów poczynionych przez pozwanego.

W konsekwencji, wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości.

Na skutek apelacji powódki, Sąd drugiej instancji - Sąd Okręgowy w G. zmienił zaskarżony wyrok zasądając na rzecz powódki dochodzoną kwotę i obciążając pozwanego kosztami procesu.

Sąd drugiej instancji - Sąd Okręgowy w G. wskazał, że w okolicznościach sprawy jest bezsporne, iż nieruchomość jest zabudowana budynkiem, w którym współwłaściciele zajmowali odrębne części mieszkalne i korzystali z nich z wyłączeniem pozostałych, jak również że strony postępowania poniosły nakłady na te części, które same zajmowały. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywołanej przez Sąd Rejonowy uchwale z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, zwrócił jednak uwagę, że w stanie faktycznym doszło do zbycia nieruchomości przez współwłaścicieli i z tą chwilą ustała współwłasność. Stanowisko to nie może zatem przesądzać o niezasadności roszczenia powódki, która nie dochodziła zwrotu wartości nakładów, lecz wskazała, że podstawy roszczenia upatruje we wzroście wartości sprzedanej nieruchomości na skutek dokonanych przez nią nakładów. W tej sytuacji, skoro doszło do ustania współwłasności, w przekonaniu Sądu Okręgowego do oceny roszczeń powódki powinien znaleźć zastosowanie art. 405 k.c. Część ceny uzyskana przez pozwanego z tytułu sprzedaży była bowiem pochodną wartości całej nieruchomości, w tym części dobudowanej przez powódkę.

Wychodząc z tych założeń Sąd Okręgowy uzupełnił postępowanie dowodowe dopuszczając dowód z opinii biegłego co do ustalenia wzrostu wartości nieruchomości na skutek dokonania przez powódkę nakładów. Wyjaśnił przy tym, że teza dowodowa uwzględniała to, iż wzrost wartości nieruchomości nie jest tożsamy z wartością dokonanych nakładów. Na tej podstawie Sąd przyjął,

że wzrost wartości nieruchomości na skutek nakładów w postaci dobudówki użytkowej o powierzchni 72,95 m² i dwóch garaży o powierzchni 19 m² i 30 m² wyniósł 375 256 zł według stanu i cen na dzień 23 kwietnia 2009 r. W konsekwencji stwierdził, że doszło do wzbogacenia pozwanego kosztem powódki. Uznał, że w następstwie zawarcia umowy sprzedaży za cenę 1 529 927 zł powódka otrzymała kwotę 152 992 zł, stanowiącą 1/10 ustalonej ceny, jako współwłaścicielka w 1/10 części. Ponadto, powódka otrzymała kwotę 199 000 zł od współwłaścicieli L. S., T. S. i A. R., łącznie zatem kwotę 351 992 zł. Pozwany zaś na podstawie umowy sprzedaży otrzymał kwotę 595 475 zł, odpowiadającą jego udziałowi we współwłasności, wynoszącemu 7/20. To, że pozwany otrzymał kwotę 595 475 zł na podstawie umowy sprzedaży nie oznacza, iż nie doszło do bezpodstawnego przesunięcia majątkowego pomiędzy powódką, a pozwanym. W ocenie Sądu przesunięcie takie miało miejsce, ponieważ wartość sprzedanej nieruchomości została ustalona z uwzględnieniem nakładów poczynionych przez powódkę.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu pozwanego opartego na twierdzeniu, że nie jest on już wzbogacony. Powinność liczenia się z obowiązkiem zwrotu, o której mowa w art. 409 k.c., oznacza bowiem nie tylko sytuację, w której zobowiązany do zwrotu wiedział, że korzyść mu się nie należy, ale również sytuację, gdy co prawda był subiektywnie przekonany, iż korzyść mu się należy, lecz na podstawie okoliczności sprawy obiektywnie powinien się liczyć z koniecznością jej zwrotu. O zakresie zwrotu decyduje zatem powinność przewidywania takiego obowiązku, pozwany zaś powinien liczyć się z obowiązkiem zwrotu kwoty stanowiącej bezpodstawne wzbogacenie od chwili wezwania go przez powódkę do zapłaty. Na powinność tę wskazywały również składane przez powódkę wnioski o zawezwanie do próby ugodowej.

