

POSTANOWIENIE

Dnia 18 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

SSN Karol Weitz

w sprawie pierwotnie z wniosku J.B.

przy uczestnictwie M.B., T.B., J.S., W.S. i M.S.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 maja 2017 r.,

skarg kasacyjnych uczestników: J.S. i W.S. oraz M.S.

od postanowienia częściowego Sądu Okręgowego w K.

z dnia 26 maja 2015 r., sygn. akt II Ca .../11, w zakresie orzekającym

o roszczeniu J.S. i W.S. oraz M.S.

przeciwko M.B. i T.B.

o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny

z art. 206 k.c.

uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. J.S. i W.S. przeciwko M.B. (punkt I podpunkt 1) oraz przeciwko T.B. (punkt I podpunkt 3), a także w części oddalającej takie samo roszczenie M.S. przeciwko M.B. (punkt I podpunkt 2) oraz przeciwko T.B. (punkt I podpunkt 4), jak również w części orzekającej o kosztach postępowania dotyczących tych roszczeń (punkt V i VI) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do

ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

W toku wszczętego 30 września 1988 r. na wniosek J.B. postępowania o dział spadku i zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości w K. przy ul. F. 51, stanowiącej współwłasność wnioskodawcy w 2/16 częściach oraz uczestników M.B. i T. B. po 1/16 części, M.S. w 6/16 częściach oraz J. i W. S. łącznie w 6/16 częściach, uczestnicy J. i W. S. oraz M. S. wniesli o rozliczenie korzyści uzyskiwanych przez wnioskodawcę i uczestników M. B. i T. B. z tytułu posiadania nieruchomości. Natomiast wnioskodawca oraz uczestnicy M. B. i T. B. wystąpili wobec uczestników J. i W. S. oraz M. S. z roszczeniem odszkodowawczym z tytułu pogorszenia stanu nieruchomości i obniżenia jej wartości oraz utraty korzyści, a wnioskodawca żądał ponadto wynagrodzenia za sprawowanie zarządu nieruchomością.

Pierwsze postanowienie działowe zostało uchylone postanowieniem Sądu Okręgowego w K. z 7 lipca 2006 r. (II Ca .../06) i po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 20 listopada 2008r. zniósł współwłasność przez wyodrębnienie lokali mieszkalnych oraz użytkowych i przyznanie ich na własność poszczególnym współwłaścicielom a ponadto zasądził określone dopłaty oraz w punktach IV, V i VI rozliczył korzyści z tytułu posiadania nieruchomości za okres od 14 listopada 1984 r. do 29 października 2008 r. i z tego tytułu w pkt. IV zasądził od J. B. na rzecz: a) J. i W. S. kwotę 1 214 988,60 zł, b) M. S. kwotę 1.118 453,69 zł; w pkt V zasądził od M. B. na rzecz: a) J. i W. S. kwotę 1 456 681,63, b) M. S. kwotę 1 305 785,82 zł, w pkt. VI zasądził od T. B. na rzecz: J. i W. S. kwotę 1 424 829,17 zł, b) M. S. kwotę 1 316 711,21 zł.

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że od 1982 r. J. B. administrował nieruchomością, w 1988 r. współwłaściciele J. i W. S. oraz M. S. cofnęli mu pełnomocnictwo i udzielili go W. S. zaś od 2006 r. zarząd sprawuje zarządca sądowy.

Współwłaściciele w latach 80-tych ani później nie zawarli umowy o podziale nieruchomości do użytkowania.

Od 1960 r. lokal mieszkalny LM 3 na I piętrze zajmuje J. B., od 1984r. lokal mieszkalny na II piętrze zajmuje M. B., a lokal mieszkalny na III piętrze od 1985 r. zajmuje T. B..

Wszyscy oni byli wyłącznymi posiadaczami kamienicy frontowej, odmówili pozostałym współwłaścicielom wstępu tam, a do grudnia 1990 r. w ogóle nie pozwalali im na wejście na teren nieruchomości.

W grudniu 1990 r. J. i W. S. zajęli lokal użytkowy w budynku i prowadzą w nim sklep spożywczo-przemysłowy. Od 1996 r. M. S. przejął pobieranie czynszu najmu za inny lokal sklepowy.

Sąd Rejonowy oceniając roszczenie J. i W. S. oraz M. S. przeciwko J. B., M. B. i T. B. o rozliczenie korzyści uzyskanych z tytułu posiadania rzeczy wspólnej przez zaoszczędzenie wydatków jakie musieliby ponieść gdyby chcieli wynająć lokal mieszkalny o powierzchni przekraczającej przysługujący im udział, odwołał się do stanowiska zajętego w tym przedmiocie w kasatoryjnym postanowieniu Sądu Okręgowego z 7 lipca 2006 r. (II Ca .../06), który dopuścił możliwość domagania się takiego rozliczenia, jeżeli współwłaściciele nie zawarli umowy o inne rozdzielenie korzyści i nakładów niż przewidziane w art. 206 i art. 207 k.c. Sąd Rejonowy stwierdził, że ponieważ współwłaściciele nie zawarli takiej umowy ani umowy o podziale nieruchomości quoad usum, z nieruchomości korzystali wyłącznie J. B., M. B. i T. B., niedopuszczając pozostałych współwłaścicieli do współposiadania, czemu od 1988r. sprzeciwiali się J. i W. S. oraz M. S., współwłaściciele niedopuszczeni do posiadania mogą domagać się rozliczenia korzyści. W oparciu o opinię biegłego sądowego M. M. Sąd ustalił jaki czynsz musieliby płacić J. B., M. B. i T. B. odpowiednio w okresie od 14 listopada 1984 do 29 października 2008 r. (J. B. i T. B.) i od 18 grudnia 1984 r. do 29 października 2008 r. (M. B.) za wynajęcie powierzchni mieszkaniowej ponad przysługujący im udział i stwierdził, że J. B. uzyskał z tego tytułu korzyść w wysokości 2 551 922,83 zł, M. B. w wysokości 3 090 839,74 zł, a T. B. w wysokości 2 978 355,54 zł. Od kwot tych Sąd odliczył koszty zarządu nieruchomością sprawowanego przez J. B., a następnie W. S. i zasądził wyżej wskazane kwoty w punktach IV, V i VI postanowienia.

