

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Wandy S.-Ł. i Stanisława O.-Ł.  
przy uczestnictwie Jolanty O., Elizy K.-S., Andrzeja S. i Wojewódzkiego  
Konserwatora Zabytków  
w K.  
o zniesienie współwłasności,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 22 października 2010 r.,  
skargi kasacyjnej uczestniczki Jolanty O.  
i skargi kasacyjnej uczestnika Andrzeja S.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.  
z dnia 2 lipca 2009 r.,

**oddala obie skargi kasacyjne i zasądza na rzecz  
wnioskodawców od Jolanty O. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy  
czterysta) oraz od Andrzeja S. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy  
czterysta) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Własność nieruchomości położonej w K. przy ulicy G.[...], obejmującej działkę gruntu nr 464 o powierzchni 544 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie 1b, gm. kat. K. S. M. Dzielnica Ś., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, objętej księgą wieczystą nr [...] należała do Wandy S. – Ł. i Stanisława O. – Ł. w 37/48 częściach, Jolanty O. w 9/48 częściach oraz Andrzeja S. w 2/48 częściach.

Postanowieniem częściowym z dnia 22 października 1997 r. Sąd Rejonowy w K. zniósł współwłasność tej nieruchomości przez wyodrębnienie własności lokali, przyznanie uczestnikowi Andrzejowi S. lokalu 2 A, a pozostałych wnioskodawcom małżonkom Ł., zasądził na ich rzecz od pozostałych uczestników spłaty tytułem pożytków, oddał im nieruchomość w zarząd i zobowiązał Jolantę O. do wydania wnioskodawcom lokalu LU – 1. Orzeczenie to zostało uchylone postanowieniem Sądu Wojewódzkiego w K. w punktach III do VI, sprawa przekazana do ponownego rozpoznania, a apelację Jolanty O. oddalono w pozostałym zakresie.

W następstwie rozpoznania kasacji od tego postanowienia Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 4 października 2000 r. uchylił je w części oddalającej apelację Jolanty O., a postanowienie Sądu Rejonowego w punktach I, II, i IIa, a sprawę przekazał do ponownego rozpoznania, wskazując że w jednym postanowieniu powinna być podjęta decyzja co do sposobu zniesienia współwłasności, jak i rozliczenia udziałów stron.

Postanowieniem wstępnym z dnia 12 lutego 2002 r. Sąd Rejonowy ustalił, że udział Andrzeja S. we współwłasności tej nieruchomości wynosi 2/48. Nie odniosła rezultatu jego apelacja, którą Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z dnia 23 lipca 2003 r.

Postanowieniem z dnia 8 marca 2005 r. Sąd Rejonowy zniósł współwłasność nieruchomości przez przyznanie współwłaścicielom lokali mieszkalnych i użytkowych w ramach ich udziałów, zgodnie z wariantem pierwszym opinii biegłego Andrzeja S. z czerwca 2004 r. ze stosownymi spłatami z tytułu rozliczenia wzajemnych roszczeń.

Dokonane zostały przez ten Sąd następujące ustalenia:

Eliza K.-J. (obecnie S.) i Jolanta O. nabyły udziały w tej nieruchomości po 10/48 w 1991 r.; obie weszły w posiadanie lokalu użytkowego LU-1, w którym

prowadziły działalność gospodarczą po przeprowadzeniu wymaganego remontu. Wnioskodawcy nabyli udział w dniu 16 października 1992 r. i objęli w posiadanie lokale użytkowe LU2 i LU3 oraz wszystkie lokale mieszkalne, które zajmowali najemcy, posiadający decyzje administracyjne o ich przydziale, za wyjątkiem lokali 2A i 3A, zwolnionych w dniu 1 marca 1993 r. Uczestnik Andrzej S. nabył swój udział od wymienionych uczestniczek w dniu 24 lutego 1993 r. i objął w posiadanie lokale mieszkalne 2A i 3A. Lokale mieszkalne nr 4, 5, i 8 zostały zwolnione w toku postępowania. Wszystkie lokale mają samodzielny charakter i mogą być wyodrębnione; nie ma możliwości dokonania fizycznego podziału kamienicy. Zarząd nieruchomością sprawowali wnioskodawcy. Uczestnicy nie partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości ani jej zarządu. W dniu 5 listopada 1999 r. uczestniczka Eliza K.-S. zbyła swój udział wnioskodawcom w zamian za zwolnienie jej z długu, jaki ciążył na niej z tytułu współposiadania i pożytków lokalu użytkowego LU-1.

Sąd określił wartość nakładów poniesionych przez uczestników na posiadane przez nich lokale, wysokość nakładów poniesionych przez wnioskodawców w związku z zarządem nieruchomością, wysokość odszkodowania należnego uczestnikom za zalenie posiadanych lokali, spowodowanego wadliwym wykonywaniem zarządu oraz wysokość osiągniętych i możliwych do uzyskania pożytków.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji wszystkich uczestników Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 31 maja 2007 r. zmienił wymienione postanowienie przez przyznanie całej nieruchomości wnioskodawcom ze splątami na rzecz pozostałych współwłaścicieli i rozliczył zgłoszone żądania. Apelacja Elizy K.-S. została odrzucona prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 21 czerwca 2006 r.

Na skutek skarg kasacyjnych Andrzeja S. i Jolanty O. Sąd Najwyższy uchylił postanowienie Sądu Okręgowego i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania, podając że niemożliwa jest merytoryczna ocena podstaw kasacyjnych z uwagi na sporządzenie uzasadnienia z naruszeniem art. 328 § 2 k.p.c. oraz naruszenie prawa procesowego.

