

POSTANOWIENIE

6 czerwca 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Karol Weitz

Protokolant Anna Młyniec

po rozpoznaniu na rozprawie 6 czerwca 2023 r. w Warszawie,

skargi kasacyjnej E. G.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu

z 25 lutego 2021 r., XV Ca 840/20,

w sprawie z wniosku E. G.

z udziałem W. G. i J. G.

o zniesienie współwłasności,

uchyla zaskarżone postanowienie w punktach: 3 (trzecim) i 4 (czwartym) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 28 marca 2008 r. (złożonym do Sądu Rejonowego w Gnieźnie 2 czerwca 2008 r.) wnioskodawca E. G. wniósł o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w G., przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę o numerze [...] w ten sposób, aby własność przedmiotowej nieruchomości przyznać na wyłączność wnioskodawcy i zasądzić od niego na rzecz uczestników postępowania spłaty z tytułu zniesienia współwłasności nieruchomości. W piśmie z 27 czerwca 2008 r., w uzupełnieniu wniosku, E. G.

podał, iż tytułem rozliczenia nakładów poniesionych przez wnioskodawcę wnosi o zasądzenie od każdego z uczestników kwot po 1 331 223 zł.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania W. G. i J. G. wnieśli o zniesienie współwłasności położonej w G. przy ul. [...] w ten sposób, aby uczestnikom postępowania przyznać na współwłasność po $\frac{1}{2}$ części tej nieruchomości oraz zasądzić od nich na rzecz wnioskodawcy spłaty z tytułu zniesienia współwłasności nieruchomości. Poza tym wnieśli o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz każdego z nich kwot po 1 331 223 zł z tytułu rozliczenia nakładów poniesionych na nieruchomość.

W toku dalszego postępowania wnioskodawca i uczestnicy zmieniali stanowiska odnośnie do sposobu zniesienia współwłasności i kwot, jakie powinny zostać zasądzone tytułem spłat udziałów we współwłasności. Z tytułu wzajemnych rozliczeń między współwłaścicielami uczestnicy postępowania wnieśli o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz każdego uczestnika postępowania kwot po 186 558 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z udziału każdego z uczestników we współwłasności nieruchomości. Wskazali, że na ww. kwotę składa się: kwota 112 158 zł - tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części mieszkalnej od maja 2004 r. do chwili obecnej oraz kwota 74 400 zł - tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w celu prowadzenia działalności gospodarczej od grudnia 2009 r. do chwili obecnej.

Dnia 7 sierpnia 2009 r. E. G. wniósł do Sądu Rejonowego w Gnieźnie pozew przeciwko W. G. o zasądzenie kwoty 10 500 zł tytułem bezumownego korzystania z udziału powoda we współwłasności nieruchomości w wysokości trzeciej części za każdy miesiąc bezumownego korzystania z udziału przez współników spółki cywilnej, czyli kwoty stanowiącej wysokość czynszu najmu, jaką mógłby uzyskać z tytułu wynajmu nieruchomości. Powód wskazał, że przysługuje mu kwota około 2 066 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania przez spółkę z udziału powoda w tej nieruchomości (odwołując się do opinii biegłego sądowego wydanej w sprawie 1 C 2994/04). W sumie, za okres od 30 listopada 1995r. do 13 maja 2004r., powodowi przysługuje wynagrodzenie w kwocie około 240 000 zł, ale powód domagał się części przysługującego mu roszczenia w kwocie 10 500 zł. Sprawa

została zarejestrowana pod sygn. akt I C 44/10. Od wydanego w tej sprawie nakazu zapłaty pozwany W. G. wniósł sprzeciw, wnosząc o odrzucenie pozwu, ewentualnie o oddalenie powództwa w całości. Postanowieniem z 16 lutego 2010 r. Sąd Rejonowy w Gnieźnie przekazał sprawę I C 44/10 do dalszego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gnieźnie prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności.

W piśmie z 6 kwietnia 2017 r. uczestnik W. G. podniósł zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego przez wnioskodawcę o rozliczenie nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na nieruchomość co do nakładów poniesionych przed 2 czerwca 1998 r. związanych z budową części mieszkalnej, gastronomiczno-rozrywkowej i wybudowaniem części hotelowej. Wnioskodawca wniósł o uznanie zarzutu przedawnienia za sprzecznego z art. 5 k.c. Ponadto z ostrożności procesowej podniósł zarzut przedawnienia wszelkich roszczeń uczestników postępowania z tytułu nakładów poczynionych przez nich na przedmiot współwłasności przed 4 sierpnia 1998 r.

Przed wydaniem orzeczenia przez Sąd pierwszej instancji uczestnik W. G. wniósł także o zasądzenie od wnioskodawcy na jego rzecz wynagrodzenia za korzystanie przez wnioskodawcę z nieruchomości ponad przysługujący mu udział w okresie od 14 maja 2004 r. do dnia wydania przez sąd rozstrzygnięcia. Natomiast wnioskodawca wniósł o rozliczenie nakładów na nieruchomość wspólną związanych z podatkiem od nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2018 r. niezależnie od nakładów budowlanych i zasądzenie z tego tytułu od każdego uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy kwot po 45 000 zł.

Postanowieniem z 21 października 2019 r. Sąd Rejonowy w Gnieźnie dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w G. przy ul. [...], o wartości 3 306 469 zł, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą [...] w ten sposób, że przyznał ją w całości wnioskodawcy E. G. (pkt I); w punkcie II. tytułem spłaty: zasądził od wnioskodawcy E. G. na rzecz uczestnika J. G. kwotę 1 102 156,30 zł, przy czym rozłożył tę kwotę na raty: pierwszą ratę w kwocie 100 000 zł płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia (pkt 1 a.); drugą ratę w kwocie 100 000 zł płatną w terminie trzech

miesiący od dnia uprawomocnienia się postanowienia (pkt 1 b.); trzecią ratę w kwocie 902 156,30 zł płatną w terminie osiemnastu miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia (pkt 1 c.) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat; zasądził od wnioskodawcy E. G. na rzecz uczestnika W. G. kwotę 1 102 156,30 zł, przy czym kwotę tę rozłożył na raty: pierwszą ratę w kwocie 100 000 zł płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia (pkt 2 a.); drugą ratę w kwocie 100 000 zł płatną w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia (pkt 2 b.); trzecią ratę w kwocie 902 156,30 zł płatną w terminie osiemnastu miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia (pkt 2 c.) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat; w punkcie III. tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez wnioskodawcę E. G. na nieruchomość wymienioną w punkcie pierwszym: zasądził od uczestnika J. G. na rzecz E. G. kwotę 451 085,03 zł (pkt 1); zasądził od uczestnika W. G. na rzecz E. G. kwotę 451 085,03 zł (pkt 2) i oddalił żądanie o zwrot nakładów w pozostałej części; w punkcie IV. oddalił żądanie uczestników J. G. i W. G. o zasądzenie od wnioskodawcy wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad przysługujący mu udział oraz o zwrot nakładów na nieruchomość; w punkcie V. oddalił żądanie E. G. o zasądzenie od uczestników wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z udziału we współwłasności nieruchomości; w punkcie V. kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę i uczestników w częściach równych, tj. po 1/3 każdego z nich, przy czym szczegółowe ich rozliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca E. G. oraz uczestnicy J. G. i W. G. są współwłaścicielami nieruchomości przy ul. [...] w G., dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą o numerze [...]. Nieruchomość ta składa się z dwóch działek, [...] i [...]. Prawo użytkowania wieczystego do tej nieruchomości E. G. nabył w [...] do majątku wspólnego swojego i małżonki J. Nieruchomość ta była ówczas nieruchomością niezabudowaną. Postanowieniem z 31 maja 1990 r. Sąd Rejonowy w Gnieźnie dokonał podziału majątku wspólnego - przedmiotem, którego było prawo wieczystego użytkowania nieruchomości miejskiej położonej w G. przy ul. [...] zapisanej w księdze wieczystej nr [...] w ten sposób, że prawo to

przyznał w całości E. G. z obowiązkiem spłaty małżonki. Wyrokiem z 26 kwietnia 1991 r. Sąd Rejonowy w Gnieźnie rozwiązał małżeństwo J. G. i E. G. przez rozwód. Na mocy umowy darowizny zawartej 1 sierpnia 1990 r. wnioskodawca darował udziały w nieruchomości w wysokości po 1/3 J. G. oraz W. G.

Wnioskodawca kupił prawo użytkowania wieczystego nieruchomości z zamiarem wybudowania dyskoteki i prowadzenia tam działalności rozrywkowej. Środki na zakup nieruchomości i dokonanie budowy dyskoteki pochodziły z oszczędności E. G. poczynionych głównie z pracy w Republice Federalnej Niemiec, do której wnioskodawca wyjeżdżał kilkakrotnie w latach [...] Wnioskodawca pracował w Niemczech [...].

W dniu 14 lutego 1989 r. E. G. uzyskał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji dotyczącej wybudowania dyskoteki. Do jej budowy przystąpiono w 1990 r. Budynek obejmował część gastronomiczno-rozrywkową oraz część mieszkalną. Budowa została sfinansowana ze środków wnioskodawcy, który też osobiście uczestniczył w budowie budynku, zaopatrywał pracowników w materiały budowlane, nadzorował prace i płacił wynagrodzenie pracownikom. Uczestnicy J. G. i W. G. jedynie sporadycznie odwiedzali nieruchomość podczas prowadzonych prac, które zostały ukończone w 1992 r. Od tego też czasu była prowadzona działalność gospodarcza w postaci dyskoteki, początkowo formalnie zarejestrowana na W. G.. Jednakże w rzeczywistości to wnioskodawca kierował prowadzoną działalnością dyskoteki, dbał o jej zaopatrzenie, zatrudniał pracowników i przeprowadzał remonty. Uczestnicy pomagali w prowadzeniu działalności poprzez pracę w szatni oraz przy sprzedaży biletów. Gromadzony w trakcie dyskotek utarg pracownicy oddawali wnioskodawcy, z wyjątkiem przychodów z prowadzenia szatni. Wnioskodawca wypłacał wynagrodzenia pracownikom, w tym również swoim braciom W. i J. G. W latach 1992-1994 r. W. G. i J. G. angażowali się w prowadzenie działalności w formie salonu gier w G. Wyposażeniem salonu i remontem lokalu zajmował się wnioskodawca.

