

POSTANOWIENIE

Dnia 26 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z wniosku J. S., A. R.,

W. R. i H. R.

przy uczestnictwie M. A. – D., Z. S., M. R. oraz A. P.

o dział spadku i zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 26 kwietnia 2013 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Z. S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 30 grudnia 2011 r., sygn. akt II Ca [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 15 października 2009 r., Sąd Rejonowy w P. dokonał działu spadku po B.F.W., zmarłej dnia 28 listopada 1952 r., w skład którego wchodzi zabudowana nieruchomości położona w P. przy ul. P., stanowiąca działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr 12 o powierzchni 3068 m², dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr Kw [...] oraz częściowych działów spadku po M. J. R., zmarłej dnia 16 maja 1979 r., po A. J. P. zmarłej dnia 13 maja 1997 r., po Z. A. zmarłej dnia 29 marca 2003 r., po Z. S. R. zmarłym dnia 2 lutego 2007 r., w skład których wchodzi udziały w opisanej powyżej nieruchomości, a także zniósł współwłasność powyższej nieruchomości pomiędzy spadkobiercami i współwłaścicielami: J. R. współwłaścicielem w 1/12 części; A. P. współwłaścicielem w 1/12 części; M. R. współwłaścicielem w 1/12 części; M. A.-D. współwłaścicielem w 4/12 częściach; Z. S. współwłaścicielem w 4/12 częściach i J. E. S. współwłaścicielem w 1/12 części - w ten sposób, iż opisaną powyżej nieruchomości wraz z zabudowaniami przyznał na wyłączną własność Z. S.; zasądził od uczestnika Z. S. na rzecz uczestniczki M. A.-D. kwotę 563.544 zł tytułem spłaty pieniężnej płatną w terminie 10 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności; zasądził od uczestnika Z. S. na rzecz uczestników postępowania: A. P., M.R. i J.E. S. oraz wnioskodawcy J. R. kwoty po 140.886 zł tytułem spłaty pieniężnej płatne w terminie 10 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności; nakazał J. E. S. wydanie Z. S. lokalu mieszkalnego nr 13, położonego w P. przy ul. P. 5 w terminie 14 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia; wartość przedmiotu działu spadku i zniesienia współwłasności określił na kwotę 1.690.632 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że B. W. zmarła w dniu 28 listopada 1952 r. i spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci: Z. A., M. R. i A. P. w 1/3 części każda z nich. W dniu 16 maja 1979 r. zmarła M. R. i spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci Z. R. i J. Ruszczyński. W dniu 13 maja 1997 r. zmarła A. P. i spadek po niej na podstawie testamentu nabył wnuk Z. S. W dniu 29 marca 2003 r. zmarła Z. A. i spadek po niej na podstawie ustawy nabyła wnuczka M. A.-D. W dniu 2 lutego 2007 r. zmarł Z. R. i spadek po nim na podstawie ustawy nabyły dzieci M.R. i