W toku ponownego rozpoznania dołączono, celem łącznego rozpoznania, sprawę z powództwa Wandy S.-Ł. przeciwko Jolancie O. o zasądzenia kwoty 7621 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2007 r. tytułem wynagrodzenia za korzystanie z lokalu w okresie od 1 do 7 czerwca 2007 r.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że zniósł współwłasność opisanej nieruchomości przez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z projektem opracowanym przez biegłego Andrzeja S. z czerwca 2004 r., opisanych w I punkcie, określił co składa się na przedmiot współwłasności (punkt II), opisał wszystkie składniki konstrukcji budynku, piwnice i strych, ustalił udziały każdego z lokali w części wspólnej nieruchomości (punkt III), przyznał Andrzejowi S. na wyłączną własność lokal LU-2, Jolancie O. lokal LU-3, a pozostałe lokale wnioskodawcom na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej (punkt IV), zasądził tytułem dopłat od wnioskodawców na rzecz Jolanty O. 1991969 zł i na rzecz Andrzeja S. 74563 zł (punkt V), tytułem nakładów na rzecz wnioskodawców od Jolanty O. 4538,80 zł i od Andrzeja S. 1008,60 zł oraz na rzecz Jolanty O. od wnioskodawców 334123,10 zł i od Andrzeja S. 18060,70 zł, ponadto na rzecz Andrzeja S. od wnioskodawców kwotę 144157,40 zł i od Jolanty O. kwotę 35065,30 zł (punkt VI), tytułem pożytków na rzecz wnioskodawców kwotę 4162027 zł od Jolanty O. i od Andrzeja S. kwotę 682986 zł (punkt VII), tytułem wyrównania szkody związanej z zalaniem zasądził od wnioskodawców na rzecz Jolanty O. kwotę 2474 zł i na rzecz Andrzeja S. kwotę 4504,50 zł (punkt VIII), oddalił pozostałe wnioski i żądania oraz roszczenie o zapłatę zgłoszone w sprawie IC 1071/07/S (punkt XI), nakazał Jolancie O. wydanie wnioskodawcom lokalu LU-1, a Andrzejowi S. wydanie im lokali nr 2A i 3A w terminie do 31 grudnia 2009 r. (punkt IX), oddalił apelacje w pozostałym zakresie. Wszystkie wymienione kwoty zasądzone zostały z ustawowymi odsetkami od 3 lipca 2009 r. Ponadto orzekł, że każdy z uczestników ponosi we własnym zakresie koszty postępowania, zaś nieuiszczone koszty sądowe pobrał stosunkowo od każdego z uczestników.

Sąd Okręgowy podzielił i przyjął za własne poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia poza tymi, które dotyczyły określenia wartości nieruchomości, osiągniętych z niej korzyści i poniesienia wydatków. W odniesieniu do tych kwestii

poczynił ustalenia w oparciu o opinię Henryka K. i Andrzeja S. z grudnia 2006 r., które wyjaśniają przesłanki wzajemnych dopłat i rozliczeń.

Za bezzasadny uznał zarzut Jolanty O. dotyczący pozorności, czy też bezskuteczności zawartej przez wnioskodawców z Elizą K.-S. umowy ugody i uznania roszczenia oraz przeniesienia udziału w nieruchomości. Ugoda i aktem poddania się egzekucji wnioskodawcy uznali za zasadne roszczenie Elizy K.-S. z tytułu dokonanych przez nią nakładów na nieruchomość wspólną, a ona uznała roszczenie wnioskodawców z tytułu nakładów na nieruchomość wspólną w kwocie 2980 zł oraz pożytków w kwocie 294490 zł. Roszczenie Elizy K.-S. o zwrot nakładów i pożytków względem pozostałych współwłaścicieli obejmowało kwotę 781,64 zł w stosunku do Andrzeja S., 27045 zł względem Jolanty O. i 10943 zł wobec wnioskodawców. Wierzytelności względem uczestników przelała ona na rzecz wnioskodawców w zamian za zwolnienie jej z długu do kwoty 110627.64 zł. Potrącenie wzajemnych wierzytelności doprowadziło do ostatecznego określenia jej zadłużenia względem wnioskodawców na 319937,36 zł. W zamian za zwolnienie z tego zadłużenia Eliza K.-S. przeniosła na rzecz wnioskodawców swój udział we współwłasności nieruchomości. Pozorności tych czynności Jolanta O. upatrywała w tym, że Eliza K.-S. nie była dłużnikiem wnioskodawców, co było nietrafne. Z treści ugody wynikają ustępstwa zawierających je stron. Skoro dług Elizy K.-S. rzeczywiście istniał, to była podstawa do zwolnienia się z niego, także przez podjęcie opisanych czynności, zwłaszcza że mieściły się one w granicach przyznanej ustawowo swobody umów.

Za odpowiedni sposób zniesienia współwłasności opisanej nieruchomości uznał Sąd Okręgowy jej podział fizyczny przez wyodrębnienie samodzielnych lokali. Nie dokonał wyodrębnienia jako samodzielnych lokali strychu i piwnic, ponieważ zarzutu w tym przedmiocie nie zgłoszono we wniesionych apelacjach ani w ustosunkowaniu się do opinii biegłych Romana L. i Andrzeja S. Uczestnicy nie wykazali możliwości wyodrębnienia tych lokali, a zarzut niedokonania tego zgłosili dopiero w toku postępowania odwoławczego. Wartość rynkowa poszczególnych lokali ustalona została w oparciu o opinię biegłego mgr inż. Henryka K. Udziałom współwłaścicieli odpowiada wartość 10743104 zł wnioskodawców, 2613187 zł Jolanty O. i 580508 zł Andrzeja S. Wartość udziału Jolanty O. została

pomniejszona o obciążenie go zabezpieczonymi hipotecznie zadłużeniami w wysokości 108342,77 zł, czyli do kwoty 2504844,67 zł.

Za nieuzasadniony uznał Sąd Okręgowy zarzut przedawnienia roszczeń z tytułu pożytków i przychodów, skoro żądanie rozliczenia ich zgłoszone zostało już we wniosku w 1992 r., a w późniejszym czasie było ono rozszerzane o kolejne okresy. Ponadto roszczenie to zostało zabezpieczone względem Jolanty O. i Elizy K.-S. przez obciążenie ich udziałów wpisem hipoteki. Względem Andrzeja S. żądanie rozliczenia pożytków wysunięte było we wniosku i domaganiu się ustalenia ich aktualnej wysokości pismem z dnia 8 sierpnia 1995 r. Za pożytki i przychody uznał Sąd Okręgowy korzyści jakie kamienica przynosiła lub mogła przynosić, ponieważ czynsz, jako pożytek cywilny, dotyczył tylko lokali kwaterunkowych, bo pozostałe lokale były wykorzystywane przez współwłaścicieli. Wyliczenie pożytków dokonane zostało w opinii Romana L. z lipca 1997 r., w oparciu o którą wnioskodawcy dokonali sprecyzowania swojego stanowiska. Pożytki zostały uwzględnione w postanowieniu Sądu z dnia 22 października 1997 r.

