

POSTANOWIENIE

Dnia 27 lutego 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Roman Trzaskowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z wniosku M. D.
przy uczestnictwie F. P., Ł. P. L. K., M. P. K. i W. D.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 27 lutego 2020 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni i uczestnika W. D.
oraz skargi kasacyjnej uczestników F. i Ł. P.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 21 lipca 2016 r., sygn. akt II Ca (...),

1) odrzuca skargę kasacyjną uczestników F. P. i Ł. P. w zakresie obejmującym punkt 2 (drugi) zaskarżonego postanowienia;

2) uchyla zaskarżone postanowienie w pozostałym zakresie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

W toku ponownego rozpoznawania sprawy przez Sąd drugiej instancji (Sąd Okręgowy w K.), po prawomocnym zniesieniu współwłasności nieruchomości o

powierzchni 450 m² położonej w K. przy ul. S., zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym (dalej - „K.”), dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (dalej - „N.”), w sposób bliżej oznaczony w postanowieniu Sądu Okręgowego w K. z dnia 19 kwietnia 2013 r., między uczestnikami sporne pozostawały jedynie roszczenia obligacyjne rozstrzygane na podstawie art. 618 § 1 k.p.c., a więc z jednej strony, roszczenia wnioskodawczynie M. D. oraz uczestników Z. D. i W. D. przeciwko uczestnikom Ł. P., M. P. K. i F. P., z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej, a z drugiej strony - roszczenia Ł. i F. P. przeciwko M., Z. i W. D. z tytułu rozliczenia pożytków uzyskiwanych z Kamienicy.

Zgłoszone przed Sądem pierwszej instancji roszczenia M., Z. i W. D. z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej obejmowały okresy od grudnia 1990 r. do maja 2005 r. (przeciwko Ł. P.) albo do 18 lipca 2002 r. (przeciwko M. P. K.) i od 18 lipca 2002 r. do maja 2005 r. (przeciwko F. P.), i w toku postępowania odwoławczego zostały rozszerzone, względem Ł. i F. P., o okres od maja 2008 r. do grudnia 2011 r., a w przypadku roszczenia W. D. także o okres od czerwca 2005 r. do kwietnia 2008 r. i od stycznia 2012 r. do 19 kwietnia 2013 r. (co obejmowało także przelane nań roszczenia Z. i M. D. za okres od stycznia 2012 r. do 19 kwietnia 2013 r.).

Zgłoszone przed Sądem pierwszej instancji roszczenia Ł. P. i F. P. przeciwko M., Z. i W. D. (solidarnie) z tytułu rozliczenia pożytków zostały rozszerzone i doprecyzowane w toku postępowania odwoławczego (jako adresatów wskazano M. D., ewentualnie Z. D., ewentualnie W. D.), tak że obejmowały okres od grudnia 1990 r. do maja 2005 r. (Ł. P.) albo od dnia 18 lipca 2002 r. do maja 2005 r. (F. P. oraz dalsze okresy od czerwca 2005 r. do kwietnia 2015 r. (Ł. i F. P.)).

Postanowieniem z dnia 21 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy w K. w punkcie pierwszym (1) zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 29 kwietnia 2008 r. w ten sposób, że punktom VII-X (wg numeracji nadanej postanowieniem Sądu Okręgowego w K. z dnia 19 kwietnia 2013 r.) nadał brzmienie i dodał pkt XI - XIII o treści:

„VII. zasądzić od uczestnika F. P. na rzecz wnioskodawczynie M. D. i uczestnika Z. D. solidarnie kwotę 18 247,95 zł (...), a w pozostałej części żądanie oddalić,

VIII. zasądzić od uczestnika F. P. na uczestnika W. D. kwotę 18 053,70 zł (...), a w pozostałej części żądanie oddalić,

IX. zasądzić od uczestnika Ł. P. na rzecz wnioskodawczynie M. D. i uczestnika Z. D. solidarnie kwotę 54 869,76 zł (...), a w pozostałej części żądanie oddalić,

X. zasądzić od uczestnika Ł. P. na rzecz uczestnika W. D. kwotę 36 107,41 zł (...), a w pozostałej części żądanie oddalić,

XI. oddalić żądanie M. D. i Z. D. skierowane przeciwko M. P. K. o rozliczenie z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości „ponad udział”,

XII. oddalić żądanie W. D. skierowane przeciwko M. P. K. o rozliczenie z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości „ponad udział”,

XIII. stwierdzić, że wnioskodawczynie i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie”.

Sąd drugiej instancji odrzucił także apelację F. P. i Ł. P. w zakresie dotyczącym rozliczenia pożytków (pkt 2), a w pozostałej części ich apelację oddalił (pkt 3).

Zasądził na rzecz wnioskodawczynie M. D. i uczestnika Z. D. solidarnie od uczestnika Ł. P. kwotę 39 745 zł wraz z ustawowymi odsetkami (pkt 4) i od uczestnika F. P. - kwotę 19 872 zł wraz z ustawowymi odsetkami (pkt 5), a na rzecz uczestnika W. D. od uczestnika Ł. P. - kwotę 76 358 zł wraz z ustawowymi odsetkami, oddalając żądanie w pozostałej części (pkt 6), i od uczestnika F. P. - kwotę 38 179 zł wraz z ustawowymi odsetkami, oddalając żądanie w pozostałej części (pkt 7).

Ponadto zasądził od M. D. na rzecz Ł. P. kwotę 85 801,03 zł (...) wraz z ustawowymi odsetkami, oddalając żądanie w pozostałej części (pkt 8), i na rzecz uczestnika F. P. - kwotę 42 900,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami, oddalając żądanie w pozostałej części (pkt 9).

W punktach 10 i 11 Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie ustalono m.in., że Nieruchomość - która w wyniku niniejszego postępowania została podzielona przez wyodrębnienie w niej 10 lokali (lokale użytkowe LU1, LU2, LU3, LU4, LU5, LU6 i lokale mieszkalne LM6, LM7, LM10 oraz lokal przeznaczony na cele inne niż mieszkalne - SF, strych frontowy) i przyznanie ich poszczególnym współwłaścicielom - do dnia podziału stanowiła współwłasność W. D. (udział 14/36), M. i Z. D. na prawach wspólności ustawowej (187/576), L. K. (39/192), Ł. P. (2/36) oraz F. P. (1/36).

Od 1975 r. L. K. (obecnie jej ojciec – J. S.) zajmowała na własne cele lokal mieszkalny LM7, a od 1990 r. J. S. prowadzi w lokalu użytkowym LU5 zakład optyczny.

Lokal użytkowy LU1 zajmował od 1982 r. - „na zasadzie tradycji rodzinnej sięgającej 1912 r.” - Ł. P.. Prowadził w nim - do grudnia 1999 r. wspólnie z M. P. K., a od 18 lipca 2002 r., kiedy M. P. K. zbyła swoje udziały w Nieruchomości F. P., wspólnie z nim (synem) - zakład zegarmistrzowski i komis (sprzedaż) zegarków.

W. D. zajmuje od 1993 r. na własne potrzeby lokal mieszkalny LM6, a od 1999 r. zajmował też piwnice budynku (lokal użytkowy LU6), prowadząc tam pub.

Małżonkowie M. i Z. D. nie zamieszkiwali w Nieruchomości, jednak do dnia 19 kwietnia 2013 r. w ich posiadaniu znalazły się - i były wykorzystywane na wynajem krótkoterminowy - lokale zwolnione przez najemców zajmujących je na podstawie szczególnego trybu (przydziału): lokal użytkowy LU3, zwolniony przed 2000 r., i lokal mieszkalny LM10 (wraz z przynależnym strychem), zwolniony w 2002 r. (uprzednio najemca płacił zań na rzecz administracji czynsz regulowany).

W latach 90-tych wszyscy współwłaściciele udzielili pełnomocnictwa do prowadzenia w Nieruchomości administracji i zarządu M. D., która wynajmowała wolne lokale w budynku, pobierając z tego tytułu czynsz najmu. Od 1996 r. wynajmowała zatem lokale użytkowe LU2 i LU4. Ponadto, co najmniej od maja 2008 r. do dnia uprawomocnienia się orzeczenia o zniesieniu współwłasności (19 kwietnia 2013 r.) zarządczyni budynku wynajmowała także lokal użytkowy LU6. Z czynszów uzyskiwanych z tytułu wynajmu lokali użytkowych M. D. pokrywała koszty zarządu i administracji budynku, a także niezbędne remonty.

Około 1994, 1995 r. powstał między współwłaścicielami konflikt, którego źródłem była kwestia płacenia podatku dochodowego od kwoty pożytków

przypadających na poszczególnych współwłaścicieli. Prowadząc bowiem zarząd i administrację budynku, M. D. rozliczała się na piśmie z uzyskiwanych przychodów i ponoszonych kosztów, przesyłając wszystkim rozliczenia miesięcznie i roczne z zarządu nieruchomością. *De facto* nie dochodziło jednak do rozliczeń finansowych i dzielenia uzyskiwanych pożytków. Po uzyskaniu wiedzy, że Kamienica przynosi dochód, który nie jest mu wypłacany, Ł. P. zaprzestał płacenia „czynszu” za zajmowany przez siebie lokal (LU1). Początkowo M. D. kierowała do niego pisma dotyczące płacenia „czynszu”, ale ostatecznie uczestnik nigdy nie otrzymał wezwania do zapłaty. W związku z tym sam nie żądał wypłaty przypadających na niego pożytków, przyjmując, że pokrywają one koszty prowadzonych w Kamienicy remontów i kompensują wzajemne rozliczenia. Taki stan istniał do 2001 r., a składając w 2000 r. wniosek o zniesienie współwłasności M. D. początkowo nie domagała się dokonania wzajemnych rozliczeń z tytułu korzystania z lokalu LU1 przez Ł. P. i M. P. K..

