

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 września 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku K.W.

przy uczestnictwie [...]

przy udziale Prokuratora Prokuratury Okręgowej w R.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 września 2006 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w R.

z dnia 26 lipca 2005 r., sygn. akt [...],

- 1. uchyla zaskarżone postanowienie w pkt I ppkt 8, 9, 10, 11, pkt III i pkt IV i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w R. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego,**
- 2. oddala skargę kasacyjną w pozostałej części.**

## Uzasadnienie

W następstwie wydanego przez Sąd Rejonowy w D. postanowienia z dnia 9 listopada 2000 r., zmienionego częściowo postanowieniem Sądu Okręgowego w L. z dnia 4 grudnia 2003 r., zniesiona została współwłasność zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym nieruchomości gruntowa o pow. 380 m<sup>2</sup>, położonej w centrum D. przy ul. R. 17, której współwłaścicielami są: wnioskodawczynie w 96/192 części, która żądała przyznania jej nieruchomości na wyłączną własność, uczestnik postępowania E.S. w 72/192 części, który żądał podziału fizycznego nieruchomości oraz pozostali uczestnicy postępowania, mający niewielkie udziały (od 2/192 części do 12/192 części) i którzy byli zainteresowani wyłącznie uzyskaniem spłat. Zniesienie współwłasności nieruchomości nastąpiło przez:

- ustanowienie w parterowej części budynku odrębnej własności lokalu użytkowego (stanowiącego aktualnie sklep wraz z zapleczem) oraz lokalu mieszkalnego (nr 1) składającego się z pokoju o pow. 16,2 m<sup>2</sup>, kuchni o pow. 13,4 m<sup>2</sup>, WC o pow. 1,5 m<sup>2</sup>, oraz przynależnymi do tego lokalu 2 piwnicami, garażem, a ponadto pomieszczeniem na poddaszu o pow. 49,2 m<sup>2</sup>,

- ustanowienie na I piętrze budynku odrębnej własności lokalu mieszkalnego (nr 2) składającego się z 4 pokoi o pow. 22,8 m<sup>2</sup>, 25,8 m<sup>2</sup>, 13,4 m<sup>2</sup> i 16,2 m<sup>2</sup>, a ponadto kuchni o pow. 17,4 m<sup>2</sup>, łazienki o pow. 4,9 m<sup>2</sup> oraz przynależnymi do tego lokalu 3 piwnicami, garażem, a ponadto pomieszczeniem na poddaszu o pow. 32,4 m<sup>2</sup>,

- pozostawienie korytarzy oraz klatki schodowej jako pomieszczeń wspólnych na poziomie piwnic, parteru, piętra oraz poddasza,

- przyznanie wnioskodawczynie obu lokali mieszkalnych wraz z przynależnościami, natomiast uczestnikowi postępowania E.S. lokalu użytkowego wraz z przynależnościami,

- podział działki w części niezabudowanej do użytkowania w części o pow. 199 m<sup>2</sup> - przez wnioskodawczynię, a w części o pow. 222 m<sup>2</sup> – przez uczestnika E.S.

Tytułem spłat i wyrównania udziałów we współwłasności zasądzone zostały od E.S. na rzecz wnioskodawczynie kwota 37 837 zł oraz na rzecz pozostałych uczestników postępowania kwoty pieniężne odpowiadające ich udziałom we współwłasności.

Od wnioskodawczynie zasądzone zostały na rzecz uczestników postępowania tytułem zwrotu pożytków z nieruchomości za okres od września 1990 r. do dnia 4 grudnia 2003 r. następujące kwoty: 191.765 zł dla E.S., 31.961 zł dla Z.F., 7.990 zł dla J.F., 7.990 zł dla A.S., 5.326 zł dla B.F., 5.326 zł dla H.B., 5.326 zł dla M.F. Kwoty te wyliczone zostały po uwzględnieniu nakładów dokonanych przez wnioskodawczynię z wyjątkiem tych nakładów, które poczynione zostały bezprawnie – wbrew zakazowi orzeczonemu przez Sąd w toku postępowania.

Wartość przedmiotu zniesienia współwłasności ustalona została na kwotę 737.444 zł.

