

Sygn. akt III CSK 137/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Agnieszka Piotrowska

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku D.K. i P.L.

przy uczestnictwie G.S.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 17 marca 2017 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni D.K. oraz skargi kasacyjnej wnioskodawcy P.L.

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 21 października 2015 r., sygn. akt II Ca .../15,

**oddala obie skargi kasacyjne i zasądza od każdego wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwoty po 10 800 (dziesięć tysięcy osiemset) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 października 2014 r. Sąd Rejonowy w K. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w K. przy ul. F. obejmującej działkę nr 101 zabudowaną budynkiem mieszkalnym przez ustanowienie w budynku odrębnej własności lokali mieszkalnych szczegółowo opisanych w sentencji postanowienia i przyznanie wnioskodawczyni D. K. lokali nr 3, nr 6, nr 6a i nr 10, wnioskodawcy P. L. lokali nr 1, nr 2, nr 5, nr 8 i nr 9, uczestniczce G. S. lokalu nr 11. Zasądził tytułem dopłat od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni D.K. kwotę 435 083 zł oraz od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwotę 368 007 zł. Zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki kwotę 316 879 zł tytułem zwrotu nakładów.

Ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości są: D.K. w 62/120 częściach, P.L. w 55/120 częściach, G.S. w 3/120 częściach. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielomieszkaniowym w którym znajdują się lokale nr 1 do 11. Pod koniec lat 80 - tych XX w. D.K. zaproponowała M.L. i G.S. dokonanie wspólnie adaptacji strychu na trzy pracownie artystyczne, po jednej dla każdej z nich. Zainteresowane ustaliły, że każda z zainteresowanych będzie ponosić koszty nadbudowy związane ze swoim lokalem, a rozliczenia będą dokonywane na bieżąco oraz ustaliły sposób korzystania z nadbudowanych lokali. Ustalenia uległy zmianie o tyle tylko, że M.L. i D.K. zamieniły się lokalami. Uzgodniły, że po zakończeniu budowy powstałe lokale zostaną rozdzielone bez spłat i dopłat oraz, że po zakończonych pracach zadbają o wygląd kamienicy. W dniu 19 marca 1987 r. współwłaściciele nieruchomości E.K., D.K. i J.J. reprezentowany przez D. K. zawarli umowę, w której E.K. sprzedała G.S. udział w nieruchomości w wysokości 1/40 części, a M.L. udział w wysokości 2/120 części. W umowie wskazano, że sprzedaż ma na celu adaptację strychu i ustanowienie odrębnej własności lokali, na co zgodę wyrazili pozostali współwłaściciele nieruchomości E.K. i J.J., a kupujące oświadczyły, że zrzekają się uprawienia do ubiegania się o przyznanie zwolnionego lokalu w zbiegu z innymi współwłaścicielami. Decyzja o pozwoleniu na nadbudowę budynku wraz z adaptacją wydana została dnia 17 sierpnia 1987 r. D.K., M.L. i G.S. wspólnie ponosiły koszty wykonania nadbudowy proporcjonalnie do wielkości planowanych lokali i na bieżąco dokonywały rozliczeń. Na tym tle oraz

w związku z innymi kwestiami powstałymi w związku z nadbudową dochodziło do konfliktów i nieporozumień, nie był natomiast kwestionowany ustalony na początku sposób korzystania z przyszłych lokali. Po dokonaniu nadbudowy D.K. zajęła lokal nr 10, M.L. lokal nr 9, G.S. lokal nr 11. Ten stan posiadania trwa do dnia dzisiejszego. W dniu 19 czerwca 1991 r. D.K. złożyła do sądu wniosek o zniesienie współwłasności bez spłat i dopłat, poparty przez wszystkich współwłaścicieli. Z uwagi na obowiązujące przepisy uniemożliwiające zniesienie współwłasności w zakresie lokali zajmowanych przez najemców z przydziału postępowanie zostało zawieszone na zgodny wniosek uczestników i ostatecznie umorzone w 1995 r. W 1997 r. J.J., w następstwie nie dotrzymania zobowiązań przez inwestorki nadbudowy wezwał uczestniczkę i M. L. do zapłaty za korzystanie z nieruchomości ponad udział. Pismem z dnia 7 maja 2012 r. wnioskodawcy wezwali uczestniczkę do wydania lokalu nr 11. Wartość nakładów poniesionych na wybudowanie lokalu nr 11 wynosi 731 259 zł.