W 1996 r. wydano decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę na obiekt hotelowy. Budowa pierwszej części budynku hotelowego zakończyła się w 1998 r. Budynek został oddany do użytku

około 2000 r. Inwestorem w zakresie tej rozbudowy był E. G. To on również wypłacał wynagrodzenia pracownikom i nadzorował prace.

W dniu 30 listopada 1995 r. W. G., J. G. i B. G. zawarli umowę spółki cywilnej, w ramach której na nieruchomości przy ul. [...] miała być prowadzona działalność gastronomiczna i rozrywkowa, a od 2001 r. również działalność hotelarska. Pomimo formalnego uczestnictwa w spółce jedynie braci J. i W. oraz B. G., to nadal wnioskodawca pełnił kierowniczą rolę w prowadzonej działalności: zatrudniał pracowników, dysponował gromadzonym utargiem, decydował o rozbudowie inwestycji i przeprowadzaniu remontów. W ramach działalności hotelowej uczestnicy J. G. i W. G. pracowali w recepcji hotelu, a B. G. zajmowała się księgowością.

Decyzją Prezydenta Miasta G. prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności nieruchomości w 1999 r.

W dniu 12 listopada 2000 r. miał miejsce pożar dyskoteki. Z uwagi na zakres zniszczeń spowodowanych tym zdarzeniem, koniecznym była naprawa tynków, wymalowanie pomieszczeń, położenie płyt gipsowo-kartonowych oraz wykonanie naprawy płytek. Ponadto uszkodzeniu uległy balkony oraz słupki w budynku, instalacja elektryczna, posadzki, drzwi i okna. W 2000 r. dokonano również rozbudowania budynku w narożniku od strony południowo-zachodniej. Powstała wówczas sala do tańca. Prace te doprowadziły do rozbudowy budynku o kolejne 75 metrów powierzchni. W 2001 r. przebudowano taras; zabudowano go i dokonano zmiany zadaszenia. Ponadto dokonano wybudowania garażu wielopoziomowego. W wyniku prowadzonych prac kompleks hotelowy został rozbudowany o aneks do sali restauracyjnej w formie sali na 25 miejsc konsumpcyjnych. Część hotelowa została powiększona o sześć pokoi hotelowych. Powstała również sala szkoleniowo- konferencyjna przeznaczona do organizacja szkoleń, bankietów i pokazów. We wszystkich pracach budowlanych i remontowych dokonywanych na nieruchomości inwestorem był E. G., który rozliczał się z osobami wykonującymi prace i również osobiście brał udział w przeprowadzaniu prac.

W zakresie prowadzonej na nieruchomości działalności wnioskodawca organizował wszelkie sprawy pracownicze, rozliczał utarg i organizował pracę

dyskoteki. Pracował też w dyskotece jako Didżej. Uczestnicy zajmowali się w dyskotece sprzedażą biletów i obsługą szatni. Po powstaniu hotelu pracowali także przy obsłudze.

Z uwagi na konflikt z bratem oparty na wzajemnych zarzutach co do rzetelności rozliczeń pieniężnych ze spółki, J. G. i W. G. 14 maja 2004 r. wystąpili ze spółki cywilnej. Od tego czasu działalność gospodarczą na nieruchomości prowadzi B. G. - była żona wnioskodawcy.

W 2004 r. W. G. wystąpił przeciwko B. G. o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. [...] Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu zasądzono z tego tytułu kwotę 80 265,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi.

Przed Sądem Rejonowym w Gnieźnie toczyła się sprawa o podział do korzystania nieruchomości przy ul. [...] w G., jednakże Sąd oddalił wniosek.

Po rozwiązaniu spółki cywilnej, uwagi na zmianę przepisów sanitarnych wnioskodawca przeprowadził przebudowę kuchni i zmywalni, drobne renowacje oraz modernizację pokoi i łazienek.

W księdze wieczystej nieruchomości przy ul. [...] w G. ujawniono obciążenia hipoteczne na rzecz Miasta G. oraz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Hipoteki przymusowe zwykłe na rzecz Miasta G. wynikają z zaległości podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości i opiewają na kwoty: 19 672,50 zł, 11 509 zł, 4951 i 7196 zł. Hipoteka przymusowa na rzecz ZUS wynika z tytułu niezapłaconych składek na ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy i Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Socjalnych wraz z należnymi odsetkami za zwłokę, kosztami upomnień i kosztami egzekucyjnymi na kwotę 74 880,83 zł.

Obecnie na nieruchomości znajduje się budynek [...] G., [...]. [...] W budynku znajduje się część zaadaptowana na mieszkanie o wielkości około 107 metrów kwadratowych. Budynek ma kształt nieregularny. Od frontu elewacja jest jedno i dwukondygnacyjna, od tyłu trzykondygnacyjna. Pokoje hotelowe mają przeciętny standard. W pokojach znajdują się okna ze szprotami, ściany są otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym, na posadzce znajduje się wykładzina dywanowa na gładzi cementowej. Ogrzewanie jest centralne z termostatami i grzejnikami

żeliwnymi. Łazienki przy pokojach posiadają prysznic, sedes i umywalkę, ściany wyłożone są glazurą do sufitu. Wartość rynkowa nieruchomości wraz z dokonanymi na niej nakładami wynosi 3 306 469 zł. Wartość rynkowa gruntu według stanu na dzień dokonania darowizny wynosi 281 036 zł. Wartość rynkowa nakładów dokonanych na nieruchomości po dokonaniu darowizny wynosi 3 025 433 zł. Wartość nakładów dokonanych na nieruchomość po 2 czerwca 1998 r. wynosi kwotę 1 295 063 zł.

W latach 2014-2018 wnioskodawca uiścił należność z tytułu podatku od nieruchomości przy ul. [...] w G. na kwotę 58 192,08 zł. Pozostałe wpłaty wnioskodawcy w tych latach zaliczono na odsetki i koszty upomnienia. Inne wpłaty na poczet należności podatkowych w tych latach uiszczone zostały przez B. G. i P. G.

Pismem z 30 października 2018 r. Zakład Ubezpieczeń Społecznych zawiadomił E. G., że niedopłata z tytułu ubezpieczeń społecznych na jego koncie wynosi 10 105,56 zł. Pismem z 7 lutego 2019 r. ZUS zawiadomił Sąd Rejonowy w Gnieźnie, że według stanu na 7 lutego 2019 r. E. G. za okres objęty wpisem hipoteki posiada zadłużenie w kwocie 9 728,56 zł. Na dzień 6 listopada 2018 r. wnioskodawca nie miał żadnych zaległości podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości położonej przy ul. [...] Pismem z 26 stycznia 2017 r. Prezydent Miasta G. zezwolił wnioskodawcy na wykreślenie hipoteki.

Wnioskodawca zamieszkuje w części mieszkalnej nieruchomości przy ul. [...] nieprzerwanie od 1992 r. Nie posiada on innej nieruchomości, w której mógłby zamieszkać. Od kilku miesięcy prowadzi zarejestrowaną działalność gospodarczą z zakresu nagłośnienia i oświetlenia scenicznego. Nie prowadzi on żadnej działalności gospodarczej wykorzystującej infrastrukturę nieruchomości. Wnioskodawca obecnie posiada zdolność kredytową maksymalnie na kwotę [...] Wnioskodawca deklaruje prowadzenie działalności gospodarczej hotelowo-gastronomicznej na nieruchomości w przypadku przyznania mu nieruchomości w drodze zniesienia współwłasności. Osoby trzecie zgłaszają się do wnioskodawcy z propozycjami najmu Sali albo części nieruchomości, lecz wnioskodawca uważa, że takie działania obecnie są niemożliwe, wobec obawy przed roszczeniami

uczestników z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Uczestnicy 22 sierpnia 2019 r. skierowali do wnioskodawcy pismo o braku zgody na wynajem/udostępnienie osobom trzecim nieruchomości i organizację jakichkolwiek imprez.

J. G. utrzymuje się ze [...]. Zamieszkuje na nieruchomości przy ul. [...]1, [...] Dodatkowo jest wraz z żoną, uczestnikiem W. G. i jego małżonką współwłaścicielem nieruchomości przy ul. [...]1, która jest wykorzystywana na cele prowadzenia działalności gospodarczej. W przypadku przyznania nieruchomości na własność jemu i bratu, chciałby prowadzić z nim działalność gospodarczą w postaci domu spokojnej starości lub hotelu i restauracji.

W dniach od 27 grudnia 2018 r. do 7 stycznia 2019 r. B. K., W. J., K. R., E. Z., P. K., M. Y. złożyli pisemne oświadczenia, że przekazali J. G. odpowiednio kwoty: 100 000 zł, 80 000 zł, 50 000 zł, 50 000 zł i 100 000 zł. W oświadczeniach wskazano, że kwoty te podpisane osoby wskazały w celu wykupu 1/3 części własności nieruchomości położonej przy ul. [...] w G., aby stać się współnikiem J. G. i czerpać korzyści majątkowe z inwestycji.

W. G. [...].

Sąd Rejonowy wskazał, że żądanie zniesienia współwłasności przez współwłaściciela ma swoją podstawę prawną w art. 210 k.c. Stosownie do art. 211 k.c., podział fizyczny stanowi zasadniczy sposób zniesienia współwłasności. Dopuszczalność fizycznego podziału rzeczy wspólnej wyłącza jedynie sprzeczność tego podziału z przepisami ustawy, że społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo też sytuacja, w której podział pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Według Sądu podział rzeczy w naturze należało uznać w sprawie za niemożliwy. Sposobowi temu sprzeciwiali się zarówno wnioskodawca, jak i uczestnicy. Poza tym wnioskodawca pozostaje z uczestnikami w głębokim konflikcie. Trudno przyjąć, aby w przypadku dokonania podziału w naturze wnioskodawca i uczestnicy w sposób zgodny korzystali z przyznaných im części nieruchomości, skoro przez kilkanaście lat trwania niniejszego postępowania nie potrafili znaleźć nawet wspólnego rozwiązania na zniesienie współwłasności. Co więcej, nieruchomość ta przystosowana jest do prowadzenia działalności

gospodarczej, której prowadzenie przez każdego z zainteresowanych wymagałoby współdziałania, czy też przynajmniej braku konfliktu, co w sytuacji istniejącego konfliktu pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami jest niemożliwe. Ponadto w toku sprawy o podział nieruchomości do korzystania (I Ns 1344/10) ustalono, że nieruchomość objęta wnioskiem stanowi jedną całość ekonomiczno-gospodarczą, a przeprowadzenie prac prowadzących do wydzielenia trzech niezależnych części wiązałoby się ze znacznymi kosztami i ingerencją w substancję budynku, a dokonanie podziału nieruchomości pozostawałoby w sprzeczności z gospodarczo-ekonomicznym przeznaczeniem i byłoby ekonomicznie nieuzasadnione. Z tego względu Sąd odrzucił możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości przez podział nieruchomości między trzech współwłaścicieli.