Uczestnicy postępowania domagali się ustalenia hipotetycznych korzyści jakie mogły być uzyskane w odniesieniu do wszystkich lokali w kamienicy. Wnioskodawcy nie wynajęli lokali będących w ich posiadaniu, dotyczy to głównie lokali LU-2 i LU-3 za okres od 1993 r. do 9 października 1993 r. W późniejszym czasie, do 13 stycznia 2004 r., obowiązywał zakaz wynajmu orzeczony postanowieniem o zabezpieczeniu. Nie dotyczył on jednak lokali wcześniej wynajętych lub faktycznie wykorzystywanych, co odnosi się do lokali kwaterunkowych nr 3,5,8, lokalu LU-1, nr 4, 2A i 3A. Lokale LU-2 i LU-3 nie były wynajmowane i wnioskodawcom nie można przypisać złej woli. Po uchyleniu zakazu wszystkie lokale można było wynająć, zostały oddane zarządcy ustanowionemu przez Sąd. Za okres sprawowania tego zarządu rozliczone mogły być jedynie faktycznie uzyskane czynsze najmu. Nie dotyczy to lokali będących w posiadaniu Andrzeja S., który lokali nie przekazał zarządcy, a zatem co do nich przyjęte zostały korzyści, jakie mogłyby przynosić w postaci niepobranego czynszu. Samodzielnie korzystała z lokalu LU-1 Jolanta O. Uczestnicy Jolanta O. i Andrzej S. uzyskiwali pożytki z zajętych przez siebie samowolnie lokali w zakresie przewyższającym ich udziały w nieruchomości. Wnioskodawcom przysługiwało

roszczenie o rozliczenie pożytków z lokali LU-1, 2A i 3A w odniesieniu do ich udziału we współwłasności, ponieważ wielkość udziału jest elementem oceny, w jakim zakresie posiadanie współwłaściciela daje się pogodzić ze współposiadaniem rzeczy wspólnej przez pozostałych współwłaścicieli. Naruszenie równowagi korzystaniem z rzeczy wspólnej niemieszczącym się w sferze korzystania „uprawnionego” powoduje powstanie roszczeń pozostałych współwłaścicieli o zapłatę na podstawie art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. części uzyskanych w ten sposób korzyści, ponieważ nie jest obowiązkowe wyrównanie uprawnień określonych w art. 206 k.c. w naturze. Chodzi tu o korzyść w postaci zaoszczędzenia wydatków, które współwłaściciel musiałby normalnie poczynić dla uzyskania takiego lokalu, o takiej powierzchni, czy takiej wartości. O wysokości tego roszczenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania przez zobowiązanego, ponieważ lokale uczestników miały znacznie wyższą wartość od pozostałych.

Rozliczenie pożytków i wydatków następuje według wysokości udziałów, które również wyznaczają zakres dopuszczalnego przez współwłaściciela posiadania. Współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela współposiadania o korzystania na zasadach określonych art. 206 k.c. działa bezprawnie. Z uwagi na to, że lokale położone od frontu są bardziej atrakcyjne od tych od podwórka i te pierwsze zostały samowolnie objęte w posiadanie przez uczestników, Sąd Okręgowy dokonał rozliczenia w odniesieniu do możliwych do uzyskania korzyści z lokali, przy założeniu ogólnego ich przeznaczenia, a nie obecnego korzystania. Posiłkował się opinią biegłego inż. Henryka K. z modyfikacjami odnoszącymi się do opinii wcześniej opracowanej przez biegłego mgr inż. Andrzeja S. Nie miało znaczenia dla określenia stawki dla lokali zajmowanych przez Andrzeja S., to że nie mają one urządzonej kuchni, czy łazienki, skoro istnieje możliwość ich wynajęcia do remontu i obniżenia stawki. Opinia biegłego Henryka K. uwzględniała istniejący stan techniczny lokali. Korzyści jakie mogły być osiągnięte w okresie od 1 września 1991 r. do lutego 1993 r. z lokalu LU-1, po ich zwaloryzowaniu wskaźnikiem wzrostu cen, wynosiły 783946 zł, z czego Jolanta O. zatrzymała ponad przysługujący jej udział 228651 zł kosztem wnioskodawców. W okresie od marca do 9 października 1993 r. pożytki z lokali

zajętych przez Andrzeja S. nr 2a,3a wynosiły 68761 zł, a z zajętych przez wnioskodawców, lokal nr 4 35737 zł oraz LU-2 i LU-3 14455 zł, z lokalu Jolanty O. i Elizy K.-S. 383954 zł, pozostałe lokale kwaterunkowe 13202 zł, łącznie 516 108 zł. Jolanta O. i Eliza K.-S. powinny zwrócić wnioskodawcom po 95206,75 zł, a Andrzej S. 47255, 50 zł. Za okres od 9 października 1993 r. do 13 stycznia 2004 r. wnioskodawcy powinni otrzymać od Andrzeja S. 448469 zł, a od Jolanty O., przy uwzględnieniu umów zawartych z Elizą K.-S. 1334431 zł. Za okres od 14 stycznia 2003 r. do 15 czerwca 2009 r. przyjęto do rozliczenia jedynie te lokale, które faktycznie dawały pożytki, co wynika ze sprawozdań zarządcy ustanowionego przez Sąd. Jolanta O. partycypowała w tych pożytkach ponad swój udział w kwocie 1841805 zł, a Andrzej S. 187262 zł. Łącznie za wszystkie okresy Jolanta O. powinna zwrócić kwotę 4162027 zł, a Andrzej S. 682986 zł.

Nie zostały wykazane przez Andrzeja S. koszty jakie miał ponieść na utrzymanie lokali 2A i 3A, podobna sytuacja dotyczy Jolanty O., która nie przedstawiła żadnych rachunków obrazujących poniesione koszty. Wnioskodawcy ponosili koszty utrzymania pozostałej części kamienicy, które częściowo były pokrywane z wpływających czynszów, a reszta z ich środków, nie wskazali jednak rozmiaru tych wydatków. Wobec tego do rozliczenia przyjął Sąd jedynie kwotę wynikającą z rachunków w wysokości 23140 zł, a po zwaloryzowaniu 24207 zł. Rozliczeniu podlegały również nakłady Jolanty O. na lokal LU-1, określone w opinii biegłego Andrzeja S., których wartość Sąd zwaloryzował do kwoty 433457 zł oraz nakłady Andrzeja S. na lokale 2A i 3A w obecnej wysokości 187015 zł. Wnioskodawcy powinni zapłacić Jolancie O. z tytułu tych nakładów kwotę 334123,10 zł, a Andrzej S. 18060,70 zł. Na jego rzecz wnioskodawcy powinni zapłacić 144157,40 zł, a Jolanta O. 35065,30 zł. Na rzecz wnioskodawców Andrzej S. zobowiązany jest zapłacić 1008,60 zł, a Jolanta O. 4538, 80 zł. Koszty zalania pomieszczeń obciążają wnioskodawców.

Przydzielenie Andrzejowi S. lokalu LU-2 podyktowane było tym, że lokal ten najbardziej odpowiadał wartości jego udziału, co związane jest z koniecznością dopłaty 74563 zł. Przyznany Jolancie O. lokal LU-3 nie pokrywa się z wartością jej udziału ani nie odpowiada stosunkowi powierzchni, było to jednak wynikiem oceny jej sytuacji obejmującej konieczność zapłaty wnioskodawcom znacznej kwoty z

tytułu zatrzymanych korzyści i niepowodzenia w ramach prowadzonej działalności, jak też obciążenia udziału hipotekami. Przyjęty sposób zniesienia współwłasności uwzględnia interesy wszystkich współwłaścicieli oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości.