A. P. po 1/2 części każde z nich. W skład masy spadkowej po zmarłej B. W. wchodzi tylko zabudowana nieruchomość gruntowa, położona w P., przy ul. P. 5, oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki 12, o obszarze 0,3068 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr [...]. Nieruchomość zabudowana jest murowanym, dwupiętrowym, całkowicie podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym, posiadającym strych. Na każdej kondygnacji (parter, I piętro, II piętro) znajdują się po cztery komplety mieszkalne o identycznej powierzchni i tym samym układzie funkcjonalnym oraz dodatkowo na I i II piętrze utworzone są dwa jedno-pomieszczeniowe lokale mieszkalne. W kamienicy istnieje możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych. Istnieje także możliwość podziału działki gruntu na dwie części: zabudowaną istniejącym budynkiem mieszkalnym i niezabudowaną - znajdującą się w odległości 4,5 m od ściany północnej istniejącego budynku mieszkalnego – która może stanowić funkcjonalną działkę budowlaną. W budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości znajduje się 14 lokali mieszkalnych - na parterze: lokal numer 1, o powierzchni ogólnej 84,70 m², o wartości rynkowej 119.836 zł, lokal numer 2, o powierzchni ogólnej 84,70 m², o wartości rynkowej 107.966 z., lokal numer 3, o powierzchni ogólnej 119,50 m², o wartości rynkowej 119.836 zł, lokal numer 4, o powierzchni ogólnej 84,70 m², o wartości rynkowej 107. 966 zł, na I piętrze: lokal numer 5, o powierzchni ogólnej 88,60 m², o wartości rynkowej 87.880 zł, lokal numer 6, o powierzchni ogólnej 89,30 m², o wartości rynkowej 139.480 zł, lokal numer 7, o powierzchni ogólnej 84,70 m², o wartości rynkowej 139.480 zł, lokal numer 8, o powierzchni ogólnej 96 m², o wartości rynkowej 139.480 zł, lokal numer 9, o powierzchni ogólnej 35,10 m², o wartości rynkowej 11.340 zł, na II piętrze: lokal numer 10, o powierzchni ogólnej 112,80 m², o wartości rynkowej 141.320 zł, lokal numer 11, o powierzchni ogólnej 85,90 m², o wartości rynkowej 114.850 zł, lokal numer 12, o powierzchni ogólnej 86 m², o wartości rynkowej 127.610 zł, lokal numer 13, o powierzchni ogólnej 86 m², o wartości rynkowej 127.610 zł, lokal numer 14, o powierzchni ogólnej 16,10 m², o wartości rynkowej 9.808 zł. Łączna rynkowa wartość wszystkich lokali mieszkalnych w kamienicy wynosi 1.494.462 zł. Wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości (grunt o obszarze 3.468 m²) wchodzącej w skład spadku po B. W. wynosi 196.170 zł. Wartość zabudowanej

nieruchomości wchodzącej w skład spadku po B. W. wynosi 1.690.632 zł. Obecnie w kamienicy zamieszkwane są cztery mieszkania na drugim piętrze (10, 11, 12, i 13 - w tym nr 13 przez wnioskodawczynię, a nr 11 przez K. K.), na pierwszym piętrze jedno mieszkanie nr 6 i na parterze także jedno mieszkanie nr 3.

Wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot działu spadku Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłych sądowych: C. J. i C. U. Sąd oddalił wnioski uczestnika Z. S. i wnioskodawcy J. R. o przeprowadzenie dowodu z opinii innych biegłych ds. szacowania wartości nieruchomości albowiem zmierzały one do przewlekłości postępowania w sprawie.

W dniu 18 września 1996 r. uczestnik postępowania J. R. sprzedał połowę udziału wynoszącego 1/6, tj. 1/12 w nieruchomości J. S. i udostępnił do zamieszkania lokal numer 13.

J. R. i jego żona są emerytami. Z tego tytułu otrzymują łącznie świadczenie w wysokości około 3.500 zł miesięcznie (netto). J. R. posiada oszczędności w kwocie 10.000 zł. J. S. mieszka w lokalu nr 13 w kamienicy wraz z mężem i pełnoletnim synem. Mąż wnioskodawczym jest rencistą i otrzymuje rentę w wysokości 900 zł miesięcznie. Wnioskodawczyni pracuje zarobkowo i jej miesięczny dochód wynosi 850 zł. Wnioskodawczyni nie posiada żadnych oszczędności. Z. S. uzyskuje dochód miesięczny w kwocie 5.000 zł (netto). Uczestnik postępowania posiada oszczędności w kwocie około 30.000 zł. Jego żona osiąga podobne dochody do niego. Na utrzymaniu uczestnika pozostaje syn w wieku 18 lat. Uczestnik postępowania jest gotowy do zaciągnięcia kredytu w celu uiszczenia zaszczonych od niego spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Wnioskodawcy są skonfliktowani z uczestnikiem postępowania Z. S.

