

POSTANOWIENIE

Dnia 15 kwietnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Zbigniewa L., Czesławy L. i Łukasza L.
przy uczestnictwie Zenona P., Katarzyny B., Joanny B.-W., Andrzeja B. i Jacka L.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 15 kwietnia 2011 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki Joanny B.-W. oraz skargi kasacyjnej uczestnika
Andrzeja B.
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 22 stycznia 2010 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie 1 podpunkcie VIII, punkcie 1 podpunkcie IX oraz punkcie 3 i 4 i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 26 maja 2008 r. Sąd Rejonowy zniósł na wniosek Zbigniewa L., Czesławy L. i Łukasza L. współwłasność zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości położonej w K. przy ul. P. [...] (księga wieczysta:[...]) przez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżyli wnioskodawcy oraz uczestnicy: Zenon P., Katarzyna B., Joanna B.-W. oraz Andrzej B. Po rozpoznaniu ich apelacji Sąd Okręgowy zmienił postanowienie Sądu Rejonowego m.in. w ten sposób, że w punkcie 1 podpunkcie VIII postanowienia z dnia 22 stycznia 2010 r. zasądził od uczestnika Andrzeja B. na rzecz wnioskodawców oraz pozostałych uczestników tytułem utraconych korzyści łącznie kwotę 488 150,95 zł, a w punkcie 1 podpunkcie IX zasądził od uczestniczki Joanny B.-W. na rzecz wnioskodawców oraz pozostałych uczestników tytułem utraconych korzyści łącznie kwotę 169 564,93 zł.

Skargi kasacyjne na postanowienie Sądu Okręgowego wnieśli uczestnicy Andrzej B. i Joanna B.-W. Andrzej B. zaskarżył to postanowienie w części obejmującej wskazany wyżej punkt 1 podpunkt VIII, a Joanna B.-W. w części obejmującej wskazany wyżej punkt 1 podpunkt IX. Na obecnym etapie postępowania spór w sprawie koncentruje się więc wokół zasadności zasądzenia od skarżących uczestników na rzecz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości kwot „z tytułu utraconych korzyści”.

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że wartość nieruchomości opiewa na 5 467 245 zł, udział zaś Andrzeja B. we współwłasności nieruchomości wynosi 2/16, a udział Joanny B.-W. – 3/16. Od 1992 r. lokale w budynku zajmowane były częściowo przez niektórych współwłaścicieli, a częściowo przez tzw. lokatorów z przydziału. W posiadaniu rodziny B. znajdowały się lokale nr 5, 6, 10 i 11. Współwłaściciele nie rozliczali się z tytułu posiadanych lokali. Nie zawarli żadnej umowy, nie dokonali w szczególności podziału *quoad usum*. Część lokali pozostawała w dyspozycji administratora. W latach 1969-2011 kamienicą administrował Andrzej B. Od 1970 r. mieszka on w lokalu nr 6, i ten lokal wraz z lokalem nr 3 został mu przydzielony w wyniku zniesienia współwłasności

nieruchomości. Joanna B.-W. zajmowała zaś lokal nr 10 i ten m.in. lokal został jej przydzielony w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego współwłaściciele, w których wyłącznej dyspozycji znajdowały się poszczególne lokale, powinni się rozliczyć z pozostałymi współwłaścicielami. Rozliczenie to powinno obejmować pożytki, które przynosiły zajmowane lokale oraz wydatki zaoszczędzone przez posiadających lokale współwłaściciele kosztem współwłaściciele nieposiadających lokali. Niedokonanie tego rozliczenia uzasadniało zasądzenie od współwłaściciele zajmujących lokale „ponad swój udział”, tj. bez uprawnienia do tego, na rzecz pozostałych współwłaściciele kwot odpowiadających utraconym przez nich korzyściom. Jako podstawy prawne zasądzenia tych kwot Sąd Okręgowy wskazał art. 206 k.c., jak też art. 224 § 2 i art. 225 k.c. oraz art. 207 k.c.