Do dnia 19 kwietnia 2013 r. M. D. nie wypłacała na rzecz Ł. P. i F. P. należnej im części pożytków generowanych przez Kamienicę, a Ł. Płonka i F. Płonka nie płacili na rzecz pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W dniu 10 października 2003 r. M., Z. i W. D. zawarli z L. K. ugodę (dalej - „U.”), w której strony ustaliły, że lokale LM7 oraz LU5, powinny przypaść L. K., natomiast pozostałe lokale winny stanowić współwłasność M., W. i Z. D.. L. K. zrzekła się w stosunku do nich wszelkich roszczeń wynikających z rozliczeń z tytułu posiadania i poniesionych nakładów oraz przeniosła na nich roszczenia o zwrot nadwyżki pożytków uzyskanych przez uczestników M. P. K. oraz Ł. i F. P. ponad wartość im należną oraz z tytułu rozliczenia wartości lokali, które otrzymają wskutek zniesienia współwłasności nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił łączną sumę przychodu, który mógłby być uzyskany z Nieruchomości w okresie od stycznia 2001 r. do maja 2005 r. (2 232 318,62 zł) przy założeniu, że lokale administrowane przez M. D. generują przychód odpowiadający czynszowi najmu, za które były wynajmowane przez zarządcę, a pozostałe lokale, zajmowane przez współwłaścicieli na cele mieszkalne lub użytkowe, mogłyby generować przychód odpowiadający czynszowi rynkowemu

(por. szczegółowo Tabela nr 1). Po pomniejszeniu jej o przypadające na ten okres koszty uzyskania przychodu przez administrację (640 541,56), określił na tej podstawie kwotę dochodu, która powinna przypadać każdemu ze współwłaścicieli, stosownie do przysługujących im udziałów w Nieruchomości (Tabela nr 2), a następnie skonfrontował ją z korzyściami „faktycznymi”, polegającymi na zaoszczędzeniu wydatków na najem lokalu LU1, które uzyskali Ł. Płonka i F. Płonka (wg Tabeli nr 1). Ustalił w ten sposób nadwyżkę, z której powinni się proporcjonalnie rozliczyć z pozostałymi współwłaścicielami, odpowiadającą różnicy między przypadającymi na Ł. i F. P. - stosownie do wielkości udziałów w Nieruchomości - dochodami i zaoszczędzonymi przez nich wydatkami (Tabela nr 3) oraz kwoty przypadające z tego tytułu na poszczególnych współwłaścicieli (Tabela nr 4). Uwzględnił przy tym Ugodę zawartą między L. K.a M. i Z. D. oraz W. D..

Analogiczne obliczenia i ustalenia Sąd drugiej instancji poczynił w odniesieniu do okresu od maja 2008 r. do 19 kwietnia 2013 r. (por. Tabele nr 5, 6, 7 i 8).

Określając na tej podstawie, w jakiej części żądania M., Z. i W. D. są uzasadnione, uwzględnił, że M. i Z. D. dokonali cesji swoich roszczeń z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez współwłaścicieli za okres od stycznia 2012 r. do 19 kwietnia 2013 r. na rzecz W. D.

Sąd Okręgowy ustalił też kwotę pożytków z tytułu zarządu Kamienicą pobranych przez M. D. w okresie od maja 2008 r. do 19 kwietnia 2013 r. (1 769 091 zł) i po odjęciu od niej kosztów (224 672,43 zł), określił części, które - stosownie do ich udziałów w Nieruchomości - powinny przypaść Ł. P. i F. P. (Tabela nr 9).

W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy stwierdził przede wszystkim, że roszczenia, o których mowa w art. 618 k.p.c., mogą być skutecznie zgłoszone do daty zamknięcia rozprawy przed sądem drugiej instancji, jeżeli powstały albo stały się wymagalne w trakcie postępowania międzyinstancyjnego i później. W związku z tym przyjął, że zgłoszenie przez Ł. i F. Płonków w postępowaniu odwoławczym roszczeń z tytułu pożytków za okres poprzedzający wydanie orzeczenia przez Sąd pierwszej Instancji było niedopuszczalne, a rozpoznaniu podlegało - na podstawie art. 618 § 2 k.p.c. a nie art. 383 k.p.c.

(skoro Sąd Rejonowy w ogóle o pożytkach nie orzekł) - żądanie rozliczenia w zakresie pożytków, które stały się wymagalne od maja 2008 r. do daty zniesienia współwłasności.

Kierując się wiążącym stanowiskiem wyrażonym w niniejszej sprawie w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 r., III CSK 351/13 (nie publ.), uznał też, że pominięcie przez Sąd Rejonowy w sentencji orzeczenia rozstrzygnięcia o roszczeniu z tytułu pożytków zgłoszonych przez uczestników Ł. i F. P. stworzyło po ich stronie uprawnienie do domagania się uzupełnienia orzeczenia, a nie do zaskarżenia nieistniejącego rozstrzygnięcia, w związku z czym w tym zakresie apelację uczestników odrzucił.

W odniesieniu do roszczenia M., Z. i W. D. o wynagrodzenie za bezprawne posiadanie rzeczy wspólnej Sąd odwoławczy przede wszystkim odrzucił twierdzenie Ł. i F. P. oraz M. P. K., że ich posiadanie lokalu LU1 nie naruszało normy art. 206 k.c., gdyż jego podstawą była zawarta przez współwłaścicieli umowa o podział *quoad usum*. Dostrzegł wprawdzie, że wyrażenie przez współwłaścicieli woli zawarcia takiej umowy - z czym w sposób dorozumiany wiąże się także uzgodnienie, iż ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych i to samo dotyczy pożytków, które rzecz przynosi - podobnie jak późniejsze wyrażenie woli kształtowania jej treści, nie wymaga zachowania szczególnej formy, jednakże uznał, że *in casu* umowa taka nie została zawarta. Stwierdził bowiem, że sposób korzystania z lokali przez poszczególnych współwłaścicieli nie wynikał z zawartego porozumienia przez wszystkich współwłaścicieli i ich woli w tym zakresie, ale „z okoliczności faktycznych i zaszłości”. Choć zakres korzystania z lokali przez współwłaścicieli był bezsporny, nie było zgody co do tego, w jaki sposób powinny być rozliczane ponoszone przez nich ciężary i wydatki dotyczące zajętych części Nieruchomości (lokali) oraz co do kwestii pożytków.

W związku z tym Sąd drugiej instancji uznał, że przedmiotowe roszczenie jest zasadne w zakresie, w jakim ma podstawę w art. 224 § 2 lub w art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c., a więc od dnia, w którym posiadanie lokalu LU1 stało się posiadaniem w złej wierze. Oceniał, że z tego punktu widzenia decydujące jest powzięcie wiadomości o konkretnych okolicznościach, które rozstrzyga o tym,

czy rozliczenia z właścicielem będą się odbywały według art. 224 czy art. 225 k.c. Zwrócił uwagę na wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 r., III CSK 351/13 pogląd, że dla dochodzenia roszczenia z tytułu posiadania rzeczy przez współwłaściciela nie jest obowiązkowe dążenie do wyrównania uprawnień określonych w art. 206 k.c. w naturze (np. w drodze roszczenia o dopuszczenie do współposiadania), zaznaczając, iż współwłaściciel pozbawiony lub bezprawnie niedopuszczony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej może dochodzić zarówno dopuszczenia do współposiadania, jak i wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli, gdyż takie roszczenie, jeżeli powstanie, ma charakter samodzielny, a nie akcesoryjny. Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie wystąpiła taka właśnie sytuacja, gdyż wnioskodawczyni oraz Z. i W. D. nie żądali dopuszczenia do współposiadania lokalu LU1, ale skierowali do Ł. P., M. P. K. i F. P. żądanie zapłaty wynagrodzenia z tytułu posiadania rzeczy z naruszeniem normy art. 206 k.c. Dlatego od tej daty przyjąć należy, że posiadanie wskazanych uczestników było posiadaniem w złej wierze uzasadniającym zapłatę wynagrodzenia. Choć istniejący między uczestnikami od lat 90-tych XX wieku konflikt co do zasad rozliczania Kamienicy „nie uzasadniał przyjęcia” istnienia umowy *quoad usum*, to jednak mając na względzie, że do Ł. P. i M. P. K. nie były kierowane wezwania do zapłaty, „przyjąć należało”, przy istnieniu domniemania z art. 7 k.c., iż pozostawali oni w usprawiedliwionym przekonaniu, że nie naruszają niczyich praw, a wzajemne rozliczenia kompensują się. Sytuacja ta zmieniła się od „dat” złożenia w niniejszej sprawie żądań obejmujących wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, gdyż w ten sposób uczestnicy uzyskali wiedzę, że posiadanie przez nich rzeczy wspólnej wykracza poza określony w art. 206 k.c. zakres „uprawnionego” posiadania rzeczy wspólnej przez konkretnego współwłaściciela, i od tych „dat” muszą być uznani za posiadaczy w złej wierze. Wprawdzie wielkość lokalu LU1 nie jest duża, jednak ze względu na swoje atrakcyjne położenie, jego posiadanie było źródłem korzyści, jakich nie mogli czerpać pozostali współwłaściciele, zajmujący lokale o mniejszym potencjale. W tym sensie - w ocenie Sądu drugiej instancji - „nie może budzić wątpliwości, że posiadanie rzeczy nastąpiło

z naruszeniem normy art. 206 k.c. i uzasadniało żądanie zapłaty wynagrodzenia na rzecz pozostałych współwłaścicieli”.

Określając „daty” decydujące o przyjęciu złej wiary, Sąd zwrócił uwagę, że po raz pierwszy żądanie zapłaty z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy zostało skierowane przez wnioskodawczynię do uczestników Ł. P. i M. P. K. pismem z dnia 1 grudnia 2000 r., a przez uczestnika W. D., także w odniesieniu do F. P., pismem z dnia 17 lipca 2003 r., przy czym podstawa faktyczna jego żądania, doprecyzowanego kwotowo pismem z dnia 10 października 2005 r., obejmowała także postanowienia Ugody, co w przypadku żądania M. i Z. D. nastąpiło dopiero w piśmie precyzującym żądane kwoty z dnia 28 sierpnia 2007 r.

W konsekwencji Sąd odwoławczy uznał, że żądanie zapłaty z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy skierowane przeciwko M. P. K. nie znajdowało uzasadnienia, gdyż uczestniczka ta współposiadała lokal LU1 jedynie do grudnia 1999 r. i w tym czasie nie mogła być jeszcze w złej wierze.