W nieruchomości jest możliwe ustanowienie odrębnych lokali. Jednakże ostatecznie wnioskodawcy i uczestnik postępowania Z. S. wnieśli o dokonanie działu spadku i zniesienia współwłasności poprzez przyznanie na wyłączną własność przedmiotowej nieruchomości uczestnikowi Z.S., ze spłatą pozostałych współwłaścicieli, ewentualnie o sprzedaż nieruchomości i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży stosownie do wielkości udziałów. Uwzględniając stanowisko

uczestników postępowania, Sąd przyznał nieruchomości na wyłączną własność uczestnikowi postępowania Z. S., mając na uwadze także to, że deklarował on możliwość zaciągnięcia kredytu umożliwiającemu mu spłatę pozostałych współwłaścicieli. Nie bez znaczenia był również poziom uzyskiwanych dochodów przez tego uczestnika, gwarantujący realną spłatę należności z tytułu spłat. Ponadto, wybierając ten sposób zniesienia współwłasności i działu spadku, Sąd miał na uwadze ogromny konflikt, jaki istnieje pomiędzy Z. S., J. R. i J. S., tj. osobami, które były skłonne do ustanowienia odrębnej własności lokali.

Wysokość spłat zasądzonych od uczestnika postępowania Z. S. z tytułu spadku oraz wysokości udziałów współwłaścicieli nieruchomości została ustalona z uwzględnieniem przyjętej wartości przedmiotu spadku oraz wysokości udziałów współwłaścicieli nieruchomości. Na podstawie art. 212 § 3 k.c., Sąd oznaczył termin zapłaty zasądzonych należności z tytułu spłat na okres 10 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminu ich płatności. Ustalając termin płatności spłat, Sąd wziął pod uwagę czas potrzebny na uzyskanie kredytu przez uczestnika postępowania. Na podstawie art. 624 k.p.c. Sąd nakazał wnioskodawczyni J. S. wydanie uczestnikowi Z. S. lokalu mieszkalnego nr 13, położonego w nieruchomości w terminie 14 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, mając na względzie czas, jaki wnioskodawczyni po otrzymaniu spłaty pieniężnej musi poświęcić na zakup innego mieszkania.

Uczestnik postępowania Z. S. wniósł o rozliczenie sprawowanego przez niego zarządu od 1993 r. i ostatecznie żądał od współwłaścicieli stosownie do przysługujących udziałów, zasądzenia łącznie kwoty 51.600 zł. Z. S. był faktycznym zarządcą nieruchomości - utrzymywał łączność z administratorką K. K., prowadził korespondencję z Urzędem Miasta, regulował podatki od nieruchomości i windykował zaległe należności z tytułu czynszów. Prawo zarządu uczestnik uzyskał na podstawie udzielonych mu pełnomocnictw przez pozostałych współwłaścicieli (w dniu 12 lutego 1992 r. Z. A. i A. P., a w dniu 11 listopada 1992 r. Z. R. i J. R.). Jednakże w żadnych z tych pełnomocnictw nie zawarto postanowienia co do wysokości wynagrodzenia Z. S. z tytułu zarządu. W 1996 r. Z. R. i J. R. cofnęli uczestnikowi zgodę na sprawowanie zarządu. Z. S. w okresie od 1993 do 2000 r.

nie domagał się od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu. Takie żądanie zgłosił w lipcu 2000 r., w toku sprawy. Z. S., jako zarządca, uchybił obowiązkowi prawidłowego wystawiania i ewidencjonowania dowodów wpłat należności z tytułu czynszów. Z tych przyczyn nie było możliwe ustalenie wysokości dochodu z przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji uwzględnienie żądania uczestnika o rozliczenie wynagrodzenia z tytułu sprawowanego przez niego zarządu nad nieruchomością. To samo dotyczyło żądania ustalenia i rozliczenia dochodów uzyskiwanych z nieruchomości. Uczestnik nie wykazał także poniesienia kosztów dojazdu z K./W. do P. w celu wykonania czynności zarządczych.

Bezzasadne było także żądanie uczestnika Z. S. o zasądzenie od J. S. kwoty 93.969 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 1996 r. z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego nr 13. Wnioskodawczyni, nabywając od J. R. udział wynoszący 1/12 we własności tej nieruchomości, stała się jej współwłaścicielką posiadającą prawo do współposiadania oraz do korzystania z niej (art. 206 k.c.).