Sąd Rejonowy oparł rozstrzygnięcie w pierwszej kolejności na przepisach art. 210 i 211 k.c. Uznał, że w sporze o lokal nr 11 nie ma podstaw by odmówić jego przydzielenia uczestniczce. Ponieważ wartość udziałów poszczególnych współwłaścicieli nie odpowiada wartości przyznanych im lokali wyrównał udziały przez zasądzenie dopłat na podstawie art. 212 k.c. Po dokonaniu stosownych wyliczeń przyjął, że D.K. powinna otrzymać od uczestniczki dopłatę w kwocie 435 083 zł, zaś P.L. dopłatę w kwocie 368 007 zł. Uznał, że uczestniczce, która poniosła koszty nadbudowy lokalu nr 11, co do zasady przysługuje roszczenie o rozliczenie tego nakładu na podstawie art. 207 k.c. Wskazał, że przepis ten ma dyspozytywny charakter i współwłaściciele mogą w drodze umowy inaczej uregulować sposób rozliczenia kosztów nakładów dokonanych na nieruchomość. Stwierdził, że w sprawie nie zostało wykazane zawarcie takiej umowy. Brak było bowiem ustaleń między współwłaścicielami w zakresie rozliczenia kosztów dokonanej nadbudowy czy też ustalenia, że w zamian za poniesienie kosztów nadbudowy lokale te w wyniku zniesienia współwłasności zostaną przyznane bez spłat i dopłat. Nawet gdyby przyjąć, że została zawarta jakaś umowa w zakresie podziału do korzystania to została ona wypowiedziana przez skierowanie do uczestniczki i M.L. wezwania do zapłaty za korzystanie z nieruchomości ponad

udział. Sąd Rejonowy przyjął, że na gruncie art. 207 k.c. zobowiązanymi do zapłaty nakładów są wyłącznie ci spośród właścicieli, którzy byli współwłaścicielami w chwili ich dokonywania, również wtedy, gdy zbyli oni swoje udziały nieodpłatnie. Ponieważ wnioskodawca nabył udziały w latach 2005, 2009 i 2010 r. to uczestniczce nie przysługuje w stosunku do niego roszczenie o zwrot nakładów dokonanych pod koniec lat 80 - tych XX w. P.L. nie jest bezpodstawnie wzbogacony na skutek zniesienia współwłasności, mimo nie nałożenia na niego obowiązku zwrotu nakładów na rzecz uczestniczki, gdyż cena nabycia przez niego udziałów uwzględniała aktualny nadbudowany stan nieruchomości. Natomiast osobą wzbogaconą z tego tytułu jest pierwotny zbywca udziałów, tj. osoba, która była współwłaścicielem w dacie dokonania nakładów i uzyskała za udziały wyższą cenę nie ponosząc kosztów nakładów. Uczestniczka powinna dochodzić zwrotu nakładów na podstawie art. 207 k.c. w stosunku do zbywcy tych udziałów. Podobnie ocenił sytuację D.K. w zakresie udziału w wysokości 4/120 części nabytego w 2010 r. i udziału w wysokości 1/20 części nabytego w 2004 r. Uznał natomiast, że jest ona zobowiązana do zwrotu uczestniczce nakładów w wysokości 39/120 części, które nabyła w drodze dziedziczenia. Sąd Rejonowy nie uwzględnił zarzutu przedawnienia roszczenia uczestniczki z tytułu nakładów, którego podniesienie przez wnioskodawczynię ocenił jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Odmowa rozliczenia nakładów przez wnioskodawczynię, która nie poniosła kosztów lokalu nr 11 prowadziła by bowiem do rażącego pokrzywdzenia uczestniczki przez obciążenie jej zarówno kosztami budowy tego lokalu jak i spłatą części jego wartości.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżyła apelacją uczestniczka w części obejmującej zasądzenie dopłat i rozliczenie nakładów oraz wnioskodawczyni w części zasądzającej roszczenie uczestniczki o nakłady.