Roszczenie M. i Z. D. o zapłatę przez Ł. i F. P. wynagrodzenia z tytułu korzystania z lokalu LU1 za okres przypadający do wydania orzeczenia przez Sąd pierwszej instancji Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione częściowo, w zakresie zgłoszonym przed Sądem Rejonowym, a więc za okres do maja 2005 r. przy czym wobec Ł. P. od dnia 1 stycznia 2001 r. (po wezwaniu z dnia 1 grudnia 2000 r.), a wobec F. P. od dnia 18 lipca 2002 r. (data nabycia udziałów we współwłasności).

Z kolei roszczenie W. D. zgłoszone przed Sądem pierwszej instancji Sąd odwoławczy uznał za zasadne w części obejmującej okres od 1 sierpnia 2003 r. (po wezwaniu z dnia 17 lipca 2003 r.) do maja 2005 r., przy czym w zakresie wierzytelności nabytej od L. K. - od daty 10 października 2003 r. (data cesji).

Zgłoszone w toku postępowania odwoławczego żądania M. i Z. oraz W. D. za okres od maja 2008 r. do kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione w całości z wyjątkiem części odsetek.

Za zasługujące co do zasady na uwzględnienie na podstawie art. 207 k.c. uznał też zgłoszone przez uczestników Ł. i F. P. - i nie kwestionowane co do istoty przez M. D. - żądania rozliczenia pożytków za okres od maja 2008 r. do 19 kwietnia 2013 r. Zgodnie ze wskazaniami Sądu Najwyższego uznał, że rozliczeniu powinny podlegać dochody netto faktycznie uzyskane, odnosząc to do nadwyżki faktycznych

przychodów z wynajmu części lokali w Kamienicy nad faktycznymi wydatkami (w tym na niezbędne remonty) związanymi z utrzymaniem części wspólnej Nieruchomości.

Skargi kasacyjne od postanowienia Sądu Okręgowego wywiedli, z jednej strony, uczestnicy Ł. P. i F. P., a z drugiej strony - wnioskodawczyni M. D. i uczestnicy Z. D. i W. D..

Ł. i F. P. zaskarżyli postanowienie w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 206 w związku z art. 224 § 2 i art. 225 k.c., art. 118 k.c., art. 207 k.c. i art. 7 ust 2 ustawy o własności lokali w związku z art. 211 k.c., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 351, art. 325, art. 367 § 1, art. 373 w związku z art. 13 § 2 i art. 618 k.p.c., art. 618 § 1 i 2 k.p.c., art. 398²⁰ k.p.c. oraz art. 328 § 3 w związku z art. 387 § 2¹, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i wydanie orzeczenia co do istoty o bliżej oznaczonej treści ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, w każdym przypadku z uwzględnieniem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

M. D., Z. D. i W. D. zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego w częściach: M. D. co do punktu 1.VII,IX - w zakresie, w jakim Sąd oddalił żądania w pozostałej części, jak również co do punktu 1.XI i XIII oraz punktów 8 i 9 - w całości, Z. D. co do punktu 1.VII,IX - w zakresie, w jakim Sąd oddalił żądania w pozostałej części, i co do punktu 1.XI i XIII - w całości, W. D. co do punktu 1.VIII,X - w zakresie, w jakim Sąd oddalił żądania w pozostałej części, i co do punktu 1.XII i XIII - w całości. Zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. art. 206 i art. 207 k.c. w związku z art. 618 § 1 k.p.c. oraz art. 206 w związku z art. 225 k.c., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 382 w związku z art. 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w części dotyczącej punktów 8 i 9 i orzeczenie w tym zakresie co do istoty sprawy i o kosztach postępowania kasacyjnego, jak również o uchylenie zaskarżonego postanowienia w pozostałym zakresie, tj. punktów 1.VII, VIII, IX, X, XI, XII i XIII i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania kasacyjnego w tej części.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 519¹ § 1 k.p.c. w postępowaniu nieprocesowym skarga kasacyjna przysługuje od wydanego przez sąd drugiej instancji postanowienia co do istoty sprawy oraz od postanowienia w przedmiocie odrzucenia wniosku i umorzenia postępowania kończących postępowanie w sprawie. Postanowienie o odrzuceniu apelacji nie mieści się w tym katalogu, w związku z czym nie podlegało zaskarżeniu skargą kasacyjną, lecz zażaleniem do Sądu Najwyższego stosownie do regulacji art. 394¹ § 2 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia jego uchylenia przez art. 1 pkt 140 lit. a ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1469), a od dnia 6 listopada 2019 r. zażaleniem do innego składu sądu drugiej instancji (art. 394² § 1 k.p.c.). Z tego względu skarga kasacyjna F. i Ł. Płonków w zakresie dotyczącym punktu drugiego (2) postanowienia Sądu Okręgowego była niedopuszczalna i podlegała odrzuceniu na podstawie art. 398⁶ § 3 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2013 r., IV CZ 171/12, nie publ., z dnia 13 marca 2015 r., III CSK 335/13, nie publ., z dnia 17 listopada 2016 r., IV CZ 72/16, nie publ. i z dnia 13 kwietnia 2018 r., I CZ 34/18, nie publ.). Ubocznie warto zwrócić uwagę, że w tej części skarga kasacyjna była też chybiona ze względu na jej oparcie na stanowisku sprzecznym z wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 grudnia 2014 r., III CSK 351/13 (art. 398²⁰ k.p.c.), wskazano w nim bowiem wyraźnie, że pominięcie przez Sąd Rejonowy w sentencji orzeczenia rozstrzygnięcia o roszczeniu z tytułu pożytków zgłoszonym przez uczestników Ł. i F. Płonków stworzyło po ich stronie uprawnienie do domagania się uzupełnienia orzeczenia, natomiast nie dało im podstawy do zaskarżenia z tej przyczyny orzeczenia, gdyż nie można zaskarżyć orzeczenia, które nie istnieje.

W tej sytuacji podniesiony w skardze kasacyjnej Ł. i F. P. zarzut naruszenia art. 351, art. 325, art. 367 § 1, art. 373 w związku z art. 13 § 2 i art. 618 k.p.c. należy uznać za bezprzedmiotowy w części, w jakiej odnosił się do postanowienia o odrzuceniu części apelacji.

Naruszenia tego skarżący dopatrzyli się również w stwierdzeniu, że nie było podstaw do wnoszenia apelacji co do kwot z tytułu pożytków zasądzonych od nich przez Sąd Rejonowy. Jednakże wbrew ich twierdzeniom, bazującym na oderwanej

od motywów orzeczenia, literalnej i fragmentarycznej interpretacji punktu drugiego (2) sentencji, należy wskazać, że w tym zakresie Sąd Okręgowy nie odrzucił apelacji, lecz rozpatrzył ją merytorycznie. Dostrzegając, że Sąd pierwszej instancji pomylił pojęcia i żądanie korzystania z nieruchomości „ponad udział” rozpoznał jako żądanie rozliczenia pożytków na podstawie art. 207 k.c., Sąd odwoławczy uznał zasadność tego żądania na odmiennej - zgodnej z podstawą faktyczną żądania - podstawie prawnej (art. 225 w związku z art. 206 k.c.). Trafność tego stanowiska może podlegać ocenie tylko pod kątem naruszenia przepisów prawa materialnego.

Z kolei naruszenie art. 618 § 1 i 2 k.p.c. miało - zdaniem Ł. i F. P. - polegać na stwierdzeniu, że zgłoszenie w postępowaniu nieprocesowym (o zniesienie współwłasności) w toku postępowania apelacyjnego roszczenia z tytułu współposiadania (z tytułu pożytków) za okres poprzedzający wydanie postanowienia przez sąd pierwszej instancji jest niedopuszczalne. Według skarżących, stwierdzenie to naruszało też art. 398²⁰ k.p.c., było bowiem sprzeczne z wykładnią prawa zaprezentowaną w wydanym w niniejszej sprawie postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014, III CSK 351/13, w którym wskazano, że zgłoszenie przez współwłaściciela roszczenia z tytułu współposiadania rzeczy dopiero w toku postępowania apelacyjnego w sprawie o zniesienie współwłasności może mieć wpływ jedynie na orzeczenie o kosztach procesu, nie może jednak zwolnić sądu od obowiązku oceny zasadności samego roszczenia materialnoprawnego.

W tej kwestii należy przede wszystkim zauważyć, że w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9 grudnia 2014 r. Sąd Najwyższy stwierdził jedynie ogólnie, iż w sprawie o zniesienie współwłasności dopuszczalne jest zgłoszenie roszczenia z tytułu współposiadania rzeczy dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Wbrew wywodom skarżących nie rozstrzygnął jednoznacznie, czy chodzi zarówno o zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym roszczenia, które powstały albo stały się wymagalne w trakcie postępowania międzyinstancyjnego i później, jak i roszczenia, które powstały (stały się wymagalne) wcześniej i podlegały zgłoszeniu przed sądem pierwszej instancji. Dodatkowa wzmianka o możliwości („poza tym”) rozszerzenia w postępowaniu apelacyjnym żądania o świadczenia za dalsze okresy - na

podstawie art. 383 k.p.c. - interpretacji tej nie przeczy, mogła bowiem stanowić dodatkowy argument na rzecz dopuszczalności zgłoszenia części roszczeń w toku postępowania odwoławczego. Częściowo łagodziłoby to skutki uznania przez Sąd Najwyższy za trafny zarzutu kasacyjnego M. D., wskazującej, że pominięcie przez Sąd Rejonowy w sentencji orzeczenia rozstrzygnięcia o roszczeniu Ł. i F. P. z tytułu pożytków stworzyło po ich stronie jedynie uprawnienie do domagania się uzupełnienia orzeczenia, a nie do zaskarżenia z tej przyczyny orzeczenia, w związku z czym nie odrzucając w tej części apelacji Sąd Rejonowy naruszył przepisy postępowania. Zwłaszcza, że pierwotne rozstrzygnięcie Sądu drugiej instancji co do pożytków należnych Ł. i F. P. zostało przez Sąd Najwyższy w całości uchylone. Niejednoznaczność stanowiska Sądu Najwyższego w przedmiotowej kwestii jest istotna, gdyż zgodnie z utrwalonym orzecznictwem zakres związania sądu odwoławczego wykładnią Sądu Najwyższego należy rozumieć ściśle (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2007 r., III CSK 141/07, nie publ., z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 668/08, nie publ., z dnia 22 września 2011 r., V CSK 427/10, nie publ., z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 23/12, z dnia 12 lipca 2012 r., I CSK 5/12, nie publ., z dnia 30 października 2013 r., V CSK 475/12, z dnia 26 marca 2014 r., V CSK 284/13, OSNC 2015, nr 3, poz. 37, z dnia 24 kwietnia 2014 r., III CSK 319/13, nie publ., z dnia 7 kwietnia 2016 r., II CSK 230/15, OSNC-ZD 2017, nr 4, poz. 60 i z dnia 12 września 2018 r., II CSK 658/17, nie publ.). Tymbardziej, że omawiana wypowiedź Sądu Najwyższego, korzystna dla Ł. i F. Płonków, nie została sformułowana przy rozpatrywaniu ich zarzutów (na ówczesnym etapie w ogóle nie wniesli oni skarg kasacyjnych).