Odnosząc się do podnoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia należnego mu wynagrodzenia za korzystanie przez powódkę ponad udział we współwłasności, Sąd uznał, że w sprawie nie wystąpiła sytuacja, która mogłaby uzasadniać żądanie takiego wynagrodzenia. Zachowanie powódki nie naruszało bowiem art. 206 k.c. W świetle dokonanych ustaleń powódka korzystała z nieruchomości w sposób wyłączny jedynie w zakresie części, która przypadła jej w ramach podziału *quoad usum*. Wynikające z art. 206 k.c. uprawnienie

współwłaściciela do współposiadania nie oznacza, że zakres korzystania przezeń z rzeczy wspólnej musi odpowiadać wielkości udziału. O zakresie współposiadania i korzystania decyduje sposób, jaki w konkretnych okolicznościach da się pogodzić ze współposiadaniem i współkorzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli.

Co się tyczy potrącenia innych wierzytelności, Sąd Okręgowy uznał, że nie doszło do skutecznego zgłoszenia zarzutu potrącenia. Wymaga on złożenia oświadczenia woli o potrąceniu, chociażby w sposób dorozumiany. Zarzut złożony przez pozwanego w odpowiedzi na pozew nie był wystarczająco konkretny, ponieważ pozwany wskazał na kwotę „co najmniej 250 000 zł”, co nie stanowi stanowczego oświadczenia woli o potrąceniu. Co więcej, jak podniósł Sąd Okręgowy, odpis odpowiedzi na pozew doręczono pełnomocnikowi powódki, którego pełnomocnictwo obejmowało jedynie czynności procesowe.

Oddalając zarzut przedawnienia roszczenia, Sąd Okręgowy przyjął, że *in casu* 10 letni termin przedawnienia roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 118 k.c.) należało liczyć od dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Tego dnia ustała współwłasność sprzedawców i zaktualizowały się przesłanki dochodzenia roszczenia na podstawie art. 405 k.c. W konsekwencji, w dniu złożenia pozwu, tj. dnia 7 stycznia 2013 r., roszczenie nie było jeszcze przedawnione.

Ostatecznie, wychodząc z założenia, że odpowiadająca udziałowi pozwanego we współwłasności nieruchomości część 7/20 z kwoty 375 256 zł, o którą wzrosła wartość nieruchomości na skutek dokonania nakładów, wynosi 131 339,60 zł, Sąd uznał powództwo za zasadne w całości.

Wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżył pozwany, zarzucając naruszenie art. 405 k.c., art. 118 k.c. w związku z art. 405 k.c., art. 409 k.c. oraz art. 5 k.c. w związku z art. 405 k.c. Na tej podstawie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i jego zmianę przez oddalenie apelacji powódki, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Ponadto, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w związku z art. 415 k.p.c. i art. 398¹⁶ k.p.c. w związku z art. 415 k.p.c. złożył także

wniosek o zwrot spełnionego świadczenia przez zasądzenie na jego rzecz kwoty 11 500 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucając naruszenie art. 405 k.c. pozwany zmierzał do wykazania, że otrzymana przez niego kwota pieniężna znajduje podstawę w treści umowy sprzedaży nieruchomości zawartej między współwłaścicielami jako sprzedawcami, a Gminą Miasto G. Powódka nie kwestionowała określonych w umowie zasad, sposobu i trybu wypłat, toteż nie można twierdzić, że korzyść uzyskana przez powoda była pozbawiona prawnego usprawiedliwienia. Ponadto, zdaniem skarżącego, art. 405 k.c. nie powinien znaleźć zastosowania w okolicznościach sprawy, ponieważ przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, jako posiłkowe, mogą stanowić podstawę odzyskania uszczerbku majątkowego tylko wówczas, gdy nie mają zastosowania przepisy szczególne, przy czym skoro roszczenie powódki jest związane ze współwłasnością, to takim szczególnym przepisem jest art. 207 k.c.