Nie był zasadny wniosek uczestników o przyznanie im nieruchomości, gdyż nie powodowałoby to definitywnego zakończenia stosunku współwłasności. Wątpliwości Sądu budziły też możliwości finansowe spłaty wnioskodawcy przez uczestników, którzy dodatkowo byłiby jeszcze zobowiązani do zapłaty roszczenia z tytułu poniesionych przez wnioskodawcę nakładów, co znacznie zwiększa wysokość zobowiązań po ich stronie. Brak było przy tym podstaw prawnych ku temu, aby odroczyć obowiązek spłaty roszczeń z tytułu dokonania nakładów.

Ustalone w sprawie okoliczności przemawiały za przyznaniem nieruchomości wnioskodawcy, który był samodzielny właścicielem nieruchomości, a pozostali bracia otrzymali udziały we współwłasności na skutek umowy darowizny. To wnioskodawca od początku istnienia zabudowań na tej nieruchomości zamieszkiwał tam w sposób nieprzerwany. Z kolei uczestnicy, nawet kiedy uczestniczyli w prowadzeniu tam działalności gospodarczej, nigdy tam nie zamieszkiwali. Co również istotne, wnioskodawca nie posiada żadnej innej nieruchomości, na jakiej mógłby zamieszkać. Na nieruchomości znajduje się mieszkanie, w którym od niemal dwudziestu lat znajduje się jego centrum życiowe. Dodatkową okolicznością przemawiającą za przyznaniem wnioskodawcy nieruchomości było to, że wnioskodawca wniósł najistotniejszy wkład w postawienie budynków na nieruchomości oraz zorganizowanie tam prowadzenia działalności gospodarczej. Wnioskodawca posiada także możliwość spłaty uczestników, których wysokość może ulec obniżeniu z uwagi na zasądzone od pozostałych uczestników

na jego rzecz roszczenie z tytułu dokonanych nakładów. Po przyznaniu nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy będzie on mógł w całości wykorzystać jej potencjał gospodarczy i w ten sposób również pozyskać środki na spłatę uczestników.

Dla ustalenia wysokości spłaty wzięto pod uwagę wartość nieruchomości ustaloną w opinii biegłego, którą strony ostatecznie uznały za bezsporną w związku ze złożonym na rozprawie oświadczeniem. Wartość nieruchomości wynosiła zatem 3 306 469 zł i nie podlegała obniżeniu z uwagi na ujawnione w księdze wieczystej obciążenia hipoteczne. Wysokość spłaty na rzecz każdego z uczestników odpowiada 1/3 wartości nieruchomości i stanowi kwotę 1 102 156,33 zł. Podstawą zasądzenia spłaty był art. 212 § 2 k.c. Na podstawie art. 212 § 3 k.c. Sąd określił okres osiemnastu miesięcy na uzyskanie pełnej kwoty, rozkładając spłatę uczestników na trzy raty, w tym pierwsza płatna miesiąc po uprawomocnieniu (100 000 zł), druga trzy miesiące po uprawomocnieniu (100 000 zł) i trzecia płatna w terminie 18 miesięcy po uprawomocnieniu się orzeczenia (pozostała kwota 902 156,30 zł). O odsetkach ustawowych za opóźnienie w razie opóźnienia płatności każdej z rat. Sąd orzekł natomiast na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 618 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Sąd rozstrzyga zatem o roszczeniach współwłaścicieli z tytułu nakładów poczynionych na wspólną rzecz i z tytułu korzystania przez nich z rzeczy wspólnej w zakresie szerszym niż to wynika z ich udziałów.

Zgodnie z 207 k.c., pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Przywołany przepis ma charakter dyspozytywny i znajduje zastosowanie, o ile współwłaściciele w drodze umowy nie uregulują odrębnie objętych nim kwestii. Wynika z niego, że wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną obciążają współwłaścicieli stosownie do wielkości przysługujących im udziałów we wspólnym prawie własności. Pod

pojęciem wydatków, o jakich mowa w przepisie, należy rozumieć wydatki dokonywane na rzecz, zarówno w zakresie nakładów koniecznych, jak i innych. Przez pojęcie ciężary należy natomiast rozumieć przede wszystkim obciążenia publicznoprawne. Dokonanie nakładów na rzecz wspólną przez jednego ze współwłaścicieli rodzi roszczenie o ich zwrot skierowane do pozostałych współwłaścicieli. Roszczenie to przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania nakładów. W sprawie poza sporem pozostawało, że wnioskodawca i uczestnicy nie uregulowali w drodze umowy sposobu ponoszenia wydatków związanych z rzeczą wspólną.

Wnioskodawca zdołał wykazać, że to z jego środków powstały zabudowania na nieruchomości przy ul. [...] w G., natomiast nie zostało wykazane w postępowaniu, aby uczestnicy J. G. i W. G. zdołali zgromadzić i przekazać wnioskodawcy takie środki, które stanowiłyby realne wsparcie w powstaniu inwestycji. To wnioskodawca był głównym inwestorem na nieruchomości, angażując się również osobiście w dokonywane prace. Wnioskodawca ponosił nakłady na nieruchomość w zakresie budowy dyskoteki, a następnie [...] i dalszej rozbudowy. Jednakże uczestnicy podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia wnioskodawcy z tytułu dokonanych przez niego nakładów. Do roszczeń z tytułu poniesionych nakładów należało zastosować termin przedawnienia dziesięciu lat. Wprawdzie obecnie zgodnie z art. 118 k.c. wynosi on lat sześć, jednakże art. 118 został zmieniony przez art. 1 pkt 3 ustawy z 13 kwietnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r., poz. 1104) zmieniającej ustawę - kodeks cywilny z dniem 9 lipca 2018 r. Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, przepisy w nowym brzmieniu stosuje się do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych. Jeżeli zgodnie z ustawą zmienianą w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu. Podniesione w

niniejszej sprawie roszczenia o zwrot nakładów poniesionych przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, przedawniają się w terminie 10 lat. Początkiem terminu przedawnienia, a zarazem wymagalności roszczenia o zwrot nakładów jest data dokonania nakładu. Tym samym za przedawnione należało uznać roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na 10 lat przed wszczęciem postępowania, zgodnie z zarzutem podniesionym przez uczestników.

Brak było podstaw, aby uznać zgłoszony zarzut przedawnienia za niezgodny z zasadami współżycia społecznego. Terminy przedawnienia roszczeń służą zagwarantowaniu pewności obrotu prawnego i podniesienie takiego zarzutu stanowi realizację prawa podmiotowego i nie może być oceniane jako nadużycie tego prawa. Uznanie zarzutu przedawnienia za naruszający zasady współżycia społecznego może jednak nastąpić w sytuacjach usprawiedliwionych wyjątkowymi okolicznościami. Przy ocenie czy zarzut przedawnienia stanowi nadużycie prawa uwzględniać należy wszystkie okoliczności konkretnego przypadku, zachodzące tak po stronie zobowiązanego, jak i po stronie uprawnionego. Brak jest w sprawie takich wyjątkowych okoliczności. Wnioskodawca pozostawał w konflikcie z uczestnikami już przynajmniej od 2004 r., a zatem mógł już wtedy wystąpić z wnioskiem o zniesienie współwłasności i rozliczenie nakładów. Nadto, nic nie stało na przeszkodzie, aby rozliczenie nakładów dokonywano stopniowo, w miarę ich dokonywania. To po stronie wnioskodawcy należy dopatrywać się zaniechania w zgłoszeniu roszczeń, które nie może teraz pozbawiać uczestników prawa do podniesienia przysługującego im zarzutu przedawnienia. Nie może być argumentem usprawiedliwiającym niezgłoszenie roszczeń o nakłady wcześniej dokonane okoliczność, że uczestnicy uprzednio brali udział w prowadzonej działalności gospodarczej. Taki stan rzeczy nie stanowi wyjątkowych okoliczności, jakie powinny nastąpić, aby można było skutecznie powołać się na art. 5 k.c. w celu obrony przed podniesionym zarzutem przedawnienia. Z tych przyczyn zarzut ten został skutecznie podniesiony, co skutkowało oddaleniem w tej części żądania wnioskodawcy o zasądzenie zwrotu nakładów przez uczestników, tj. wartości nakładów poczynionych przez wnioskodawcę od kwietnia 1998 r. – 10 lat przed złożeniem wniosku o zwrot nakładów na nieruchomości. Za przedawnione należało uznać w szczególności nakłady związane z budową dyskoteki i hotelu.

Nieprzedawnione okazało się roszczenie w części obejmujące rozliczenie nakładów dokonanych na później wykonane prace, tj. w szczególności na rozbudowę hotelu, odbudowę inwestycji po pożarze, wielopoziomowy garaż, zmianę zadaszenia i zabudowę istniejącego tarasu, w wyniku których doszło do powstania sali restauracyjnej i powiększenia części hotelowo-garażowej o 6 pokoi i salę szkoleniową. Sąd uznał ich wartość za wykazaną do wysokości ustalonej przez biegłego, a następnie przyjętą za bezsporną przez wnioskodawcę i uczestników. Wielkość ta wynosiła kwotę 1 295 063 zł, a zatem każdy z uczestników winien zwrócić wnioskodawcy jej третią część ($1\,295\,063 : 3 = 431\,687,67$ zł).