W tej sytuacji Sąd Okręgowy mógł stwierdzić - zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą, którą Sąd Najwyższy orzekający w niniejszym składzie aprobuje - że zgłoszenie roszczeń, o których mowa w art. 618 § 1 k.p.c., jest co do zasady dopuszczalne do daty zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a zgłoszenie ich przed sądem drugiej instancji jest skuteczne tylko wtedy, gdy powstały albo stały się wymagalne w trakcie postępowania międzyinstancyjnego i później (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 447/07, nie publ., z dnia 3 czerwca 2011 r., II CSK 330/10, nie publ., z dnia 29 stycznia 2016 r., II CSK 82/15, nie publ., z dnia 14 kwietnia

2016 r., IV CSK 593/15, nie publ., z dnia 6 kwietnia 2017 r., IV CZ 140/16, nie publ., z dnia 7 marca 2018 r., I CSK 670/17, nie publ. i z dnia 25 stycznia 2019 r., IV CSK 543/17, nie publ.).

Z tych względów zarzuty naruszenia art. 618 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 398²⁰ k.p.c. nie mogły zostać uznane za zasadne.

Nie można natomiast odmówić słuszności zarzutowi naruszenia art. 328 § 3 (w istocie mogło chodzić tylko o art. 328 § 2 k.p.c.) w związku z art. 387 § 2¹, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, dlaczego nie został uwzględniony zarzut przedawnienia zgłaszany przez uczestników P. (k. 880v.). Odrębną kwestią jest natomiast to, czy naruszenie to mogło wywrzeć istotny wpływ na wynik sprawy. Z pewnością nie przesądza o tym błędna kwalifikacja prawna żądania M., Z. i W. D. przed Sądem pierwszej instancji (zasądzenie pożytków) w sytuacji, w której - jak wyjaśnił Sąd odwoławczy w wyniku wykładni żądania uwzględniającej twierdzenia faktyczne przytoczone na jego uzasadnienie - podstawa faktyczna tego żądania obejmowała korzystanie przez uczestników P. z lokalu LU1 poza określony w art. 206 k.c. zakres „uprawnionego” posiadania rzeczy wspólnej, co oznacza, że chodziło tu o to samo (jedno) żądanie procesowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2017 r., II CSK 400/16, OSNC-ZD 2018, z. B, poz. 30 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2019 r., I CSK 708/18, nie publ.). Nie można też zapominać, że przewidziane w art. 224 § 2 (także w związku z art. 225 k.c.) roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie jest roszczeniem o świadczenie okresowe, co w zasadzie oznacza, iż przedawniało się w terminie 10-letnim (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973, nr 6, poz. 102 oraz z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CZP 20/74, OSNCP 1974, nr 12, poz. 208, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r., II CR 208/75, nie publ., z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNCP 1981, nr 9, poz. 171, z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNCP 1987, nr 2-3, poz. 44, z dnia 23 stycznia 2007 r., III CSK 278/06, OSNC 2007, nr 12, poz. 186 oraz postanowienia Sądu Najwyższego, z dnia 22 października 2010 r., III CSK 331/09, nie publ., i z dnia 22 czerwca 2018 r., II CSK 497/17, nie publ. i z dnia 12 lipca 2019 r., I CSK 708/18, nie publ.). Skarżący mają wprawdzie rację, że zgłoszenie roszczeń objętych

dyspozycją art. 618 § 1 k.p.c. powinno odpowiadać wymogom pozwu w zakresie wskazania wysokości, rodzaju i podstawy roszczeń (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2018 r., II CSK 497/17, nie publ. i z dnia 25 stycznia 2019 r., IV CSK 543/17, nie publ.), a podmiot dochodzący tych roszczeń ma obowiązek zgłoszenia ich przez właściwe sprecyzowanie żądania co do okresu oraz wysokości, ponieważ przerwanie biegu przedawnienia może być spowodowane jedynie jednoznacznym określeniem przedmiotu świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2017 r., I CSK 14/16, nie publ. i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2018 r., II CSK 497/17, nie publ.). Jednakże Sąd Okręgowy wyjaśnił w swym uzasadnieniu, że żądania te – jeżeli chodzi o okres od grudnia 1990 r. do maja 2005 r. - zostały sprecyzowane przez Sądem pierwszej instancji w piśmie M. i Z. D. z dnia 28 sierpnia 2007 r. (k.733) oraz piśmie W. D. z dnia 23 sierpnia 2007 r. (k. 731), a w toku postępowania apelacyjnego, co do okresu od maja 2008 r. - w pismach z dnia 27 marca 2013 r. (M. i Z. D., k. 2129) i z dnia 22 marca 2013 r. (W. D., k.2117), a co do okresu od czerwca 2005 r. do kwietnia 2008 r. i od stycznia 2012 r. do 19 kwietnia 2013 r. - w piśmie procesowym z dnia 6 czerwca 2016 r. (W. D., k.2784-2795) precyzującym żądanie zgłoszone w piśmie z dnia 25 maja 2015 r. (k.2655). Żądania zaś M. i Z. D. uwzględnił tylko za okres od dnia 1 stycznia 2001 r. (Ł. P.) i od dnia 18 lipca 2002 r. (F. P.), w obu przypadkach do maja 2005 r., a żądanie W. D. - od dnia 1 sierpnia 2003 r. (10 października 2003 r.) do maja 2005 r., jak również za okres od maja 2008 r. do kwietnia 2013 r. (M., Z. i W. D.).

W ramach podstawy określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. skarżący zarzucili także wieloaspektowe naruszenie art. 206 w związku z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. Przede wszystkim zakwestionowali pogląd, że *in casu* nie można przyjąć, iż współwłaściciele dokonali podziału *quad usum* co do korzystania z lokali na własne potrzeby, co - według ich interpretacji stanowiska Sądu Okręgowego - miało wynikać z tego, że przeznaczyci część lokali niewykorzystywanych na własne potrzeby na wynajem, a następnie powstał pomiędzy nimi spór co do rozliczenia pożytków z tych lokali. Ich zdaniem, umowa *quad usum* nie musi dotyczyć całej nieruchomości, a współwłaściciele mogą utworzyć dwie pule lokali: objętą podziałem *quoad usum* pulę, przeznaczoną do wyłącznego osobistego korzystania

przez poszczególnych współwłaścicieli na cele mieszkaniowe czy też na prowadzenie działalności gospodarczej, oraz pulę zbędną na własne potrzeby, przeznaczoną na wynajem z zamiarem podziału pożytków. Zdaniem skarżących tak też się stało *in casu*, gdyż uczestnicy P. od dziesięcioleci zajmowali lokal LU1, czego nikt nie kwestionował do czasu postępowania sądowego, przy czym także sam wniosek o zniesienie współwłasności był sformułowany jako bez „spłat i dopłat”. Podział zaś *quoad usum* wyklucza rozliczenia na podstawie art. 206 k.c. Niewywiązywanie się uczestników D. względem uczestników P. co do rozliczenia tych pożytków nie może mieć wpływu na ocenę skuteczności i trwałości umowy *quoad usum* co do tej części lokali, które były wykorzystywane na własne osobiste potrzeby współwłaścicieli. Nie wystarczy też, że w pewnym momencie współwłaściciele dochodzący roszczenia opartego na art. 206 w związku z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. wysłali wezwanie do zapłaty oraz zgłosili te roszczenia w ramach trwającego postępowania sądowego, nie wskazując jednocześnie, w jaki sposób miałyby się zmienić stan posiadania.

Niezależnie od tego skarżący nie zgodzili się również ze stwierdzeniem, że współwłaścicielowi, który korzysta z części nieruchomości przez wykorzystywanie lokalu na własne potrzeby, a nadto partycypuje w pożytkach z lokali wynajmowanych, przysługuje roszczenie względem innego współwłaściciela za korzystanie z rzeczy „ponad udział” tylko z tej przyczyny, iż okazało się, że lokal, z którego korzysta ten współwłaściciel, jest mniej warty niż lokal posiadany przez innego współwłaściciela (czy też można z niego uzyskać niższy czynsz hipotetyczny). Podobnie z zapatrywaniem, że owo posiadanie bardziej wartościowego lokalu nie da się pogodzić się z posiadaniem nieruchomości przez innych współwłaścicieli, którzy posiadają inne lokale na swe własne potrzeby i dodatkowo partycypują w pożytkach z lokali wynajmowanych, zarządzając tym wynajmem, i poza zgłoszeniem żądania pieniężnego nie zgłaszali żadnych propozycji co do innego sposobu podziału lokali do korzystania. Zdaniem skarżących, współwłaściciel może dochodzić roszczeń przewidzianych w art. 224 § 2 i art. 225 w związku z art. 206 k.c. tylko wtedy, gdy wykaże, że został wykluczony od posiadania, co *in casu* nie miało miejsca. Przepis art. 206 k.c.

bowiem nie statuuje uprawnienia współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej ściśle według udziału i to liczonego tylko wartościowo.

Ł. i F. P. zwrócili ponadto uwagę, że skierowane do nich wezwanie do zapłaty oraz zgłoszenie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w ramach trwającego postępowania sądowego nie oznaczało też, iż od tej chwili byli w złej wierze. W rzeczywistości bowiem nadal pozostawali w obiektywnie usprawiedliwionym przekonaniu, że lokal będący w ich posiadaniu nie tylko nie wyczerpuje ich udziału, ale jest poniżej tego udziału. Wskazywało na to powierzchniowe porównanie poszczególnych lokali, jak również początkowe wyceny biegłych dokonywane w ramach niniejszego postępowania, które uległy potem „drastycznej” zmianie.