Sąd Okręgowy w K. rozpoznając apelację zgodził się z ustaleniami faktycznymi i poglądami prawnymi Sądu pierwszej instancji jednak z różnicami, jakie wynikają z przyjęcia innego sposobu rozliczenia nakładów. Wskazał, że dokonanie nadbudowy zwiększyło ogólną powierzchnię istniejących lokali i wpłynęło na proporcje powierzchni poszczególnych lokali do ogólnej powierzchni nieruchomości. Odnosząc się do przyjętej przez Sąd Rejonowy podstawy prawnej

rozliczenia nakładów uczestniczki podniósł, że w sytuacji, gdy doszło do podziału nieruchomości *quoad usum* tak, że współwłaściciele podzielili nieruchomość do współposiadania i każdy ze współwłaścicieli samodzielnie użytkował określoną odrębną część budynku lub gruntu, to każdy 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 którą 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 bowiem przy zniesieniu współwłasności bezpodstawnie wzbogaceni kosztem ponoszących nakłady, jeżeli wartość nieruchomości została ustalona z uwzględnieniem nakładów i tak też ustalono wysokość dopłat. Jeżeli nakład został poczyniony nie w ramach zarządu rzeczą wspólną do rozliczenia takiego nakładu nie ma zastosowania 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 o podziale *quoad usum*, zaś w przypadku zbycia udziałów należy oceniać 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, które określają także zasady zwrotu korzyści w razie przeniesienia jej przez bezpodstawnie wzbogaconego na inną osobę (art. 407 k.c.). W związku z tym za kluczową dla rozstrzygnięcia uznał Sąd Okręgowy kwestię zawarcia w okolicznościach sprawy umowy co do podziału nieruchomości do korzystania oraz kwestię zastosowania w niej art. 221 k.c. Sformułowane w tym zakresie wnioski oparł na własnej ocenie i analizie materiału dowodowego zebranego przez Sąd Rejonowy. W jej wyniku stwierdził, że budowa lokali nr 9, nr 10 i nr 11 nastąpiła wyłącznym staraniem trzech osób, przy zaangażowaniu jedynie ich środków finansowych i żadne dowody nie wskazują

na to, by pozostali współwłaściciele oczekiwali dodatkowych płatności z tytułu powiększenia lub zmiany przeznaczenia części nieruchomości zajętej przez osoby dokonujące rozbudowy budynku. Wszyscy współwłaściciele od początku wiedzieli, że nabywające udziały M.L. i G.S. obejmują w posiadanie strych i będą dokonywały jego adaptacji, która w praktyce była nadbudową. Przez cały czas od chwili dokonania nadbudowy do zniesienia współwłasności wyłącznie uczestniczka władała lokalem nr 11, jej władanie nie wykraczało poza ten lokal, nie posiadała innych lokali, nie czerpała z innych lokali dochodów. Kolejni, późniejsi nabywcy nieruchomości, w tym wnioskodawca, w chwili nabywania udziałów mieli świadomość, że została dokonana rozbudowa oraz mieli świadomość jej nierozliczenia. Posiadali także wiedzę o niepokrywaniu się udziałów w nieruchomości z powierzchnią lokali zajmowanych przez poszczególnych współwłaścicieli. Inni współwłaściciele nie mieli partycypować w adaptacji sfinalizowanej ostatecznie jako rozbudowa i w niej nie uczestniczyli. Wiedzieli, że osoby dokonujące rozbudowy będą korzystać z nieruchomości wyłącznie w zakresie tych lokali, bez czerpania pożytków z pozostałych lokali. Z okoliczności tych - w ocenie Sądu Okręgowego - wynika, że w sprawie doszło w sposób dorozumiany do podziału nieruchomości *quad usum*. Stan ukształtowany tą umową utrzymał się przez cały czas trwania współwłasności i dopiero w 2005 r. inni współwłaściciele zaczęli się domagać od uczestniczki udziału w kosztach utrzymania nieruchomości proporcjonalnych do powierzchni zajmowanego lokalu, co nie prowadziło do zmian w zakresie posiadania lokali i stanowiło próbę nieformalnego ustalenia nowych udziałów w nieruchomości wspólnej w nawiązaniu do rzeczywistej powierzchni lokalu. Sąd Okręgowy podniósł nadto, że zniesienie współwłasności musi uwzględniać fakt, istotnego zwiększenia wartości rzeczy przez działania tylko niektórych współwłaścicieli. Rozliczenie dopłat bez uwzględnienia owego zwiększenia prowadzi do bezpodstawnego wzbogacenia pozostałych współwłaścicieli, którzy utrzymują udziały przez nich nie wytworzone. Świadczenie z tytułu dopłaty musi być zatem pomniejszone o wartość nakładów, które obciążałyby współwłaścicieli gdyby nakłady czynione były proporcjonalnie do wielkości udziałów. W części obejmującej te nakłady dopłata jest świadczeniem nienależnym. Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji,