Natomiast za nieuzasadnione uznał roszczenie J. B. , M. B. i T. B. przeciwko J. i W. S. i M. S. o odszkodowanie za utraconą wartość nieruchomości z powodu rozbiórki oficyn, zbędne koszty rozbiórki, niezyskany czynsz itp.

Od powyższego postanowienia apelacje wnieśli : wnioskodawca J. B. oraz uczestnicy postępowania M. B. i T. B..

Postanowieniem z 11 marca 2010 r. (II Ca ../10) Sąd Okręgowy w K. zmienił zaskarżone postanowienie w pkt. IV w całości w ten sposób, że zasądził na rzecz M. S. od J. S. kwotę 1 75 999,37 zł i od W. S. kwotę 210 730,88 zł oraz w pkt V w całości w ten sposób, że zasądził na rzecz J. B. od J. S. kwotę 375 269,66 zł i w pkt. VI w ten sposób, że zasądził na rzecz J. B. od M. B. kwotę 152 561,39 zł i od T. B. kwotę 178 143,95 zł oraz oddalił wszystkie apelacje w pozostałej części.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, wywiedzione ze stanowiska Sądu Okręgowego wyrażonego w postanowieniu z 7 lipca 2006 r., że można żądać rozliczenia korzyści uzyskanych z posiadania nieruchomości w postaci zaoszczędzonych wydatków, jakie musieliby ponieść współwłaściciele korzystający z nieruchomości, gdyby chcieli wynająć lokale mieszkalne o powierzchni posiadanej przez nich ponad udziały we współwłasności. Swoje wyliczenie oparł na opinii biegłego P. P. wydanej w postępowaniu apelacyjnym i uznał, że rozliczenie to powinno obejmować okres od 22 czerwca 1988 r. do marca 2010 r., gdy wydane zostało przedmiotowe postanowienie, a więc także za okres, gdy J. i W. S. i M. S. posiadali część nieruchomości, jednak mniejszą niż przypadający im udział. Jako podstawę tego rozliczenia wskazał art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c.

W wyniku skargi kasacyjnej wnioskodawcy oraz skarg kasacyjnych uczestników: T. B., J. i W. S. oraz M. S., obejmujących rozstrzygnięcie o wynagrodzeniu za korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawcę oraz M. B. i T. B., a także o roszczeniu odszkodowawczym za obniżenie wartości nieruchomości i utratę potencjalnych korzyści z nieruchomości, Sąd Najwyższy postanowieniem z 14 października 2011 r. (III CSK 288/10) uchylił zaskarżone orzeczenie w części zmieniającej postanowienie Sądu Rejonowego z 20 listopada 2008 r. w zakresie pkt. IV, V i VI oraz w części oddalającej apelację wnioskodawcy i uczestnika T. B. w pozostałym zakresie, a także w części orzekającej o kosztach postępowania dotyczących tych rozstrzygnięć i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy uznał za uzasadnione jedynie zarzuty naruszenia art. 618 § 1 k.p.c. oraz art. 321 § 1 k.p.c. podniesione we wszystkich skargach kasacyjnych. Stwierdził, że w postępowaniu działowym sąd może orzekać o roszczeniach przewidzianych w art. 618 § 1 k.p.c. tylko wtedy, gdy zostały zgłoszone jako podmiotowo i przedmiotowo skonkretyzowane, nie może zatem orzekać ani co do nie zgłoszonych w tym przedmiocie roszczeń ani ponad żądanie. Tymczasem Sąd Okręgowy w zaskarżonym postanowieniu, z naruszeniem tych zasad, zasądził należność z tytułu posiadania rzeczy wspólnej z jednej strony między M. S. a J. i W. S., a z drugiej strony między wnioskodawcą a jego dziećmi M. BB. i T. B., mimo że żadna z tych osób nie zgłaszała wobec siebie jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu. Takie roszczenia zgłosili tylko M. S. oraz J. i W. S. wobec wnioskodawcy i jego dzieci: M. B. i T. B., a ci w ogóle negowali możliwość zgłoszenia takich roszczeń i nie dochodzili ich ani wobec innych współwłaścicieli ani tym bardziej wobec siebie wzajemnie.

Natomiast za nieuzasadnione uznał Sąd Najwyższy podniesione we wszystkich skargach kasacyjnych zarzuty naruszenia prawa materialnego: art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. dotyczące wynagrodzenia za korzystanie (posiadanie) z nieruchomości ponad udział we współwłasności. Stwierdził, że możliwość jednakowego i równoprawnego posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli zgodnie z art. 206 k.c. nie obejmuje wszystkich sytuacji, lecz dotyczy tylko wypadków, w których wchodzi w rachubę zgodne współposiadanie oraz współkorzystanie z rzeczy wspólnej przez wszystkich uprawnionych. Na jego podstawie nie można rozwiązać sytuacji, w których ze względu na właściwość rzeczy wspólnej lub stosunki panujące między współwłaścicielami wszyscy uprawnieni nie mogą zgodnie współposiadać i współkorzystać z rzeczy wspólnej, co odnosi się też do sytuacji istniejącej w niniejszej sprawie, w której tylko niektórzy współwłaściciele korzystali z wydzielonych fizycznie części nieruchomości, negując do 1991 r. nawet możliwość wstępu pozostałych na teren nieruchomości. Sąd Najwyższy nie podzielił stanowiska wnioskodawcy i T. B., że art. 206 k.c. nie może stanowić podstawy żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział oraz że art. 224 § 2 i art. 225 k.c. nie mogą stanowić podstawy rozliczeń z tego