W świetle ustaleń Sądów *meriti*, znajdujących oparcie w zgodnych w tym zakresie twierdzeniach stron, nieruchomość będąca współwłasnością stron została podzielona do korzystania *quoad usum*. Dopuszczalność zawarcia takiej umowy w sposób dorozumiany w drodze utrwalonego sposobu korzystania z rzeczy wspólnej jest akceptowana w piśmiennictwie i judykaturze (por. wyrok 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.). W materiale sprawy brak ustaleń, z których mogłoby wynikać, że podziałowi temu sprzeciwiali się pozostali współwłaściciele, jego istnienie ani treść nie były również podważane w skardze kasacyjnej.

Istota podziału *quoad usum* sprowadza się do tego, że współwłaściciele otrzymują do korzystania fizycznie wydzieloną część rzeczy wspólnej, którą używają i pobierają z niej pożytki z wyłączeniem pozostałych. Umowa taka ma charakter obligacyjny, jej skutkiem nie jest jednak powstanie stosunku najmu, ani dzierżawy, lecz swoistego stosunku prawnego, w ramach którego współwłaściciele uzyskują status posiadaczy zależnych wydzielonych im części nieruchomości

(por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1956 r., III CO 38/55, OSN 1956, nr 3, poz. 88).

Zgodnie z art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wysokości udziałów; w takim samym stosunku ponoszą oni wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Użyte w tym przepisie pojęcie „wydatki” obejmuje wydatki związane zarówno z czynnościami dokonywanymi w ramach zwykłego zarządu, jak i przekraczającymi zwykły zarząd, w tym nakłady, bez względu na to, czy mają one charakter konieczny, użyteczny, czy zbytkowny (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 38). W sytuacji, w której współwłaściciel poniósł określony wydatek (nakład), może on zatem żądać jego zwrotu od pozostałych w części odpowiadającej ich udziałom. Podstawę tego roszczenia stanowi art. 207 k.c., ma ono charakter obligacyjny, powstaje z chwilą dokonania nakładu i kieruje się przeciwko współwłaścicielom nieruchomości posiadającym ten status w chwili dokonywania nakładów (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, i z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 22).

Zasada ta jest jednak związana z układem, w którym współwłaściciele korzystają z rzeczy wspólnej w ramach ustawowego modelu unormowanego w art. 206 i 207 k.c., nie dotyczy natomiast przypadku, w którym model ten został zmieniony przez porozumienie stron, na podstawie którego współwłaściciele uzyskują części rzeczy do wyłącznego korzystania. W takim przypadku sposób partycypacji w pożytkach, wydatkach (nakładach) oraz ciężarach związanych z rzeczą określa umowa. W braku wyraźnych postanowień umowy przyjąć należy, że skoro podział *quoad usum* prowadzi do uzyskania przez współwłaścicieli wydzielonych części rzeczy do wyłącznego korzystania (używania i pobierania pożytków), to współwłaściciel jest jednocześnie obowiązany do samodzielnego ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z częścią rzeczy, która została mu przyznana do wyłącznego korzystania. Taki skutek umowy *quoad usum* należy wyprowadzić z art. 56 k.c., zgodnie z którym czynność prawna wywiera nie tylko skutki wyrażone w jej treści, lecz także wynikające z zasad współżycia społecznego

i ustalonych zwyczajów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, niepubl., i z dnia 19 maja 2016 r., III CSK 282/15, niepubl.).

W konsekwencji, w razie ustanowienia podziału *quoad usum* współwłaściciele dokonujący wydatków (nakładów) na wykorzystywaną przez siebie wyłącznie część rzeczy nie są uprawnieni do żądania od pozostałych współwłaścicieli zwrotu tych wydatków, w częściach odpowiadających ich udziałom. Pogląd ten jest w pełni zasadny z aksjologicznego punktu widzenia, skoro z nakładów tych w czasie trwania podziału *quoad usum* korzystają tylko ci współwłaściciele, którzy ich dokonują. Taki też - i tylko taki - wniosek wynika z powoływanej przez obie strony uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, zaakceptowanej zgodnie w późniejszym orzecznictwie (por. - obok powołanych wcześniej orzeczeń - uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1981 r., III CZP 72/80, OSNCP 1981, nr 11, poz. 207, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2000 r., III CKN 264/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 47 i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2006 r., I CSK 128/06, niepubl., oraz z dnia 19 października 2012 r., V CSK 526/11, niepubl.). Jakkolwiek istotna uchwała z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, dotyczy jedynie nakładów koniecznych czynionych przez jednego ze współwłaścicieli na część rzeczy oddaną mu do wyłącznego korzystania, wyrażony w niej pogląd tym bardziej należy odnieść do nakładów użytecznych oraz innych, poczynionych na tę część nieruchomości.