co do braku dowodów potwierdzających, że poszczególni nabywcy nie uiszcili ceny nabycia także za powiększoną powierzchnię nieruchomości. Przenoszenie udziałów następowało w kręgu osób spokrewnionych lub będących już uprzednio współwłaścicielami nieruchomości. Nabywający udziały, w tym wnioskodawca, potwierdzali w umowach ich nabycia znajomość stanu faktycznego nieruchomości. Mieli świadomość istnienia określonego podziału nieruchomości do używania i co do sposobu dokonywania rozbudowy oraz tego, że uczestniczka zajmuje wyłącznie lokal nr 11, którego powierzchnia wykracza znacznie ponad przysługujący jej udział. Musieli mieć także świadomość, że nabywane udziały nie pozostają w zgodności z powierzchnią poszczególnych lokali istniejących przed rozbudową. Żaden z nabywców nie objął w posiadanie lokalu nr 11, nikt nie kwestionował uprawnień uczestniczki do lokalu i nie żądał jego wydania. Nabywający udziały w nieruchomości aktualni współwłaściciele wiedzieli, że na skutek podziału do korzystania nie nabywają prawa do objęcia tej powierzchni nieruchomości, która zawiera się w obrębie lokalu nr 11. Brak jest w konsekwencji podstaw do ustalenia - zgodnie ze stanowiskiem Sądu Rejonowego - że cena nabycia przez nich udziałów obejmowała także koszty rozbudowy tj. koszty nakładów. Bez pokrycia kosztów tego powiększenia następowało nabycie udziałów w drodze darowizny, a zatem z samej zasady nieodpłatnie. Odpowiada to sytuacji uregulowanej w art. w art. 407 k.c.

Mając na względzie powyższe, Sąd Okręgowy na skutek apelacji uczestniczki, postanowieniem z dnia 21 października 2015 r., zmienił zaskarżone postanowienie w zakresie wysokości dopłat i zasądził z tego tytułu od uczestniczki, na podstawie art. 405 i 407 k.c., na rzecz wnioskodawczyny D.K. kwotę 47 760 zł oraz na rzecz wnioskodawcy P.L. kwotę 42 353 zł; oddalił apelację uczestniczki w pozostałej części oraz apelację wnioskodawczyny w całości.

Dokonując obliczenia należnych dopłat przyjął wielkości i wartości udziałów ustalonych przez Sąd Rejonowy. Ogólną wartość dopłaty, liczonej według wielkości udziałów, w kwocie 803 090 zł obniżył o wartość nakładów z uwzględnieniem wielkości udziałów (wartość nakładów w kwocie 731 259 zł minus kwota 18 281,48 zł stanowiąca 3/120 części z kwoty nakładów), wskazując, że gdyby nakłady były ponoszone według zasad określonych w art. 207 k.c., to uczestniczka poniosłaby

3/120 ich wartości. Ostateczną dopłatę pomniejszoną o nakłady uczestniczki ponad udział w kwocie 712 978 zł ustalił na kwotę 90 112 zł i rozdzielił ją między D. K. i P.L. w proporcji do udziałów wynoszącej 53% do 47%.