W skardze kasacyjnej uczestniczka Jolanta O. powołała obie podstawy objęte art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Zarzut naruszenia prawa materialnego dotyczy błędnej wykładni art. 206 k.c. przez przyjęcie, że w stosunkach między współwłaścicielami mogą powstać roszczenia o zapłatę z tytułu korzystania przez nich z rzeczy wspólnej, zastosowania art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c., błędnego zastosowania art. 53 § 2 w związku z art. 206, art. 207 i art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. przez przyjęcie, że korzystanie z lokalu przez współwłaściciela stanowi pożytek lub przychód, błędnego zastosowania art. 206 i art. 207 k.c. w związku z art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. przez odniesienie wielkości przysługującego jej udziału we współwłasności do wartości jakie przynosiła nieruchomość, niewłaściwego zastosowania art. 32 ust. 1 w związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji w związku z art. 206 i art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. przez doprowadzenie do zróżnicowania sytuacji prawnej stron pomimo takiej samej ich sytuacji faktycznej, niewłaściwego zastosowania art. 211 k.c. w związku z art. 623 k.p.c. przez pominięcie wyodrębnienia strychu jako samodzielnego lokalu, co godzi w interesy współwłaścicieli oraz nieprzydzielenie skarżącej posiadanego dotychczas lokalu, niewłaściwego zastosowania art. 83 § 1 k.c., art. 58 § 1 k.c. oraz art. 917 k.c. w związku z art. 618 § 1 k.p.c. przez uznanie za ważne umów zawartych w dniu 5 listopada 1999 r.

Naruszenie prawa procesowego skarżąca łączy z art. 381 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez pominięcie zarzutów niewyodrębnienia strychu jako odrębnego lokalu, art. 386 § 6 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez przyjęcie oceny prawnej sprzecznej z poprzednio wyrażoną przez Sąd odwoławczy w odniesieniu do charakteru posiadania przez nią lokalu LU-1, art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., przez nieuwzględnienie treści prawomocnego wyroku Sądu z dnia 12 lipca 2001 r. w sprawie IC 741/00, co do prawa skarżącej do lokalu LU-1, art. 278 § 1 w związku z art. 285 § 2 i art. 13 § 2 k.p.c. przez dokonanie ustaleń w oparciu o wybiórcze, dowolnie wybrane fragmenty dwóch opinii biegłych oraz art. 217 § 2

w związku z art. 227 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Uczestnik Andrzej S. oparł skargę kasacyjną na obu podstawach przewidzianych art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. Naruszenie prawa materialnego wiąże z błędnym zastosowaniem art. 369 oraz art. 370 k.c. przez przyjęcie, że wnioskodawcy są wierzycielami i dłużnikami solidarnymi, błędnym zastosowaniem art. 123 § 1 k.c. przez uznanie, że doszło do przerwania biegu przedawnienia roszczenia o zasądzenie pożytków z nieruchomości, chociaż żądanie w tym względzie nie zostało kwotowo określone, niezastosowaniem art. 210, art. 211 k.c. w związku z art. 2 ust. 1 i 2 oraz art. 3 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali przez odmowę wydzielenia strychu i piwnic jako samodzielnych lokali, niewłaściwym zastosowaniem art. 206 i art. 207 k.c. przez zasądzenie od niego spłat, chociaż nie korzystał on z lokali 2A i 3A oraz bezzasadnym i niewłaściwym rozliczeniem hipotetycznych pożytków oraz nakładów.

Naruszenie prawa procesowego dotyczy art. 233 § 1 w związku z art. 227, art. 316 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 381 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że na etapie postępowania apelacyjnego nie jest możliwe zgłoszenie roszczenia o pełne zniesienie współwłasności, także co do piwnic i strychu, art. 227 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Skarżący wniósł o uchylenie kwestionowanego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, względnie jego zmianę i orzeczenie zgodnie ze stanowiskiem skarżącego i przyznanie mu na własność lokali 2A i 3A z odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej oraz stosowną spłatą, jak też oddalenie wniosków pozostałych uczestników o zasądzenie od niego na ich rzecz wartości pożytków osiągniętych z wymienionych lokali.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności rozważenia wymagają podniesione w obu skargach kasacyjnych zarzuty naruszenia prawa procesowego. Podstawę skargi kasacyjnej mogą stanowić jedynie uchybienia popełnione przez sąd drugiej instancji,

a skarżący powinien wskazać konkretne przepisy, którym uchybił ten sąd, określić na czym uchybienie polegało oraz wykazać, że miało ono wpływ na wynik sprawy. Przepis art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. wskazuje, że nie mogą być podstawą skargi kasacyjnej zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Stanowi on konsekwencję ukształtowania skargi kasacyjnej jako szczególnego środka prawnego, w ramach którego Sąd Najwyższy kontroluje wyłącznie stosowanie prawa, a nie ustalenia faktyczne. Wobec tego, każdy zarzut, który ma na celu polemikę z ustaleniami faktycznymi sądu drugiej instancji, chociażby pod pozorem błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania określonych przepisów prawa materialnego, jest niedozwolony, z uwagi na jego sprzeczność z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2008 r., IV CSK 394/08, niepubl. i wyrok z 3 grudnia 2008 r., I PK 94/08, niepubl.). Powołane uregulowanie nie wymienia konkretnych przepisów postępowania, których naruszenie w związku z ustaleniem faktów i przeprowadzeniem dowodów nie może być przedmiotem zarzutów. Nie ulega jednak wątpliwości, że eliminuje zarzuty związane z normami bezdowodowego ustalania faktów (art. 218 do 231 k.p.c.) oraz odnoszące się wprost do ustaleń dowodowych, art. 233 § 1 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2008 r., II CSK 289/08, niepubl., z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 372/09, niepubl., z dnia 2 lutego 2010 r., III CSK 129/09, niepubl., z dnia 22 kwietnia 2010 r., III UK 84/09, niepubl.). Z tych przyczyn nie mogły odnieść zamierzonego rezultatu zarzuty Andrzeja S. dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 i art. 316 § 1 k.p.c. oraz art. 231 k.p.c., niezależnie od tego, że dotyczą postępowania przed Sądem pierwszej instancji.

Nie zasługiwał na podzielenie zarzut Jolanty O. naruszenia art. 278 § 1 w związku z art. 285 § 2 k.p.c., za pośrednictwem których kwestionuje ona w istocie dokonane ustalenia. Przepis art. 285 § 2 k.p.c., stanowiący, że biegli mogą wydać opinię łączną, nie miał zastosowania w rozpoznawanej sprawie.