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy oddalił apelacje uczestniczki postępowania M. A.-D. oraz uczestnika Z. S. wniesione od postanowienia Sądu pierwszej instancji.

Odnosnie do apelacji uczestnika postępowania Z. S. Sąd uznał za nieuzasadniony wniosek apelacji zmierzający do sprzedaży w drodze licytacji nieruchomości. W sprawie możliwym było zniesienie współwłasności przez wyodrębnienie odrębnej własności lokali. Podział fizyczny rzeczy stanowi podstawowy sposób wyjścia ze wspólności. Nie oznacza to, iż brak formalno-prawnych przeszkód do jego zastosowania uniemożliwia skorzystanie z pozostałych sposobów zniesienia współwłasności. Zarówno wnioskodawczyni, jak też uczestnicy stanowczo nie domagali się wyodrębnienia oddzielnej własności lokali. W zaistniałej sytuacji zasadnie Sąd Rejonowy przyznał nieruchomość na wyłączną własność jednemu ze współwłaścicieli. Dokonany przez Sąd pierwszej instancji wybór skarżącego, jako osoby której przyznana została własność nieruchomości, jest trafny i znajduje akceptację samego apelującego, który

w końcowej fazie postępowania podtrzymał swoje stanowisko, ażeby przyznać mu cały majątek objęty wnioskiem. Sytuacja majątkowa skarżącego jest zdecydowanie lepsza niż pozostałych uczestników. Nie był przekonujący argument uczestnika, iż nie ma on odpowiednich oszczędności, skoro sprawa toczyła się blisko 5 lat. Winien on zgromadzić stosowne fundusze niezbędne na spłatę pozostałych współwłaścicieli. Określony przez Sąd termin spłaty wynosi 10 miesięcy, licząc od dnia uprawomocnienia się końcowego postanowienia. Z opinii biegłego Z. K. wynika, że działka objęta wnioskiem może być podzielona. Zatem uczestnik jest uprawniony do sprzedaży tej części nieruchomości i przeznaczenia na spłatę pozyskanych w ten sposób środków. W świetle opinii biegłych sądowych możliwe jest także ustanowienie odrębnej własności lokali. Skarżący może więc pozyskać niezbędnie fundusze ze sprzedaży części z nich. Zarządzenie sprzedaży rzeczy wspólnej może mieć zastosowanie w ostateczności, jeżeli podział fizyczny jest nie możliwy, a żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu jej na wyłączną własność. Obie te przesłanki nie zaistniały w sprawie. Na rozprawie skarżący deklarował gotowość przydzielenia mu przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione zarzuty apelacji uczestnika postępowania Z. S. odnoszące się do opinii biegłych, na podstawie których Sąd pierwszej instancji ustalił wartość nieruchomości będącej przedmiotem postępowania przez zsumowanie wartości poszczególnych odrębnych własności lokali. Opierały się ona na błędnym założeniu, że na terenie posesji jest ustanowiona odrębna własność lokali. Z tych też względów na etapie postępowania odwoławczego został uwzględniony wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej innego biegłego. Z opinii biegłego Z. K., którą Sąd Okręgowy uznał za wiarygodną, wynikało jednak, że wartość nieruchomości jest wyższa niż to ustalił Sąd Rejonowy.

Sąd Okręgowy uznał pozostałe zarzuty apelacji uczestnika postępowania, w tym zarzut kwestionujący nieuwzględnienie żądania o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu przez J. S. Uczestniczka ta, będąc współwłaścicielką w 1/12 części, była uprawniona do posiadania lokalu w ramach przysługującego jej prawa (art. 206 k.c.). Nie było więc podstaw do zastosowania

art. 224 i n. k.c. Z tych samych przyczyn nie była również zasadna apelacja uczestniczki postępowania M. A.