tytułu w sytuacji, gdy każdy ze współwłaścicieli w jakimś zakresie, choć odbiegającym od udziałów, korzystał z nieruchomości wspólnej. Stwierdził, że taka wykładnia art. 206 k.c. mogłaby być uzasadniona w sytuacji, gdy wszyscy współwłaściciele mieli możliwość równoprawnego posiadania i korzystania z całej rzeczy. Natomiast w sytuacji jaka miała miejsce w sprawie, gdy część współwłaścicieli przez pewien czas nie posiadała w ogóle nieruchomości a następnie wprowadziła ją posiadała, ale w zakresie nieodpowiadającym wielkości przysługujących im udziałów, taka wykładnia, jest nie tylko sprzeczna z treścią art. 206 k.c., lecz zmierza też do zaakceptowania i utrwalenia nierównego traktowania współwłaścicieli w zakresie uprawnienia do posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Sąd Najwyższy uznał, że można przyjąć, iż do 22 czerwca 1988 r. wnioskodawca i jego dzieci korzystali z całej nieruchomości za zgodą pozostałych współwłaścicieli, a więc rozliczenie korzyści z tytułu posiadania rzeczy powinno objąć okres od 22 czerwca 1988 r., gdy zostało cofnięte pełnomocnictwo dla wnioskodawcy do zarządu nieruchomością. Po tej dacie niewątpliwie nie było porozumienia współwłaścicieli co do sposobu korzystania z nieruchomości, nie można też uznać, że posiadanie i korzystanie z nieruchomości było zgodne z art. 206 k.c., skoro tylko niektórzy współwłaściciele korzystali z nieruchomości i do 1990 r. niedopuszczali pozostałych na jej teren. W konsekwencji do 1990 r. pozostali współwłaściciele w ogóle nie posiadali nieruchomości, a po tej dacie wprowadziła ją posiadała, ale w zakresie nieodpowiadającym wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności. Sąd Najwyższy stwierdził, że choć podstawy rozliczenia korzyści nie może stanowić art. 207 k.c., można jednak uznać, że jeżeli z powodu charakteru nieruchomości lub faktycznego sposobu władania nią przez niektórych tylko współwłaścicieli - jak to miało miejsce w sprawie - taka sytuacja nie jest zgodna z art. 206 k.c., nakazującym jednakowe traktowanie wszystkich współwłaścicieli, to kolizje sprzecznych interesów współwłaścicieli - w razie braku umowy lub orzeczenia sądu - należy rozwiązywać odpowiednio do wielkości udziałów we współwłasności. W konsekwencji zakres zgodnego z prawem posiadania i korzystania z rzeczy byłby w takiej sytuacji determinowany przez wielkość przysługującego udziału we współwłasności. Granice zgodnego z prawem zakresu posiadania współwłaścicieli wyznaczyć należy w takim wypadku

odpowiednio do wielkości ich udziałów we współwłasności. Sąd Najwyższy uznał, że skoro zgodnie z art. 207 k.c. korzyści z rzeczy wspólnej przypadają wszystkim współwłaścicielom odpowiednio do ich udziałów we współwłasności, to należy uznać, iż współwłaściciel, który posiada rzecz w szerszym zakresie, niż mogą to czynić inni współwłaściciele, uzyskuje korzyść, która powinna zostać między nimi rozliczona, a kryterium tego rozliczenia powinna być w takiej sytuacji wielkość przysługujących im udziałów.

W konsekwencji Sąd Najwyższy stwierdził, że choć art. 206 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez współwłaściciela, to jednak służy do oceny sposobu posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. W razie uznania, że ustalony w danej sprawie sposób jest niezgodny z tym przepisem, wyznaczenie zakresu uprawnionego posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej następuje odpowiednio do wielkości udziałów. Taka sytuacja- w zależności od spełnienia dalszych przesłanek - może dawać podstawy do zastosowania art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Stwierdzenie bowiem, że niektórzy współwłaściciele władali nieruchomością wspólną niezgodnie z granicami wynikającymi z art. 206 k.c., pozwala uznać ich w zakresie niezgodnym z wielkością przysługujących im udziałów za posiadacza bez tytułu prawnego, zobowiązanego do zapłaty za korzystanie z niej na rzecz tych współwłaścicieli, którzy zostali pozbawieni możliwości współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej odpowiednio do wielkości udziałów. W świetle ustalonych okoliczności faktycznych taka sytuacja istniała w przedmiotowej sprawie, ponieważ wnioskodawca oraz M. B. i T. B. w okresie objętym żądaniem uczestników J. i W. S. oraz M. S. niewątpliwie posiadali nieruchomość wspólną w zakresie przekraczającym wielkość przysługującego im udziału we współwłasności, co nie wynikało z umowy współwłaścicieli ani nie było akceptowane przez pozostałych- a zatem można uznać, że w zakresie przekraczającym wielkość ich udziałów posiadali oni nieruchomość wspólną w sposób niezgodny z art. 206 k.c., wobec czego byli nieuprawnionymi posiadaczami. Właściwą podstawę prawną rozliczenia między posiadającymi współwłaścicielami a nieposiadającymi współwłaścicielami rzeczy stanowią przepisy art. 206 w zw. z art. 224 § 2 lub art. 225 k.c., a nie art. 207 k.c.

Odnosząc się natomiast do roszczeń wnioskodawcy oraz M. B. i T. B. przeciwko J. i W. S. oraz M. S. o odszkodowanie za zburzenie oficyn i utratę wartości nieruchomości oraz czynszu Sąd Najwyższy stwierdził, że ponieważ Sąd Rejonowy roszczeń tych nie oddalił, choć w uzasadnieniu stwierdził ich bezzasadność, nie było o nich rozstrzygnięcia, a zatem Sąd Okręgowy powinien przede wszystkim ocenić, czy apelacja w tym zakresie była dopuszczalna. Wskazał też, że podstawą takich roszczeń nie jest art. 415 k.c., lecz przepisy regulujące współwłasność, w kontekście których roszczenia te nie zostały rozważone.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy postanowieniem częściowym z 20 kwietnia 2012 r. uchylił postanowienie Sądu Rejonowego z 20 listopada 2008 r. i umorzył postępowanie w zakresie roszczeń rozliczeniowych L. N. oraz uchylił to postanowienie w części dotyczącej roszczeń rozliczeniowych K. S. i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy kontynuował postępowanie w niniejszej sprawie.

W związku ze śmiercią wnioskodawcy J.B. w dniu 15 lutego 2014 r., Sąd Okręgowy postanowieniem z 18 lutego 2014 r. zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W dniu 13 lutego 2015 r. uczestnik M. S. złożył wniosek o podjęcie zawieszonego postępowania i wskazał, że toczy się postępowanie o stwierdzenie praw do spadku po J. B., którego następcami prawnymi są dzieci: M. B., T. B. oraz J. S.-B. i E. B.-S. i wskazał ich adresy.