Dodatkowo zasądzeniu podlegała również część nakładów zgłoszona przez wnioskodawcę z tytułu podatku od nieruchomości. Zasądzeniu powinny podlegać tylko te z nich, które zostały dokonane przez samego wnioskodawcę, nie zaś przez inne osoby. W związku z tym Sąd przyjął, że rozliczeniu podlegała jedynie kwota 58 192,08 zł jaką wnioskodawca (nie zaś inne osoby) uiścił na poczet podatku od nieruchomości w latach 2014-2018. Z uiszczonych przez wnioskodawcę sum należało zasądzić od każdego z uczestników третią część, jednakże z pominięciem tych kwot, które zostały zaliczone na poczet kosztów upomnień i odsetek za opóźnienie. W związku z tym zasądzeniu podlegała na jego rzecz od każdego z uczestników третia część tej sumy wpłaconej przez wnioskodawcę i zaliczonej na poczet samego podatku od nieruchomości, tj. kwota 19 397,36 zł. Łącznie zatem z tytułu nakładów na rzecz wnioskodawcy od każdego z uczestników podlegała zasądzeniu kwota 451 085,03 zł. W pozostałym zakresie Sąd oddalił żądanie zasądzenia nakładów jako niewykazane. W szczególności wnioskodawca nie wykazał, aby poniósł inne ciężary czy wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości.

Zgodnie z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Gdy jeden ze współwłaścicieli pozbawia prawa współposiadania i korzystania z rzeczy innego współwłaściciela, temu drugiemu przysługuje zasadniczo uprawnienie o dopuszczenie go do posiadania. Niewykluczone jest domaganie się przez nieposiadającego współwłaściciela od posiadającego

współwłaściciela wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z przedmiotu współwłasności. Jednakże samo posiadanie przez współwłaścicieli rzeczy wspólnej „ponad udział” nie może usprawiedliwiać żądania przez innego współwłaściciela wynagrodzenia od pozostałych współwłaścicieli, ponieważ w sytuacjach objętych zakresem zastosowania art. 206 k.c. nie sposób zasadnie mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w granicach udziału. Roszczenie współwłaściciela przeciwko innemu współwłaścicielowi o wynagrodzenie za korzystanie przez niego z rzeczy wspólnej może uzasadniać tylko ziszczenie się przesłanek określonych w art. 224 § 2 lub w art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. w razie naruszenia przez tego innego współwłaściciela art. 206 k.c. W ocenie Sądu, brak było podstaw do przyjęcia, aby wnioskodawca pozbawił uczestników możliwości korzystania z przedmiotu współwłasności. Uczestnicy nigdy nie zamieszkiwali na nieruchomości. W zakresie części przeznaczanej do prowadzenia działalności gospodarczej z własnej inicjatywy opuścili wspólną nieruchomość, gdyż to w wyniku ich decyzji doszło do zakończenia w 2004 r. prowadzenia działalności spółki cywilnej. Nie wykazali przy tym, aby podjęli starania, by wnioskodawca dopuścił ich do współposiadania albo by podjął takie działania, które stanowiłyby wyzucie ich z posiadania nieruchomości. Ponadto wnioskodawca wykazał, że w ostatnim czasie uczestnicy w istocie uniemożliwiali mu korzystanie z części hotelowo-restauracyjnej nieruchomości w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej. W tej sytuacji uczestnicy nie mogli domagać się wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości od wnioskodawcy, skoro sami podjęli działania, aby korzystanie z niej wnioskodawcy uniemożliwić. Sami uczestnicy nie kwestionowali, że B. G. prowadzi działalność [...]. Dlatego do niej powinni kierować swoje roszczenia co do korzystania z nieruchomości i czerpania z niej pożytków. W zakresie części mieszkalnej posiadanie przez wnioskodawcę nieruchomości nie przekraczało jego udziału w nieruchomości. Wprawdzie zostało wykazane, że wyłącznie wnioskodawca korzysta z części mieszkalnej, ale nie oznacza to jeszcze, że z uwagi na tę okoliczność uczestnikom należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Do czasu, kiedy funkcjonowała spółka cywilna korzystanie z nieruchomości było pomiędzy współwłaścicielami uzgodnione. Z materiału dowodowego nie wynika, aby kiedykolwiek uczestnicy rościli sobie prawa do

korzystania z części mieszkalnej nieruchomości. Od nabycia nieruchomości zamieszkiwał w niej wnioskodawca, a uczestnicy nigdy nie zgłaszali żądań co do chęci zamieszkiwania w mieszkaniu znajdującym się w nieruchomości. Z tego też względu Sąd uznał, że żądanie uczestników zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawcę ponad jego udział nie zasługuje na uwzględnienie, co uzasadniało jego oddalenie.

Sąd oddalił żądanie zasądzenia roszczenia z tytułu poniesionych przez uczestników nakładów na nieruchomość. Uczestnicy nie sprecyzowali, w jaki sposób ustalili żadaną w odpowiedzi na wniosek sumę tytułem poniesionych nakładów. Nie wykazali oni również ich rzeczywistego dokonania. Nawet gdyby uznać, że uczestnicy ponieśli nakłady związane z powstaniem zabudowań na wspólnej nieruchomości, to rozliczeniu mogłyby podlegaćby tylko te, który powstały od sierpnia 1998 r. do zakończenia działalności w formie spółki cywilnej w 2004. Z kolei co do nakładów poniesionych przed sierpniem 1998 r., czyli związanym z budową dyskoteki i w znacznej części z budową [...], byłyby one przedawnione. Wnioskodawca bowiem w reakcji na podniesiony przez uczestników zarzut przedawnienia, również zgłosił taki zarzut co do roszczeń dochodzonych przez uczestników.

Na tej samej podstawie prawnej Sąd nie uwzględnił również zgłoszonego przez wnioskodawcę żądania zasądzenia od W. G. kwoty 10 500 zł zgłoszonego w sprawie I C 44/10, połączonej następnie z postępowaniem o zniesienie współwłasności. Wnioskodawca również korzystał w okresie trwania spółki cywilnej z nieruchomości i pełnił wiodącą rolę w prowadzeniu na niej działalności gospodarczej. Także on nigdy nie zgłaszał swoim braciom żadnych zastrzeżeń co do korzystania przez nich z nieruchomości, co świadczy o porozumieniu w tym zakresie między braćmi - aktualnym co najmniej w okresie prowadzenia spółki cywilnej. Uzasadniało to oddalenie żądania zasądzenia od uczestników na rzecz wnioskodawcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Postanowieniem z 25 lutego 2021 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu po rozpoznaniu apelacji wniesionych od postanowienia Sądu Rejonowego w Gnieźnie z 21 października 2019 r. przez wnioskodawcę oraz każdego z uczestników

postępowania zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie II. tylko w ten sposób, że: - w podpunkcie 1.: w celu zabezpieczenia, w ramach spłaty zasądzonej od wnioskodawcy E. G. na rzecz uczestnika J. G., zapłaty trzeciej raty (ppkt. 1. c.) w kwocie 902 156,30 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w jej zapłacie, ustanowił hipotekę na nieruchomości (której własność w wyniku zniesienia współwłasności została przyznana w całości wnioskodawcy E. G.) położonej w G. przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą nr [...] do sumy 902 156,30 zł na rzecz uczestnika J. G. oraz - w podpunkcie 2.: w celu zabezpieczenia, w ramach spłaty zasądzonej od wnioskodawcy E. G. na rzecz uczestnika W. G., zapłaty trzeciej raty (ppkt. 2. c.) w kwocie 902 156,30 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w jej zapłacie, ustanowił hipotekę na nieruchomości (której własność w wyniku zniesienia współwłasności została przyznana w całości wnioskodawcy E. G.) położonej w G. przy ul. [...] dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą nr [...] do sumy 902 156,30 zł na rzecz uczestnika W. G. (pkt 1); oddalił apelacje uczestników w pozostałej części (pkt 2); oddalił apelację wnioskodawcy (pkt 3); kosztami postępowania apelacyjnego obciążył wnioskodawcę oraz każdego z uczestników postępowania w zakresie przez nich poniesionym (pkt 4).

Co do głównego przedmiotu postępowania, apelacje uczestników ograniczyły się do zaskarżenia terminu płatności trzeciej raty spłat oraz ich zabezpieczenia.

Apelacja wnioskodawcy zakresem zaskarżenia objęła orzeczenie zawarte w punkcie III.3 postanowienia oddalającego roszczenia o zwrot nakładów, które Sąd Rejonowy uznał za przedawnione. Sąd Rejonowy ustalił prawidłowo stan faktyczny i prawidłowo zastosował art. 118 k.c. Wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości został wniesiony do Sądu Rejonowego 2 czerwca 2008 r. Roszczenia jednego ze współwłaścicieli o zwrot nakładów dokonanych przez niego na nieruchomość wspólną w ramach „modelowego” współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej, zgodnie przez wszystkich współwłaścicieli, odpowiadającego regulacji art. 206 k.c. i 207 k.c., stają się wymagalne z chwilą ich dokonania i przedawniają się na zasadach ogólnych, gdyż mają one charakter obligacyjny. W tym zakresie Sąd Okręgowy odwołał się do stanowisk wyrażonych

w uchwałach Sądu Najwyższego z 10 maja 2006 r., III CZP 11/06 oraz z 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07. W okresie, za jaki Sąd Rejonowy oddalił roszczenie wnioskodawcy o zwrot nakładów, współwłaściciele nieruchomości zgodnie władali nieruchomością, współposiadając tę nieruchomość i współkorzystając z niej w sposób bezpośredni, a mianowicie prowadzili wspólną działalność gospodarczą, która tylko formalnie była zgłoszona jako działalność uczestnika W. G., a następnie jako działalność spółki cywilnej utworzonej przez uczestników postępowania z byłą żonę wnioskodawcy. Przez cały ten czas w prowadzeniu działalności gospodarczej uczestniczył W. G. i to on przede wszystkim zarządzał dochodami z prowadzonej działalności gospodarczej. W takim wypadku roszczenia wnioskodawcy z tytułu nakładów, wydatków i ciężarów ponoszonych przez wnioskodawcę na wspólną nieruchomość, a obciążające wszystkich współwłaścicieli, zgodnie z art. 207 k.c., dokonane przed 2 czerwca 1998 r. (czyli na 10 lat przed złożeniem wniosku o zniesienie współwłasności) uległy przedawnieniu na podstawie art. 118 k.c., gdyż przed 2 czerwca 1998 r. stały się wymagalne i rozpoczął się bieg ich terminów przedawnienia, zgodnie z art. 120 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy równie trafnie uznał, że podniesienie zarzutu przedawnienia przez uczestników postępowania nie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a tym samym jego uwzględnienie nie naruszało art. 5 k.c. Jeżeli można przyjąć twierdzenia wnioskodawcy, że nakłady na budowę dyskoteki (wybudowanej w 1992 r.) nie pochodziły z dochodów uzyskiwanych z działalności gospodarczej wspólnie prowadzonej przez współwłaścicieli nieruchomości, tak w przypadku budowy pierwszej części budynku [...] można wnioskować, że budowa ta została sfinansowana co najmniej w znacznej części z dochodów uzyskiwanych ze wspólnej działalności gospodarczej, którymi zarządzał wnioskodawca i które w znacznej części przypadały wnioskodawcy, niezależnie od posiadanego udziału we współwłasności nieruchomości. Nie można było też przyjąć, że tylko uczestnicy czerpali w tym czasie dochody z działalności gospodarczej prowadzonej wspólnie w oparciu o nieruchomość, skoro takie dochody - i to nie tylko w zakresie możliwości czynienia nakładów, ale również bieżącego utrzymania - czerpał również wnioskodawca. Podstawą zastosowania art. 5 k.c. nie mogła być okoliczność, że uczestnicy stali się współwłaścicielami nieruchomości na skutek darowizny