Stanowisko to nie oznacza, że współwłaściciele dokonujący nakładów na część rzeczy, znajdującą się w ich wyłącznym korzystaniu, są pozbawieni jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu w razie ustania współwłasności. W przypadku, gdy wyjście ze stanu współwłasności następuje w związku ze sprzedażą rzeczy, roszczenia te mogą się zaktualizować w zakresie, w jakim nakład przyczynia się do wzrostu wartości całej rzeczy, w którym - jeżeli cena uwzględnia wartość nakładu - partycypują wszyscy współwłaściciele. Teza ta nie stoi w sprzeczności z powołanym wcześniej orzecznictwem, w rozważanej sytuacji nie chodzi bowiem o żądanie zwrotu, na podstawie art. 207 k.c., części konkretnego wydatku poczynionego przez jednego ze współwłaścicieli na część rzeczy oddaną mu do wyłącznego korzystania, lecz o żądanie wydania korzyści, jaką uzyskali w związku

z tym wydatkiem pozostali współwłaściciele przy wyjściu ze stanu współwłasności na skutek wzrostu wartości całej rzeczy. Jest przy tym kwestią oczywistą, że niektóre nakłady, choć wiążą się z dokonaniem istotnych wydatków, jedynie w niewielkim stopniu przekładają się na wzrost wartości rzeczy, inne zaś przyczyniają się znacznie do wzrostu jej wartości. Różnica ta może być szczególnie widoczna, jeżeli nakłady są dokonywane na przestrzeni wielu lat.

Dopuszczalność takich rozliczeń znajduje potwierdzenie w judykaturze Sądu Najwyższego, w której trafnie zwrócono uwagę, że różnice w zakresie wartości rzeczy spowodowane nakładami dokonanymi przez współwłaścicieli powinny być rozważane w postępowaniu o zniesienie współwłasności (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79), a ich podstawę prawną - w braku postanowień umownych - stanowią przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r., V CSK 526/11).

Odnosząc te uwagi do sprawy, w której wniesiono skargę kasacyjną, poza sporem było, że powódka dokonała nakładu w postaci rozbudowy budynku na części nieruchomości, z której korzystała w sposób wyłączny. Nakład ten, w świetle ustaleń dokonanych przez Sąd drugiej instancji, przyczynił się do wzrostu wartości całej nieruchomości, z czego korzyść odzwierciedloną w cenie sprzedaży odnieśli wszyscy współwłaściciele, w tym pozwany. W takim stanie rzeczy zasadne było sięgnięcie przez Sąd drugiej instancji do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.). Wniosku tego nie zmieniał eksponowany w skardze kasacyjnej fakt, że współwłasność nieruchomości nie ustała w postępowaniu o zniesienie współwłasności, lecz na skutek sprzedaży nieruchomości. Jakkolwiek stanowisko wyrażone w powołanej uchwale Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79 i postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r., V CSK 526/11, dotyczyło *expressis verbis* rozliczeń dokonywanych w postępowaniu o zniesienie współwłasności, to kwestia ta nie ma znaczenia dla podstawy materialnoprawnej żądań współwłaściciela, który dokonał nakładu, lecz jedynie dla trybu wzajemnych rozliczeń, które w przypadku zniesienia współwłasności następują w postępowaniu o zniesienie współwłasności (art. 618 § 1 i § 3 k.p.c.), jeśli natomiast wyjście ze współwłasności następuje w inny sposób

- drogą tą, w braku porozumienia współwłaścicieli, jest proces (por. odpowiednio wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 1972 r., III CRN 607/71, OSNCP 1973, nr 4, poz. 64). Nie ma przy tym żadnego przekonującego powodu, aby dopuszczalność takich rozliczeń zróżnicować w zależności od tego, czy ustanie współwłasności następuje w postępowaniu o jej zniesienie, czy w inny sposób.