Nie stanowi podstawy skargi kasacyjnej, przewidzianej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. twierdzenie, że nastąpiło naruszenie art. 227 k.p.c., ponieważ nie jest on źródłem obowiązków ani uprawnień jurysdykcyjnych sądu, lecz wskazuje na ograniczenie kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym. Skuteczne wypełnienie tej podstawy wymaga równoczesnego wskazania

na uchybienie innym przepisom, regulującym postępowanie dowodowe, jak art. 217 § 2 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2009 r., III CSK 272/08, niepubl. i z dnia 25 stycznia 2010 r., I UK 215/09, niepubl.). Podniesienie zatem w skardze kasacyjnej Andrzeja S. zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. było ułomne, chociaż z uzasadnienia wynika poddawanie w wątpliwość trafności oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Mimo prawidłowego określenia tego zarzutu w skardze kasacyjnej Jolanty O., nie zasługiwał on na podzielenie. Podkreślenia wymaga, że uczestnicy postępowania mogą, wszelkimi przewidzianymi przez prawo procesowe środkami dowodowymi, wykazywać nietrafność wywodów biegłego. Nie ma jednak uzasadnienia wniosek w sytuacji, gdy dotychczasową opinię uczestnik ocenia jako niekorzystną. Dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego może być podyktowane konkretnymi argumentami podważającymi miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tę poddając w wątpliwość. Decyzje w tym względzie, w oparciu o art. 286 k.p.c., podejmuje sąd, który będzie do tego zobowiązany, jeśli stwierdzi taką potrzebę, gdy dotychczasowa opinia zawiera istotne luki, jest nienależycie uzasadniona lub uchyla się od kontroli, co do końcowych wniosków.

W rozpoznawanej sprawie przeprowadzone były dowody z opinii biegłych, które opracowywali kolejno Roman L., Andrzej S. i Henryk K., a potrzeba opracowania kolejnych była związana z kwestionowaniem dokonywanych wyliczeń przez uczestników oraz uaktualniania określonych wartości. W odniesieniu do każdego z elementów postanowienia Sąd Okręgowy wskazał na jakiej podstawie oparł rozstrzygnięcie, wyczerpująco wyjaśniając przyczyny przyjęcia wywodów powołanej opinii. Nie ma podstaw do podzielenia stanowiska Jolanty O., że dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego wywołane było uznaniem za nieprawidłową wcześniej opracowaną. Pozostaje ono w sprzeczności z ogólnym założeniem z art. 286 k.p.c., że „zażądanie opinii innych biegłych” może być wywołane również wątpliwościami co do miarodajności opinii dotychczasowej. Wywody kolejnej opinii mogły usunąć wątpliwości przez przedstawienie innego, bardziej przekonującego stanowiska, potwierdzenie dotychczasowego lub wysunięcie zapatrywania nie zasługującego na aprobatę. Nie została wyłączona możliwość oparcia się na wcześniejszej opinii. Ocena dowodów obejmować

powinna wszystkie dowody przeprowadzone w toku postępowania rozpoznawczego, a zatem również opinie ze wskazaniem, które z nich i w jakim zakresie były podstawą ustaleń. Oparcie ustaleń wyłącznie na wywodach jednej opinii nie stanowi jedynej możliwości. Z uwagi na to, że zadaniem biegłych było wypowiedzenie się w kilku kwestiach, za dopuszczalne uznać trzeba dokonanie ustaleń w oparciu o wywody tej opinii, która daną kwestię przedstawia w sposób właściwy, a innej kwestii na podstawie drugiej opinii. Nie ma podstaw do zrównania takiej sytuacji z opinią łączną. W odniesieniu do każdego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy podał podstawę i argumenty, które wziął pod rozważenie, a ich zupełność i zgodność z zasadami logiki nie została podważona. Podkreślenia wymaga, że z uwagi na długi okres czasu, którego dotyczą rozliczenia, braki stosownej dokumentacji, konieczność uwzględnienia analizy rynku nieruchomości i waloryzowania ustalonych wartości dokonanie dokładnych obliczeń było bardzo utrudnione. Zrozumiałe zatem było posłużenie się w opiniach pewnymi ocenami uznaniowymi, które Sąd Okręgowy korygował, jak w zakresie ustalania wydatków ponoszonych przez wnioskodawców na utrzymanie nieruchomości, stawek za najem lokalu użytkowego, czy też zastosowania dla waloryzowania wydatków poniesionych przez uczestników na remont lokali obiektywnego miernika. Nie zasługiwało na podzielenie kwestionowanie przez skarżącą odmowy dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego. Decyzja Sądu Okręgowego w tej mierze była wynikiem właściwej analizy wszystkich okoliczności rozpoznawanej sprawy.

W obu skargach kasacyjnych podniesiono zarzut naruszenia art. 381 k.p.c., z tym że Jolanta O. wiąże go z pominięciem jej zarzutów dotyczących niewyodrębnienia strychu, jako odrębnego lokalu, zaś Andrzej S. z błędnym uznaniem, że sprzeciwia się on realizacji na etapie postępowania apelacyjnego żądania o pełne zniesienie współwłasności, także w odniesieniu do piwnic i strychu. Treść art. 381 k.p.c. jest wyrazem wprowadzenia do Kodeksu postępowania cywilnego pełnej apelacji, dopuszczającej powoływanie w postępowaniu drugoinstancyjnym nowych faktów i dowodów, z ograniczeniem jednak do tych, których strona nie mogła powołać przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba skorzystania z nich zaistniała po zamknięciu rozprawy przez ten sąd.

Założeniem tego uregulowania jest dążenie do koncentracji materiału procesowego przed sądem pierwszej instancji, a zatem strona, która zaniedbuje swoje obowiązki w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w ramach tego postępowania, musi liczyć się z ograniczeniami, które dotyczą realizowania tej inicjatywy w postępowaniu odwoławczym. Wynika stąd, że omawiany przepis związany jest ściśle z postępowaniem dowodowym, nie odnosi się do zarzutów mających swoje źródło w prawie materialnym, jak też zakresu kognicji sądu w postępowaniu odwoławczym. Przyjęcie go za podstawę nieuwzględnienia żądania wydzielenia piwnic i strychu jako samodzielnych lokali mogłoby dotyczyć jedynie odmowy prowadzenia dowodów w zakresie takich żądań, co jednak nie zostało wykazane. Tego właśnie dotyczy wypowiedź Sądu Okręgowego, nawiązująca do art. 381 k.p.c. Zastrzeżenie niepowołania w apelacjach uczestników zarzutów dotyczących wyodrębnienia tych lokali wskazuje na nieobjęcie ich kwestionowanym postanowieniem. Zarzut naruszenia tego przepisu nie mógł być uwzględniony, ani służyć skarżeniu zastosowanego sposobu zniesienia współwłasności.