Pierwszoplanowe znaczenie dla oceny przedstawionych zarzutów ma zwrócenie uwagi, że zgodnie z dominującym obecnie i trafnym stanowiskiem art. 206 k.c. ma na względzie jedynie bezpośrednie, niepodzielne współposiadanie i korzystanie (władanie do niepodzielnej ręki, *pro indiviso*) z całej rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli (por. zwłaszcza uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103). Oznacza to, że korzystanie przez współwłaściciela z części rzeczy wspólnej na wyłączność (np. wyłączone korzystanie z samodzielnego lokalu położonego w nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności), nie mające podstawy w zgodzie współwłaścicieli, jest niezgodne z modelem określonym w art. 206 k.c. Tego rodzaju posiadanie i korzystanie z rzeczy (jej części) na wyłączność nie daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, choćby objęta wyłącznością fizyczna część nieruchomości nie wykraczała - według takiego czy innego kryterium wyliczenia - poza wielkość udziału przysługującego współwłaścicielowi władającego tą częścią (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 459/12, nie publ.). Dla stwierdzenia naruszenia art. 206 k.c. wielkość udziału jest co do zasady irrelevantna, a samo posługiwanie się określeniami "posiadania ponad udział" lub "posiadanie w granicach udziału" – charakterystyczne dla dawniejszego orzecznictwa (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 311/08, nie publ., z dnia 22 października 2010 r., III CSK 331/09, nie publ.

oraz z dnia 14 października 2011 r., III CSK 288/10, nie publ.), którego refleksy można odnaleźć także w stanowiskach uczestników i Sądu Okręgowego - jest obecnie uznawane za nieprawidłowe i mylące (por. też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53). Tym samym irrelewantne - także z punktu widzenia oceny dobrej wiary - jest to, czy ów współwłaściciel zdawał sobie sprawę (powinien zdawać sobie sprawę) z władania „ponad udział”, każda bowiem „wyłączność”, nie bazująca na zgodzie uprawnionych, jest w świetle art. 206 k.c. bezprawna. Bezprawność ta uzasadnia nie tylko nakazanie pozwanemu dopuszczenie do współposiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c., ale i zasądzenie od niego na podstawie art. 224 § 2 lub art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w zakresie, do którego nie uprawnia art. 206 k.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08).

Z drugiej strony w orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie zwracano uwagę, że określony w art. 206 k.c. model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej nie ma charakteru bezwzględnie wiążącego, co jest szczególnie istotne w przypadku rzeczy, których wykorzystanie zgodnie z ich przeznaczeniem może polegać na wyłącznym władaniu poszczególnymi częściami (np. nieruchomości obejmująca wiele samodzielnych, ale nie wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub użytkowych). Współwłaściciele mogą zgodzić się na odmienne uregulowanie kwestii współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, a w braku takiej zgody - gdy wykonywanie posiadania wspólnej rzeczy wymaga współdziałania wszystkich zainteresowanych - każdy z nich może zwrócić się do sądu o wydanie stosownego orzeczenia w tym względzie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, z. D, poz. 96).

Zgoda współwłaścicieli na odstąpienie od modelu określonego w art. 206 k.c. może przybrać dwojaką postać. Przede wszystkim zawarcia umowy o podział rzeczy do korzystania (tzw. podział *quoad usum*), polegający na wytyczeniu poszczególnym właścicielom fizycznie wydzielonych części rzeczy wspólnej do wyłącznego władania, z czym wiąże się zazwyczaj także wyłączenie - w odniesieniu do sfer objętych tą wyłącznością - zastosowania art. 207 k.c., tak, że każdy ze współwłaścicieli może czerpać na wyłączność korzyści i inne przychody

z części rzeczy wspólnej, która mu przypadła, i samodzielnie ponosi związane z nią wydatki i ciężary. Zgoda może też przybrać postać rezygnacji - nie będącej zrzeczeniem się prawa własności - z wykonywania swych uprawnień w odniesieniu do rzeczy wspólnej (jej części) przez jednego współwłaściciela albo wielu współwłaścicieli na rzecz innego albo innych (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12 i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 459/12, nie publ., z dnia 23 września 2016 r., II CSK 799/15, nie publ. i z dnia 24 listopada 2017 r., I CSK 109/17, nie publ.).

Wyróżnione postacie zgód wykazują istotne cechy wspólne. Przede wszystkim każda z nich wyłącza - w zakresie związanego z nią zezwolenia - bezprawność niezgodnego z art. 206 k.c. współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Żadna z nich nie wymaga też zachowania formy szczególnej i może nastąpić także w sposób dorozumiany (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1963 r., III CR 81/63, OSN 1964, nr 9, poz. 189, z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, MoP 2007, nr 14, s. 791, z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, niepubl. i z dnia 18 sierpnia 2017 r., IV CSK 628/16, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 459/12, nie publ., z dnia 10 listopada 2016 r., IV CSK 46/16, nie publ. i z dnia 24 listopada 2017 r., I CSK 109/17, nie publ.). W szczególności korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli w sposób wyłączny z określonych lokali mieszkalnych znajdujących się we wspólnej nieruchomości, przy aprobowaniu tego stanu przez wszystkich współwłaścicieli, stanowi zachowanie mogące zostać poczytane za dorozumiane złożenie oświadczeń woli składających się na umowę o podział rzeczy wspólnej do korzystania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2017 r., III CSK 64/16, nie publ.). Z drugiej strony zwraca się uwagę, że dorozumiane zawarcie przedmiotowej umowy można przyjąć, gdy żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwia się określonemu sposobowi korzystania z rzeczy wspólnej, który ma charakter

utrwalony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2016 r., IV CSK 46/16).

Jednakże w niektórych aspektach zachodzą między omawianymi typami zgód ważne różnice. Stosownie do dominującego poglądu do zawarcia umowy o podział rzeczy do korzystania niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, z. D, poz. 96 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2016 r., IV CSK 46/16, nie publ.; odmiennie - co do zmiany umowy - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, nie publ. i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia z dnia 8 lutego 2019 r., I CSK 770/17), podczas gdy czasowa rezygnacja leży w indywidualnej gestii każdego ze współwłaścicieli i jest skuteczna tylko w relacji do niego.

Zasadniczo odmiennie przedstawia się też kwestia trwałości raz udzielonej zgody. O ile czasowa rezygnacja ma z natury rzeczy charakter nietrwały i w braku odmiennego zastrzeżenia może być w każdym czasie odwołana (wyłączne władztwo właściciela ma tu w istocie charakter jedynie prekaryjny), o tyle podział *quoad usum* zmierza zazwyczaj do trwałego ukształtowania sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Stopień tej trwałości jest sporny, co dotyczy przypadków, w których współwłaściciele kwestię tę pozostawili otwartą, a co do zmiany albo zakończenia podziału nie ma wśród nich zgody. Przed wejściem w życie kodeksu cywilnego judykatura i doktryna były w zasadzie zgodne, że uzgodniony przez właścicieli podział rzeczy do korzystania wiąże do czasu zniesienia współwłasności (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 1950 r., C 98/50, PiP 1951, nr 10, s. 629, z dnia 9 maja 1951 r., C 1164/51, OSN 1953, nr 2, poz. 39, z dnia 28 stycznia 1958 r., 3 CR 1282/57, OSN 1959, nr 2, poz. 50 i z dnia 5 sierpnia 1958 r., 3 CR 769/58, OSN 1959, nr 4, poz. 115). Pod rządem kodeksu cywilnego w literaturze i w judykaturze (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73, OSNCP 1973, nr 12, poz. 208) wyrażono jednak pogląd, że w razie istotnej zmiany okoliczności, a więc z ważnych powodów, umowa o podział *quoad usum* może zostać wypowiedziana przez współwłaściciela (w kwestii terminu wypowiedzenia proponowano np. analogię do przepisów o umowie dzierżawy), a podział sądowy -

zmieniony orzeczeniem sądowym. Z biegiem czasu zastrzeżenie co do ważnej przyczyny wypowiedzenia traciło na wyrazistości (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2018 r., IV CSK 163/17, OSNC-ZD 2019, z. A, poz. 4 i z dnia 26 czerwca 2018 r., IV CNP 9/18, nie publ.), a *de lege lata*, po wejściu w życie art. 365¹ k.c., część doktryny optuje wyraźnie za możliwością swobodnego wypowiedzenia umowy na podstawie tego przepisu.

Przedstawiony spór jest w części pochodną rozbieżnych poglądów co do natury prawnej umowy o podział rzeczy do korzystania (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2019 r., IV CSK 286/18, nie publ.). Zgodnie z dominującym w judykaturze i doktrynie poglądem, umowa taka wywołuje skutki obligacyjne (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, nie publ., z dnia 18 sierpnia 2017 r., IV CSK 628/16, nie publ. i z dnia 8 lutego 2019 r., I CSK 770/17, Biul.SN 2019, nr 5, s. 18 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2018 r., IV CSK 163/17, nie publ.), polegające na powstaniu swoistego stosunku prawnego, w ramach którego współwłaściciele uzyskują status posiadaczy zależnych wydzielonych im części nieruchomości (por. też uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1956 r., III CO 38/55, OSN 1956, Nr 3, poz. 88 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 sierpnia 2017 r., IV CSK 628/16, nie publ.). Umowę taką uznaje się za źródło dziedzicznych, majątkowych praw i obowiązków związanych z udziałem w rzeczy, a roszczenia z niej wynikające - za podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej (art. 16 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 ze zm., dalej - „u.k.w.h.”), nie mniej zgodnie z art. 221 k.c. skuteczne wobec nabywcy udziału także w braku ujawnienia, o ile o nich wiedział (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CKN 521/01, nie publ., z dnia 17 stycznia 2018 r., IV CSK 163/17 i z dnia 26 czerwca 2018 r., IV CNP 9/18, nie publ.).

Jednakże w doktrynie silnie reprezentowane jest również stanowisko, że chodzi tu w istocie o unormowanie stosunku prawnorzeczowego między współwłaścicielami, zmierzające do ukształtowania sfery uprawnień do korzystania i posiadania rzeczy wspólnej w sposób odmienny od art. 206 k.c. (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 1958 r., II CR 804/57, OSN 1959, Nr 3,

poz. 81, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103).