uczynionej przez wnioskodawcę. Podarował on swoim braciom nieruchomość niezabudowaną. Jednym z celów motywujących wnioskodawcę do dokonania darowizny było wspólne prowadzenie działalności gospodarczej. Natomiast fakt, że wnioskodawca podarował braciom udziały w nieruchomości wpłynął na szczególną pozycję wnioskodawcy w prowadzonej działalności gospodarczej, w której wnioskodawca zarządzał wspólnym przedsięwzięciem gospodarczym i decydował, który z braci i w jakim zakresie uzyskuje z tego tytułu dochody, na co uczestnicy postępowania wyrażali zgodę aż do 2004 r., kiedy to doszło do faktycznego i formalnego rozwiązania wspólnej działalności gospodarczej, prowadzonej wówczas w formie spółki cywilnej. Przeciwno uwzględnieniu zarzutu naruszenia art. 5 k.c. przemawiał także okres, jaki upłynął od przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów do zgłoszenia żądania zapłaty z tego tytułu przez wnioskodawcę. Zarzut uczestników, uwzględniony przez Sąd Rejonowy, objął przedawnieniem nakłady poczynione na budynek dyskoteki, której budowa zakończyła się w 1992 r., oraz nakłady na budowę pierwszej części budynku hotelowego, która zakończyła się w 1998 r., tj. przed 2 czerwca 1998 r. Nie można natomiast przyjąć, że wnioskodawca, w ramach stosunków rodzinnych, nie mógł wcześniej niż we wniosku o zniesienie współwłasności wystąpić o rozliczenie nakładów poniesionych w czasie, gdy współwłaściciele wspólnie i zgodnie korzystali z nieruchomości, gdyż taki stan rzeczy ustał w 2004 r., czyli do złożenia wniosku upłynęły cztery lata. Ponadto w sprawie miał jeszcze zastosowanie 10-letni termin przedawnienia, gdyż od 2018 r. ustawodawca skrócił ten termin do 6 lat, zmieniając przepis art. 118 k.c. Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego pożar, który wybuchł w 2000 r., strawił część nakładów poniesionych przez wnioskodawcę do 2 czerwca 1998 r., czyli stanowiących podstawę dochodzenia roszczeń objętych przedawnieniem. Po pożarze zniszczone części [...] zostały przez wnioskodawcę odbudowane, co zostało uwzględnione w wartości nakładów rozliczonych między wnioskodawcą a uczestnikami postępowania przez Sąd Rejonowy w zaskarżonym postanowieniu, co również przemawia przeciwko zastosowaniu art. 5 k.c. dla oceny zarzutu przedawnienia podniesionego przez uczestników postępowania.

Sąd Okręgowy za nieuzasadniony uznał zarzut naruszenia art. 405 k.c. oraz art. 118 w zw. z art. 405 k.c. w zw. z art. 120 k.c. przez uznanie, że roszczenie

wnioskodawcy jest w części przedawnione, gdyż – w ocenie wnioskodawcy – początek biegu terminu przedawnienia roszczeń przypada na dzień ustania stosunku współwłasności. Artykuł 405 k.c. mógłby znaleźć zastosowanie do rozliczenia nakładów, gdyby były one poczynione w czasie, gdy zgodnie z umową zawartą przez wszystkich współwłaścicieli tylko jeden z nich wyłącznie korzystałby z nieruchomości i czynił nakłady na wspólną nieruchomość wyłącznie dla siebie. Jeżeli umowa nie reguluje sposobu rozliczenia nakładów na wypadek, gdyby nie zrealizował się cel ich ponoszenia, a w drodze analogii nie można zastosować przepisów regulujących rozliczenie nakładów w ramach podobnej umowy nazwanej, wówczas judykatura dopuszcza zastosowanie art. 405 k.c. W konkurencji z możliwością zastosowania instytucji bezpodstawnego wzbogacenia wskazuje się również na możliwość dokonania rozliczeń z tytułu nakładów w tego rodzaju wypadkach na podstawie art. 226 § 1 lub 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Przy tym obie podstawy mogą znaleźć zastosowanie do nakładów poczynionych w różnym okresie korzystania z nieruchomości przez współwłaściciela, gdy opiera się ono na umowie (choćby dorozumianej) jak i gdy po rozwiązaniu czy wygaśnięciu umowy, współwłaściciel decyduje się korzystać z rzeczy wspólnej z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli nie tylko bez zgody, ale wręcz przy jednoznacznie uzewnętrznionym sprzeciwie współwłaścicieli. Taka sytuacja nie miała miejsca w sprawie, dlatego też roszczenia wnioskodawcy z tytułu nakładów nie stały się wymagalne dopiero z chwilą zniesienia współwłasności. Tym samym Sąd Rejonowy nie naruszył art. 207 k.c., przez to, że na podstawie tego przepisu dokonał rozliczenia nakładów poniesionych przez wnioskodawcę w czasie, gdy korzystał z nieruchomości wspólnie i zgodnie z pozostałymi współwłaścicielami, w sposób uregulowany w art. 206 k.c., skoro zgodnie z prawidłowo ustalonymi faktami w okresie, w którym nakłady na zabudowę nieruchomości zostały poczynione przez wnioskodawcę, wszyscy współwłaściciele zgodnie korzystali z nieruchomości, współposiadając tę nieruchomość i współużywając jej w celu prowadzenia działalności gospodarczej: hotelowej, gastronomicznej i rozrywkowej.

Co do sposobu ustalenia wartości nakładów zasądzonych przez Sąd Rejonowy nie doszło do naruszenia art. 207 k.c. Wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę została ustalona jako różnica między wartością nieruchomości

bez nakładów objętych uwzględnionym żądaniem, a wartością nieruchomości z tymi nakładami. Wnioskodawca nie zaoferował przed Sądem pierwszej instancji innego sposobu wyliczenia wysokości dochodzonych nakładów, a z całą pewnością, nie wykazał, aby była to kwota wyższa od ustalonej i zasądzonej przez Sąd Rejonowy.

Sąd Okręgowy uwzględnił apelacje uczestników w części dotyczącej zabezpieczenia spłat trzeciej raty należnym uczestnikom poprzez ustanowienie hipoteki.

Pozostałe zarzuty i wnioski apelacji wnioskodawcy i uczestników zostały ocenione przez Sąd Okręgowy jako bezzasadne. Dotyczyło to w szczególności kwestionowania rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, który oddalił żądania uczestników o zwrot nakładów i zapłatę wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z nieruchomości wspólnej przez wnioskodawcę. W odniesieniu do wynagrodzenia za korzystanie przez wnioskodawcę z lokalu mieszkalnego wskazał, że wszyscy współwłaściciele nieruchomości (w tym uczestnicy postępowania) wyrazili zgodę na wybudowanie w ramach kompleksu [...] lokalu mieszkalnego dla wnioskodawcy. Akceptowali, że wnioskodawca wyłącznie korzystał z tego lokalu mieszkalnego. Było tak aż do czasu wystąpienia przez uczestników z roszczeniami z tego tytułu w sprawie o zniesienie współwłasności. Lokal mieszkalny zajmowany przez wnioskodawcę nigdy nie był częścią lokalu użytkowego hotelowo-gastronomicznego, a tym samym nie był przeznaczony przez współwłaścicieli do wspólnego korzystania lub uzyskiwania pożytków. Zmiana przeznaczenia tego lokalu wymagała przez to zgody wszystkich współwłaścicieli, gdyż nie można zakwalifikować jej do czynności zwykłego zarządu. Na zmianę przeznaczenia lokalu mieszkalnego w użytkowy uczestnicy nie uzyskali zgody od wnioskodawcy ani nie zastąpili braku zgody na zmianę przeznaczenia tego lokalu orzeczeniem Sądu. Gdyby nawet przyjąć, że wypowiedzenie wcześniejszego porozumienia jest w tym zakresie wystarczające i nastąpiło w sposób dorozumiany przez wystąpienie przez uczestników z roszczeniami o zapłatę wynagrodzenia, to wnioskodawca lokal mieszkalny wybudował nakładem własnym, który nie został zaspokojony przez uczestników, gdyż roszczenie z tego tytułu jako przedawnione zostało oddalone. Z

tych względów zasądzenie wynagrodzenia z tego tytułu od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w sposób wcześniej wskazany w uzasadnieniu, a w pozostałej części apelację uczestników postępowania oraz apelację wnioskodawcy oddalił jako bezzasadne na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone w zakresie pkt. 3 (tj. w części oddalającej apelację wnioskodawcy w przedmiocie oddalenia żądania wnioskodawcy o zwrot nakładów – pkt III.3 postanowienia Sądu Rejonowego w Gnieźnie z 21 października 2019 r., I Ns 636/08). W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono naruszenie:

- art. 405 i nast. k.c. poprzez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy jako podstawy prawnej roszczenia wnioskodawcy w sytuacji, w której w ramach zniesienia współwłasności wnioskodawca wniósł o rozliczenie nakładów dokonanych na nieruchomości wspólną, które poczynił samodzielnie, nie w ramach ustalonych zasad zarządu nieruchomością wspólną, m.in. na część nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, z którego wnioskodawca korzystał z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, a które wpłynęły na znaczne zwiększenie wartości nieruchomości, a tym samym na zwiększenie kwot zasądzonych na rzecz uczestników tytułem spłat przy zniesieniu współwłasności, czyniąc ich bezpodstawnie wzbogaconymi kosztem wnioskodawcy;