Postanowieniem z 19 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy odmówił podjęcia zawieszonego postępowania co do roszczeń M. S. oraz J. i W. S. przeciwko J. B. oraz podjął zawieszone postępowanie apelacyjne w pozostałej części.

Postanowieniem z 26 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w K. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 20 listopada 2008 r.: w punktach: Va, Vb, VIa i VIb w całości i zasądził od M. B. na rzecz J.S. 4 817,68 zł, na rzecz W.S. 2 408,84 zł i na rzecz M.S. 79 056,42 zł oraz zasądził od T. B. na rzecz J.S.

4 677,28 zł. na rzecz W.S. 2 338,64 zł i na rzecz M.S. 73 380,67 zł, wszystkie powyższe kwoty z ustawowymi odsetkami od 27 maja 2015 r., oddalił w pozostałej części roszczenia J.S., W.S. i M.S. przeciwko M.B. i T.B. o zapłatę z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c.; odrzucił apelację M.B. od punktu IV zaskarżonego postanowienia oraz apelację T. B. od punktów IV, V i VII, oddalił apelacje uczestników w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd drugiej instancji uznał, że wynagrodzenie za korzystanie przez uczestników M. B. i T. B. ze wspólnej nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. należy się uczestnikom J. S. i W. S. za okres od 22 czerwca 1988 r. jedynie do 30 listopada 1990 r., a uczestnikowi M. S. za okres od 22 czerwca 1988 r. jedynie do 31 grudnia 1995 r., nie zaś - jak żądali i jak zostało uprzednio zasądzone - do chwili uprawomocnienia się 11 marca 2010 r. postanowienia o zniesieniu współwłasności. Stwierdził bowiem, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu kasatoryjnego postanowienia z 14 października 2011 r. uznał, iż możliwość jednakowego i równoprawnego posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli zgodnie z art. 206 k.c. dotyczy tylko wypadków, w których wchodzi w rachubę zgodne współposiadanie oraz współkorzystanie z rzeczy wspólnej przez wszystkich uprawnionych, co znalazło także potwierdzenie w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 19 marca 2014r. III CZP 88/12. Stwierdzając, że podziela w całości argumentację prawną przytoczoną w tej uchwale Sąd Okręgowy uznał, iż skoro małżonkowie J. i W. S. od 1 grudnia 1990r., a M. S. od 1 stycznia 1996r. uzyskali współposiadanie przedmiotowej nieruchomości, ich roszczenia o wynagrodzenie za niezgodne z art. 206 k.c. korzystanie z nieruchomości przez M. B. i T. B. po tych datach jest nieuzasadnione. Współwłaściciele mogą bowiem współposiadać i korzystać z rzeczy wspólnej tylko w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli. Ze względu na specyfikę przedmiotowej nieruchomości, jej zgodne współposiadanie i korzystanie mogło polegać tylko na posiadaniu i korzystaniu z pewnych jej części (niewyodrębnionych wówczas pod względem prawnym lokali). W tej sytuacji, zdaniem Sądu Okręgowego, roszczenie współwłaściciela nieposiadającego przeciwko współwłaścicielowi posiadającemu

(którego posiadanie uniemożliwia wykonywanie pozostałym prawa współwłaściciela do posiadania całości rzeczy wspólnej) o wynagrodzenie, może być dochodzone tylko za czas, kiedy ten wyzuty współwłaściciel nic nie posiadał. Jeżeli natomiast objął już fizycznie wydzieloną część nieruchomości w posiadanie i stan ten utrzymuje się, to traci roszczenie z art. 206 w zw. z art. 224 § 2 lub 225 k.c.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił roszczenia o wynagrodzenie J. i W. S. za okres od 1 grudnia 1990 r., a M. S. od 1 stycznia 1996 r., do chwili zniesienia współwłasności, a więc za okres, gdy w pewnym zakresie współposiadali oni nieruchomość, natomiast zasądził je jedynie za okres, gdy w żadnym zakresie nieruchomości nie posiadali. Wysokość tego wynagrodzenia ustalił w oparciu o dopuszczoną w postępowaniu apelacyjnym opinię biegłego W. E., którą uznał za najbardziej miarodajną.

Od powyższego postanowienia skargi kasacyjne wnieśli uczestnicy J. i W. S. oraz M. S. zaskarżając je w części oddalającej ich roszczenia przeciwko M. B. i T. B. o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Skargi zostały oparte na obu podstawach kasacyjnych. W ramach podstawy procesowej skarżący zarzucili naruszenie art. 398²⁰ k.p.c. przez dokonanie wykładni art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. odmiennej od wiążącej w sprawie wykładni tych przepisów dokonanej przez Sąd Najwyższy w kasatoryjnym postanowieniu z 14 listopada 2011 r. Uczestnicy J. i W. S. w ramach tej podstawy zarzucili ponadto naruszenie art. 286 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie rozbieżności we wnioskach opinii biegłych M. M. i W. E. oraz przyjęcie za miarodajną opinii tego ostatniego biegłego, bez wyjaśnienia powodów odrzucenia opinii M. M.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej wszyscy skarżący zarzucili naruszenie art. 206 w zw. z art. 224 § 1 i 225 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w wyniku niezastosowania wiążącej wykładni tych przepisów dokonanej przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 października 2011 r. i bezpodstawne przyjęcie, że wejście przez współwłaściciela nieruchomości we współposiadanie jej w jakimkolwiek zakresie, uniemożliwia mu dochodzenie

od pozostałych współwłaścicieli posiadających nieruchomość w sposób sprzeczny z art. 206 k.c., roszczeń przewidzianych w art. 224 § 2 i art. 225 k.c.