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł uczestnik postępowania Z. S., który zaskarżył je w całości. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucił:

- a) niewłaściwe zastosowanie art. 212 § 2 w zw. z art. 1035 k.c., przez co skarżącemu przyznano nieruchomości będącą przedmiotem działu wbrew jego wyraźnej woli i obciążono go spłatami ponad jego możliwości;
- b) błędną wykładnię art. 206 k.c. przez przyjęcie, że posiadanie fizycznie wyodrębnionej części rzeczy wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli i korzystanie przezeń z tej części z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli i bez ich zgody stanowi sposób współposiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej dopuszczony przez powołany przepis, co wyklucza rozliczenia z tytułu bezumownego posiadania;
- c) niewłaściwe zastosowanie prawa materialnego przez niezastosowanie art. 1036 k.c. zdanie drugie w sprawie terminu eksmisji wnioskodawczyni J. S. z nieruchomości przyznanej skarżącemu.

Uczestnik postępowania wniósł o uchylenie i zmianę zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego przez uwzględnienie apelacji skarżącego i zmianę postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 15 października 2009 r. w ten sposób, że opisana w sentencji tegoż postanowienia nieruchomości zostanie sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego, a o wzajemnych roszczeniach wnioskodawców i uczestników postępowania oraz o podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży rozstrzygnie po jej przeprowadzeniu Sąd Rejonowy, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego, ewentualnie także postanowienia Sądu Rejonowego, i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi temu samemu lub równorzędnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie przyjmuje się jednolicie, że rzecz, będącą przedmiotem postępowania podziałowego, w tym o dział spadku, może zostać przyznana na

własność jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli (art. 212 § 2 k.c.), jedynie wówczas, gdy chociażby jeden z nich wyrazi wolę na taki sposób zniesienia współwłasności. Jeżeli przy zniesieniu współwłasności żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy, sąd zarządza jej sprzedaż (por. postanowienie Sądu Najwyższego: z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 347/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 108). W orzeczeniu tym wyjaśniono, że wprawdzie przepisy o zniesieniu współwłasności tylko w odniesieniu do gospodarstwa rolnego wyraźnie nakazują zarządzenie jego sprzedaży w wypadku niewyrażenia zgody przez żadnego ze współwłaścicieli na przyznanie mu go w naturze (art. 214 § 4 k.c.). Błędne byłoby jednak rozumowanie *a contrario* i przyjmowanie dopuszczalności przyznawania rzeczy nie wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego współwłaścicielowi, który jej nie chce. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2003 r., V CK 174/02 (nie publ.) stwierdzono, że tego rodzaju sytuacja, gdy żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy, oznacza – zgodnie z art. 212 § 2 k.c. – że rzecz nie daje się podzielić. Podzielając przedstawione wyżej stanowisko, należy dodatkowo przyjąć, że ustalając czy współwłaściciel wyraził zgodę na przyznanie mu w wyniku podziału rzeczy wspólnej, należy także uwzględnić warunki przedstawione przez tego współwłaściciela przejęcia tej rzeczy, w szczególności odnoszące się do jej wartości, decydującej zarazem o wysokości spłat, jakie będzie zobowiązany ponieść wobec pozostałych współwłaścicieli. Uzależnienie zgody współwłaściciela na przyznanie mu na wyłączną własność rzeczy w ramach podziału od ustalenia jej wartości na określonym poziomie zasługuje na uwzględnienie przez sąd orzekający o podziale rzeczy. Sam współwłaściciel może bowiem zdecydować o tym, czy jest zainteresowany nabyciem rzeczy w całości o określonej wartości przy uwzględnieniu nie tylko własnej sytuacji materialnej i osobistej, ale również własnych preferencji co do angażowania w przyszłości środków finansowych na nabycie własności rzeczy z wyłączeniem bądź ograniczeniem możliwości ich wykorzystania na inne cele. Nie ma więc podstaw do przyjęcia, że współwłaściciel wyraził zgodę na przyznanie mu na wyłączną własność rzeczy, jeżeli zgodę na taki sposób zniesienia współwłasności uzależnił od przyjęcia przez sąd określonej wartości rzeczy będącej przedmiotem podziału, a sąd ustalił ją na wyższym