- art. 118 k.c. w zw. z art. 405 k.c. w zw. z art. 120 k.c. poprzez ich błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że roszczenie wnioskodawcy - co do nakładów dokonanych przed 2 czerwca 1998 r. - jest w części przedawnione w sytuacji, w której początek terminu przedawnienia roszczeń opartych o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu przypada na dzień ustania stosunku współwłasności, a nakłady dokonane przed 2 czerwca 1998 r. obejmowały również wydatki na „mieszkanie” wnioskodawcy, stanowiące część nieruchomości wspólnej, z której korzystał samodzielnie z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli,

- art. 207 k.c. polegające na przyjęciu, że przepis ten znajduje zastosowanie również do rozliczenia nakładów, których wartość ustalono nie jako sumę wydatków na nieruchomości wspólną, a jako różnicę pomiędzy wartością nieruchomości z nakładami i bez ich uwzględnienia, w szczególności w przypadku nakładów dokonanych przez wnioskodawcę przed 1998 r. na część nieruchomości, z której korzystał z wyłączeniem innych współwłaścicieli (lokal mieszkalny) w sytuacji, w której w takim przypadku prowadzi to do bezpodstawnego wzbogacenia współwłaścicieli uzyskujących wyższe spłaty w ramach zniesienia współwłasności nieruchomości;

- art. 5 k.c. w zw. z art. 118 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie skutkujące przyjęciem, iż w sprawie nie występują okoliczności uzasadniające oddalenie zarzutu przedawnienia roszczenia wnioskodawcy o rozliczenie nakładów w sytuacji, w której okoliczności faktyczne sprawy wskazują, że podniesienie zarzutu przedawnienia przez uczestników jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i stanowi nadużycie prawa podmiotowego, a jego uwzględnienie prowadzi do znacznego bezpodstawnego wzbogacenia uczestników, którzy mają otrzymać tytułem spłaty kwotę nieadekwatnie wysoką, a ustaloną z uwzględnieniem wzrostu wartości nieruchomości wskutek nakładów dokonanych przez wnioskodawcę.

Podnosząc te zarzuty, wnioskodawca wniósł o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu w zaskarżonej części i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawcy kwoty po 576 928,33 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. Ponadto wnioskodawca wniósł o zasądzenie od „pozwanego na rzecz powoda” (tak w treści skargi) zwrotu kosztów postępowania przed Sądem Najwyższym, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej oraz zasądzenie od wnioskodawcy na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych w kwotach po 6150 zł brutto.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na etapie postępowania kasacyjnego spór o zniesienie współwłasności, który zogniskował wiele roszczeń dochodzonych z jednej strony przez wnioskodawcę w stosunku do uczestników postępowania oraz z drugiej strony przez uczestników wobec wnioskodawcy, dotyczył tylko skuteczności podniesionego przez uczestników postępowania zarzutu przedawnienia roszczenia wnioskodawcy wobec uczestników postępowania o zwrot części jego nakładów dokonanych wcześniej niż 10 lat przed złożeniem wniosku o zniesienie współwłasności. Sąd drugiej instancji uznając ten zarzut za zasadny, przyjął, że do rozliczenia tych nakładów miał zastosowanie art. 207 k.c., określający ustawowe zasady podziału pożytków i przychodów z rzeczy wspólnej oraz ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną przez współwłaścicieli.

Zagadnienie dotyczące podstawy prawnej właściwej do rozliczenia nakładów na rzecz wspólną dokonanych pomiędzy współwłaścicielami, mającej także znaczenie dla określenia chwili powstania stanu wymagalności tych roszczeń, a w konsekwencji biegu przedawnienia była przedmiotem wielu wypowiedzi Sądu Najwyższego. W szczególności do tego zagadnienia Sąd Najwyższy odniósł się w uchwale z 10 maja 2006 r., III CZP 11/06 (OSNC 2007, nr 3, poz. 38), zgodnie z którą roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomości wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów. W uzasadnieniu uchwały wyjaśniono, że przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności rzeczy nie posługują się w ogóle pojęciem nakładów, które użyte jest np. w art. 226 k.c. w odniesieniu do roszczeń posiadacza rzeczy. Nie rozróżniają też wydatków koniecznych i innych, co ma miejsce w odniesieniu do nakładów, o których mowa w art. 226 k.c. Posługują się natomiast pojęciem wydatków i ciężarów oraz pojęciem zwykłego zarządu rzeczą wspólną i czynności przekraczających zwykły zarząd. Pozwala to podzielić przeważające w doktrynie stanowisko, że w art. 207

k.c. chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem „wydatków” w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozumie się również różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (tak w uchwale z 19 grudnia 1973 r., III CZP 78/73, OSNC 1974, nr 10, poz. 165, oraz postanowieniach z 5 grudnia 1997 r., I CKN 558/97, OSNC 1998, nr 7-8, poz. 112 i z 18 marca 1999 r., I CKN 928/97, „Biuletyn SN” 1999, nr 7, s. 5). Przepis ten obejmuje zatem także nakłady inwestycyjne i może stanowić podstawę prawną roszczeń współwłaściciela o zwrot ich równowartości. Stwierdzenie, że może on stanowić podstawę takich roszczeń wynika z faktu, iż przepis art. 207 k.c. ma charakter dyspozytywny, a zatem współwłaściciele mogą inaczej ułożyć swoje stosunki dotyczące zarządu rzeczą wspólną i rozliczania poczynionych na nią nakładów. W szczególności mogą umownie uregulować sprawę korzystania z nieruchomości i ustalić, że każdy we własnym zakresie ponosi wydatki na tę część nieruchomości, z której korzysta z wyłączeniem innych, a także przeprowadzić podział nieruchomości *quoad usum*. W takiej sytuacji postanowienia umowy, a nie art. 207 k.c., będą stanowić podstawę rozliczenia nakładów. Kwestia ta była przedmiotem uchwały Sądu Najwyższego z 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79 (OSNCP 1980, nr 9, poz. 157), zgodnie z którą współwłaściciel dokonujący 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 te nakłady zostały dokonane. Odnosi się to tym bardziej do nakładów użytecznych i innych, jeżeli zostały poczynione na części nieruchomości, z której korzysta tylko współwłaściciel dokonujący nakładów, a także do sytuacji, w której współwłaściciele uzgodnili, z różnych powodów, że poczynione nakłady nie będą rozliczane. W uzasadnieniu uchwały z 10 maja 2006 r., III CZP 11/06 wskazano także, iż charakter prawny roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość budzi kontrowersje w doktrynie i orzecznictwie. W szczególności sporne jest czy ma ono charakter obligacyjny i przysługuje wobec osoby będącej właścicielem

(współwłaścicielem) nieruchomości w chwili, gdy nakładów dokonano, czy też ma charakter tzw. obligacji realnej i przysługuje wobec kaźdoczesnego właściciela (współwłaściciela) nieruchomości. Roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na rzecz wspólną wynika ze współwłasności i regulacji dotyczących zarządu rzeczą wspólną, co jednak nie przesądza jego rzeczowego charakteru. W powołanej wyżej uchwale Sąd Najwyższy uznał, że roszczeń powstających w sytuacjach unormowanych w art. 207 k.c. nie można uznać za wynikające z obligacji realnej, ponieważ do zobowiązań realnych, tak jak do praw rzeczowych, ma zastosowanie zasada *numerus clausus* i mogą być one powołane do życia tylko w wypadkach wyraźnie przewidzianych przez ustawę, nikt bowiem nie może być obciążony cudzym zobowiązaniem, jeżeli ustawa wyraźnie tak nie stanowi. Sąd Najwyższy opowiedział się więc za stanowiskiem wyrażonym wcześniej w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z 19 grudnia 1973 r., III CZP 78/73 (OSNC 1974, nr 10, poz. 165) oraz w uzasadnieniu postanowienia z 5 grudnia 1997 r., I CKN 558/97 (OSNC 1998, nr 7-8, poz. 112) o obligacyjnym charakterze roszczenia współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość, które nie przechodzi na nabywcę udziału. Roszczenie takie powstaje z chwilą dokonania nakładu i także wtedy staje się wymagalne oraz przysługuje wobec współwłaścicieli rzeczy z tej chwili. Podkreślono jednak, że art. 207 k.c. ma charakter dyspozytywny i jeżeli współwłaściciele w inny sposób uregulowali swoje zobowiązania do ponoszenia wydatków, taka umowa nie wywołuje skutków wobec nabywcy udziału.

Stanowisko zajęte w uchwale Sądu Najwyższego z 10 maja 2006 r., III CZP 11/06 zostało podtrzymane w uchwale Sądu Najwyższego z 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07 (OSNC 2009, nr 2, poz. 22), w której podzielono także argumenty prawne wskazane w jej uzasadnieniu. Wskazano dodatkowo, że brak podstaw do przyjęcia, że roszczenie o zapłatę odpowiedniej części wydatków powstaje w innej chwili niż poniesienie tych wydatków. Skoro wydatki są dokonywane w związku z czynnościami zarządu rzeczą i z zachowaniem zasad zarządu rzeczą wspólną, brak powodów i argumentów, aby roszczenie o zapłatę odpowiedniej części wydatków przez współwłaściciela, który pierwotnie nie uczestniczył w ich poniesieniu, powstawało w innej chwili niż poniesienie wydatku przez innego współwłaściciela. O trafności takiego wnioskowania można pośrednio wnioskować

z użytego w art. 207 *in fine* k.c. sformułowania „współwłaściciele ponoszą”. Użycie czasu teraźniejszego oraz stanowczej formy czasownika „ponoszą”, przemawia za uznaniem, że roszczenie o zapłatę części wydatków, odpowiedniej do wielkości udziału, powstaje z chwilą poniesienia wydatków związanych z rzeczą, wynikających z czynności dokonanej zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną. Z przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności nie wynika, by powstanie roszczenia następowało w innej chwili, np. zwrotu rzeczy. Przyjęcie takiego kryterium byłoby sprzeczne z charakterem i celem art. 207 k.c., który reguluje stosunki w czasie trwania współwłasności. W przeciwnym razie ustawodawca zmuszałby współwłaścicieli do znoszenia współwłasności, aby w odniesieniu do zwrotu rzeczy mogli dokonać rozliczenia roszczeń uregulowanych w art. 207 k.c. Należy zatem przyjąć, że roszczenie o zapłatę odpowiedniej do udziału części wydatków powstaje z chwilą ich dokonania i od tej chwili może być dochodzone przez współwłaściciela, który poniósł wydatki. Na tle art. 207 k.c. wszystkie korzyści i obciążenia związane z rzeczą wspólną są rozliczane odrębnie; przepis ten z jednej strony daje współwłaścicielowi uprawnienie do żądania pożytków i innych przychodów, z drugiej zaś stanowi o ponoszeniu przez niego wydatków i ciężarów.