Przewidziana art. 365 § 1 k.p.c. formalnie wiążąca moc prawomocnych wyroków polega na związaniu stron i sądów dyspozycją, zawartą w jego sentencji, skonkretyzowanej i zindywidualizowanej normy prawnej. Oddalenie powództwa wnioskodawców skierowanego przeciwko Jolancie O. i osobom z nią współpracującym, wyrokiem Sądu Rejonowego w K. z dnia 12 lipca 2001 r. jest wiążące w rozpoznawanej sprawie. Przyczyną oddalenia tego roszczenia było uznanie, że posiadanie Jolanty O. łączy się z udziałem we współwłasności nieruchomości. Z uwagi na to, że nie doszło do podziału nieruchomości do użytkowania przez współwłaścicieli, powództwo o wydanie części nieruchomości będącej we władaniu jednego z nich nie było dopuszczalne, skoro art. 206 k.c. uprawnia go do tego (por. wyroki Sądu najwyższego z dnia 16 października 1989 r., III CRN 355/69, niepubl. i z dnia 7 lutego 2003 r., III CKN 1386/00, niepubl.). Nie ma to jednak wpływu na treść orzeczenia o zniesieniu współwłasności i dokonanie rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami. Nie mógł zatem odnieść zamierzonego rezultatu powołany zarzut.

W postanowieniu Sądu Wojewódzkiego z dnia 2 grudnia 1998 r., którym częściowo uchylone zostało postanowienie częściowe Sądu Rejonowego w K. z

dnia 22 października 1997 r., a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania wskazano, że „rzeczą Sądu ponownie rozpoznającego sprawę będzie także dokonanie rozliczeń wszystkich zgłoszonych roszczeń z tytułu posiadania rzeczy wspólnej. Treść postanowienia z dnia 8 października 1993 r. zakazującego dokonywania czynności rozporządzających, w tym wynajmowania lokali nie może spowodować nierównego traktowania uczestników. W szczególności nie może mieć miejsca sytuacja, w której Sąd rozliczy korzyści osiągnięte przez uczestniczki (Jolantę O. i Elizę K.-S.) z wyłącznego korzystania z lokalu użytkowego za okres do wydania orzeczenia końcowego, przy równoczesnym rozliczeniu korzyści pozostałych współwłaścicieli do daty wydania zarządzenia tymczasowego. W przeciwnym razie powstałaby sytuacja, w której za ten sam okres rozliczeniu podlegałyby korzyści z tytułu posiadania rzeczy ponad udział przez jednego ze współwłaścicieli przy równoczesnym braku odpowiedzialności z tego tytułu pozostałych osób”. Przepis art. 386 § 6 k.p.c. traktuje o związaniu oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu sądu drugiej instancji. Dotyczy to dalszego postępowania przed sądami powszechnymi, a zatem nie odnosi się do Sądu Najwyższego, jak również do sytuacji zmiany okoliczności faktycznych na podstawie których sąd drugiej instancji dokonał tej oceny lub udzielił wskazań. Uznając przytoczoną wypowiedź sądu drugiej instancji za wyjaśnienie istotnej treści przepisu traktującego o rozstrzygnięciu przez sąd o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, wskazać trzeba, że stanowi ona wyraz zasady równego traktowania przede wszystkim współwłaścicieli czerpiących korzyści z posiadania przedmiotu współwłasności ponad swój udział. Nie może jednak pozostawać w oderwaniu od konkretnych okoliczności faktycznych dotyczących realnych możliwości osiągnięcia korzyści. Zarzut sprzeczności orzeczenia w rozpoznawanej sprawie z tą oceną nie jest uzasadniony. Mimo stwierdzenia, że za okres do wydania postanowienia ustanawiającego zakaz wynajmu, wnioskodawcy powinni wynająć lokale LU 2, LU 3 i 4A, do czego nie doszło, nie można racjonalnie podważyć założenia, że i w późniejszym okresie nie było podstaw do objęcia rozliczeniem korzyści, których w rzeczywistości nie mogli osiągać ani wcześniej ani później. Nie zdołał doprowadzić do tego również zarządca. Przyczyną braku możliwości wynajęcia

tych lokali był ich stan techniczny, wymagający generalnego remontu. Również cały budynek wymagał remontu w zakresie w zasadzie odbudowy, z uwagi na stan grożący katastrofą budowlaną. Zrozumiały był zatem brak zainteresowania lokalami, nawet z założeniem przeprowadzenia remontu przez wynajmującego, skoro wątpliwą była efektywność prac remontowych w tego rodzaju budynku, a również i możliwość właściwego korzystania z nich. Lokale będące we władaniu uczestników zostały wyremontowane (LU -1) lub możliwe do objęcia w tym celu z założeniem uzupełnienia remontu przez wyposażenie koniecznymi urządzeniami (2A i 3A).

Nie mogły odnieść zamierzonego skutku zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Celem postępowania o zniesienie współwłasności jest nowe ukształtowanie prawa własności rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności przez pozbawienie tego prawa cech wspólności. Przyznane art. 210 k.c. każdemu współwłaścicielowi uprawnienia do zgłoszenia żądania wyjścia ze współwłasności zawiera także prawo do oznaczenia zakresu tego zniesienia (całkowite lub częściowe). Nawet zgłoszenie żądania całkowitego zniesienia współwłasności może w okolicznościach konkretnej sprawy prowadzić do takiej sytuacji, w której utrzymywać się będzie współwłasność co do tych części rzeczy wspólnej, które są niezbędne do korzystania przez każdego właściciela z przyznanego mu prawa własności, jak też części, które nie mogą stanowić odrębnego przedmiotu własności, a mogą być używane przez nowych właścicieli. Skarżący nie zakwestionowali przyjętego w postanowieniu sposobu zniesienia współwłasności przez wyodrębnienie samodzielnych lokali. Sąd Okręgowy dokonał tego w odniesieniu do lokali, które spełniały wymogi przewidziane art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). W postępowaniu przed Sądem Rejonowym wysuwany był wniosek o wyodrębnienie piwnic. Wypowiadał się w tej kwestii biegły Roman L. i biegły Andrzej S.; wskazali oni, że trzy piwnice mogą być przedmiotem przeznaczenia na inny cel i inną funkcję, co wymagałoby nie tylko remontu bieżącego, ale przede wszystkim adaptacyjnego. W odniesieniu do strychu również nie została wyłączona taka hipotetyczna możliwość po wykonaniu remontu i niezbędnych prac

dostosowawczych (wykonanie otworów okiennych, doprowadzenie mediów), jak też dokonanie podziału pomiędzy właścicieli. W postanowieniu z dnia 8 marca 2005 r. nie został dokonany podział ani piwnic ani strychu, zaś apelacje uczestników nie objęły tego zaskarżeniem. Wobec tego zgłoszenie takiego wniosku na etapie postępowania apelacyjnego było niedopuszczalne. Wyodrębnienie samodzielnych lokali bez niezbędnych robót i nakładów, jak też zgody Konserwatora Zabytków nie było możliwe. Sąd Okręgowy uznał, że przesłanki te nie zostały wykazane. Nie mógł odnieść rezultatu zarzut naruszenia art. 210 i art. 211 k.c. w związku z art. 2 ust. 1 i 2 oraz art. 3 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali.

