

**Sygn. akt II Ca 146/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Monika Kośka

Sędziowie: SSO Beata Piwko

SSO Rafał Adamczyk (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Karolina Chrapkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 maja 2015 r. sprawy

z wniosku G. P.

z udziałem J. P. , S. P. (1)

o dział spadku

na skutek apelacji uczestnika J. P.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 25 lipca 2014 r. sygn. akt VIII Ns 178/11

***postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie w punktach VII (siódmym) i VIII (ósmym) i umorzyć postępowanie w tym zakresie, oddalić apelację w pozostałej części; zasądzić od J. P. na rzecz G. P. kwotę 800 (osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

**Sygn. akt II Ca 146/15**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 25 lipca 2014 r., Sąd Rejonowy w Kielcach ustalił, że w skład majątku podlegającego działowi spadku po M. P.i S. P. (2)wchodzi prawo własności nieruchomości zabudowanej położonej w K.przy ul. (...)oznaczonej numerem ewidencyjnym działki(...)o powierzchni 544m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę Wieczystą nr(...)); w drodze działu spadku po M. P.i S. P. (2)przyznał G. P.prawo własności nieruchomości opisanej w pkt I postanowienia(pkt. II); ustalił wartość majątku podlegającego działowi spadku na kwotę 188 300 zł(pkt. III); zasądził od G. P.na rzecz J. P.kwotę 62.766,00 zł tytułem spłaty, płatną w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności (pkt. IV); zasądził od G. P.na rzecz S. P. (1)kwotę 62.766,00 zł tytułem spłaty, płatną w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności(pkt. V); zasądził od G. P.na rzecz J. P.kwotę 20,485 zł tytułem rozliczenia nakładów J. P.na prawo własności nieruchomości opisanej w pkt I postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2013 r., do dnia zapłaty (pkt. VI); zasądził od J. P.na rzecz G. P.kwotę 5.237,33 zł tytułem rozliczenia pożytków uzyskanych przez uczestnika J. P.z nieruchomości opisanej w pkt I postanowienia (pkt. VII); zasądził od J. P.na rzecz S. P. (1)kwotę 5.237,33 zł tytułem rozliczenia pożytków

uzyskanych przez uczestnika J. P.z nieruchomości opisanej w pkt I postanowienia (pkt. VIII); oddalił w całości wniosek J. P.i S. P. (1)w zakresie rozliczenia pożytków uzyskiwanych przez G. P.z nieruchomości opisanej w pkt I postanowienia(pkt. IX); nakazał pobrać od G. P.na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Kielcach kwotę 1056,41 zł tytułem nieuiszczonych wydatków(pkt. X); stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt. XI); zwrócił J. P.kwotę 330,57 zł z tytułu nadpłaconej zaliczki na opinię biegłego do kwoty 173,96 zł z zaliczki zaksięgowanej pod pozycją(...)i do kwoty 156,61 zł z zaliczki zaksięgowanej pod pozycją (...)zwrócił S. P. (1)kwotę 330, 57 zł z tytułu nadpłaconej zaliczki na opinię biegłego z zaliczki zaksięgowanej pod pozycją (...)