Uznanie prawnorzeczowego charakteru umownego podziału *quoad usum* pozwala w prosty sposób stwierdzić, że art. 365¹ k.c. nie ma do niego zastosowania, jak również bronić poglądu, iż co do zasady - w braku odmiennego (jednomyślnego) uzgodnienia albo ingerencji sądu - podział ten wiąże do czasu zniesienia współwłasności, a ewentualna ingerencja sądu może nastąpić tylko na zasadzie określonej w art. 201 zd. 2 k.c.

Nawet jednak przyjęcie, że umowa o podział rzeczy do korzystania jest umową obligacyjną, nie przesądza jeszcze dopuszczalności zastosowania art. 365¹ k.c. Byłaby to bowiem umowa kreująca tzw. zobowiązanie realne, o poszerzonej skuteczności, w której status strony jest - w granicach określonych w art. 221 k.c. albo art. 16 ust. 2 pkt 3 i art. 17 u.k.w.h. - wyznaczony przez określony stosunek prawnorzeczowy (posiadanie statusu współwłaściciela). Założenie zaś co do skuteczności umowy względem nabywcy udziału (art. 221 k.c.), byłoby - w częstych i praktycznie doniosłych przypadkach zawarcia umowy *per facta concludentia*, w których czas trwania nie jest oznaczony - iluzoryczny, gdyby uznać, że może on taką umowę swobodnie wypowiedzieć.

W każdym razie za poglądem, że podział *quoad usum* co do zasady - w braku odmiennego (jednomyślnego) uzgodnienia (choćby *ex post*) albo ingerencji sądu - wiąże do czasu zniesienia współwłasności, przemawiają ważne racje. Przede wszystkim to, że celem takiej umowy jest zazwyczaj stabilizacja stosunków faktycznych i prawnych zachodzących między współwłaścicielami (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73, OSNCP 1973, nr 12, poz. 208). W częstych przypadkach zawarcia umowy w sposób konkludentny, a więc bez oznaczenia czasu jej trwania, cel ten byłby podważony, gdyby każdy ze współwłaścicieli mógł swobodnie umowę wypowiedzieć. Wbrew wyrażanym poglądom nie można też uznać, że stanowisko takie prowadziłby do trwałego pozbawienia współwłaścicieli ich uprawnień prawnorzeczowych. Poglądy te pomijają, że w założeniu ustawodawcy współwłasność w częściach ułamkowych ma charakter przejściowy, a każdy ze współwłaścicieli może - z zastrzeżeniem art. 210 § 1 zd. 2 i 3 k.c. - żądać zniesienia współwłasności i w ten sposób doprowadzić

do zakończenia podziału *quoad usum*. Ponadto, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia albo zmiany tego podziału przez sąd na zasadzie określonej w art. 201 zd. 2 k.c. Możliwości te czynią zadość potrzebie ochrony interesów współwłaściciela. Zwłaszcza, że w braku zgody wszystkich współwłaścicieli na zniesienie albo zmianę podziału *quoad usum*, jego jednostronne wypowiedzenie byłoby w zasadzie bezużyteczne. Jeżeli wykonywanie posiadania wspólnej rzeczy wymaga współdziałania wszystkich zainteresowanych, a zgody na takie współdziałanie nie ma - co jest sytuacją typową, zważywszy częstokroć utrwalony charakter wyłącznego korzystania z części rzeczy przez poszczególnych współwłaścicieli i trudność z wycofaniem się z owych wyłącznych sfer - wygaśnięcie podziału *quoad usum* prowadzi do sytuacji patowej, z której wyjść można jedynie inicjując postępowanie sądowe zmierzające do nowego podziału *quoad usum* albo zniesienia współwłasności. Zerwanie więzi *quoad usum* mogłoby tu prowadzić jedynie do konieczności skomplikowanych rozliczeń między współwłaścicielami, w których każdy z nich - niezależnie od wielkości przysługującego mu udziału - musiałby wycofać się ze sfery swego wyłącznego władztwa, gdyż każda taka wyłączość jest sprzeczna z modelem określonym w art. 206 k.c.

Z tych względów należy opowiedzieć się za poglądem, że podział *quoad usum* co do zasady - w braku odmiennego (jednomyślnego) uzgodnienia, zgodnego zakończenia (zmiany) *ex post* albo ingerencji sądu - wiąże do czasu zniesienia współwłasności. W zasadniczy sposób różni się zatem od czasowej rezygnacji z wykonywania swego prawa na rzecz innego współwłaściciela, zapewniającej mu jedynie nietrwałe władztwo prekaryjne albo doń zbliżone.

Niektóre ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie mogą wskazywać, że w jej okolicznościach doszło do konkludentnego zawarcia umowy o podział rzeczy do wykorzystania. Tymczasem wykluczając taką ocenę, Sąd Okręgowy poprzestał na stwierdzeniu, że sposób korzystania z lokali przez poszczególnych współwłaścicieli nie wynikał z zawartego porozumienia przez wszystkich współwłaścicieli i ich woli w tym zakresie, ale „z okoliczności faktycznych i zaszłości”, oraz konstatacji, że wprawdzie „między stronami nie było sporu co do tego, kto korzysta z jakiego lokalu położonego w budynku”, jednak nie było zgody co do tego, w jaki sposób powinny być rozliczane ponoszone przez

nich ciężary i wydatki dotyczące części rzeczy zajętych przez poszczególnych współwłaścicieli, oraz „co do kwestii pożytków”. Stanowisko to wywołuje istotne zastrzeżenia. W sytuacji, w której między współwłaścicielami istniał utrwalony i bezsporny stan władania poszczególnymi lokalami na wyłączność, samorzutnie nasuwa się wniosek o dokonaniu co do części nieruchomości wspólnej obejmującej te lokale podziału *quoad usum*, a odmienna ocena, której w tym miejscu nie można jeszcze ostatecznie wykluczyć, wymagałaby przedstawienia przekonujących argumentów przeciwnych. Z pewnością argumentem takim nie jest brak zgody co do tego, w jaki sposób powinny być rozliczane ponoszone przez współwłaścicieli ciężary i wydatki dotyczące zajętych na wyłączność części rzeczy. Z utrwalonego orzecznictwa wynika wszak - co dostrzegł zresztą także Sąd Okręgowy - że w świetle art. 56 i art. 65 k.c. zgodnym z zasadami współżycia społecznego i celem czynności prawnej, dorozumianym (domniemywanym) skutkiem zawarcia umowy o podział rzeczy do korzystania jest to, że ciężary i wydatki związane z częścią rzeczy, z której korzysta dany współwłaściciel z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, obciążają tylko tego współwłaściciela i tylko jemu przypadają pożytki związane z tą częścią (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, nie publ., z dnia 19 maja 2016 r., III CSK 282/15, nie publ. i z dnia 18 sierpnia 2017 r., IV CSK 628/16, nie publ., uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, Nr 9, poz. 157 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2016 r., IV CSK 46/16, nie publ.). Brak wyraźnej regulacji w tym względzie nie sprzeciwia się dokonaniu podziału rzeczy do korzystania, Sąd Okręgowy nie wyjaśnił zaś, z czego wywodzi tezę, że kwestia ta była sporna między stronami już na etapie kształtowania się sfer wyłącznego władztwa.

Skarżący Ł. i F. P. mają też rację, podkreślając, że rzecz wspólna może być podzielona do wyłącznego korzystania także częściowo (co do określonych samodzielnych lokali), a w pozostałej części - co do niektórych lokali oraz części nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby korzystające z lokali w sposób wyłączny - współposiadana w inny sposób (art. 206 k.c.), co może polegać także na przeznaczeniu lokali położonych w części nieobjętej podziałem (części „wspólnej”) na wynajem. W takim przypadku

współwłaściciele mogą też oczywiście powierzyć zarząd częścią wspólną jednemu z nich (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r., IV CSK 251/14, nie publ.), a jeżeli nie określą przy tym sposobu podziału pożytków, zastosowanie znajdzie art. 207 k.c. O tym, że tak było *in casu* może świadczyć ustalenie, iż w latach 90-tych wszyscy współwłaściciele udzielili pełnomocnictwa do prowadzenia w Nieruchomości administracji i zarządu M. D. (w tym kontekście Sąd Rejonowy pisał o „umowie z 1990 r.”), która wynajmowała wolne lokale w budynku, pobierając z tego tytułu czynsz najmu i pokrywając z niego koszty zarządu i administracji budynku, a także niezbędne remonty. Oceny tej nie przekreśla ewentualna okoliczność, że współwłaściciele płacili także „czynsz” przeznaczony na pokrycie wydatków i ciężarów związanych z częścią wspólną Nieruchomości (por. art. 207 k.c.), ani powstały „około 1994, 1995 r.” konflikt między współwłaścicielami, dotyczący - jak zdaje się wynikać z nie w pełni jednoznacznych w tym zakresie ustaleń - z faktycznego podziału pożytków w zakresie, w jakim przekraczały one koszty zarządu częścią wspólną, czemu towarzyszyło zaprzestanie płacenia przez Ł. P. czynszu za zajmowany przez siebie lokal LU1. W każdym razie konflikt co do rozliczenia pożytków z części „wspólnej” - zgodnie z art. 207 k.c. albo innym uzgodnieniem - w żaden bezpośredni sposób nie oddziaływa na umowę o podział do korzystania pozostałej części nieruchomości.