Nie ma również racji skarżąca, powołując się na naruszenie art. 211 k.c., polegające na nieprzyznaniu jej lokalu LU-1 i nieuwzględnieniu interesu społeczno-gospodarczego. Przepisy art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. uzależniają zniesienie współwłasności przez podział rzeczy, a także sposób tego podziału od zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy bądź zgodności z interesem społeczno-gospodarczym. Przewidziana tymi uregulowaniami zasada dokonania podziału w naturze na części odpowiadające wartością udziału współwłaścicieli nie ma charakteru bezwzględnego, skoro nakazuje brać pod uwagę wszelkie okoliczności i interes społeczno-gospodarczy. Powołanie się przez skarżącą na obniżenie wartości jej udziału o sumę 4162027 zł należną wnioskodawcom z tytułu pożytków nie znajduje potwierdzenia w treści orzeczenia ani jego uzasadnienia. Wartość udziału Jolanty O. ustalona została na 2613187 zł, a pomniejszenie obejmowało obciążenia hipoteczne w wysokości 108342,77 zł, łącznie z odsetkami, które dotyczą zaległości z tytułu składek względem Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Przytoczone przez Sąd Okręgowy argumenty wyjaśniają kryteria, na których oparte zostało przyznanie Jolancie O. lokali LU-3, odnoszą się do jej sytuacji (zadłużenia związanego z prowadzoną działalnością, względem wnioskodawców, a także ich zmniejszenia przez należną dopłatę), jak i interesu społeczno-gospodarczego, przez wskazanie, że działalność prowadzona w lokalu LU-1 przynosi straty. Ponadto uwzględnione również zostało społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy przez przyznanie większościowym współwłaścicielom lokali w budynku, co zezwoli na podjęcie remontu, który uchroni go od całkowitej ruiny. Nie było podstaw do przyjęcia, że ocena okoliczności, które

zadecydowały o opisanym przydzieleniu lokali, była rażąco błędna lub oparta na stwierdzeniach oczywiście sprzecznych z dokonanyimi ustaleniami.

Nie zasługiwały na podzielenie zarzuty Jolanty O. dotyczące kwestionowania ważności umów zawartych w dniu 5 listopada 1999 r. przez wnioskodawców z Elizą K.- S. Niezależnie od tego, że umowy te za wiążące i skuteczne uznały strony je zawierające, to powoływanie się na ich pozorność nie mogło odnieść skutku. Nie wykazała skarżąca jakie oświadczenie, czy też stosunek prawny ukryły umawiające się strony ani przyczyn zawarcia umów. Zarzut nie wskazuje na przesłanki przewidziane art. 83 § 1 k.c. Ocena ugody zarówno w odniesieniu do przyczyny jej zawarcia, jak i wzajemnych ustępstw prezentowana w skardze odrywa się od intencji zawierających ją stron. Do nich należało uznanie przyjętych ugodą postanowień za satysfakcjonujące rozwiązanie, skoro mieli oni świadomość rozliczeń. Trafnie uznał Sąd Okręgowy, że umowy nie naruszają swobody kontraktowania, przewidzianej w art. 353<sup>1</sup> k.c., także w zakresie ustępstw wynikających z kompensacji zobowiązań (art. 917 k.c.).

W obu skargach kasacyjnych wysunięte zostały zarzuty naruszenia art. 206 i art. 207 k.c., do których można odnieść się łącznie. Przewidziane art. 206 k.c. uprawnienie właściciela do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej nie jest łączone z udziałem we współwłasności, ale uwzględnieniem współposiadania i współkorzystania przez pozostałych współwłaścicieli. Określenie zasad i zakresu współposiadania i współkorzystania może być dokonane drogą umowy zawartej przez współwłaścicieli lub orzeczeniem sądu, do czego nie doszło w rozpoznawanej sprawie. Nie ulega wątpliwości, że korzystanie z nieruchomości związane jest również z prawem do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy. Art. 206 k.c. nie zawiera regulacji tego dotyczących, traktuje o nich art. 207 k.c. Nie ma podstaw do podzielenia zarzutu Jolanty O., że Sąd Okręgowy przyjął art. 206 k.c. jako podstawę rozliczeń z tytułu korzystania ze wspólnej nieruchomości. Wykładnia tego uregulowania jest zgodna z przeważającą w judykaturze, wskazującą, że posiadanie rzeczy wspólnej i korzystanie z niej jest uzależnione od możliwości pogodzenia z posiadaniem i korzystaniem z tej rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, a elementem oceny tej możliwości jest wielkość udziału współwłaściciela. Posiadanie i korzystanie

współwłaściciela poza zakres oznaczony wielkością udziału jest nieuprawnionym posiadaniem i korzystaniem (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007/3/37, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 311/08, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 32/10, niepubl.). Pogląd ten podziela skład orzekający w rozpoznawanej sprawie. Bezpodstawnie podnosi Andrzej S., że Sąd Najwyższy utożsamia pojęcie „posiadania” z pojęciem „korzystania”, skoro wyrażeniom tym przypisano oddzielne zakresy znaczeniowe, prawidłowo rozróżnione przez Sąd Okręgowy. Pozostałe zastrzeżenia nie dotyczą wykładni art. 206 i art. 207 k.c., wykraczają poza obszar ich zastosowania, a naruszenie art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. nie zostało objęte pierwszą z podstaw kasacyjnych (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.).