Uczestnicy Andrzej B. i Joanna B.-W. zarzucili postanowieniu Sądu Okręgowego w zakresie objętym zaskarżeniem naruszenie art. 207 k.c. oraz art. 206 i 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. Wytknęli Sądowi Okręgowemu w szczególności oparcie rozstrzygnięcia na podstawach prawnych nieadekwatnych do stanu faktycznego sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wyrażona w art. 207 k.c., mającym charakter przepisu dyspozytywnego - czyli znajdującym zastosowanie tylko wtedy, gdy co innego nie wynika z umowy współwłaściciele – zasada partycypacji przez współwłaściciele w stosunku do wielkości przysługujących im udziałów dotyczy, po pierwsze, pożytków rzeczy wspólnej, oraz po drugie, innych przychodów z rzeczy wspólnej. Przez pożytki podlegające normie art. 207 k.c. należy rozumieć pożytki naturalne oraz cywilne, o których mowa w art. 53 k.c. Zgodnie z art. 53 § 1 k.c., pożytkami naturalnymi rzeczy są jej płody (np. przychówek zwierząt, zboże) i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (np. piasek, glina). W myśl zaś art. 53 § 2 k.c., pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (np. czynsz najmu, czynsz dzierżawy). Do innych przychodów z rzeczy, o których mowa w art.

207 k.c., zalicza się natomiast np. materiały z rozbiórki domu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37).

Skarżący trafnie wskazali, że z dokonanych w sprawie ustaleń nie wynika, aby uzyskiwali oni z tytułu posiadanych lokali jakieś pożytki naturalne lub cywilne albo inne przychody, które ma na względzie art. 207 k.c. Jak wynika z wcześniejszych wyjaśnień, użyte w art. 207 k.c. pojęcia pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej nie obejmują swymi zakresami – inaczej niż założono w zaskarżonym postanowieniu - korzyści osiągniętych przez współwłaścicieli z tytułu posiadania lokalu we wspólnej nieruchomości. Na tle dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych żadna więc z kwestionowanych kwot zasądzonych od skarżących nie mogła mieć podstawy prawnej - choćby w części tylko - w art. 207 k.c.

Jeżeli sposób posiadania rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli nie jest określony umową współwłaścicieli ani orzeczeniem sądu, każdy ze współwłaścicieli jest z mocy art. 206 k.c. 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. Sam ten przepis nie może uzasadniać możliwości żądania przez współwłaściciela od innych współwłaścicieli wynagrodzenia z tytułu posiadania przez nich wspólnej rzeczy „ponad udział”, ponieważ, jak jednoznacznie wynika z jego brzmienia, nie uprawnia on współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w granicach udziału (zob. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62, OSNC 1964, nr 2, poz. 22, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 1973 r., III CRN 247/73, OSNC 1974, nr 151, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC - ZD 2008, nr D, poz. 96).

Współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania rzeczy w sposób przewidziany w art. 206 k.c., narusza jednak jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, która jest postacią własności i tym samym podlega ochronie na podstawie art. 222 i nast. k.c. W konsekwencji współwłaściciel, którego uprawnienie wynikające ze współwłasności zostało w ten sposób naruszone przez

innego współwłaściciela, może m.in. dochodzić od niego w postępowaniu o zniesienie współwłasności roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy na zasadach określonych w art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 618 k.p.c. lub na zasadach określonych w art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. i art. 618 k.p.c. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53).

W niniejszej sprawie, mimo powołania przez Sąd Okręgowy przepisów art. 206, 224 § 2 i art. 225 k.c., nie było jednak przesłanek do ich zastosowania. W stanie faktycznym stanowiącym podstawę zaskarżonego postanowienia brak zarówno ustaleń wskazujących na to, że posiadanie przez skarżących lokali we wspólnej nieruchomości połączone było z naruszającym art. 206 k.c. wyzuciem ze współposiadania lub niedopuszczeniem do współposiadania współwłaścicieli, na których rzecz zasądzono kwestionowane kwoty, jak i ustaleń dotyczących okoliczności określonych w art. 224 § 2 (oznaczonego stanu wiedzy) lub w art. 225 k.c. (złej wiary).

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.