poziomie. Taka sytuacja miała miejsce w sprawie. Zarówno przed Sądem pierwszej instancji, jak również przed Sądem drugiej instancji uczestnik postępowania Z. S. wniósł o przyznanie mu nieruchomości na własność z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli pod warunkiem, że jej wartość nie zostanie ustalona powyżej wskazanej przez niego kwoty. W szczególności na rozprawie w dniu 17 września 2009 r., poprzedzającej zamknięcie rozprawy przed Sądem pierwszej instancji, uczestnik postępowania wyraził zgodę na przyznanie mu nieruchomości pod warunkiem, iż do wyceny nieruchomości zostanie przyjęta opinia z ubiegłego roku, a nie aktualna wycena C. J. (k. 1681). Również przed zamknięciem rozprawy przed Sądem Okręgowym w dniu 28 grudnia 2011 r., wobec oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, uczestnik postępowania Z. S. wniósł jednoznacznie o sądową sprzedaż nieruchomości (k. 2036). Z tych względów, Sąd Okręgowy bezzasadnie przyjął, że uczestnik postępowania Z. S. wniósł o przyznanie mu własności nieruchomości skoro jej wartość została ustalona znacznie powyżej wartości wskazanej przez tego uczestnika postępowania i od czego uzależnił zgodę na przyznanie mu własności nieruchomości z obowiązkiem spłaty pozostałych jej współwłaścicieli. W konsekwencji uzasadniony jest zarzut naruszenia art. 212 § 2 w zw. z art. 1035 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie. Bez znaczenia jest przy tym analiza Sądu Okręgowego zmierzająca do wykazania, że sytuacja majątkowa i osobista uczestnika postępowania umożliwia mu wykonanie zobowiązań z tytułu spłat zasądzonych na rzecz pozostałych współwłaścicieli.

Za uzasadniony należy uznać także zarzut błędnej wykładni art. 206 k.c. Przyjęte przez Sąd Okręgowy stanowisko, że z art. 206 k.c. wynikało uprawnienie wnioskodawczyni J. S. do posiadania i korzystania lokalu w ramach przysługującego jej prawa, nie uwzględnia, że uprawnienie to w odniesieniu do części nieruchomości (lokalu nr 13) wnioskodawczyni wykonywała z wyłączeniem innych współwłaścicieli nieruchomości. Tymczasem, zgodnie z tym przepisem, 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. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono dwa stanowiska dotyczące wykładni art. 206 k.c. Według

pierwszego z nich, art. 206 k.c. ma na względzie tylko bezpośrednie i wspólne posiadanie oraz korzystanie przez wszystkich współwłaścicieli z całej rzeczy; ten określony ustawą sposób posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej jest aktualny tylko wtedy, gdy odmienny sposób nie został przewidziany w umowie współwłaścicieli lub orzeczeniu sądu (por. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37 oraz z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 96). Nieprawidłowym jest więc posługiwanie się określeniami „posiadania ponad udział” lub „posiadanie w granicach udziału”. W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08 (OSNC 2009, nr 4, poz. 53), wyjaśniono, że jeżeli sposób korzystania z rzeczy wspólnej nie określa umowa współwłaścicieli ani orzeczenie sądu, to w takim przypadku, każdy współwłaściciel jest uprawniony do bezpośredniego posiadania całej rzeczy (a nie tylko jej fizycznej części) wspólnie wraz z pozostałymi współwłaścicielami; granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c., narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam, w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wykluczający posiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli, działa bezprawnie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06). Drugie ze stanowisk, wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. postanowienia: z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 311/08, z dnia 22 października 2010 r., III CSK 331/09 oraz z dnia 14 października 2011 r., III CSK 288/10, nie publ.), wiąże granice uprawnionego posiadania i korzystania z rzeczy przez współwłaściciela z wielkością jego udziału, zatem o bezprawnym posiadaniu rzeczy wspólnej można mówić wyłącznie wówczas, gdy współwłaściciel korzysta z rzeczy „ponad udział”. Do przedstawionego wyżej zagadnienia odniósł się Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12 (nie publ.), w której opowiedział się za pierwszym, z przedstawionych wyżej, stanowisk. Podzielając stanowisko wyrażone w uchwale III CZP 88/12, należy zwrócić uwagę, że art. 206 k.c. przewiduje określony ustawowo model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej.