Na przeszkodzie zastosowaniu w rozważanej sytuacji art. 405 k.c. nie stał podnoszony przez skarżącego subsydiarny charakter przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Racją jest, że przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie mogą być wykorzystywane do korygowania rozstrzygnięć prawodawcy wyrażonych w przepisach szczególnych, przy czym za przykład takich przepisów uznaje się m.in. regulacje dotyczące roszczeń uzupełniających (art. 224 i n. k.c.; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2012 r., V CSK 157/11, niepubl.). W niniejszej sprawie, zważywszy że umowa o podział nieruchomości *quoad usum* prowadzi do powstania posiadania zależnego w zakresie przydzielonych współwłaścicielom nieruchomości, rozważać można było *prima facie* sięgnięcie do odpowiedniego stosowania tych przepisów na podstawie art. 230 k.c. Zgodnie jednak z dominującym poglądem orzecznictwa, posiadaczem zależnym w rozumieniu art. 230 k.c. jest ten, kto włada rzeczą bez skutecznego wobec właściciela tytułu prawnego, co przemawia przeciwko objęciu nim współwłaściciela, którego tytuł prawny do powierzonej części, jak i całej rzeczy, wynika z prawa własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16, niepubl. i powołane tam orzecznictwo).

Wbrew wywodom skargi kasacyjnej, podstawą wzajemnych rozliczeń w rozważanej sytuacji nie powinien być także art. 207 k.c., który - jak była mowa - dotyczy sytuacji, w której nakłady dokonywane są zgodnie z ustawowym modelem zarządu i korzystania z rzeczy wspólnej (art. 206-207 k.c.), przy czym wyłączenie to należy odnieść konsekwentnie także do ewentualnych rozliczeń dokonywanych po ustaniu współwłasności, dotyczących nie tyle zwrotu konkretnych wydatków, lecz rozliczenia wzrostu wartości nieruchomości na skutek wydatku (nakładu) dokonanego przez jednego z współwłaścicieli. Z tych samych powodów nie można podzielić twierdzeń skarżącego, że przez zastosowanie art. 405 k.c. doszło do obejścia reżimu zwrotu wydatków unormowanego w art. 207 k.c., znaczenia w tej

mierze jest pozbawione także to, że powódka przez czas trwania współwłasności nie dochodziła roszczeń o zwrot nakładów, skoro - w świetle omówionego wcześniej i trafnego stanowiska judykatury - było to wykluczone z racji objęcia nieruchomości podziałem *quoad usum*.