Uznanie, że między współwłaścicielami doszło do podziału części Nieruchomości do wyłącznego korzystania, wpływałoby w istotny sposób - w świetle uwag dotyczących trwałości ukształtowanego w ten sposób sposobu korzystania z rzeczy wspólnej - na ocenę znaczenia wystąpienia przez M. D. z wnioskiem o zniesienie współwłasności, a następnie z żądaniem wynagrodzenia za wyłączne korzystanie z lokalu LU1 przez Ł. i F. P. oraz M. P. K. . Sąd Okręgowy uznał, że skutkiem tego żądania była zła wiara Ł. i F. P., gdyż z tą chwilą uzyskali świadomość (powinni uzyskać), iż władają „ponad udział”. Z dotychczasowych uwag wynika jednak, że w razie wyłącznego, niezgodnego z art. 206 k.c. – nie opartego na zgodzie pozostałych współwłaścicieli – władania rzeczą (jej częścią) o dobrej albo złej wierze może decydować jedynie stan świadomości posiadacza co do nieistnienia tej zgody, a nie co do władania „ponad udział”, która to kategoria została w nowszym orzecznictwie trafnie odrzucona. Jeżeli podstawą wyłącznego

władania lokalem była zgoda współwłaścicieli, o złej wierze można by mówić tylko wtedy, gdyby zgoda ta została skutecznie cofnięta, o czym wyłączny posiadacz wiedział albo wiedzieć powinien. W tym kontekście skierowane przeciwko Ł. i F. P. żądanie wynagrodzenia za wyłączne korzystanie z lokalu LU1 mogłoby mieć istotne znaczenie, jako równoznaczne z cofnięciem zgody na korzystanie z tego lokalu z wyłączeniem L. K. oraz M., Z. i W. D.. Wchodziłoby to jednak w rachubę tylko wtedy, gdyby uznać, że dotychczasowe, wyłączne korzystanie z lokalu LU1 było oparte jedynie na czasowej, w każdym czasie odwołalnej rezygnacji pozostałych współwłaścicieli z wykonywania władztwa względem tego lokalu. W przypadku bowiem władztwa opartego o podział *quoad usum* proste cofnięcie zgody nie niweluje jeszcze tego podziału (por. jednak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2016 r., IV CSK 46/16), podobnie jak nie niweluje go - wbrew poglądom niektórych autorów - samo wystąpienie z żądaniem zniesienia współwłasności. Interpretacji tej nie podważa teza - miarodajna w przypadku, gdy wyłączne posiadanie nie ma oparcia w umowie o podział rzeczy do korzystania - że dla dochodzenia roszczenia o wynagrodzenie za sprzeczne z art. 206 k.c. korzystanie z rzeczy wspólnej nie jest obowiązkowe dążenie do wyrównania uprawnień określonych w art. 206 k.c. w naturze, np. w drodze roszczenia o dopuszczenie do współposiadania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 r., III CSK 351/13 oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12).

Kwestia udzielenia przez pozostałych współwłaścicieli zgody na wyłączne korzystanie przez Ł. i F. P. z lokalu LU1 i charakter tej zgody wymaga ponownej oceny na podstawie materiału zebranego w postępowaniu, wychodząc bowiem z odmiennych założeń, Sąd Okręgowy w znacznej mierze zaniechał oceny zaistniałych w sprawie „zaszłości” co do sposobu korzystania z lokali przez poszczególnych współwłaścicieli. Warto jednak zauważyć, że zajmowanie lokalu LU1 „na zasadzie tradycji rodzinnej sięgającej 1912”, a także okoliczność, iż przedmiotem wyłącznego władania przez poszczególnych właścicieli były lokale mieszkalne (w tym także na własne potrzeby) lub użytkowe - które pełnią częstokroć funkcję centrów życiowych lub gospodarczych - przemawiają na rzecz tezy, że podstawą tego władania był konkludentny podział *quoad usum*.

Trudno bowiem uznać – wymagałoby to przekonywujących, szczególnych wskazówek przeciwnych – by tego rodzaju wyłączone korzystanie było oparte na ulotnej zgodzie „prekaryjnej”, która może być każdorazowo wycofana ze skutkiem natychmiastowym.

W swej skardze kasacyjnej uczestnicy P. zarzucili także naruszenie art. 207 k.c. przez bezzasadne przyjęcie, że rozliczeniu pomiędzy współwłaścicielami podlegają nakłady i wydatki, które nie zostały zidentyfikowane jako nakłady czy wydatki na nieruchomość wspólną, a były czynione na lokale przeznaczone do osobistego korzystania przez uczestników D. i przyznane im na wyłączną własność, czy też na prywatne opinie służące prywatnym sporom jednego ze współwłaścicieli, poczynione bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Zdaniem skarżących, bezzasadne było także zaliczenie nakładów dokonanych w okresie, za który Sąd odwoławczy odmówił Ł. i F. P. zasądzenia roszczeń z tytułu pożytków. Tak sformułowany zarzut nie może jednak odnieść zamierzonego skutku, jest bowiem częściowo nieskonkretyzowany (nie wskazuje, o jakie nakłady i wydatki chodzi), a częściowo zasadza się na zakwestionowaniu twierdzeń i ocen, których Sąd Okręgowy nie wyraził (w szczególności z tabeli nr 9 wynika, że w kosztach zarządu uwzględnił tylko wydatki eksploatacyjne i na media, przypadające za okresy, za które zasądził pożytki).

Z kolei naruszenia art. 7 ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (obecnie tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 737 ze zm.) w związku z art. 211 k.c., Ł. i F. P. dopatrzyli się w stwierdzeniu, że podział nieruchomości przez wyodrębnienie lokali następuje w chwili wydania postanowienia o zniesieniu współwłasności, podczas gdy – ze względu na konstytutywny charakter wpisu - następuje on dopiero w chwili założenia ksiąg wieczystych dla wszystkich lokali i dokonania w nich stosownych wpisów. W związku z tym, ich zdaniem, Sąd Okręgowy powinien zasądzić na ich rzecz roszczenia z tytułu pożytków za okres do dnia założenia ksiąg wieczystych dla wszystkich wydzielanych lokali a nie do daty uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności, skoro postępowanie to w dalszym ciągu trwa w zakresie roszczeń uzupełniających.

W odpowiedzi na ten zarzut M., Z. i W. D. zwrócili uwagę, że zgodnie z art. 618 § 3 k.p.c. po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu

współwłasności uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w art. 618 § 1, chociażby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Ich zdaniem oznacza to, że zasądzenie tych roszczeń za okres przypadający po uprawomocnieniu się postanowienia o zniesieniu współwłasności jest niedopuszczalne, choćby zostały one zgłoszone w toku postępowania przed sądem drugiej instancji. Ujęcie to może jednak budzić wątpliwości, zważywszy, że obecnie przyjmuje się już jednolicie, iż mimo art. 624 k.p.c. także wpis dokonywany na podstawie postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości ma charakter konstytutywny (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1981 r., III CRN 283/80, OSNCP 1981, nr 10, poz. 195, z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, nie publ., z dnia 15 czerwca 2012 r., II CSK 582/11, OSNC 2013, nr 3, poz. 36 i z dnia 29 czerwca 2012 r., I CSK 541/11, nie publ., uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76 i z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 152/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 24 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2009 r., IV CSK 555/08, nie publ. i z dnia 14 grudnia 2018 r., I CSK 681/17, nie publ.). Do czasu wpisu współwłaściciel nie dysponuje zatem prawnorzeczowym tytułem do wyłącznego władania przyznanym mu lokalem. Problem ten tylko częściowo rozwiązuje wyrażona w art. 29 u.k.w.h. reguła, że wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, co dotyczy także wpisów konstytutywnych (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1981 r., III CRN 283/80, OSNCP 1981, nr 10, poz. 195, z dnia 7 stycznia 2004 r., III CK 186/02, nie publ., z dnia 4 lutego 2005 r., I CK 512/04, nie publ., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2005 r., II CK 208/05, nie publ.). Uzyskane ze skutkiem wstecznym prawo odrębnej własności lokalu nie oddziałuje bezpośrednio na kwalifikację wyłącznego władania lokalem do chwili złożenia wniosku o wpis, co mogłoby otwierać drogę do dochodzenia roszczeń także za okres od uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności do chwili złożenia tego wniosku. Z drugiej jednak strony powstaje wątpliwość, czy współwłaściciel władający w sposób wyłączny przyznanym mu lokalem jeszcze przed złożeniem wniosku o wpis, może być traktowany jak posiadacz bez tytułu prawnego w złej wierze (art. 225 k.c.), skoro

możliwość złożenia tego wniosku pozostaje od razu w jego dyspozycji (podobnie jak w przypadku pozostałych współwłaścicieli). Należy zwrócić uwagę, że nabycie przezeń prawa jest niemal pewne, skoro sąd wieczystoksięgowy jest związany prawomocnym postanowieniem działowym z mocy art. 365 § 1 k.p.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2001 r. I CA 1/01 OSNC 2002, nr 2, poz. 26 i z dnia 14 grudnia 2018 r., I CSK 681/17, nie publ.), a nawet wstrzymanie jego skuteczności do czasu ukończenia postępowania kasacyjnego (art. 388 k.p.c.) nie skutkuje *per se* koniecznością oddalenia wniosku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2013 r., III CSK 81/12, nie publ.). Ponadto, w orzecznictwie wskazuje się, że jeżeli do ustanowienia czy przeniesienia prawa konieczny jest wpis w księdze wieczystej, przed dokonaniem wpisu osobie, na której rzecz wpis ma nastąpić, przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z umowy o ustanowienie (przeniesienie) prawa, z wyjątkiem samego prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 272/03, nie publ., wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2014 r., III CSK 319/13, nie publ. i z dnia 14 stycznia 2015 r., II CSK 167/14, nie publ. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2019 r., III CZP 100/18, OSNC 2019, nr 12, poz. 119; por. jednak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2007 r., II CSK 523/06, nie publ. i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2011 r., I CSK 32/11, OSNC-ZD 2012, nr 4, poz. 77, gdzie charakterystykę tę odniesiono do sytuacji po złożeniu wniosku o wpis). Szczególną sytuację nabywcy określa się częstokroć mianem ekspektatywy prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2007 r., III CZP 28/07, OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 27 i wyżej powołane orzeczenia. Trudno też zakładać, że mimo uprawomocnienia się postanowienia działowego ustanawiającego odrębną własność lokalu i przyznającego go na wyłączność jednemu ze współwłaścicieli, w którego wyłącznym władaniu lokal ten dotychczas się znajdował, pozostali współwłaściciele powinni mieć - zgodnie z art. 206 k.c. - zapewnioną czasowo (do czasu wpisu w księdze wieczystej) możliwość współposiadania i korzystania z tego lokalu. Przemawia to za wyłączeniem możliwości dochodzenia od współwłaściciela, który jeszcze przed wpisem w księdze wieczystej przyznanego mu prawomocnie prawa do lokalu włada nim

z wyłączeniem innych współwłaścicieli, roszczeń, o których mowa w art. 618 § 1 k.p.c., za okres od uprawomocnienia się postanowienia działowego do wpisu prawa w księdze wieczystej.