Wbrew zarzutowi Jolanty O. w zaskarżonym postanowieniu nie zostało wyrażone zapatrywanie, że w wyniku korzystania przez nią z nieruchomości wspólnej w zakresie przewyższającym jej udział uzyskała pożytek lub przychód w rozumieniu art. 207 w związku z art. 53 § 2 k.c. Sąd Okręgowy jednoznacznie określił, że korzyść jaką uczestnicy osiągnęli lub powinni osiągnąć podlega rozliczeniu w oparciu o art. 224 w związku z art. 225 k.c. Takie stanowisko pozostaje w zgodzie z dominującym w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądem wyrażonym w powołanych orzeczeniach (uchwale z dnia 13 marca 2008 r., postanowieniu z 11 lutego 2009 r. i wyroku z dnia 23 czerwca 2010 r.), podzielanym przez Sąd Najwyższy w rozpoznawanej sprawie. Niezasadnie powołuje się skarżąca na błędne zastosowanie art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c., ponieważ w uzasadnieniu postanowienia dokonana została wnikliwa analiza, która doprowadziła do przeprowadzenia prawidłowych rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami. Wynika z niej, że ich podstawą było kryterium powierzchniowe odnoszące się do wysokości udziału, w tym w zakresie przewyższającym udział oraz kryterium odnoszące się do wartości zajmowanych przez współwłaścicieli lokali w sensie wysokości możliwych do uzyskania korzyści, z uwagi na to, że lokale w będącej przedmiotem współwłasności kamienicy były zróżnicowane. Samowolne zajęcie i korzystanie przez uczestników z lokali najbardziej atrakcyjnie położonych, zwłaszcza z lokalu

użytkowego LU 1, bez respektowania praw wnioskodawców do takiego korzystania, uzasadnia zasądzenie w oparciu o art. 224 w związku z art. 225 k.c. wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w zakresie, do którego nie uprawnia art. 206 k.c., skoro nie odnosi się ono do konkretnego lokalu. W tej sytuacji, zgodnie z żądaniem wnioskodawców i uczestników, rozliczenie dokonane zostało w odniesieniu do korzyści, jakie mogłyby być uzyskane z poszczególnych lokali, zróżnicowanych co do wysokości potencjalnego czynszu. Rozmiar uprawnionych korzyści wyznaczony został wysokością udziału. Na podzielenie zasługuje również wskazanie, że dokonanie remontu zajmowanych pomieszczeń, wpływającego na ich dobry stan, usprawiedliwiało zasądzenia z tego tytułu wyliczonych należności. Nie ma racji skarżąca, że posiadanie i korzystanie z lokalu nie było samowolne i nieuprawnione, skoro oddalone zostało powództwo wnioskodawców o eksmisję. Omówiony już zakres kognicji sądu w tego rodzaju sprawie nie obejmował badania uprawnienia do lokalu w kontekście rozliczeń z pozostałymi współwłaścicielami.

Nie zasługuje na podzielenie zarzut skarżących nierównego traktowania współwłaścicieli. Przyczyny będące podstawą określenia korzyści osiągniętych przez wnioskodawców zostały już wyżej omówione, należy jedynie zwrócić uwagę na charakter lokali będących w ich posiadaniu oraz związanych z tym realnych możliwości osiągnięcia korzyści. Nie ma podstaw do obciążania konsekwencjami zakazu wynajmu jedynie wnioskodawców, skoro zgłoszone przez nich żądanie podlegało zarówno ocenie Sądu, jak i mogło być kwestionowane przez uczestników. Ustanowienie zaś zarządu, wobec faktycznego sprzeciwu uczestników, sprowadzało się do zarządzania lokalami posiadanymi przez wnioskodawców.

Bezzasadnie zarzuca Andrzej S. błędne zastosowanie art. 123 k.c. Roszczenie o wzajemne rozliczenie współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy wspólnej ma charakter żądania o zasądzenie konkretnej sumy pieniężnej. Zgłoszenie go bez określenia jej wysokości obligowało Sąd do nakazania uzupełnienia tego braku. Poprzestanie na rodzajowym jedynie wskazaniu go, wobec trudności sprecyzowania, nie mogło mieć jednak negatywnych konsekwencji. Wymienione roszczenia nie mają bowiem charakteru roszczeń okresowych i nie wiążą się z prowadzeniem działalności gospodarczej, a zatem przedawniają się, stosownie do art. 118 k.c., z upływem 10 letniego terminu. W tej sytuacji sprecyzowanie tego żądania po zapoznaniu się

z opinią biegłego Romana L. z lipca 1997 r., jak też późniejsze dookreślenie go, nie mogło doprowadzić do przedawnienia.

Podniesione przez Andrzeja S. zarzuty wadliwego zastosowania przez Sąd Okręgowy przepisów art. 369 i art. 370 k.c. należało podzielić jedynie częściowo. W odniesieniu do orzeczonej odpowiedzialności wnioskodawców istotne znaczenie ma to, że dotyczy ona ich majątku wspólnego jako małżonków. Można zatem przyjąć, że wspólnie zaciągnęli zobowiązanie dotyczące tego majątku. W takiej sytuacji może znaleźć zastosowanie przewidziana art. 370 k.c. solidarna odpowiedzialność (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 grudnia 1979 r., I CR 408/79, OSNC 1980/6/126). Z kolei solidarność czynna wierzycieli, rzadziej występująca w praktyce, łączy się z czynnością prawną, która takie uprawnienie im przyznaje, zgodnie z art. 367 k.c. W rozpoznawanej sprawie wnioskodawcy i uczestnicy nie byli związani stosunkiem prawnym, o jakim mowa w powołanym przepisie, jak też nie ma zastosowania art. 370 k.c. regulujący jedynie bierną solidarność. Mimo tego niezasadne było ingerowanie w treść postanowienia w tym względzie, ponieważ solidarne ukształtowanie uprawnienia wnioskodawców stwarza dla uczestników, w zakresie w jakim są ich dłużnikami, korzystną sytuację.

Zarzut naruszenia art. 32 ust. 1 w związku z art. 8 ust. 2 Konstytucji polegający na podmiotowo wybiórczym zastosowaniu art. 206 i art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. był bezpodstawny. Rozważanie dotyczące wszystkich podniesionych przez skarżących zarzutów wskazuje na to, że kwestionowane przez nich orzeczenie uwzględnia zasadę równości wszystkich współwłaścicieli wobec prawa. Temu celowi służy zarówno przyjęcie właściwej zasady zniesienia współwłasności, określenie sposobu przyznania wyodrębnionych lokali oraz rozstrzygnięcie o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy wspólnej. Przyjęcie każdego z tych elementów postanowienia zostało oparte na okolicznościach rozpoznawanej sprawy, a logiczna i wnikliwa argumentacja Sądu drugiej instancji wskazuje na to, że wzięte zostało pod uwagę wszystko, co było istotne. Zastosowanie przepisów prawa Sąd ten uzasadnił argumentacją znajdującą oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, a trafności tej subsumcji skarżący nie zdołali podważyć. Nie ma podstaw do uznania, że orzeczenie Sądu wydane w powyższych warunkach mogłoby pozostawać w sprzeczności

z podstawowymi prawami, o jakich traktuje Konstytucja, której regulacje rozwinięte i skonkretyzowane zostały w przepisach wskazanych ustaw. Subiektywnego odczucia krzywdy skarżącej nie mogą być skutecznie przeciwstawione uprawnieniom większościowego współwłaściciela, pozostającym w zgodzie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości.

Z powyższych względów obie skargi kasacyjne, jako pozbawione uzasadnionych podstaw, zostały oddalone w oparciu o art. 398<sup>14</sup> k.p.c. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego oparte zostało na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.