Nietrafny okazał się również argument, że pozwany otrzymał należną mu część ceny stosownie do postanowień umowy sprzedaży, a tym samym nie można twierdzić, że ewentualna korzyść została przez niego uzyskana bez podstawy prawnej. Wzbogacenie jest bezpodstawne wówczas, gdy nie ma oparcia w woli zubożonego wyrażonej w umowie lub innej czynności prawnej, przepisie ustawy lub akcie stosowania prawa pochodzącym od organu władzy publicznej. Skutecznie zawarta umowa sprzedaży stanowi podstawę przysporzenia odpowiadającego kwocie uzgodnionej ceny w relacji między sprzedawcą, a kupującym, wyłączając roszczenie tego ostatniego o zwrot tego, co zostało zapłacone. Nie stanowi ona jednak podstawy przysporzenia w relacjach między sprzedawcami, współuprawnionymi do otrzymania ceny, chyba że wykładnia oświadczeń woli konstytuujących umowę prowadziłyby do wniosku, że przyjęty w niej sposób zapłaty ceny sprzedawcy uznają za rezultat ostatecznego rozliczenia ewentualnych wzajemnych roszczeń między nimi. Umowie sprzedaży towarzyszyłoby w tym przypadku w istocie odrębne porozumienie, którego przedmiotem byłoby uregulowanie wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następstwie nakładów poczynionych przez jednego lub większą liczbę współwłaścicieli. W okolicznościach sprawy brakowało jednak podstaw, aby przyjąć, że umowa sprzedaży obejmowała takie porozumienie w stosunku między powódką, a pozwanym. Kwota wypłacona pozwanemu odpowiadała jego ułamkowemu udziałowi we współwłasności, natomiast kwota wypłacona powódce była wprawdzie wyższa niż wynikająca z przysługującego jej udziału, jednak wynikało to z powiększenia jej o sumy, których uprzednio zrzekli się na rzecz powódki współwłaściciele L. S., T. S. i A. R., nie zaś z faktu rozliczenia z pozwanym. W materiale sprawy brakowało także innych ustaleń, które pozwalałyby na taką interpretację postanowień umowy sprzedaży, postanowień takich nie zawierała także sama umowa.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 405 k.c. skarżący podniósł również, że powódka korzystała i dokonywała nakładów ponad swój udział we współwłasności nieruchomości, za co nie uiszczala wynagrodzenia pozostałym współwłaścicielom, oraz że do wzrostu wartości nieruchomości przyczyniły się również nakłady dokonywane przez pozwanego. W tym zakresie należało zauważyć, po pierwsze, że w świetle materiału sprawy powódka korzystała z nieruchomości i dokonywała nakładów zgodnie z ustalonymi przez współwłaścicieli zasadami podziału *quoad usum*. Pozostali współwłaściciele nie sprzeciwiali się przyjętemu przez powódkę sposobowi korzystania ani wydatkom czynionym na wyodrębnioną część nieruchomości, co znalazło potwierdzenie także w wywodach skargi kasacyjnej. W takim przypadku nie można mówić o wynagrodzeniu należnym pozostałym współwłaścicielom w związku z korzystaniem przez powódkę „ponad udział”, względnie z naruszeniem art. 206 k.c., kwestia wzajemnych rozliczeń w razie umownego podziału rzeczy do korzystania mogłaby się zaktualizować jedynie wtedy, gdyby jeden ze współwłaścicieli naruszał wynikające z umowy zasady współdziałania i korzystania z rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99, niepubl., i uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103). Po drugie, jeżeli wzrost wartości rzeczy był następstwem nakładów dokonywanych także przez pozwanego, to nie przesądza to *per se* o bezzasadności roszczenia powódki. Pozwany, w odpowiedzi na pozew, wskazał, że dokonał określonych nakładów na nieruchomość, a ich wartość oszacował na 250 000 zł. Sąd drugiej instancji, nie oceniając istnienia wierzytelności pozwanego, zanegował jednak, aby twierdzenia pozwanego w tym zakresie stanowiły skuteczne oświadczenie woli o potrąceniu wierzytelności wzajemnej, a zarzuty zmierzające do podważenia tego stanowiska nie zostały sformułowane w skardze kasacyjnej.

Zarzut naruszenia art. 405 k.c. okazał się zatem nieuzasadniony.

Zarzut naruszenia art. 118 k.c. w związku z art. 405 k.c. był związany z niewłaściwym - w ocenie skarżącego - zastosowaniem do oceny roszczenia powódki art. 405 k.c. zamiast art. 207 k.c. Nieuwzględnienie rozważonego wcześniej zarzutu naruszenia art. 405 k.c. przesądzało tym samym o niezasadności

zarzutu naruszenia przepisów o przedawnieniu. Dodać należało, że Sąd drugiej instancji prawidłowo powiązał moment powstania roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z zawarciem umowy sprzedaży i wyjściem stron ze stanu współwłasności. Z tym momentem, w związku z ostatecznym ustaniem podziału *quoad usum*, możliwe staje się bowiem ustalenie wpływu nakładów czynionych przez współwłaścicieli w czasie trwania umownego sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, bez względu na czas ich dokonania, na wartość nieruchomości, a tym samym na jej cenę, i związanej z tym wysokości ewentualnego przysporzenia po stronie pozostałych współwłaścicieli (por. też art. 226 § 1 zdanie 2 k.c. i uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16).