Uczestnicy postępowania M. B. i T. B. wniesli o oddalenie obu skarg kasacyjnych i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uwagi na to, że zaskarżone postanowienie zapadło w sprawie o dział spadku i zniesienie współwłasności po śmierci wnioskodawcy, a postępowanie, po jego zawieszeniu na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zostało podjęte i toczyło się bez udziału wszystkich następców prawnych zmarłego, w pierwszej kolejności wymagała rozważenia kwestia ewentualnej nieważności postępowania, którą Sąd Najwyższy, zgodnie z art. 398¹³, bierze pod rozagę z urzędu w granicach zaskarżenia. Co do zasady bowiem niedopuszczalne jest prowadzenie postępowania nieprocesowego od chwili śmierci wnioskodawcy lub uczestnika, nie zawieszenie postępowania w takiej sytuacji skutkuje jego nieważnością na podstawie art. 379 pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jeżeli interesy zmarłego są sprzeczne z interesami któregośkolwiek z pozostałych uczestników (porównaj m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 19 czerwca 2008 r., V CSK 41/09, z 6 marca 2015 r. III CZ 8/15 i z 18 listopada 2016 r., I CSK 829/15, nie publ.). Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie interesy zmarłego wnioskodawcy były sprzeczne z interesami uczestników J. i W. S. oraz M. S..

Jednakże rozważając, czy w sprawie doszło do nieważności postępowania ze wskazanej przyczyny, należy mieć na uwadze po pierwsze granice zaskarżenia skargami kasacyjnymi wniesionymi przez uczestników, a po wtóre rzeczywisty charakter sprawy i rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym postanowieniu. Wprawdzie nadal formalnie przedmiotowa sprawa jest sprawą o zniesienie współwłasności nieruchomości, jednakże postanowienie Sądu Rejonowego w K. z 20 listopada 2008 r. w części dotyczącej zniesienia współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali i przyznanie ich na wyłączną własność poszczególnym współwłaścicielom oraz orzekającej o dopłatach, uprawomocniło się w wyniku oddalenia przez Sąd Okręgowy postanowieniem z 11 marca 2010 r. apelacji wnioskodawcy oraz uczestników M. B. i T. B. dotyczących

tych rozstrzygnięć. Współwłasność została zatem prawomocnie zniesiona z dniem 11 marca 2010 r., a sprawa nadal toczyła się jedynie w zakresie zgłoszonych w niej roszczeń dodatkowych przewidzianych w art. 618 k.p.c. o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c., o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości i utratę potencjalnych korzyści i wynagrodzenia za prowadzenie zarządu.

Ze względu na związanie granicami zaskarżenia skargami kasacyjnymi wniesionymi przez uczestników J. i W. S. oraz M. S., przedmiotem oceny Sądu Najwyższego może być jedynie ważność postępowania dotyczącego roszczeń tych uczestników przeciwko uczestnikom M. B. i T. B. o wynagrodzenie za korzystanie ze wspólnej nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 206 k.c., podjętego mimo śmierci wnioskodawcy, bez udziału wszystkich jego następców prawnych. Natomiast poza tą oceną musi pozostać ważność postępowania podjętego przez Sąd Okręgowy w zakresie pozostałych roszczeń objętych punktem 2 postanowienia tego Sądu z 19 lutego 2015 r. i rozstrzygniętych także w postanowieniu częściowym z 26 maja 2015 r., jednak nie zaskarżonych skargą kasacyjną przez żadnego z uczestników.

Oceniając ważność postępowania w zakresie roszczeń J. i W. S. oraz M. S. przeciwko M. B. i T. B. o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. należy odwołać się do stanowiska zajętego w tej kwestii przez Sąd Najwyższy w postanowieniu kasatoryjnym z 14 października 2011 r., III CSK 288/10, który stwierdził, że podobnie jak wszystkie inne roszczenia przewidziane w art. 618 k.p.c., zachowały one charakter żądań i gdyby nie wyjątkowe regulacje zawarte w przepisach art. 618 §1-3 k.p.c., podlegałyby rozpoznaniu w procesie ze wszystkimi tego konsekwencjami. Są to zatem roszczenia dotyczące określonych osób będących współwłaścicielami rzeczy i nie tracą tego charakteru po zniesieniu współwłasności. Nie są nierozzerwalnie związane z samym postanowieniem działowym i mogą być rozstrzygnięte w sprawie o zniesienie współwłasności toczącej się nadal już po prawomocnym orzeczeniu o wyjściu ze współwłasności. W istocie bowiem sąd rozstrzyga wówczas już nie o zniesieniu współwłasności ale o zgłoszonych w sprawie działowej roszczeniach dodatkowych między określonymi uczestnikami

postępowania. Mogą być one rozstrzygane odrębnie, postanowieniami częściowymi wydanymi w sprawie działowej, odnoszącymi się wyłącznie do określonych uczestników postępowania i zgłoszonych przez nich roszczeń.

W konsekwencji należy uznać, że w przedmiotowej sprawie po śmierci wnioskodawcy dopuszczalne było prowadzenie postępowania i wydanie postanowienia częściowego co do roszczeń zgłoszonych na podstawie art. 618 § 1 k.p.c. przez uczestników J. i W. S. oraz M. S. przeciwko uczestnikom M. B. i T. B. o wynagrodzenie za korzystanie ze wspólnej nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. Nie doszło zatem w tym zakresie do nieważności postępowania, a niezakwestionowane w skargach kasacyjnych uchybienie w postaci wskazania w komparycji zaskarżonego postanowienia jako wnioskodawcy osoby nieżyjącej, pozostało bez wpływu na wynik sprawy i zostało usunięte w postanowieniu Sądu Najwyższego.