Skargi kasacyjne od postanowienia Sądu Okręgowego wnieśli oboje wnioskodawcy zaskarżając je w zakresie, w jakim na skutek zmiany postanowienia Sądu Rejonowego obniżone zostały dopłaty na rzecz każdego z nich, tj. D.K. co do kwoty 387 323 zł, a P.L. co do kwoty 325 654 zł.

Wnioskodawczyni zarzuciła w skardze kasacyjnej naruszenie art. 405 i 407 k.c. w zw. z art. 212 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie do obliczenia dopłaty należnej jej od uczestniczki, tj. przez pomniejszenie dopłaty o wartość nakładów poczynionych przez uczestniczkę na część strychu, z której była ona uprawniona do korzystania w sposób wyłączny lecz wyłącznie w celu adaptacji strychu, określonej w umowie o podział rzeczy *quoad usum*, przy jednoczesnym naruszeniu art. 207 k.c. i art. 117 § 2 w zw. z art. 118, art. 120 § 1 i art. 207 k.c. przez ich niezastosowanie do rozliczenia nakładów i nie uwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia uczestniczki z tego tytułu.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy sformułowane zostały zarzuty naruszenia art. 212 § 1 w zw. z art. 405 i 407 oraz art. 5 k.c. polegające na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu poprzez przyjęcie, że nakłady poniesione na nadbudowę strychu przyczyniły się do zwiększenia wartości nieruchomości i ze względu na to dopłata należna wnioskodawcom od uczestniczki powinna być obniżona o te nakłady, naruszenie art. 217, art. 212 § 1 w zw. z art. 405 i art. 407 k.c. polegające na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu przez pomniejszenie dopłaty o wartość nakładów poczynionych na nadbudowę strychu przez uczestniczkę, jako wyłącznie uprawnioną do korzystania z lokalu nr 11, podczas gdy nakłady zostały poczynione na inwestycję nieprzewidzianą w umowie o podział rzeczy *quoad usum* naruszenie art. 117 § 2 w zw. z art. 118 i art. 120 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie w następstwie nieuwzględnienia, że w przypadku wypowiedzenia umowy o podział rzeczy *quoad usum* termin przedawnienia roszczenia o rozliczenie nakładów biegnie od dnia wypowiedzenia tej umowy.

Skarga wnioskodawcy przytacza nadto podstawę naruszenia przepisów postępowania, w ramach której skarżący zarzucił naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. przez błędną ocenę dowodów, które doprowadziły do ustalenia, że wnioskodawca zdawał sobie sprawę, iż na skutek podziału do używania nie ma tytułu do objęcia powierzchni nieruchomości w obrębie lokalu nr. 11.

Wnioski obu skarg kasacyjnych zmierzały do uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonych częściach i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący nie kwestionują rozważań prawnych, które doprowadziły Sąd Apelacyjny do wyboru podstawy prawnej dokonanego między uczestnikami rozliczenia nakładów, a w konsekwencji należnych dopłat. Podnoszone w skardze kasacyjnej wnioskodawcy zarzuty błędnej wykładni przepisów objętych jej zarzutami sformułowanymi w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego nie zostały przez skarżącego uzasadnione, ani nawet sprecyzowane.

Prawidłowo w swoim wywodzie prawnym wskazał Sąd Okręgowy na znaczenie podziału *quoad usum*, który 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 rozliczenie takiego nakładu nie ma zastosowania art. 207 k.c. Trafnie też przyjął, że 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 i jak przyjął Sąd Okręgowy w okolicznościach sprawy - nie pokryli ich w cenie nabycia udziałów, 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.

Zarzucając nieprawidłowe zastosowanie tych przepisów skarżący wskazali, że ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny, oparty na błędnie ocenionych dowodach, nie dawał ku temu podstaw. Podnoszone w związku z tym zastrzeżenia dotyczą w pierwszej kolejności istnienia porozumienia o podziale *quoad usum* i oparte zostały na twierdzeniu, że uczestniczka zgodnie z pierwotnym porozumieniem była uprawniona do wyłącznego korzystania z części nieruchomości jedynie w celu dokonania adaptacji strychu. Stanowisko to nie jest jednak trafne. Skarżący formułując je pomijają bowiem zarówno dalszą sekwencję zdarzeń składających się na ustalony w sprawie stan faktyczny jak i to, że 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 (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2016 r., IV CSK 46/16, LEX nr 2169498). 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 wyłączeniu innych (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, LEX nr 1816593).