Współposiadanie, według tego modelu, oznacza łączne władanie do niepodzielnej ręki (*pro indiviso*). Polega ono na wykonywaniu władztwa faktycznego nad całą rzeczą przez każdego ze współwłaścicieli, ale w zakresie, który nie wyłącza takiego korzystania z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Tak określone uprawnienie jest niezależne od wielkości przysługującemu współwłaścicielowi udziału. Inny od przewidzianego w ustawie (art. 206 k.c.) sposób współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej np. korzystania przez jednego lub kilku ze współwłaścicieli wyłącznie z określonej części rzeczy wspólnej, współwłaściciele mogą wprowadzić umową (podział *quod usum*) zawartą chociażby w sposób konkludentny albo może zostać określony orzeczeniem sądu. W przeciwnym przypadku, współwłaściciel, który pozbawia możliwości wykonywania innym współwłaścicielom możliwości wykonywania uprawnień wynikających z art. 206 k.c. przez wyłączne korzystanie z całej bądź części rzeczy wspólnej, czyni to bezprawnie, co – zgodnie z powołaną uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12 – uprawnia do dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Dodać należy, iż w uzasadnieniu uchwały wskazano, że do naruszenia uprawnień z art. 206 k.c. nie dochodzi nie tylko wówczas, gdy współwłaściciele zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo gdy zostało wydane w tym przedmiocie orzeczenie sądu, ale także wówczas, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli. Brak odpowiednich ustaleń faktycznych, w szczególności dotyczących tego czy współwłaściciele nieruchomości zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z nieruchomości względnie godzili się na określony sposób korzystania z fizycznej części nieruchomości (lokalu mieszkalnego) przez J. S., nie pozwala na ocenę, czy mimo błędnej wykładni art. 206 k.c. ostateczne rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w zakresie zgłoszonego żądania zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu mieszkalnego odpowiadało prawu.

Niezasadny był zarzut naruszenia art. 1036 k.c., według którego spadkobierca może za zgodą pozostałych spadkobierców rozporządzić w przedmiocie należącym do spadku. W braku zgody któregokolwiek z pozostałych

spadkobierców rozporządzenie jest bezskuteczne o tyle, o ile naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku. Chodzi przy tym o uprawnienia wynikające z przepisów materialnoprawnych o dziale spadku. Skutkiem zastosowania art. 1036 k.c. jest przeprowadzenie działu spadku w taki sposób, jakby rozporządzenia w ogóle nie było (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1963 r., III CO 21/63, OSNCP 1964, nr 12, poz. 245, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 września 1996 r., III CZP 97/96, OSNC 1996, nr 12, poz. 158, postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 3 kwietnia 1990 r., III CRN 68/90, OSNCP 1991, nr 8-9, poz. 109 oraz z dnia 1 grudnia 2000 r., V CKN 1298/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 94). Zbycie połowy udziału w nieruchomości należącej do spadku przez J. R. na rzecz J. S. w żaden sposób nie naruszyło jakichkolwiek uprawnień skarżącego jako spadkodawcy na podstawie przepisów materialnoprawnych o dziale spadku, w tym uprawnienia do otrzymania na wyłączną własność nieruchomości należącej do spadku, a w konsekwencji także do żądania wydania nieruchomości (lub jej części) przyznanej mu na wyłączną własność w postanowieniu działowym. Odroczenie terminu wydania części nieruchomości – zaakceptowane przez Sąd Okręgowy – nastąpiło wskutek zastosowania przez Sąd pierwszej instancji przepisu szczególnego zawartego w art. 624 k.p.c., którego zarzutu naruszenia w skardze kasacyjnej jednak nie podniesiono.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.

es