Rozpoczynając rozpoznanie skarg kasacyjnych od podstaw procesowych i zarzutu naruszenia art. 398²⁰ k.p.c. należy stwierdzić, że wprowadzie sąd wydając orzeczenie jest związany tylko przepisami ustawy, jednak wykładnia tych przepisów dokonana w sprawie przez Sąd Najwyższy jest wiążąca nie tylko dla sądu powszechnego, któremu sprawa została przekazana w wyniku uchylenia orzeczenia przez Sąd Najwyższy, lecz także dla Sądu Najwyższego rozpoznającego ponownie skargę kasacyjną w tej sprawie. Pojęcie „wykładni prawa”, użyte w tym przepisie należy rozumieć wąsko, jako ustalenie znaczenia przepisów prawa. Odstąpienie od zawartej w orzeczeniu Sądu Najwyższego wykładni prawa jest uzasadnione jedynie w razie późniejszej zmiany stanu prawnego lub tak zasadniczej zmiany stanu faktycznego sprawy, że do nowoustalonego stanu faktycznego należy zastosować przepisy prawa inne niż wyjaśnione przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu kasatoryjnym (porównaj m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 października 2002 r., II CSK 860/00 i z 9 lipca 1998 r. I PKN 226/98, OSNAPiUS 1999/15/486). Żadna z tych sytuacji nie wystąpiła w sprawie, a zatem Sąd Okręgowy rozpoznając apelację, jak i obecnie Sąd Najwyższy rozpoznając skargi kasacyjne są związane wykładnią przepisów prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 października 2011 r., III CSK 288/10.

W postanowieniu tym Sąd Najwyższy dokonał wykładni zarówno przepisów art. 618 § 1-3 k.p.c., jak i przepisów art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. oraz art. 207 k.c. Bezpośrednią przyczyną uchylenia zaskarżonego postanowienia Sądu drugiej instancji było naruszenie art. 618 k.p.c., a zatem rozważenia wymaga, czy - jak podniesiono w odpowiedziach na skargi kasacyjne - związanie obejmuje wyłącznie wykładnię tego przepisu dokonaną przez Sąd Najwyższy, jako stanowiącego podstawę uchylenia orzeczenia, nie obejmuje zaś wykładni art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. oraz art. 207 k.c. także dokonanej przez Sąd Najwyższy, jednak bez skutku kasatoryjnego. Prezentując taki pogląd w odpowiedziach na skargi kasacyjne uczestnicy odwołali się stanowiska doktryny oraz wyroków Sądu Najwyższego z 23 października 2002 r. II CKN 860/00, z 22 września 2011 r., V CSK 427/10 i z 18 października 2012 r., V CSK 472/11 (nie publ.) wskazując, że wynika z nich, iż związanie wykładnią prawa, o którym mowa w art. 398²⁰ k.p.c., nie obejmuje kwestii, nawet będących przedmiotem wykładni Sądu Najwyższego w orzeczeniu uchylającym, jednak wykraczających poza przesłanki pozytywnego lub negatywnego ustosunkowania się do podstaw kasacyjnych, a także poglądów wypowiedzianych na marginesie orzeczenia.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy także w wyroku z 7 kwietnia 2016 r., II CSK 230/15 (nie publ.) stwierdzając, że związanie sądu, któremu sprawa została przekazana, na podstawie art. 398²⁰ k.p.c. wykładnią prawa dokonaną w danej sprawie przez Sąd Najwyższy, obejmuje jedynie wykładnię tych przepisów prawa, które były rozpatrywane przez Sąd Najwyższy w ramach oceny zarzutów kasacyjnych, w tym przede wszystkim zarzutów, które stanowiły podstawę uchylenia zaskarżonego orzeczenia. Nie obejmuje natomiast poglądów prawnych, które Sąd Najwyższy wyraził nierozpatrując zarzutów kasacyjnych.

Z taką wykładnią art. 398²⁰ k.p.c. oczywiście należy się zgodzić, jednakże - zastosowana w niniejszej sprawie - prowadzi do wniosku przeciwnego, niż sugerowany w odpowiedziach na skargi kasacyjne. Nie ulega bowiem wątpliwości, że Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 października 2011 r. dokonał wykładni art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. oraz art. 207 k.c. w ramach oceny zarzutów kasacyjnych naruszenia tych przepisów, podniesionych we wszystkich rozpoznawanych skargach kasacyjnych. Kwestia ta stanowiła bowiem istotę sporu

na tym etapie postępowania i zasadniczy zarzut wszystkich skarg kasacyjnych, a jej rozstrzygnięcie było niezbędne do prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy. I choć bezpośrednią przyczyną uchylecia zaskarżonego postanowienia było naruszenie art. 618 k.p.c., to decydującą kwestią dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy po jej ponownym rozpoznaniu przez Sąd drugiej instancji było dokonanie przez Sąd Najwyższy wykładni wskazanych wyżej przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę roszczeń zgłoszonych w oparciu o art. 618 k.p.c., których wykładnia w tamtym czasie budziła zasadnicze wątpliwości i rozbieżności w orzecznictwie, zakończone ostatecznie dopiero uchwałą siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 19 marca 2013 r., III CZP 88/12 (OSNC 2013/9/103). W tych okolicznościach nie ulega wątpliwości, że Sąd drugiej instancji był związany wykładnią art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.p.c. dokonaną przez Sąd Najwyższy w kasatoryjnym postanowieniu z 14 października 2011 r.

Dla związania tego nie ma również znaczenia podjęcie przez Sąd Najwyższy wskazanej wyżej uchwały siedmiu sędziów z 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, niezależnie od tego, czy dokonano w niej wykładni powyższych przepisów takiej samej czy innej niż w postanowieniu z 14 października 2011 r. Uchwale tej bowiem nie została nadana moc zasady prawnej, a zatem - niezależnie od różnic w poglądach wyrażanych w kwestii związania na podstawie art. 398²⁰ k.p.c. wykładnią Sądu Najwyższego w sytuacji, gdy inna wykładnia wynika z późniejszej zasady prawnej - nie jest ona powszechnie wiążąca, a więc nie jest również wiążąca w niniejszej sprawie. A zatem, wbrew stanowisku zajętemu w odpowiedziach na skargę kasacyjną, wyrok wydany w oparciu o wykładnię prawa inną, niż wiążąca sąd w tej sprawie na podstawie art. 398²⁰ k.p.c., nie może „odpowiadać prawu”, w rozumieniu art. 398¹⁴ k.p.c. dlatego, że jest zgodny z wykładnią przyjętą w późniejszej uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, która nie ma charakteru powszechnie wiążącego.

Ocena, czy Sąd Okręgowy naruszył art. 398²⁰ k.p.c. wydając zaskarżone postanowienie w oparciu o inną wykładnię art. 206 w zw. z art. 224 §2 i 225 k.c., niż wiążąca go wykładnia tych przepisów dokonana przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 października 2011r. wymaga porównania obu tych wykładni na tle stanu faktycznego i prawnego sprawy.