Z istotnych ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika, że powierzchnia całkowita budynku wynosi 479 m<sup>2</sup>, w tym mieszkalna na obu poziomach 160 m<sup>2</sup> oraz użytkowa na parterze 47 m<sup>2</sup>. Do lipca 1990 r. sklep znajdujący się na parterze prowadzony był przez Przedsiębiorstwo Handlu Wewnętrznego. Do tego czasu połowę czynszu płaconego przez to przedsiębiorstwo pobierała wnioskodawczynie, natomiast druga połowę otrzymywali pozostali współwłaściciele. Od września 1990 r. wnioskodawczynie przejęła sklep, nie rozliczając się z dochodów czerpanych z niego. Wnioskodawczynie zamieszkuje w spornym budynku wraz z rodziną od 1967 r., a od 1980 r. administruje tym budynkiem. Z uzyskanych w 1988 r. środków bezzwrotnej pomocy finansowej udzielonej przez Urzędu Miasta D. przeprowadziła remont lokali mieszkalnych na parterze i piętrze, a także w częściach wspólnych budynku. W toku długotrwałego postępowania sądowego postanowieniem z dnia 30 września 1991 r. Sąd zakazał wnioskodawczynie dokonywania jakichkolwiek prac budowlanych w budynku. Wnioskodawczynie wbrew temu zakazowi przeprowadziła remont powiększając kosztem powierzchni lokalu użytkowego powierzchnię lokalu mieszkalnego na parterze, do którego wprowadziła – bez zgody pozostałych współwłaścicieli – swoją córkę z zięciem.

Podział lokalu użytkowego (sklepu) na dwa samodzielne nie jest uzasadniony ze względów ekonomicznych i funkcjonalnych. Możliwe natomiast jest wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych na parterze i piętrze. Przydzielając oba lokale mieszkalne wnioskodawczyni Sąd Okręgowy miał na względzie okoliczność, że wnioskodawczyni jest współwłaścicielką nieruchomości w ½ części, użytkuje je od kilkudziesięciu lat, a ponadto lokale te stanowią centrum życiowe nie tylko wnioskodawczyni, ale także jej rodziny (męża, dzieci, teściowej). Takie rozwiązanie zakładające, że uczestnik postępowania E.S., z którym wnioskodawczyni i jej rodzina są skonfliktowani, nie zamieszkuje w budynku, mając w nim tylko lokal użytkowy – ogranicza powstawanie konfliktów na tle korzystania z nieruchomości.

Rozliczając pożytki z nieruchomości za okres od września 1990 r. do dnia 4 grudnia 2003 r. Sąd Okręgowy oparł się na opiniach biegłych z zakresu budownictwa, gospodarki oraz z zakresu geodezji, które – zważywszy na upływ czasu - były wielokrotnie uzupełniane, a ustalone w nich wartości przeszacowywane. Całość pożytków za okres 160 miesięcy licząc od 1 września 1990 r. wyliczona została na kwotę 517.888 zł. Połowa tej kwoty przypada na uczestników postępowania – stosownie do wielkości ich udziałów we współwłasności.

Skarga kasacyjna wnioskodawczyni oparta została na podstawie naruszenia przepisów postępowania – art. 233 § 1 w zw. z art. 391 § 1, art. 378, 217 § 1 i 2, art. 328 § 2, art. 281 i 623 k.p.c., a także naruszenia przepisów prawa materialnego – art. 53 § 2 w zw. z art. 55 § 1 i 53 § 1 k.c., art. 207 i art. 211 w zw. z art. 5 k.c. W ocenie autorki skargi kasacyjnej skarżąca mimo że pobrała całość pożytków, nie powinna być obciążona obowiązkiem zwrotu pożytków potencjalnie możliwych do uzyskania, lecz tylko pożytków w wysokości rzeczywiście uzyskanych. Zdaniem skarżącej jeżeli współwłaściciel nie pobrał pożytków możliwych do uzyskania, pozostałym współwłaścicielom przysługuje tylko roszczenie z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej. Skarżąca za bezzasadną uznała, przyjętą przez Sąd Okręgowy, wykładnię, według której każdemu współwłaścicielowi należą się pożytki w wysokości odpowiadającej udziałowi we współwłasności – bez względu na wielkość nakładów poczynionych na wspólną rzecz przez

poszczególnych współwłaścicieli. We wniosku kasacyjnym zawarte zostało żądanie uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się do jedynie uzasadnionego – z powołanych w skardze kasacyjnej – zarzutu niewłaściwego rozliczenia pożytków przypomnieć należy, że zgodnie z art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. Przepis ten ma charakter dyspozytywny. Współwłaściciele mogą zatem w drodze umowy określić inaczej rozkład ciężarów i wydatków oraz przypadające poszczególnym współwłaścicielom części pożytków i innych przychodów. Zasada podziału pożytków i przychodów według wielkości udziałów nie ma także zastosowania, gdy współwłaściciele zawarli umowę o podział nieruchomości do korzystania i każdy z nich korzysta na zasadzie wyłączności z określonej fizycznie części nieruchomości (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980/9/157). W rozpoznawanej sprawie sytuacja taka nie występuje.