Zarzut naruszenia art. 409 k.c. pozwany uzasadniał twierdzeniem, że kwotę uzyskaną z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości wydatkował na nową nieruchomość zaspokajającą potrzeby rodzinne. W świetle art. 409 k.c. upadek obowiązku zwrotu korzyści następuje jednak tylko wówczas, gdy ten, kto ją uzyskał, wyzbył się jej lub utracił ją w taki sposób, że nie jest już wzbogacony. Nie wystarcza zatem, aby wzbogacony zużył korzyść, równie istotne jest to, aby ze zużyciem tym łączyło się ustanie stanu wzbogacenia. Warunek ten nie jest zrealizowany, jeżeli wzbogacony nabył za uzyskaną korzyść inne mienie, które nadal stanowi element jego aktywów - stan wzbogacenia odpowiadający wartości tego mienia istnieje wtedy w dalszym ciągu. Wyzbycie się lub utrata korzyści, uchylająca konieczność zwrotu wzbogacenia, zachodzi zatem jedynie w razie bezproduktywnego, konsumpcyjnego zużycia korzyści (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2014 r., V CNP 13/13, niepubl., z dnia 2 lutego 2012 r., II CSK 670/11, niepubl., i z dnia 21 kwietnia 2010 r., V CSK 320/09, niepubl.), przy czym ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na wzbogaconym. W materiale sprawy brak ustaleń, które wskazują na taki sposób wyzbycia się korzyści, co czyniło podniesiony zarzut niezasadnym. W tym stanie rzeczy jedynie ubocznie należało zwrócić uwagę, że w zakresie, w jakim pozwany podniósł, że korzyść została zużyta w określonym przedziale czasowym, tj. przed datą wezwania do zapłaty ze strony powódki, rozważany zarzut opierał się na nowym twierdzeniu faktycznym, co zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. jest niedopuszczalne.

Niezasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 5 k.c. Sięgnięcie do klauzuli nadużycia prawa podmiotowego wymaga stwierdzenia nadzwyczajnych okoliczności, które czyniłyby udzielenie ochrony prawu podmiotowemu nieakceptowalnym ze względu na racje aksjologiczne lub funkcjonalne, oparte na powszechnie uznanych w społeczeństwie wartościach. Z materiału sprawy nie wynikają takie okoliczności. Twierdzenie, że pozwany również dokonywał nakładów na nieruchomości, które przyczyniły się do wzrostu jej wartości, nie mogło służyć obezwładnieniu roszczenia powódki w płaszczyźnie art. 5 k.c., zważywszy, że pozwany podjął próbę dochodzenia roszczenia z tego tytułu w drodze potrącenia, która okazała się bezskuteczna. Kwestia istnienia i wartości tych nakładów jest zatem otwarta, co nie może stać na przeszkodzie dochodzeniu roszczeń przez powódkę. Podnoszony przez skarżącego w kontekście art. 5 k.c. argument o korzystaniu przez powódkę z nieruchomości nieodpłatnie i „ponad udział” we współwłasności został oceniony wcześniej, w związku z zarzutem naruszenia art. 405 k.c. Wsparciu zarzutu nadużycia prawa podmiotowego nie mogło również służyć spostrzeżenie, że strony przez wiele lat nie domagały się wzajemnie zwrotu równowartości nakładów dokonywanych na nieruchomości, jeżeli wziąć pod uwagę, że - stosownie do omówionego wcześniej orzecznictwa - dochodzenie takich roszczeń w czasie trwania współwłasności i umownego podziału *quoad usum* było wykluczone. Tak samo ocenić należało argument, że rozbudowa dokonana przez powódkę nastąpiła bez wymaganych prawem zezwoleń. Pomijając, że ocena tego twierdzenia wymagałaby dalszych ustaleń, nie zmienia ono faktu, że nakład dokonany przez powódkę zwiększył wartość nieruchomości, a tym samym jej cenę, a w korzyści tej partycypował pozwany. Uwzględnienie żądania wyrównania tego przesunięcia majątkowego na podstawie art. 405 k.c. nie naruszało w okolicznościach sprawy art. 5 k.c.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy, orzekł, jak w sentencji.

jw

r.g.