Jak wskazano wyżej, na etapie postępowania kasacyjnego zakończonego powyższym postanowieniem kasatoryjnym Sądu Najwyższego, przedmiotem sporu było roszczenie uczestników J. i W. S. oraz M. S. przeciwko wnioskodawcy i uczestnikom M. B. i T. B. o zasądzenie wynagrodzenia za korzystanie ze wspólnej nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 206 k.c.. Bezsporne bowiem było, że wnioskodawca i uczestnicy M. B. oraz T. B. wyłącznie sami posiadali nieruchomość i korzystali z niej, niedopuszczając pozostałych współwłaścicieli do posiadania i dopiero od 1 grudnia 1990 r. uczestnicy J. i W. S. zajęli jeden lokal użytkowy i korzystali z niego, a uczestnik M. S. dopiero od 1 stycznia 1996 r. korzystał z innego lokalu użytkowego pobierając od niego czynsz. Bezsporne było także, że zakres posiadania nieruchomości wspólnej przez uczestników J. i W. S. oraz M. S., gdy już objęli w posiadanie powyższe lokale, był znacznie mniejszy, niż przysługujące im udziały, natomiast zakres posiadania wnioskodawcy i pozostałych uczestników znacznie większy. Z tych względów J. i W. S. oraz M. S. żądali wynagrodzenia za korzystanie przez pozostałych współwłaścicieli z nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 206 k.c. (określając to korzystanie jako „posiadanie ponad udział”) za okres od 14 listopada 1984 r. do chwili zniesienia współwłasności i za taki okres zasądził na ich rzecz to wynagrodzenie Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 20 listopada 2008 r. powołując się na wiążące go stanowisko zajęte w tym przedmiocie w postanowieniu kasatoryjnym Sądu Okręgowego w K. z 7 lipca 2008 r., który dopuścił możliwość zasądzenia takiego wynagrodzenia za cały objęty żądaniem okres, jeżeli współwłaściciele nie zawarli umowy o korzystaniu z nieruchomości w sposób inny niż wskazany w art. 206 k.c. Sąd Okręgowy w K. rozpoznając apelacje wnioskodawcy i uczestników M. B. oraz T. B. uznał w postanowieniu z 11 marca 2010 r. (II Ca .../10) w odniesieniu do tych roszczeń, że wynagrodzenie to należy się uczestnikom J. i W. S. oraz M. S. dopiero od 22 czerwca 1988 r. - gdy cofnęli oni pełnomocnictwo dla wnioskodawcy do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną - do daty wydania postanowienia, a więc także za okres, gdy posiadali już po jednym lokalu użytkowym w nieruchomości. Jako podstawę prawną uwzględnienia tego roszczenia wskazał art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c.

Sąd Najwyższy rozpoznając skargi kasacyjne od tego postanowienia uznał za nieuzasadnione zawarte w nich zarzuty naruszenia powyższych przepisów. W szczególności uznał za błędną ich wykładnię dokonaną w skargach kasacyjnych wnioskodawcy i uczestnika T. B., którzy wyrazili tam stanowisko, że art. 206 k.c. nie daje podstawy do żądania przez współwłaściciela wynagrodzenia za korzystanie przez innego współwłaściciela z nieruchomości wspólnej „ponad udział” oraz że art. 224 § 2 i art. 225 k.c. mogą ewentualnie stanowić podstawę rozliczeń z tego tytułu tylko w sytuacji, gdy część współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej z całkowitym wyłączeniem pozostałych, natomiast nie mogą stanowić podstawy rozliczeń, gdy każdy ze współwłaścicieli korzystał ze wspólnej nieruchomości w pewnym zakresie, choćby nieodpowiadającym wielkości swojego udziału.

Uznając taką wykładnię powyższych przepisów za niemożliwą do zaakceptowania Sąd Najwyższy dokonał ich wykładni na gruncie ustalonego w sprawie stanu faktycznego oraz zgłoszonych z tego tytułu roszczeń, z uwzględnieniem całego okresu objętego żądaniami, a więc także okresu, gdy uczestnicy J. i W. S. oraz M. S. posiadali po jednym lokalu użytkowym w nieruchomości, a zatem w pewnym zakresie korzystali z niej. Wskazał jednoznacznie, że dokonana przez niego wykładnia prawa odnosi się do sytuacji faktycznej istniejącej w niniejszej sprawie, w której jedynie część współwłaścicieli korzystała z wydzielonych fizycznie części nieruchomości wspólnej, natomiast pozostali współwłaściciele nie tylko nie posiadali jej w ogóle, lecz mimo żądań nie byli dopuszczani do współposiadania przez wnioskodawcę i jego dzieci: M. B. oraz T. B.. Podkreślił, że do 1991 r. ci współwłaściciele nie posiadali nieruchomości w ogóle, a następnie wprowadzili ją posiadali, ale w zakresie nie odpowiadającym wielkości przysługujących im udziałów i dokonując na tym tle wykładni art. 206 k.c. stwierdził, że w sytuacji, gdy nie ma możliwości posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w sposób określony w tym przepisie- kolizję sprzecznych interesów współuprawnionych- w razie braku odmiennej umowy współwłaścicieli- należy rozwiązać odpowiednio do wielkości udziałów we współwłasności. W konsekwencji stwierdził, że zakres zgodnego z prawem posiadania i korzystania z rzeczy determinowany jest przez wielkość przysługującego udziału we współwłasności, a zatem w sytuacji, gdy z jakichkolwiek przyczyn (np. ze względu na charakter rzeczy