Okoliczność, iż właściciel rzeczy nie posiada, ani nie realizuje w drodze roszczenia swojego uprawnienia do współposiadania rzeczy lub posiadania wyodrębnionej części rzeczy, nie stanowi przeszkody do domagania się przez tego współwłaściciela partycypowania w przychodach z rzeczy, jeżeli przynosi ona dochody. Żądanie takie ograniczone jest jednak wielkością udziału. Każdemu ze współwłaścicieli rzeczy przypada bowiem w części odpowiadającej wielkości udziału wyłączone i niezależne od innych współwłaścicieli uprawnienie do korzystania z pożytków cywilnych jakie daje prawo własności. Oznacza to, że uczestnikom postępowania przysługuje odrębnie uprawnienie żądania pożytków i innych przychodów z nieruchomości w stosunku do wielkości ich udziałów. Pożytki powinny zatem zostać rozliczone – tak jak uczynił to Sąd Okręgowy – w stosunku do wielkości udziałów. Stosując prawidłowo tę regułę Sąd Okręgowy jednak naruszył art. 207 k.c., bowiem za podstawę rozliczenia pożytków przyjął pożytki potencjalne (możliwe do uzyskania w świetle opinii biegłego) nie zaś pożytki rzeczywiste (realnie uzyskane).

W akceptowanej przez Sąd Najwyższy, w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną, uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1965 r., III CO 20/65, OSPiKA 1966/12/272, która wpisana została do księgi zasad prawnych, Sąd Najwyższy dokonując - w sposób odmienny niż w orzeczeniu tego Sądu z dnia 7 czerwca 1960 r., 2 CR 113/59, OSN 1961, poz.80 - wykładni przepisów prawa rzeczowego wyjaśnił, że wierzytelność z tytułu czynszu najmu, podobnie jak inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, która niejednokrotnie - jeżeli współwłaściciele nie korzystają z prawa domagania się zniesienia współwłasności - ma być długotrwałą. Wierzytelność ta nie jest przeto wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność. W tych warunkach żaden ze współwłaścicieli nie może żądać, aby inny współwłaściciel lub współwłaściciele, którzy zajmują się zarządzaniem rzeczą wspólną, wypłacali do jego rąk odpowiadającą jego udziałowi część każdej wierzytelności, jaka powstała w związku z eksploatacją rzeczy wspólnej. Dopiero wyrażający się w określonej kwocie dochód netto, pozostały po upływie roku gospodarczego, w którym pokrywane były wydatki na rzecz wspólną, odrywa się całkowicie od przedmiotu współwłasności i dzieli się na odrębne części, przypadające poszczególnym współwłaścicielom.

Wywód powyższy uzupełnić można - wynikającym z wcześniejszych rozważań na tle art. 207 k.c. - stwierdzeniem, że należność z tytułu tego dochodu przypada współwłaścicielowi w stosunku do wielkości jego udziału. Już z tych względów rozstrzygnięcie przyjęte w zaskarżonym postanowieniu, uznające prawo uczestników do partycypowania w dochodach potencjalnych, a więc możliwych do uzyskania, nie zaś faktycznie uzyskanych, narusza powołany w skardze kasacyjnej art. 207 k.c. Pozostałe zarzuty, które miałyby uzasadniać zwłaszcza podstawę kasacyjną naruszenie art. 211 k.c. ocenić należało jako nie uzasadnione. W tym zakresie ustalenia i ocena prawna Sądu Okręgowego nie budzą zastrzeżeń. Sąd Okręgowy zastosował właściwy sposób zniesienia współwłasności, wskazując wyczerpująco okoliczności, które legły u podstaw tego rozstrzygnięcia.

Z przytoczonych względów, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>15</sup> orzekł, jak w sentencji.