Na tym tle zgodzić się trzeba ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że w ustalonych w sprawie okolicznościach faktycznych, szeroko omówionych

w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, współwłaściciele dokonali w sposób dorozumiany podziału *quoad usum* przedmiotowej nieruchomości z tym skutkiem, że do rozliczenia nakładu uczestniczki dokonanego tylko na tę część nieruchomości, z której korzystała ona sama z wyłączeniem innych osób nie mają zastosowania zasady z art. 207 k.c., właściwe dla jego rozliczenia są natomiast przepisy art. 405 i dalsze k.c.

Nie ma przy tym sprzeczności między ustaleniami faktycznymi dokonanymi w omawianym zakresie przez Sąd Rejonowy i Sąd Okręgowy, różne są natomiast wnioski prawne wyciągnięte z nich przez każdy z Sądów. Ustalenia Sądu pierwszej instancji były wystarczające także dla zastosowania innych przyjętych przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego, co odpowiada hipotezie normy z art. 382 k.p.c. i co do zasady nie wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98 mającej - zasada prawna, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124).

Odmienne natomiast niż Sąd pierwszej instancji ustalił Sąd Okręgowy, że kolejni nabywcy udziałów w nieruchomości, w tym wnioskodawca nie uiścili ceny nabycia także za powiększoną w efekcie rozbudowy powierzchnię nieruchomości oraz, że w chwili nabywania poszczególnych udziałów mieli świadomość, iż została dokonana rozbudowa, która nie została rozliczona. Nadto ocenił, że przez wezwanie uczestniczki do udziału w kosztach utrzymania nieruchomości, proporcjonalnych do powierzchni zajmowanego lokalu, bez towarzyszącej temu zmiany w zakresie posiadania lokali, doszło do próby nieformalnego ustalenia nowych udziałów w nieruchomości wspólnej w nawiązaniu do rzeczywistej powierzchni lokalu, nie zaś jak podnoszą w skargach kasacyjnych wnioskodawcy, nie formułując przy tym zarzutu naruszenia art. 65 § 1 k.c., do wypowiedzenia umowy o podziale nieruchomości *quoad usum*.

Ustanowiony w art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. zakaz oparcia skargi kasacyjnej na zarzutach dotyczących ustalenia faktów lub oceny dowodów obejmuje wszystkie zarzuty skarżącego dotyczące wadliwego określenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a więc zarówno przebiegu składających się na nią zdarzeń, jak też oceny mocy i wiarygodności dowodów służących ustaleniu faktów. Wyłącza on

powoływanie się na nie w ramach którejkolwiek z podstaw kasacyjnych. Nie może więc odnieść skutku podniesiony przez wnioskodawcę zarzut naruszenia art. 382 k.p.c., wyrażającego jedynie ogólną normę kompetencyjną, co wyłącza go jako samodzielną podstawę skargi kasacyjnej, uzupełnionego wskazaniem przepisu art. 233 § 1 k.p.c., któremu uchybić miał Sąd Okręgowy przy rozpoznawaniu apelacji, poprzez błędną ocenę dowodów. Za niedopuszczalną musi być też uznana podjęta przez skarżących próba obalenia ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego pod pozorem błędnej wykładni i niewłaściwego ich zastosowania.

W razie braku zasadnych zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania, Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej pozostaje związany stanem faktycznym sprawy ustalonym zaskarżonym orzeczeniem, jako wyłącznie miarodajnym dla oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.). Dlatego nie mogą być uznane za zasadne podnoszone przez skarżących zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, które odnoszą się do stanu faktycznego odmiennego od przyjętego za podstawę rozstrzygnięcia zawartego w wyroku Sądu Okręgowego.

Kierując się powyższym Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił obie skargi kasacyjne oraz orzekł o kosztach postępowania stosownie do art. 520 § 3 k.p.c.

jw

kc