lub faktyczny sposób władania nią) nie jest możliwe zgodne współposiadanie i współkorzystanie, konieczne jest uwzględnienie wielkości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom, która to wielkość udziału wyznacza granice zgodnego z prawem posiadania. Współwłaściciel, który posiada rzecz wspólną w szerszym zakresie, niż mogą to czynić inni współwłaściciele, uzyskuje korzyść, która powinna być rozliczona według kryterium wielkości przysługujących współwłaścicielom udziałów. Sąd Najwyższy uznał, że ustalenie, iż niektórzy współwłaściciele władali nieruchomością wspólną niezgodnie z granicami wynikającymi z art. 206 k.c., pozwala potraktować ich w zakresie niezgodnym z wielkością przysługujących im udziałów we współwłasności za posiadaczy bez tytułu prawnego, zobowiązanych na podstawie art. 224 § 2 i art. 225 k.c. do zapłaty za korzystanie z niej na rzecz tych współwłaścicieli, którzy zostali pozbawieni możliwości współposiadania i korzystania z niej odpowiednio do swoich udziałów. Stwierdził, że taka właśnie sytuacja istniała w niniejszej sprawie, ponieważ wnioskodawca i uczestnicy M. B. oraz T. B. w okresie objętym żądaniem uczestników J. i W. S. oraz M. S. niewątpliwie posiadali nieruchomość wspólną w zakresie przekraczającym wielkość przysługujących im udziałów we współwłasności, a więc w sposób niezgodny z art. 206 k.c., wobec czego byli nieuprawnionymi posiadaczami, zobowiązanymi do rozliczenia się z pozostałymi współwłaścicielami na podstawie art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. Jeżeli zważyć, że okresem objętym w sprawie żądaniem rozliczenia był ostatecznie okres od 22 czerwca 1988 r. do 11 marca 2010 r., gdy uprawomocniło się postanowienie w części dotyczącej zniesienia współwłasności, to niewątpliwie powyższa wykładnia prawa dokonana przez Sąd Najwyższy i wiążąca Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy, dotyczyła zarówno okresu, gdy J. i W. S. oraz M. S. w ogóle nie posiadali wspólnej nieruchomości ani nie korzystali z niej w żadnym zakresie, jak i okresu, gdy współposiadali ją w zakresie jednego lokalu użytkowego, nieodpowiadającym wielkości ich udziałów.

Wbrew zatem stanowisku Sądu Okręgowego, z powyższej wykładni Sądu Najwyższego przepisów stanowiących podstawę dochodzonych w sprawie roszczeń niewątpliwie nie wynika, że w sytuacji, gdy ze względu na specyfikę przedmiotowej nieruchomości, jej zgodne współposiadanie i korzystanie mogło

polegać tylko na posiadaniu i korzystaniu z jej pewnych części, roszczenie współwłaściciela nieposiadającego przeciwko współwłaścicielowi posiadającemu o wynagrodzenie może być dochodzone tylko za czas, kiedy wyzuty z posiadania współwłaściciel nie posiadał nieruchomości w żadnym zakresie, natomiast nie może być dochodzone za czas, gdy już objął jakąś fizycznie wydzieloną część nieruchomości w posiadanie i stan ten utrzymuje się. Taka wykładnia art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c., która legła u podstaw zaskarżonego postanowienia, jest niezgodna z wyżej przedstawioną wykładnią tych przepisów dokonaną w sprawie przez Sąd Najwyższy i wiążącą Sąd Okręgowy w myśl art. 398²⁰ k.p.c. Tym samym kasacyjny zarzut naruszenia powyższego przepisu jest uzasadniony, podobnie jak zarzuty naruszenia art. 206 w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. przez błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie.

W tym miejscu można, już tylko na marginesie wskazać, że wykładnia powyższych przepisów dokonana w sprawie przez Sąd Okręgowy jest niezgodna także z ich wykładnią dokonaną przez Sąd Najwyższy we wskazanej uchwale siedmiu sędziów z 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, w której Sąd Najwyższy podzielił stanowisko zajęte w uchwałach z 10 maja 2006 r., III CZP 9/06 (OSNC 2007/3/37) i z 13 marca 2008 r., III CZP 3/08 (OSNC 2009/4/53) przyjmujące, że jeżeli jeden ze współwłaścicieli (lub niektórzy z nich) naruszy lub pozbawi drugiego (lub niektórych) uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w takim samym zakresie, jaki przysługuje wszystkim współwłaścicielom, a więc do całej rzeczy, a nie jedynie wydzielonej fizycznie jej części, to narusza art. 206 k.c., a więc działa bezprawnie, co uzasadnia dokonanie rozliczenia osiągniętych przez niego z tego tytułu korzyści na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Sąd Najwyższy stwierdził, że o sposobie rozliczenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy niezgodnie z art. 206 k.c. decyduje wprowadzenie do tego przepisu pojęcia „współposiadanie” oraz powiązanie takiego władania z korzystaniem z rzeczy w ujęciu jej używania. A takie współposiadanie jest możliwe w odniesieniu do każdej rzeczy (także wtedy gdy np. posiadacze mieszkają we wspólnym domu, prowadzą posiadane gospodarstwo rolne, posiadają studnię czy drogę) i może przybrać postać władania wspólną rzeczą w ujęciu przestrzennym lub czasowym. Także zatem w świetle takiej wykładni Sądu Najwyższego, nie jest uzasadnione

stanowisko Sądu Okręgowego zajęte w sprawie, że możliwość jednakowego i równoprawnego posiadania oraz korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli zgodnie z art. 206 k.c. dotyczy tylko wypadków, gdy możliwe jest zgodne współposiadanie oraz współkorzystanie z rzeczy przez wszystkich uprawnionych i nie obejmuje sytuacji, gdy ze względu na specyfikę nieruchomości, jej zgodne współposiadanie i korzystanie mogło polegać tylko na posiadaniu i korzystaniu z lokali i gdy wszyscy współwłaściciele korzystali, każdy odrębnie, z jednego z wydzielonych fizycznie lokali.

Z tych wszystkich względów kasacyjne zarzuty naruszenia art. 398²⁰ k.p.c. oraz art. 206 w zw. z art. 224 §2 i art. 225 k.c. należy uznać za uzasadnione, co prowadziło do uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i przekazania sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 §1 i art. 398²¹ k.p.c.).

Nieskuteczny natomiast okazał się podniesiony w skardze kasacyjnej uczestników J. i W. S. zarzut naruszenia art. 286 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., bowiem jego uzasadnienie w istocie sprowadza się do kwestionowania dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów w postaci opinii biegłych M. M. i W. E., co jest niedopuszczalne w skardze kasacyjnej (art. 398³ § 3 k.p.c.).

kc

jw