W obu przedstawionych wyżej uchwałach Sądu Najwyższego podkreślono, że art. 207 k.c. ma charakter dyspozytywny, co oznacza, że zawarty w tym przepisie sposób rozliczania nakładów nie będzie miał zastosowania, jeżeli współwłaściciele w inny sposób określą sposób rozliczania wydatków na rzecz wspólną, przez które rozumie się także nakłady na tę rzecz. Już w powołanej wcześniej uchwale Sądu Najwyższego z 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79 (OSNC 1980, nr 9, poz. 157) wskazano, że 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 te nakłady dokonane. Wskazano w niej, że podstawowymi prawami związanymi ze współwłasnością jest - obok rozporządzenia rzeczą wspólną przez wszystkich współwłaścicieli lub udziałem przez każdego z nich - współposiadanie tej rzeczy oraz korzystanie z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem

z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Zasada ta wyrażona w art. 206 k.c. znajduje z kolei rozwinięcie w przepisie art. 207 k.c. w odniesieniu do rozdziału między współwłaścicieli przychodów, jakie rzecz przynosi oraz partycypowania przez nich w wydatkach i ciężarach z tą rzeczą związanych. Stosownie do tego przepisu pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów i w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki związane z rzeczą wspólną. Z zasad tych wynika z kolei, że współwłaściciel, który poniósł wydatki na rzecz wspólną, może żądać od pozostałych współwłaścicieli zwrotu w częściach odpowiadających ich udziałowi. Uprawnienie to związane jest z podstawową zasadą współposiadania i korzystania z rzeczy przez wszystkich współwłaścicieli. Stąd też w wypadku, gdy to wspólne posiadanie całej rzeczy objętej współwłasnością i korzystanie z niej zachodzi, współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych, ma prawo żądać, aby pozostali współwłaściciele ponieśli stosownie do wielkości swoich udziałów część tych nakładów. Za trafny jednak należy uznać pogląd, że powyższa zasada ulec musi odpowiedniej modyfikacji w sytuacji, w której dochodzi - w drodze umowy między współwłaścicielami czy też w drodze orzeczenia sądowego - do dokonania podziału rzeczy do korzystania, a więc do tzw. podziału *quoad usum*. Dopuszczenie do współposiadania przez wydzielenie żądającemu części wspólnej do wyłącznego użytku jest zaprzeczeniem współposiadania przewidzianego w art. 90 pr. rzecz. (obecnie art. 206 k.c.). Umowa lub orzeczenie sądu kształtuje w tym przypadku korzystanie z rzeczy wspólnie w sposób odmienny, aniżeli wynika to z ustawy. Podział *quoad usum* polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości. Każdy więc - jeśli w umowie nie określono inaczej - oddzielnie używa swojej części i oddzielnie czerpie z niej pożytki. Prowadzi to w konsekwencji również do wniosku, że w takim też zakresie każdy ze współwłaścicieli, używając fizycznie wydzielonej części, odpowiada wielkości jego udziału, ponosi wszystkie wydatki związane z eksploatacją tej części. Jeżeli bowiem z podziału rzeczy wspólnej do korzystania *quoad usum* wynika również podział dochodów i pożytków odpowiadający podziałowi współposiadania i korzystania między współwłaścicielami, to taka sama zasada powinna obowiązywać w odniesieniu do rozdziału wydatków, jakie każdy ze

współwłaścicieli ponosi na fizycznie wydzieloną część nieruchomości, przydzieloną do używania.

Również w postanowieniu Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2011 r., IV CSK 496/10 (nie publ.) podkreślono, że art. 207 k.c., określający sposób rozliczenia pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej oraz wydatków i ciężarów związanych z tą rzeczą - z uwagi na jego charakter dyspozytywny - ma zastosowanie wtedy, gdy współwłaściciele w umowie nie postanowili inaczej. Według stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 19 października 2012 r., V CSK 526/11 (nie publ.), jeżeli nakład poczyniony był nie w ramach zarządu rzeczą wspólną, lecz jako nakład jednego współwłaściciela dokonany tylko na tę część rzeczy wspólnej, z której korzystał on sam z wyłączeniem innych, do rozliczenia takiego nakładu nie mają zastosowania zasady art. 207 k.c., w tym zasada, że dokonujący nakładu może żądać zwrotu jego wartości tylko od osób, będących współwłaścicielami w czasie dokonywania nakładu. W takiej sytuacji przy zniesieniu współwłasności rozliczenia należy dokonać według postanowień umowy współwłaścicieli o podziale rzeczy *quoad usum*, zaś w przypadku zbycia udziałów należy ocenić na podstawie art. 221 k.c., czy zasady określone w tej umowie odnoszą skutek także wobec nabywców. W innych sytuacjach do rozliczenia nakładów mają zastosowanie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405-409 k.c.), które określają także zasady zwrotu korzyści w razie przeniesienia jej przez bezpodstawnie wzbogaconego na inną osobę (art. 407 k.c.). jeżeli doszło, także w sposób dorozumiany, do podziału nieruchomości *quoad usum* tak, że współwłaściciele podzielili nieruchomość do współposiadania i każdy z nich samodzielnie użytkował określoną, odrębną część budynku lub gruntu, to każdy z nich ze „swojej” części może czerpać pożytki i tylko on ponosi na nią wydatki, a zatem nie może żądać zwrotu wartości nakładów dokonanych na użytkowaną przez siebie część, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, skoro nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na której te nakłady zostały poniesione. Ewentualne różnice, jakie w związku z dokonanymi przez poszczególnych współwłaścicieli nakładami mogą powstać w wartości całej rzeczy, powinny być uwzględnione w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Pozostali współwłaściciele, którzy nakładów tych nie

dokonali, a zwiększyły one wartość całej rzeczy, nie mogą być przy zniesieniu współwłasności bezpodstawnie wzbogaceni kosztem ponoszącego nakłady, jeżeli wartość nieruchomości ustalona została z uwzględnieniem tych nakładów i tak też określono wysokość dopłat wyrównujących udziały. Zasady ponoszenia nakładów określone w art. 207 k.c. mają zatem zastosowanie tylko wtedy, gdy wydatki te zostały dokonane zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc wtedy, gdy wszyscy współwłaściciele posiadają wspólnie rzecz i jeden z nich poniósł na nią nakłady, z których korzystali wszyscy.

Również w postanowieniu Sądu Najwyższego z 17 marca 2017 r., III CSK 137/16 (nie publ.) uznano, że podział *quoad usum* uchyla ustawowy model zarządu nieruchomością i związany z nim sposób rozliczeń wydatków i nakładów. W przypadku gdy nakład poczyniony był nie w ramach zarządu rzeczą wspólną, lecz jako nakład jednego współwłaściciela dokonany tylko na tę część rzeczy wspólnej, z której korzystał on samodzielnie, z wyłączeniem innych współuprawnionych, to do rozliczenia takiego nakładu nie ma zastosowania art. 207 k.c. Różnice, jakie w związku z dokonanymi przez poszczególnych współwłaścicieli nakładami mogą powstać w wartości całej rzeczy powinny być uwzględnione w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Pozostali współwłaściciele, którzy nakładów tych nie dokonali, a zwiększyły one wartość całej rzeczy, 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 nakłady. Rozliczenie takich nakładów następuje na podstawie art. 405 i nast. k.c. Wskazano w nim również, iż wola osoby zawierającej umowę o podziale nieruchomości *quoad usum* może być wyrażona przez każde jej zachowanie ujawniające dostatecznie wolę tej osoby (art. 60 k.c.). Dorozumianym oświadczeniem woli i przystaniem na taki podział jest także milczenie i zachowanie bierne, godzenie się na faktyczny sposób korzystania z nieruchomości. Istnienie takiego podziału można więc przyjąć, gdy żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwia się określonemu sposobowi korzystania z rzeczy wspólnej. Sposób ten musi być jednak utrwalony. Podział nieruchomości *quoad usum* może polegać na tym, że każdy ze współwłaścicieli lub niektórzy z nich otrzymują do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część rzeczy

i każdy z wyłączeniem innych tę część używa i czerpie z niej pożytki. W takim samym zakresie każdy ze współwłaścicieli używając fizycznie rzecz ponosi wydatki związane z eksploatacją jej części. W umowie o podziale *quoad usum* nie muszą być określone wprost zasady podziału korzyści i dochodów oraz wydatków i ciężarów. Dokonując takiego podziału, strony umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części ponosi tylko ten kto z niej korzysta w wyłączeniem innych (tak w postanowieniu Sądu Najwyższego z 16 września 2015 r., III CSK 446/14, nie publ.).