Podniesiony w skardze kasacyjnej M., Z. i W. D. zarzut naruszenia art. 382 w związku z art. 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. miał polegać na niewskazaniu w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, z jakich przyczyn Sąd drugiej instancji pominął i nie rozważył całości zeznań uczestnika Ł. P., który w swoich zeznaniach na rozprawie w dniu 7 lipca 2016 r. przyznał, że w latach 90-tych XX wieku były kierowane do niego przez wnioskodawczynię w formie „nakazów” żądania zapłaty czynszu (protokół elektroniczny rozprawy 00:41- 00:56 min.). Tymczasem Sąd drugiej instancji ustalił - odwołując się do zeznań uczestników (k. 964-969 t. V i k. 2794-2795 t. XIV) - że początkowo M. D. kierowała do Ł. P. pisma dotyczące płacenia czynszu, „lecz ostatecznie uczestnik nigdy nie otrzymał wezwania do zapłaty”. Zdaniem skarżących, pominięta okoliczność ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia o rozliczeniach stron za okres do daty wydania postanowienia przez Sąd Rejonowy, gdyż decyduje tym, od kiedy można uznać, że uczestnicy Płonka byli posiadaczami lokalu użytkowego LU1 w złej wierze.

Skarżący mają rację, że zgodnie z art. 328 § 2 w związku z art. 391 k.p.c., Sąd drugiej instancji, dokonując własnych ustaleń faktycznych, powinien szczegółowo wskazać dowody, na których się oparł, oraz wskazać przyczyny, dla których określone dowody pominął, czy też odmówił im wiarygodności. Z treści zaś uzasadnienia zaskarżonego postanowienia nie wynika, czy Sąd odwoławczy uwzględnił w całości przywołane zeznania czy też jedynie ich część i - ewentualnie - jakie były tego przyczyny. Rzeczywiście nie można też wykluczyć, że pominięcie to było istotne, choć kwestia ta pozostaje otwarta. Mogłoby mieć znaczenie wtedy, gdyby okazało się, że zgoda pozostałych współwłaścicieli na wyłączne korzystanie przez Ł. P. z lokalu LU1 miała jedynie charakter czasowej rezygnacji z wykonywania ich praw (a nie trwałego podziału *quoad usum*), a żądanie zapłaty czynszu było równoznaczne z cofnięciem tej zgody. Wymagałoby to jednak zarazem stwierdzenia, że owo żądanie zapłaty „czynszu” wykraczało poza koszty utrzymania (wydatki i ciężary) części Nieruchomości, która nie była objęta wyłącznością poszczególnych współwłaścicieli oraz koszty korzystania z lokalu LU1

rozliczane wspólnie z kosztami korzystania z innych lokali, znajdujących się w wyłącznym władaniu pozostałych współwłaścicieli. Wezwanie do zapłaty bowiem mogłoby być - co najwyżej - zrównane z cofnięciem zgody tylko wtedy, gdyby podważało upoważnienie do wyłącznego władania lokalem LU1.

M., Z. i W. D. zarzucili ponadto naruszenie art. 206 i art. 207 k.c. w związku z art. 618 § 1 k.p.c. przez ich błędną wykładnię, polegającą na podwójnym rozliczeniu pożytków z rzeczy wspólnej za okres od maja 2008 r. do kwietnia 2013 r., w sytuacji bowiem, w której Sąd drugiej instancji zestawiał już łącznie pożytki oraz korzyści uzyskane przez współwłaścicieli z tytułu zajmowania poszczególnych lokali, w tym korzyści czerpane przez M. D. z wynajmu lokali LU2, LU4 i LU6 (tabela nr 5) oraz odjął poniesione wydatki na wspólną nieruchomość i przypisał wyliczony w ten sposób dochód proporcjonalnie do udziałów poszczególnym współwłaścicielom (tabela nr 6), a następnie obliczył nadwyżkę pobraną przez Ł. i F. P. (korzyści związane z korzystaniem z lokalu LU1 przewyższały dochód należny im według udziałów), dodatkowe rozliczenie samych pożytków czerpanych przez M. D. z wynajmu lokali LU2, LU4 i LU6 (tabela nr 9) stanowiło ich podwójne rozliczenie i było oczywiście nieprawidłowe, co w efekcie doprowadziło do błędnego zasądzenia należności w pkt. 8 i 9 zaskarżonego postanowienia.

W związku z tym zarzutem należy przypomnieć, że uwzględniając specyfikę Nieruchomości, polegającą na tym, iż część lokali była zajmowana przez współwłaścicieli do swojej dyspozycji bądź to na cele mieszkalne, bądź na cele prowadzonej działalności gospodarczej, a pozostała część była wynajmowana, Sąd Okręgowy zastosował „metodę dochodową” szacowania wartości korzystania z Nieruchomości (jej części w postaci samodzielnych lokali), co miało pewne oparcie w dotychczasowym orzecznictwie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2010 r., III CSK 331/09, nie publ.). Przyjął przy tym, że lokale administrowane przez M. D. generują przychód odpowiadający czynszowi najmu, za które były wynajmowane przez zarządcę, a pozostałe lokale, zajmowane przez współwłaścicieli na cele mieszkalne lub użytkowe, mogłyby generować przychód odpowiadający czynszowi rynkowemu. Zastosowanie takiej metody - przy uwzględnieniu korzyści faktycznie pobranych przez M. D. - dla określenia należnego wynagrodzenia za wyłączone korzystanie z lokalu LU1, sprawiło, że

przypadający na uczestników P. udział w ogólnej wartości korzystania z Nieruchomości uwzględniał już pożytki czerpane przez M. D. z wynajmu administrowanych przez nią lokali i tym samym pomniejszał podlegającą rozliczeniu z pozostałymi współwłaścicielami nadwyżkę korzyści czerpanych przez Ł. i F. P. z wyłącznego władania lokalem LU1 nad przypadającymi na nich udziałami w ogólnej wartości korzystania z Nieruchomości. W tej sytuacji dodatkowe rozliczenie pożytków czerpanych przez M. D. prowadziło do ich podwójnego rozliczenia na korzyść uczestników P.. Nawet zatem przy przyjmowanych przez Sąd Okręgowy, uprzednio już zakwestionowanych założeniach co do zasadności odwoływania się do pojęcia korzystania „ponad udział”, było to nieprawidłowe i pomijało, że bezprawne korzystanie z lokalu nie może być źródłem „abstrakcyjnej” korzyści, kompensowanej wynagrodzeniem, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., i szacowanej z odwołaniem do stawki najmu, i równocześnie źródłem korzyści w postaci pożytków (cywilnych), również wymienionych w art. 224 § 2 k.c., faktycznie uzyskiwanych z najmu tego lokalu. Nie jest to jednak jeszcze równoznaczne z ostatecznym uznaniem roszczeń uczestników P. za bezzasadne. W razie bowiem stwierdzenia, że współwłaściciele Nieruchomości dokonali jej częściowego podziału *quoad usum* (co do lokali objętych w wyłączne władanie przez poszczególnych współwłaścicieli), a co do pozostałej części (części wspólnej), administrowanej przez M. D. i będącej źródłem niepodzielonych dochodów, zastosowanie powinien znaleźć art. 207 k.c., roszczenia te mogłoby być nadal uzasadnione.

M., Z. i W. D. zarzucili także naruszenie art. 206 w związku z art. 225 k.c. przez błędne przyjęcie, że Ł. i F. P. byli posiadaczami lokalu użytkowego LU1 w złej wierze dopiero od daty zgłoszenia w niniejszym postępowaniu żądań zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie z Nieruchomości, a uczestnice M. P. K. w ogóle nie można było przypisać złej wiary, przy jednoczesnym stwierdzeniu, iż między współwłaścicielami nie było podziału rzeczy *quoad usum* i że od lat 90-tych XX wieku byli w konflikcie co do sposobu i zasad rozliczania Kamienicy, a głównym jego źródłem było zaprzestanie płacenia czynszu przez Ł. P. za korzystanie z lokalu LU1. Zdaniem skarżących, już ta okoliczność była przesłanką uzasadniającą wątpliwości, podejrzenia „każdego przeciętnego człowieka”, że pozostali współwłaściciele (M., Z. i W. D.) nie akceptują faktu zajmowania przez Ł. P. i M. P.

K., a następnie F. P. lokalu użytkowego LU1 bez uiszczania z tego tytułu „czynszu”. W tej sytuacji pogląd, że Ł. P., F. P. czy M. P. K. do czasu zgłoszenia żądań zapłaty w toku postępowania pozostawiali w usprawiedliwionym przekonaniu, że zajmując lokal na parterze nie naruszają niczyich praw, był błędny i skutkował bezpodstawnym ograniczeniem przez Sąd Okręgowy rozliczeń za etap pierwszej instancji wyłącznie do okresu od stycznia 2001 r. do maja 2005 r., z pominięciem okresu wcześniejszego, uwzględnionego przez Sąd pierwszej instancji.

Przedstawiony zarzut zasadza się częściowo na okoliczności, która nie została ustalona w sprawie, co jest sprzeczne z art. 398¹³ § 2 k.p.c. Wprawdzie rzeczywiście Sąd Okręgowy ustalił, że około 1994-1995 r. między Ł. P. a M. D. powstał konflikt, jednakże z ustaleń tych zdaje się wynikać, iż dotyczył on rozliczania pożytków (dochodów) pobieranych przez M. D. w związku z wynajmem administrowanych przez nią lokali, a dopiero wtórnie skutkowało zaprzestaniem płacenia przez Ł. P. „czynszu” (bliżej nieokreślonego) za lokal LU1, czemu towarzyszyło przekonanie, iż przypadająca nań, lecz niewypłacana część pożytków pokrywa koszty prowadzonych w kamienicy remontów i kompensuje wzajemne rozliczenia. Skarżący mają rację jedynie o tyle, o ile zakładają, że w braku podziału *quoad usum* - a ściślej: w braku zgody pozostałych współwłaścicieli - władanie lokalem LU1 przez Ł. P.(i M. P. K. oraz F. P.) z ich wyłączeniem i ze świadomością braku tej zgody musi być postrzegane jako posiadanie w złej wierze. Jednakże, jak już uprzednio wyjaśniono, kwestia zgody została przez Sąd Okręgowy oceniona błędnie i wymaga ponownego rozważenia co do jej istnienia, charakteru i skuteczności odwołania.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz - co do kosztów - art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw