

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 lutego 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Henryk Pietrzkowski

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z wniosku A. L. i S. L.

przy uczestnictwie K. L., A. L., A.L., Ł. L., D. L. i J. J.

o zniesienie współwłasności nieruchomości,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 11 lutego 2009 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego

w K.

z dnia 27 marca 2008 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie I 1 oraz I 8 i w tym zakresie umarza postępowanie apelacyjne; oddala skargę kasacyjną w pozostałej części i orzeka, że zainteresowani ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu kasacyjnym.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w C. postanowieniem z dnia 6 listopada 2007 r. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Ś. przy ul. K. 18, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...], zabudowanej budynkiem mieszkalnym, budynkiem piekarni, budynkiem gospodarczym, garażem i komórkami gospodarczymi. Sposobem zniesienia współwłasności było m. in. wyodrębnienie w budynku mieszkalnym ośmiu lokali mieszkalnych, które zostały przyznane na własność wnioskodawcom A. i S. małżonkom L., mającym wspólnie udział w tej nieruchomości w wysokości 62,13%, (dodatkowo A. L. 1,88% udziału), oraz trzech lokali użytkowych. Z tych ostatnich lokal nr 1 o pow. 64,40 m<sup>2</sup> przyznany został na własność uczestniczkę postępowania Ł.L., której przysługuje 13,33 % udziału w nieruchomości. Jednocześnie Sąd dokonał rozliczeń pomiędzy uczestnikami z tytułu poniesionych nakładów oraz uzyskanych pożytków i korzyści, związanych z korzystaniem z przedmiotu współwłasności. Wielkość korzyści obliczał przy zastosowaniu możliwej do osiągnięcia stawki czynszowej za wynajem konkretnego lokalu. Po dokonaniu tych rozrachunków ostatecznie zasądził od uczestniczki Ł. L. następujące świadczenia: na rzecz wnioskodawców 119.520 zł. dopłaty, rozkładając tę należność na cztery raty (pkt III postanowienia) oraz kwotę 163.363,02 zł. tytułem uzyskanych korzyści, z rozłożeniem tej kwoty na cztery raty (pkt VI), na rzecz wnioskodawczyni A.i L. 11.878,61 zł, rozkładając tę należność na dwie raty (pkt V), na rzecz uczestniczki postępowania An. L. 39.728,83 zł., z rozłożeniem tej kwoty na dwie raty (pkt VII), na rzecz uczestników A. L. i K. L. po 44.228,83 zł., na rzecz każdego z nich, z rozłożeniem należności na dwie raty (pkt VIII i pkt IX), oraz na rzecz J. J. 5.274,95 zł., z rozłożeniem należności na dwie raty (pkt X). Dodatkowo Sąd zasądził na rzecz wnioskodawców od uczestniczki D. L. kwotę 20.987,05 zł. (pkt XI).

Apelacje od tego orzeczenia złożyli wnioskodawcy, skarżąc je w całości oraz uczestniczka postępowania Ł. L., zaskarżając je w zakresie rozstrzygnięć objętych punktami V – X.

Postanowieniem z dnia 27 marca 2008 r., Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację wnioskodawców, a uwzględniając częściowo apelację uczestniczki Ł. L. dokonał zmiany orzeczenia Sądu I – ej Instancji w następujący sposób:

- zasądzoną od tej uczestniczki na rzecz wnioskodawców w punkcie III kwotę 119.520 zł. obniżył do 89.399,52 zł, płatną jednorazowo,
- uchylił rozstrzygnięcia zawarte w punktach V i VI,
- w punkcie VII zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestniczki An. L. kwotę 12.228,21 zł., płatną jednorazowo,
- w punkcie VIII zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestniczki A. L. kwotę 9.177, 91 zł., płatną jednorazowo,
- w punkcie IX zasądził od uczestniczki . L. na rzecz uczestnika K. L. kwotę 16.728,21 zł oraz na rzecz uczestniczki A. L. 7.550, 30 zł., płatne jednorazowo,
- w punkcie X zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestniczki Justyny J. kwotę 1.983, 49 zł.,
- w punkcie XI zasądził na rzecz uczestniczki Ł. L. od uczestników An. L., K. L. oraz A. L. po 258,72 zł. na rzecz każdego z nich.

Z uzasadnienia postanowienia Sądu Okręgowego wynika, że podstawową przyczyną dokonanej zmiany orzeczenia Sądu I – ej Instancji było odmienne podejście do kwestii rozliczenia uczestników z osiągniętych korzyści, które polegały na korzystaniu z przedmiotu współwłasności. Sąd Okręgowy przyjął, że uczestniczka Ł. L. nie osiągnęła w związku z wieloletnim korzystaniem z lokalu użytkowego pożytków ani przychodów z nieruchomości, w związku z czym nie znajduje wobec niej zastosowania art. 207 k.c. Nie ulega jednak wątpliwości, że uzyskała wymierną korzyść z zajmowania tego lokalu na cele prowadzonego tam sklepu zielarsko – drogeryjnego w postaci zaoszczędzenia wydatku na pozyskanie pomieszczenia na prowadzenie tej działalności handlowej. Korzyść ta powinna zostać rozliczona na zasadach przewidzianych w art. 206 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony 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. Odwołując się do stanowiska wyrażonego w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06 (OSNC 2007, nr 3, poz. 37), Sąd Okręgowy przyjął, że tylko posiadanie, które wykracza poza zakres umożliwiający korzystanie ze wspólnej rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli staje się korzystaniem nieuprawnionym. W związku z tym, zgodnie z art. 206 k.c., tylko z osiągniętej korzyści w tej części

z rzeczy wspólnej współwłaściciel obowiązany jest rozliczyć się z pozostałymi jej współwłaścicielami. Podstawą wyliczenia tej korzyści jest wysokość udziału współwłaściciela w przedmiocie współwłasności. W niniejszej sprawie będzie to porównanie powierzchni lokali, z których korzystali poszczególni współwłaściciele z wielkością powierzchni użytkowej całego domu. Zgodnie z opinią biegłego E. E. całkowita powierzchnia użytkowa lokali w budynku mieszkalnym wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 713,3 m<sup>2</sup>. Powierzchnia lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym, z którego korzysta uczestniczka postępowania wynosi 74,10 m<sup>2</sup>. Udział tej uczestniczki we wspólnym prawie własności wynosi 13,33%, w związku z czym górną granicą powierzchni, z której mogłaby korzystać, bez potrzeby rozliczania się z pozostałymi współwłaścicielami jest 94,86 m<sup>2</sup> (13,33% z 713, 3 m<sup>2</sup>). Oznacza to, że Ł. L. korzystała z nieruchomości w granicach swojego uprawnienia wyznaczonego przez wielkość udziału, a nawet poniżej tej wielkości, zatem nie ma obowiązku rozliczania się z tej korzyści. Tym samym uzasadnia to obniżenie zasądzonej od niej na rzecz wnioskodawców w punkcie III należności ze 119,520 zł. do 89.399 zł. oraz zupełne uchylenie punktów V i VI, w których zostały zasądzony od tej uczestniczki na rzecz wnioskodawców należności z tytułu korzystania z lokalu. Z tej przyczyny odpowiedniemu skorygowaniu podlegały też rozstrzygnięcia zawarte w punktach VII – XI orzeczenia Sądu Rejonowego.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyli w całości skargą kasacyjną wnioskodawcy. Zarzucili nieważność postępowania przez nieudzielenie głosu na rozprawie apelacyjnej Al. L., pełnomocnikowi uczestników K., A. i An. L., a także naruszenie art. 378 § 1 pkt 1 w zw. z art. 368 § 1 k.p.c. przez rozpoznanie apelacji uczestniczki poza granicami zaskarżenia i dokonanie zmian orzeczenia Sądu Rejonowego w punktach III i XI. W zakresie podstawy materialnoprawnej zarzucili naruszenie art. 211 i art. 212 k.c. w zw. z art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. 2000 r., Nr 80, poz. 903, ze zm.) przez dokonanie w budynku wyodrębnienia własności lokali, zamiast przyznania im całej nieruchomości ze spółką uczestniczki Ł. L. oraz naruszenie art. 206 k.c. przez niewłaściwą jego wykładnię co do zakresu uzyskanych korzyści, z których obowiązany jest rozliczyć się współwłaściciel korzystający z przedmiotu

współwłasności. Na tych podstawach wnieśli o uchylenie skarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Nieuzasadnione są zarzuty materialnoprawne skargi kasacyjnej.

Skarżący nie mają racji twierdząc, że z powodu istniejącego konfliktu z uczestniczką Ł. L., niedopuszczalne było wydzielenie jej odrębnego lokalu użytkowego, gdyż w ten sposób doszło do utrwalenia źródła konfliktu. W orzecznictwie zdecydowanie przeważa stanowisko, że sam tylko wzgląd na stosunki osobiste istniejące między współwłaścicielami nie może niweczyć priorytetowego uprawnienia z art. 211 k.c. do otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Dlatego przyjmuje się, że odmowa ustanowienia przez sąd odrębnej własności lokali może mieć miejsce tylko wówczas, gdy za tą odmową przemawia nie sama sytuacja konfliktowa między współwłaścicielami, lecz całokształt okoliczności sprawy (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 5 maja 1999 r., III CKN 95/99, niepubl., z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, niepubl., z dnia 2 lutego 2001, IV CKN 251/00, niepubl., czy z dnia 4 października 2002 r., III CKN 128/00, OSNC 2003, nr 12, poz. 170). W niektórych sytuacjach w judykaturze uznawano, że istniejący między współwłaścicielami budynku poważny konflikt może stanowić okoliczność uzasadniającą odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1980 r., III CRN 126/80, OSNC 1981, nr 8, poz. 150, czy z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 8/00, kwietnia 2000 r., IV CKN 8/00, niepubl.). Były to jednak sytuacje wyjątkowe, a o takiej w niniejszej sprawie nie można mówić, skoro w całym trzykondygnacyjnym budynku wydziela się uczestniczce tylko jeden lokal, a resztę przyznaje wnioskodawcom. Stąd też zarzut uchybienia art. 211 i 212 k.c. jest nieusprawiedliwiony.

Kwestia czy współwłaściciel, korzystający z przedmiotu współwłasności, ma obowiązek rozliczenia się z pozostałymi współwłaścicielami z odniesionej w ten sposób korzyści, a jeśli tak, to w jakim zakresie, pozostaje sporna. Zróżnicowane stanowiska w tym względzie zostały zaprezentowane w uzasadnieniu powołanej uchwały Sądu Najwyższego III CZP 9/06. W uchwale udzielono w tej kwestii odpowiedzi twierdzącej i za wyrażonym w niej poglądem opowiedział się Sąd

Okręgowy. Pozostaje tylko rzeczą wątpliwą, czy podstawą prawną takiego roszczenia pozostaje sam art. 206 k.c., jak to przyjęto w tym judykacie Sądu Najwyższego, czy też w powiązaniu z art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c., jak to wyjaśniono w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08 (BIUL. SN 2008, nr 3, poz. 6). W obu uchwałach zgodnie stwierdzono jednak, że korzystanie z rzeczy wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli stwarza podstawę do żądania rozliczenia się przez niego z odniesionych w ten sposób korzyści, jeżeli wykraczało poza granice określone w art. 206 k.c., a więc kiedy było posiadaniem nieuprawnionym. Jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy, podstawą do ustalenia tego zakresu dopuszczalnego posiadania jest wysokość udziału w rzeczy wspólnej. Udział ten jest bowiem czynnikiem konstytuującym wszystkie uprawnienia współwłaściciela. Nie można zatem, jak tego chcą skarżący, ustalać zakresu uprawnionego posiadania w zależności od rynkowej wartości części przedmiotu współwłasności, z której korzystał współwłaściciel (w niniejszej sprawie uczestniczka Łucja L.). Dlatego też zarzut skargi kasacyjnej naruszenia art. 206 k.c. przez nieprawidłową jego wykładnię, prowadzącą do wadliwego ustalenia zakresu posiadania przez tę uczestniczkę, które - nawiązując do terminologii zastosowanej w powołanych uchwałach - można określić mianem posiadania uprawnionego, jest bezpodstawny.

2. Nieuzasadniony jest podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut nieważności postępowania. W pierwszym rzędzie wymaga rozstrzygnięcia, czy wnioskodawcy są w ogóle legitymowani do jego zgłoszenia w sytuacji, kiedy uchybienie dotyczy ewentualnego interesu innych uczestników, a nie odnosi się bezpośrednio do skarżących. Na tak postawione pytanie w orzecznictwie udziela się odpowiedzi, iż niedopuszczalne jest powoływanie się w skardze kasacyjnej na naruszenie przez sąd przepisów procesowych dotyczących strony przeciwnej, z wyjątkiem wadliwości, które skutkują nieważnością postępowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 1997 r., III CKN 6/97, niepubl., wyrok z dnia 23 marca 2006 r. IV CSK 115/05, Biul. SN 2006, nr 6, poz. 9, wyrok z dnia 11 grudnia 2006 r. I PK 124/06, OSNP 2008, nr 3- 4, poz. 27 i podane w nim dalsze orzecznictwo, czy wyrok z dnia 13 lutego 2004, IV CK 269/02). Uzasadnieniem dla poglądu dopuszczającego - w drodze wyjątku - możliwość powoływania się

w skardze kasacyjnej na nieważność postępowania dotyczącą drugiej strony (innego uczestnika) jest m. in. argument, że strona wnosząca skargę ma, na ogół, także interes, aby sprawa została rozpoznana przy zachowaniu wszelkich wymogów proceduralnych. Jak to bowiem wskazano w uzasadnieniu wyroku w sprawie II CK 269/02, nie można wykluczyć wydania przez Sąd Kasacyjny wyroku reformatoryjnego, korzystnego dla strony skarżącej, który w wypadku nieważności postępowania przed Sądem drugiej instancji, wynikającej z pozbawienia tam strony przeciwnej możliwości obrony jej praw, mógłby zostać podważony w wyniku wznowienia postępowania, co godziłoby w interes prawny strony wnoszącej skargę kasacyjną (kasację).

Nie podważając co do zasady trafności poglądu prawnego o dopuszczalności powołania się w skardze kasacyjnej na nieważność postępowania dotyczącą drugiej strony (innego uczestnika), trzeba stwierdzić, że nie może on znaleźć zastosowania w rozpoznawanej sprawie. Przede wszystkim A. L. działała w imieniu swoich mocodawców, którymi są jej dzieci, przez cały tok postępowania, a one wnosiły o przyznanie rodzicom w całości przedmiotu współwłasności, bez zasądzenia na ich rzecz spłat, w więc prezentowały stanowisko procesowe tożsame ze stanowiskiem rodziców. Trudno zatem przyjąć, że ci uczestnicy zostali pozbawieni możliwości obrony swoich praw w instancji apelacyjnej, kiedy było rzeczą jasną, że to ich stanowisko nie uległo zmianie. Po wtóre zaś, jest rzeczą wykluczoną, aby w instancji kasacyjnej mogło zapaść orzeczenie reformatoryjne, skoro wnoszący skargę nie składali wniosku o jego wydanie (art. 398<sup>16</sup> k.p.c.). Oznacza to, że nie może być mowy o nieważności postępowania w instancji apelacyjnej z powodu formalnego nieudzielenia na rozprawie głosu A. L., reprezentującej swoje dorosłe dzieci K., A. i An. L.

3. Trafny jest natomiast zarzut procesowy, iż Sąd Okręgowy przekroczył zakres przedmiotu zaskarżenia apelacją postanowienia Sądu Rejonowego przez uczestniczkę Ł. L. Z treści tej apelacji wynika wyraźnie, że nie obejmowano zaskarżeniem punktów III i XI tego postanowienia. W związku z tym korygowanie w instancji apelacyjnej rozstrzygnięć zawartych w tych punktach było niedopuszczalne (art. 378 § 1 k.p.c.). Dlatego Sąd Najwyższy w tej części uwzględnił skargę kasacyjną, uchylając orzeczenie Sądu Okręgowego i umarzając

postępowanie apelacyjne w tym zakresie (art. 398<sup>19</sup> k.p.c.), a w pozostałym zakresie oddalił skargę, jako niezasadną (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).

Postanowienie o kosztach uzasadnia art. 520 § 3 k.p.c.).