Wyżej przedstawiona wykładnia analizowanych przepisów prawa materialnego dotyczących rozliczeń nakładów pomiędzy współwłaścicielami została także przyjęta w wyroku Sądu Najwyższego z 18 sierpnia 2017 r., IV CSK 628/16 (nie publ.), zgodnie z którym 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. W razie zaś sprzedaży nieruchomości były współwłaściciel, który korzystał na podstawie podziału *quoad usum* z wydzielonej części nieruchomości i dokonał nakładu na tę część nieruchomości, może żądać od pozostałych współwłaścicieli, na podstawie art. 405 k.c., wydania wartości korzyści majątkowej uzyskanej przez nich na skutek wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej poczynieniem nakładu. Wskazano, że 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. Przyjął, że zasada wyrażona w art. 207 k.c. jest 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. 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 zasadny z aksjologicznego punktu widzenia, skoro z nakładów tych w czasie trwania podziału *quoad usum* korzystają tylko ci współwłaściciele, którzy ich dokonują. Wskazał, że taki wniosek wynika z wielu – wskazanych w uzasadnieniu tego wyroku orzeczeń Sądu Najwyższego, w tym z uchwały tego Sądu z 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79. Jakkolwiek uchwała ta 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. 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, a ich podstawę prawną - w braku

postanowień umownych - stanowią przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Na przeszkodzie zastosowaniu art. 405 k.c. nie stał subsydiarny charakter przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Tożsame stanowisko zostało także zajęte w postanowieniu Sądu Najwyższego z 17 stycznia 2018 r., IV CSK 163/17 (OSNC-ZD 2019, nr 1, poz. 4), zgodnie z którym w przypadku, gdy nakład jest 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. W uzasadnieniu tego orzeczenia stwierdzono, że z chwilą dokonania przez współwłaściciela nakładów na rzecz wspólną powstaje roszczenie o ich zwrot, jednak, aby doszło do jego przedawnienia, musi ono wcześniej stać się wymagalne (art. 120 § 1 zdanie pierwsze k.c.). Jeżeli współwłaściciel dokonał za zgodą pozostałych współwłaścicieli nakładu w postaci nadbudowy budynku, w którym powstał niewyodrębniony samodzielny lokal mieszkalny i który na mocy umownego podziału do korzystania (art. 199 zdanie pierwsze k.c.) objął w wyłączne posiadanie, roszczenie o rozliczenie tego nakładu nie staje się wymagalne dopóty, dopóki porozumienie to obowiązuje. 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.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela sposób wykładni przepisów prawa materialnego - odnoszących się do zasad rozliczeń nakładów poczynionych przez współwłaścicieli na wspólną rzecz w trakcie trwania stosunku współwłasności – przyjęty w wyżej przedstawionych orzeczeniach Sądu Najwyższego. Konfrontując te zasady z okolicznościami ustalonymi w sprawie za prawidłową uznać należy ocenę Sądu drugiej instancji, zgodnie z którą do zgłoszonego przez wnioskodawcę wobec uczestników roszczenia o zwrot wartości nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na wspólną nieruchomość w okresie

wcześniejszym niż 10 lat przed złożeniem wniosku o zniesienie współwłasności miały zastosowanie reguły wynikające z art. 207 k.c. w zakresie obejmującym część nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, z której korzystali wspólnie wszyscy współwłaściciele nieruchomości. W tej bowiem części nakłady te były dokonywane przez współwłaścicieli w ramach wspólnego zarządu nieruchomością wspólną. W konsekwencji roszczenie wnioskodawcy, jako jednego ze współwłaścicieli, o zwrot odpowiedniej części wartości tych nakładów skierowane do pozostałych współwłaścicieli nieruchomości powstawało z chwilą ich dokonania, a jego wymagalność należało ustalić zgodnie z art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. Zatem prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że w tym zakresie roszczenie to uległo przedawnieniu, skoro w terminie 10 lat od chwili powstania stanu wymagalności tych roszczeń wnioskodawca, sukcesywnie nie dochodził ich od uczestników postępowania, czym doprowadziłby do przerwy biegu przedawnienia tych roszczeń.

Ocena ta nie dotyczy jednak roszczenia wnioskodawcy w zakresie dotyczącym zwrotu przez uczestników postępowania odpowiedniej części wartości nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na nieruchomość w części obejmującej jej część mieszkalną. W tym bowiem zakresie ocena prawna Sądu drugiej instancji jest niespójna. Sąd Okręgowy przyjął, że wnioskodawca i uczestnicy jako współwłaściciele nie zawarli umowy *quoad usum* dotyczącej nieruchomości. Mimo takiego ustalenia przyjął jednocześnie, że wszyscy współwłaściciele nieruchomości wyrazili zgodę na wybudowanie w ramach kompleksu [...] lokalu mieszkalnego dla wnioskodawcy. Akceptowali, że wnioskodawca wyłącznie korzystał z tego lokalu mieszkalnego. Było tak aż do czasu wystąpienia przez uczestników z roszczeniami z tego tytułu w sprawie o zniesienie współwłasności. Lokal mieszkalny zajmowany przez wnioskodawcę nigdy nie był częścią lokalu użytkowego [...], a tym samym nie był przeznaczony przez współwłaścicieli do wspólnego korzystania lub uzyskiwania pożytków. Sąd drugiej instancji zaakceptował także ustalenie Sądu pierwszej instancji, że od nabycia nieruchomości zamieszkiwał w niej wnioskodawca, a uczestnicy nigdy nie zgłaszali żądań co do chęci zamieszkiwania w mieszkaniu znajdującym się w nieruchomości. Wyłącznie wnioskodawca ponosił nakłady na tę część

nieruchomości, a uczestnicy postępowania nie tylko to akceptowali, ale również nie brali udziału w zarządzaniu częścią mieszkalną nieruchomości (brak takich ustaleń w sprawie). Ustalenia te stanowiły jedną z przesłanek, która spowodowała oddalenie żądania uczestników zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawcę ponad jego udział w nieruchomości. Skoro wyłącznie korzystanie przez wnioskodawcę z części wspólnej nieruchomości obejmującej wybudowany lokal mieszkalny, z której wnioskodawca korzystał w sposób niezakłócony do chwili wystąpienia z wnioskiem o zniesienie współwłasności, nastąpiło za chociażby dorozumianą zgodą uczestników postępowania – pozostałych współwłaścicieli, to taka forma posiadania części wspólnej nieruchomości przez jednego tylko ze współwłaścicieli nie odpowiada modelowi posiadania wynikającemu z ustawy (art. 206 k.c.) i odpowiada sytuacji, w której doszło do zawarcia umowy *quoad usum* dotyczącej nieruchomości. Przedmiotem tej umowy nie musi być bowiem cała nieruchomość i ustalenie zakresu do wyłącznego korzystania z nieruchomości w stosunku do każdego ze współwłaścicieli. W konsekwencji w czasie korzystania przez wnioskodawcę z tej części nieruchomości nie mógł on z powołaniem się na przepis art. 207 k.c. żądać od uczestników postępowania zwrotu odpowiedniej do ich udziału w nieruchomości części poniesionych przez niego nakładów na tę część nieruchomości. Wyłączne korzystanie z tej części nieruchomości przez wnioskodawcę wiązało się bowiem także z wyłącznym ponoszeniem przez niego nakładów na nieruchomość. Ta sytuacja uległa jednak zmianie z chwilą zainicjowania sprawy o zniesienie współwłasności, w wyniku której nieruchomość mogła przypaść na własność uczestnikom wraz więc z nakładami dokonanymi na jej część mieszkalną przez wnioskodawcę albo na własność wnioskodawcy, ale z obowiązkiem spłaty udziałów uczestników w nieruchomości ustalonych od wartości nieruchomości z uwzględnieniem wartości nakładów dokonanych przez wnioskodawcę. W każdym z tych przypadków nakłady wnioskodawcy dokonane na część mieszkalną nieruchomości, które doprowadziły do wzrostu wartości nieruchomości uwzględnionej przez sąd w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie o zniesienie współwłasności, mogło też dojść do bezpodstawnego wzbogacenia uczestników postępowania kosztem wnioskodawcy. Do rozliczenia tych nakładów

powinien mieć zastosowanie art. 405 k.c. Z tych względów zarzut naruszenia art. 207 k.c. przez jego niezasadne zastosowanie w stosunku do części roszczenia wnioskodawcy obejmującego jego nakłady na część mieszkalną wspólnej nieruchomości był uzasadniony. W odniesieniu do tej części roszczenia wnioskodawcy zasadny był zarzut naruszenia art. 405 k.c. przez jego niezastosowanie oraz zarzut naruszenia art. 118 k.c. w zw. z art. 405 k.c. w zw. z art. 120 k.c. przez ich błędne zastosowanie przez przyjęcie, że w omawianej części roszczenie wnioskodawcy uległo przedawnieniu.

W odniesieniu do wyżej omówionej części roszczenia wnioskodawcy bezprzedmiotowe stało się rozpoznanie zarzutu naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 118 k.c. W pozostałej części roszczenia wnioskodawcy skierowanego przeciwko uczestnikom postępowania z tytułu poniesionych nakładów poniesionych na nieruchomość zarzut naruszenia tych przepisów był nieuzasadniony. Sąd Najwyższy podziela bowiem argumenty wskazane przez Sąd Okręgowy, które przemawiały przeciwko uznaniu, że podniesienie przez uczestników postępowania zarzutu przedawnienia tego roszczenia nie można było uznać za działanie dłużnika nie zasługujące na ochronę w świetle art. 5 k.c. Charakter nakładów poczynionych na nieruchomość wspólną przez wnioskodawcę w ramach wykonywania wspólnego zarządu nieruchomością przez współwłaścicieli był tego rodzaju, że wymagał sukcesywnego ich rozliczania najpóźniej w okresie 10 lat od ich dokonania. Czas opóźnienia wnioskodawcy w dochodzeniu tych roszczeń był znaczny, a wnioskodawca zaniechał ich szybszego dochodzenia mimo świadomości istniejącego konfliktu między współwłaścicielami nieruchomości. Sąd drugiej instancji trafnie wskazał, że przeciwko możliwości zastosowania w sprawie art. 5 k.c. przemawiało także, to, że wzajemne roszczenia uczestników postępowania przeciwko wnioskodawcy zgłoszone w postępowaniu zostały także oddalone m.in. ze względu na uwzględnienie zarzutu przedawnienia podniesionego w postępowaniu przez wnioskodawcę. Nie można też pominąć, że w trakcie trwania stosunku współwłasności przedmiotem rozliczeń są z jednej strony, nakłady na rzecz wspólną, a ściślej – według terminologii art. 207 k.c. – wydatki i ciężary na rzecz, a z drugiej strony, pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej. Wnioskodawcy i uczestnicy postępowania dokonywali sukcesywnie, w trakcie trwania stosunku

współwłasności rozliczeń pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej uzyskiwanych w ramach wspólnego zarządu. Z tej też przyczyny adekwatnie również nakłady dokonywane przez nich na rzecz wspólną powinny być być rozliczane we właściwym terminie, tj. nie później niż do czasu przedawnienia tych roszczeń.

Uwzględniając powyższe Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Uchyleniu podlegało całe rozstrzygnięcie dotyczące roszczenia wnioskodawcy o zasądzenie zwrotu wartości nakładów, gdyż dopiero dalsze postępowanie w sprawie pozwoli na ustalenie, w jakiej części żądanie to obejmowało roszczenie o zwrot odpowiedniej części nakładów dokonanych przez wnioskodawcę na część mieszkalną wspólnej nieruchomości. Postanowienie o kosztach zostało wydane na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1, 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c.

[f.n]