Sąd Rejonowy ustalił, że M. P.z domu Marszałek córka W.i J.zmarła w dniu 13 marca 2001 r., w K.. Spadek po niej na podstawie testamentu notarialnego sporządzonego w dniu 19 lutego 1999 roku przed notariuszem S. B. (1)za numerem Repertorium (...), nabyli jej synowie J. P.i S. P. (1)oraz wnuk G. P.po 1/3 części każdy z nich. S. P. (2)syn J.i J.zmarł w dniu 17 kwietnia 2002 r., w C.. Spadek po nim na podstawie testamentu notarialnego sporządzonego w dniu 19 lutego 1999 roku przed notariuszem S. B. (1)za numerem Repertorium (...)nabyli jego synowie J. P.i S. P. (1)oraz wnuk G. P.po 1/3 części każdy z nich. W § 2 testamentu sporządzonego w dniu 19 lutego 1999 r., w Kancelarii Notarialnej w K.przed notariuszem S. B. (1), (...), M. P.informacyjnie wyjaśniła, że majątek jaki posiada składa się z zabudowanej domem mieszkalnym działki położonej w K.przy ul. (...)jest to majątek wspólny jej i jej mężem S. P. (2)i, że na działce tej syn J. P.wybudował za własne fundusze drugi mały budynek mieszkalny. W §2 testamentu sporządzonego w dniu 19 lutego 1999 r. w Kancelarii Notarialnej w K.przed notariuszem S. B. (1), (...), S. P. (2)informacyjnie wyjaśnił, że majątek jaki posiada składa się z zabudowanej domem mieszkalnym działki położonej w K.przy ul.(...)jest to majątek wspólny jego i jego żony M. P.i, że na działce tej jego syn J. P.wybudował za własne fundusze drugi mały budynek mieszkalny. Sąd ustalił również, że w skład spadku po M. P.i S. P. (2)wchodzi nieruchomość położona w K.przy ul.(...), oznaczona numerem ewidencyjnym działki (...)o pow. 544m<sup>2</sup>. Na nieruchomości tej znajduje się budynek mieszkalny wybudowany w latach 50-tych ubiegłego wieku z dobudowaną w latach 80-tych kuchnią. Budynek ten zbudowany jest z pustaków i cegły sylikatowej, otynkowany tynkami wewnętrznymi wapienno-cementowymi położonymi na trzcinnie, częściowo ocieplony zewnątrz, z dachem dwuspadowym pokrytym eternitem falistym. Oprócz budynku mieszkalnego na nieruchomości przy ul. (...)w K.znajduje się budynek murowany wybudowany z pustaka w latach 60-tych ubiegłego wieku. Początkowo składał się on z pomieszczenia kuchni letniej, odrębnego pomieszczenia przeznaczonego na opał i pomieszczenia dla zwierząt gospodarczych. Wszystkie te pomieszczenia miały oddzielne wejścia z zewnątrz. W latach 1972-1974 kuchnię letnią dla celów mieszkaniowych zajmowała córka M.i S. B. (2)wraz z mężem C. Z.i synem G.. Po śmierci B., G. P.zamieszkał w domu swoich dziadków a jego ojciec wyprowadził się z nieruchomości przy ul. (...)w K.. G. P.zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości wraz ze swoją rodziną do chwili obecnej. W latach 1979-1980 J. P.za zgodą swoich rodziców M.i S. P. (2), rozpoczął adaptację budynku gospodarczego znajdującego się na nieruchomości przy ul. (...)w K., aby przystosować go do celów mieszkalnych. Prace prowadził etapowo w miarę posiadanych możliwości finansowych. Pomieszczenie letniej kuchni zostało powiększone poprzez usunięcie ściany. Został zdemontowany piec, wymienione podłogi, wykonany częściowo strop, rozproszona została instalacje wodna, odpływowa, elektryczna, zainstalowane zostało c.o. Wymienione zostały okna i drzwi. Pomieszczenia, w których uprzednio przechowywany był węgiel i którym był urządzony chlewik zostały zaadaptowane na łazienkę i część kuchni. Z istniejących pomieszczeń wydzielony został pokój i dobudowany następny. Dobudowany został także ganek i pomieszczenie gospodarcze. Budynek został ocieplony. J. P.wraz z rodziną zamieszkał w przystosowanym do celów mieszkalnych i wyremontowanym budynku przy ul. (...)w K.. W domu na tej nieruchomości mieszkali M. P.i S. P. (2)wraz z wnukiem G. P.. S. P. (1)wyprowadził się z domu rodzinnego w 1980 roku i zamieszkał ze swoimi teściami w Ł.. J. P.na nieruchomości położonej przy ul.(...)w K.zamieszkiwał do 2002 roku. Pomieszczenia, w których zamieszkiwał wynajął lokatorom i w okresie od 1 października 2003 do 28 lutego 2013 r., czerpał z tego tytułu pożytki w łącznej kwocie 15.712. Wartość nieruchomości położonej w K.przy ul. (...)według stanu na datę otwarcia spadku po M. P.i S. P. (2)a cen aktualnych wynosi 188.300 zł. Wartość nakładów poniesionych na tę nieruchomość przez J. P.wynosi 20.485 zł. Sąd rejonowy ustalił również, iż na nazwisko S. P. (2)w Banku (...) S.A.prowadzone były rachunki bankowe w walucie Euro. Saldo tych rachunków na datę 1.04.2002 r. wynosiło 2.619,04 EUR i 1.127,05 EUR. Po śmierci S. P. (2)jego syn J. P.wypłacił środki pieniężne znajdujące się na wskazanym rachunku bankowych w celu pokrycia poniesionych kosztów pogrzebu i kosztów nagrobka. J. P.nie był upoważniony do w/

w rachunków bankowych. Wpłata została dokonana na podstawie przedłożonych w Banku rachunków i faktur. G. P. na mocy aktu notarialnego sporządzonego w dniu 5 lipca 1995 r., w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem T. C., Repertorium (...) nabył prawo własności nieruchomości położonej we wsi M.- Rządowy, gmina M., oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 89 arów, dla której rządzona jest księga wieczysta(...)

W tak ustalonym stanie faktycznym, w zakresie istotnym dla postępowania apelacyjnego Sąd uznał za bezsporne to, że J. P. wynajmował pomieszczenie „małego budynku mieszkalnego” znajdujące się na nieruchomości przy ul. (...) czerpiąc z tego pożytki, którymi nie dzielił się z pozostałymi spadkobiercami. Wartość czerpanych pożytków w okresie od 1 października 2003 roku do 28 lutego 2013 określona została przez biegłego na łączną kwotę 15.712. W związku z tym Sąd zasądził od J. P. na rzecz pozostałych spadkobierców kwoty po 5237,33 zł z tytułu czerpanych pożytków z nieruchomości spadkowej. Dalej Sąd nie uwzględnił wniosku w zakresie zasądzenia od G. P. na rzecz J. P. i S. P. (1) odpowiedniej kwoty tytułem uzyskiwanych korzyści jakie rzekomo wnioskodawca osiągał poprzez zamieszkiwanie w domu na spadkowej nieruchomości od daty śmierci M. P. i S. P. (2) i korzystania z tej nieruchomości ponad swój udział. Sąd uznał, że G. P. korzystał z rzeczonyj nieruchomości w taki sam sposób jak przed śmiercią spadkodawców, a więc tylko w celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. A nie czerpał z tego tytułu żadnych pożytków. Natomiast pozostali spadkobiercy dobrowolnie opuścili spadkową nieruchomość i nie mieli potrzeby korzystania z domu, albowiem swoje potrzeby mieszkaniowe mieli zapewnione. Ponadto Sąd przyjął, iż uczestnicy korzystali ze wspólnej nieruchomości bowiem przechowywali tam swoje rzeczy osobiste, książki, notatki.

Wnioskodawca J. P. zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego w części, co do punktów VII, VIII i IX. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

- naruszenie przepisów postępowania tj. art. 321§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. po przez zasądzenie na rzecz G. P. i S. P. (1) tytułem rozliczenia pożytków kwoty po 5.237,33 zł. Mimo, że ani wnioskodawca ani uczestnik nie sprecyzowali żądanych kwot, co doprowadziło do naruszenia przez Sąd Rejonowy zasady orzekania w sprawie jedynie w granicach procesowo precyzyjnie określonych żądań. Nadto skarżący wskazują przytaczając w tym zakresie orzecznictwo, iż osiągnięte z wynajmowanej nieruchomości pożytki jako wynik nakładów finansowych, które on sam na ową nieruchomość poczynił, powinny przysługiwać tylko jemu. Bowiem gdyby nie te nakłady to nie byłoby także pożytków.

- naruszenie art. 328§2 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. poprzez nierozstrzygnięci czy na skutek zezwolenia skarżącemu przez rodziców na zabudowę części działki, w zakresie jakim poczyniono nakłady doszło do podziału działki.

- obrażę art. 206 k.c. poprzez uznanie, iż G. P., który uniemożliwił skarżącemu korzystania z domu na spadkowej nieruchomości, oraz korzystał z tej nieruchomości ponad swój udział, nie powinien zwrócić pożytków jakie osiągnął ze spadkowej nieruchomości w okresie od 2002 r., do dnia wydania wyroku.

Mając na uwadze powyższe skarżący wniósł o zmianę pkt. VII i VIII poprzez oddalenie żądań G. P. i S. P. (1), oraz zmianę pkt IX, poprzez zasądzenie od G. P. kwoty 20.000 zł, a w razie kwestionowania tej kwoty przez G. P. dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia kwoty uzyskanych przez wnioskodawcę we wskazanym okresie pożytków. Skarżący wniósł również o zasądzenie kosztów za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Trafne są natomiast zarzuty naruszenia art. 618 § 1 i art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. Zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga m.in. także o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. W świetle art. 13 § 1 zd. 1 k.p.c., z którego wynika, że sąd rozpoznaje sprawy w procesie, chyba że ustawa stanowi inaczej, powyższy przepis może zostać uznany za szczególną podstawę do odstąpienia od rozpoznania powyższych roszczeń w trybie procesowym.

Oznacza to jednocześnie, że - oprócz odstępstwa od trybu procesowego - do tych roszczeń zastosowanie mają przepisy, regulujące zagadnienia związane ze sposobem ich dochodzenia i rozstrzygnięcia o nich. Odnosi się to w szczególności

do rozstrzygnięcia o nich tylko na żądanie uprawnionego i jedynie w granicach zgłoszonego żądania, a ponadto do konieczności rozstrzygnięcia o nich w treści orzeczenia, a nie jedynie w jego uzasadnieniu.

Pomijając wyjątkowy tryb orzekania o nich w ramach postępowania nieprocesowego, te roszczenia zachowały charakter żądań, które - gdyby nie było przepisów art. 618 § 1-3 k.p.c. - podlegałyby rozpoznaniu w trybie procesowym. W takim wypadku byłoby to możliwe tylko na podstawie żądania zgłoszonego w pozwie i w jego granicach, a rozstrzygnięcie o nich - zarówno pozytywne, jak i negatywne - musiałyby znaleźć wyraz w sentencji wyroku przez ich zasądzenie lub oddalenie. Wobec tego również w niniejszej sprawie, pomimo orzekania o tych roszczeniach w postępowaniu nieprocesowym, przede wszystkim niezbędne było zgłoszenie konkretnych żądań przez poszczególnych zainteresowanych, i to zarówno pod względem podmiotowym (wobec kogo), jak i przedmiotowym (z jakiego tytułu oraz w jakiej wysokości), a następnie sądy powinny rozstrzygnąć o nich w treści orzeczenia.

Sąd Okręgowy dopuścił się zatem naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. przez dokonanie takiej zmiany postanowienia Sądu pierwszej instancji, która doprowadziła do tego, iż orzekł o roszczeniach współwłaścicieli z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej w pełnym oderwaniu od podmiotowego i przedmiotowego zakresu zgłaszanych przez nich żądań. Przybrało to szczególnie jaskrawy wyraz w zasądzeniu należności z tego tytułu z jednej strony między uczestnikami M. S. oraz J. i W. małżonkami S., a z drugiej strony między wnioskodawcą a jego dziećmi uczestnikami M. B. - Z. i T. B., pomimo że w żadnym z tych wypadków te osoby nie zgłaszały wobec siebie jakichkolwiek roszczeń z powyższego tytułu. Takie roszczenia były bowiem zgłaszane tylko przez uczestników M. S. oraz J. i W. małżonków S., ale jedynie wobec wnioskodawcy oraz uczestników M. B. - Z. i T. B., którzy z kolei konsekwentnie negowali możliwość ich zgłaszania, a sami nie zgłaszali ich wobec pozostałych współwłaścicieli, tym bardziej - wzajemnie wobec siebie.

Sąd Okręgowy w rzeczywistości dokonał kompleksowego rozliczenia wszystkich współwłaścicieli zarówno z tytułu ponadudziałowego posiadania nieruchomości, jak i pobierania z niej pożytków, pomijając całkowicie kwestię, którzy ze współwłaścicieli i wobec kogo oraz w jakiej wysokości domagali się zasądzenia określonych należności. Sąd Okręgowy orzekł więc o tych rozliczeniach z urzędu, analogicznie do zakresu swojej kognicji odnośnie do orzeczenia działowego, nie biorąc pod uwagę odmiennego charakteru tych roszczeń. O roszczeniach między współwłaścicielami, wynikających z posiadania rzeczy, wymienionych w art. 618 § 1 k.p.c., orzekać można jednak wyłącznie na wniosek zainteresowanych osób (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1970 r. sygn. akt III CRN 527/69, OSNC 1970, nr 9, poz. 164). Ostatecznie doprowadziło to nawet do tego, że Sąd odwoławczy obciążył obowiązkiem zapłaty osoby, które same zgłaszały te roszczenia wobec innych osób, a jednocześnie przyznał je osobom, które w ogóle ich nie zgłaszały.

Przepis art. 206 k.c. reguluje uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Zgodnie z tym przepisem każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Zasadą jest więc istnienie uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej przez każdego ze współwłaścicieli, które jest niezależne od wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności. Ograniczeniem tego uprawnienia jest konieczność respektowania istnienia takich samych uprawnień po stronie innych współwłaścicieli. Przepis ten nie reguluje jednak rozliczeń między współwłaścicielami z tytułu posiadania lub korzystania z rzeczy wspólnej.

Przepis art. 207 k.c. reguluje natomiast uprawnienia współwłaścicieli do udziału w pożytkach i innych przychodach z rzeczy wspólnej oraz obowiązek ponoszenia przez nich wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną. Dotyczy zatem rozliczeń między współwłaścicielami jedynie z niektórych tytułów, a mianowicie pożytków lub innych przychodów z rzeczy wspólnej oraz poniesionych na nią wydatków lub innych ciężarów. Nie może więc stanowić kompleksowej podstawy do dokonania wszelkich rozliczeń między współwłaścicielami z tytułu posiadania rzeczy i korzystania z niej. Z tej przyczyny pojawiła się trudność w rozstrzygnięciu problemu możliwości dokonania między współwłaścicielami takich rozliczeń, o jakie chodziło w niniejszej sprawie.

Omawiane roszczenia niewątpliwie nie wiążą się z pożytkami lub innymi przychodami, uzyskanymi z rzeczy wspólnej. Znajduje to zresztą potwierdzenie w stanowisku, wyrażonym przez Sąd Okręgowy w postanowieniu z dnia 7 lipca 2006 r. sygn. akt II Ca 646/06, zgodnie z którym rozliczenie na podstawie art. 207 k.c. miało dotyczyć wydatków zaoszczędzonych przez wnioskodawcę oraz uczestników M. B. - Z. i T. B., a nie uzyskanych przez nich pożytków lub innych przychodów z rzeczy wspólnej. Chodziło więc o zastosowanie art. 207 k.c. do sytuacji, które nie były w nim wprost objęte.

Możliwość jednakowego i równoprawnego posiadania oraz korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli zgodnie z art. 206 k.c. nie obejmuje wszystkich sytuacji, lecz dotyczy tylko wypadków, w których wchodzi w rachubę zgodne współposiadanie oraz współkorzystanie z rzeczy wspólnej przez wszystkich uprawnionych. Na jego podstawie nie można natomiast rozwiązać sytuacji, w których z uwagi na naturę (właściwości) rzeczy wspólnej lub stosunki panujące między współwłaścicielami wszyscy uprawnieni nie mogą zgodnie współposiadać i współkorzystać z rzeczy wspólnej. Odnosi się to również do sytuacji faktycznej istniejącej w niniejszej sprawie, w której jedynie część współwłaścicieli korzystała z wydzielonych fizycznie części nieruchomości wspólnej, natomiast pozostali współwłaściciele nie tylko w ogóle nie posiadali tej nieruchomości, ale pomimo zgłaszanych żądań nie byli dopuszczani do jej współposiadania przez wnioskodawcę i jego dzieci, którzy do 1991 r. negowali nawet możliwość wstępu pozostałych uczestników na teren nieruchomości wspólnej.

Nie można zaakceptować poglądu wnioskodawcy i uczestnika T. B., że oceny ich zachowania należy dokonać wyłącznie w oparciu o przepis art. 206 k.c., i to w ten sposób, aby uznać, iż ich zachowanie było zgodne z prawem, ponieważ ten przepis nie ogranicza posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej jedynie do wielkości udziału przysługującego współwłaścicielowi. Takie podejście pomija bowiem okoliczność, że mogłoby ono odnosić się tylko do sytuacji, w której wszyscy współwłaściciele mają możliwość równoprawnego posiadania i korzystania z całej rzeczy wspólnej. Z ustalonych w tej sprawie okoliczności faktycznych, które po myśli art. 39813 § 2 k.p.c. są wiążące przy rozpoznawaniu skarg kasacyjnych przez Sąd Najwyższy, wynika, że taka sytuacja nie miała w tym wypadku miejsca, ponieważ tylko część współwłaścicieli (wnioskodawca i jego dzieci) posiadała rzecz wspólną i korzystała z niej, a pozostali współwłaściciele nie posiadali jej, przy czym przez pewien okres nie posiadali jej w ogóle, a następnie wprowadzili ją posiadali, ale w zakresie nieodpowiadającym wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności.

Proponowana przez wnioskodawcę i uczestnika T. B. wykładnia art. 206 k.c. nie prowadzi więc w tej sprawie do satysfakcjonującego rezultatu, gdyż wbrew treści tego przepisu zmierza do zaakceptowania i petryfikacji nierównego traktowania współwłaścicieli w zakresie uprawnienia do posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Ponadto, jak już wyżej wspomniano, podstawy rozliczenia zainteresowanych nie może stanowić w takim wypadku również przepis art. 207 k.c.

Pojawia się jednak pytanie, czy w sytuacjach, w których nie jest możliwe zgodne współposiadanie rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli, można uwzględnić zawartą w tym przepisie zasadę, zgodnie z którą współwłaściciele uzyskują korzyści z rzeczy wspólnej i ponoszą związane z nią obciążenia odpowiednio do wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności. Wielkość udziałów we współwłasności wyznaczałaby zatem zakres uprawnionego posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w wypadkach, w których nie byłoby możliwości zastosowania ogólnej reguły, wynikającej z art. 206 k.c. Inaczej mówiąc, w sytuacjach, w których nie ma możliwości posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej w sposób określony w tym przepisie, kolizję sprzecznych interesów współuprawnionych - w razie braku odmiennej umowy współwłaścicieli - należy rozwiązywać odpowiednio do wielkości ich udziałów we współwłasności. W konsekwencji, zakres zgodnego z prawem posiadania i korzystania z rzeczy byłby determinowany przez wielkość przysługującego udziału we współwłasności.

Przepis art. 206 k.c. stanowi zatem podstawę do określenia zakresu uprawnionego posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej zarówno w sytuacji, w której możliwe jest zgodne współposiadanie i korzystanie z całej rzeczy przez wszystkich uprawnionych bez względu na wielkość ich udziałów we współwłasności, jak i w sytuacji, w której z jakichkolwiek przyczyn (np. ze względu na charakter rzeczy lub faktyczny sposób władania nią) nie jest to możliwe. W tym drugim wypadku użyte w tym przepisie sformułowanie "w zakresie, jaki daje się

pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli" oznacza konieczność uwzględnienia wielkości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom. Jeżeli bowiem tylko niektórzy współwłaściciele posiadają rzecz wspólną i korzystają z niej z naruszeniem wynikających z art. 206 k.c. analogicznych uprawnień innych współwłaścicieli, to taka sytuacja nie jest zgodna z tym przepisem, który nakazuje jednakowe traktowanie wszystkich uprawnionych. Granice zgodnego z prawem zakresu posiadania wyznaczyć trzeba w takim wypadku odpowiednio do wielkości ich udziałów we współwłasności.

Taka wykładnia ww. przepisu umożliwi równie traktowanie wszystkich współwłaścicieli: posiadających rzecz wspólną oraz nieposiadających jej. Koresponduje także z treścią art. 207 k.c., gdyż prowadzi do tego, że nie tylko pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej, ale generalnie wszelkie korzyści z niej przypadają wszystkim uprawnionym odpowiednio do wielkości ich udziałów we współwłasności. Z tego punktu widzenia uznać należy, że współwłaściciel, który posiada rzecz wspólną w szerszym zakresie, niż mogą to czynić inni współwłaściciele, uzyskuje korzyść, która powinna zostać między nimi rozliczona. Kryterium tego rozliczenia powinna być w takiej sytuacji wielkość przysługujących im udziałów.

Taka kwestia była już rozważana w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W niektórych orzeczeniach przyjmowano, że na tle art. 206 k.c. w ogóle nie można mówić o istnieniu uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej jedynie w granicach przysługującego udziału we współwłasności (zob. np. wyrok z dnia 27 kwietnia 2001 r. sygn. akt III CKN 21/99, niepubl.). W postanowieniu z dnia 5 lutego 2010 r. sygn. akt III CSK 195/09 (niepubl.) wskazano, że w świetle art. 206 k.c. nie można mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej jedynie w granicach udziału, a zatem samo twierdzenie współwłaściciela o korzystaniu przez innego ze współwłaścicieli z rzeczy wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujący mu udział nie może dawać podstaw do dochodzenia od niego jakiegokolwiek roszczenia z tego tytułu.

W innych orzeczeniach Sąd Najwyższy uznał, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wykluczający jej współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy według zasad określonych w art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. (zob. uchwałę z dnia 10 maja 2006 r. sygn. akt III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37 i uchwałę z dnia 13 marca 2008 r. sygn. akt III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53).

W uzasadnieniu uchwały z dnia 14 grudnia 1972 r. sygn. akt III CZP 85/72 (OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 127) stwierdzono, że współwłaściciel, który wyłącznie korzysta z całej nieruchomości, ma obowiązek rozliczenia się - na podstawie art. 206 k.c. i art. 618 k.p.c. - z tego tytułu z pozostałymi współwłaścicielami. W postanowieniu z dnia 11 lutego 2009 r. sygn. akt V CSK 311/08 (niepubl.) wskazano, iż korzystanie z rzeczy wspólnej wykraczające poza granice określone w art. 206 k.c. jest posiadaniem nieuprawnionym, które daje podstawę do żądania rozliczenia się z uzyskanych w ten sposób korzyści. Podobnie w postanowieniu z dnia 22 października 2010 r. sygn. akt III CSK 331/09 (niepubl.) stwierdzono, że posiadanie rzeczy wspólnej i korzystanie z niej uzależnione jest od możliwości pogodzenia z posiadaniem i korzystaniem z tej rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, a elementem oceny tej możliwości jest wielkość udziału współwłaściciela, w związku z czym posiadanie i korzystanie z rzeczy poza zakres oznaczony wielkością udziału jest nieuprawnionym posiadaniem i korzystaniem.

Natomiast w wyroku z dnia 23 czerwca 2010 r. sygn. akt II CSK 32/10 (OSNC - ZD 2011, nr 2, poz. 27) Sąd Najwyższy uznał, że przepis art. 206 k.c. stwarza kompetencje do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli z rzeczy jako całości, a nie do korzystania z niej lub jej części z jednoczesnym wyłączeniem innych uprawnionych, gdyż takie korzystanie stanowi naruszenie uprawnień pozostałych współwłaścicieli do posiadania rzeczy i korzystania z niej w zakresie, jaki daje się pogodzić z korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, w związku z czym w razie wykazania przesłanek zastosowania art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. współwłaściciele pozbawieni możliwości korzystania z rzeczy mogą żądać wynagrodzenia od tego współwłaściciela, który wyłącznie korzystał z całości lub części przedmiotu współwłasności.

Z cytowanych orzeczeń wynika, że nawet te z nich, które akcentują brak powiązania między uprawnieniem do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej na podstawie art. 206 k.c. a wielkością udziału we współwłasności, nie wyłączają możliwości domagania się rozliczenia między współwłaścicielami, jeżeli zakres posiadania jest niezgodny z treścią tego przepisu. Wyraźnie jest o tym mowa w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 2011 r. sygn. akt III CSK 191/10 (niepubl.), w którym Sąd Najwyższy uznał, iż z przepisu art. 206 k.c. nie wynika uprawnienie współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej jedynie w granicach udziału, więc sam ten przepis nie może uzasadniać możliwości żądania od innych współwłaścicieli wynagrodzenia z tytułu posiadania rzeczy wspólnej "ponad udział". Jednocześnie wskazano, że naruszenie art. 206 k.c. podlega ochronie na podstawie przepisów art. 222 i nast. k.c., ponieważ współwłasność jest postacią własności, a w konsekwencji współwłaściciel, którego uprawnienia wynikające ze współwłasności zostały naruszone przez innego współwłaściciela, może dochodzić od niego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy na zasadach określonych w art. 618 k.p.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c.

Przepis art. 206 k.c. nie stanowi zatem samodzielnej podstawy roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez współwłaściciela. Służy jednak do oceny sposobu posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. W razie uznania, że ustalony w danej sprawie sposób jest niezgodny z tym przepisem, wyznaczenie zakresu uprawnionego posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej następuje odpowiednio do wielkości udziałów we współwłasności. Taka sytuacja - w zależności od spełnienia dalszych przesłanek - może dawać podstawy do zastosowania art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. Stwierdzenie bowiem, że niektórzy współwłaściciele władali nieruchomością wspólną niezgodnie z granicami wynikającymi z art. 206 k.c., pozwala uznać ich w zakresie niezgodnym z wielkością przysługujących im udziałów we współwłasności za posiadaczy bez tytułu prawnego zobowiązanych do zapłaty za korzystanie z niej na rzecz tych współwłaścicieli, którzy zostali pozbawieni możliwości współposiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej odpowiednio do wielkości swoich udziałów.

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych taka sytuacja istniała w niniejszej sprawie, ponieważ wnioskodawca oraz uczestnicy M. B. - Z. i T. B. w okresie objętym żądaniami uczestników M. S. oraz J. i W. małżonków S. niewątpliwie posiadali nieruchomość wspólną w zakresie przekraczającym wielkość przysługujących im udziałów we współwłasności. Nie było też sporne, że taki sposób władania nieruchomością w tym okresie nie wynikał z porozumienia stron ani nie był akceptowany przez pozostałych współwłaścicieli. Można zatem uznać, że w zakresie przekraczającym wielkość ich udziałów posiadali oni nieruchomość wspólną w sposób niezgodny z art. 206 k.c., wobec czego byli nieuprawnionymi posiadaczami.

Podniesione w skargach kasacyjnych zarzuty naruszenia prawa materialnego, zarówno w odniesieniu do naruszenia art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, jak i naruszenia art. 207 k.c. przez jego niezastosowanie, są więc chybione, ponieważ wbrew skarżącym właściwą podstawę prawną dokonania rozliczeń między posiadającymi współwłaścicielami a nieposiadającymi współwłaścicielami rzeczy stanowią przepisy art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c., a nie art. 207 k.c.

Podstawy tych rozliczeń nie może natomiast stanowić wskazywany w skardze kasacyjnej wnioskodawcy przepis art. 405 k.c., gdyż reguluje on obowiązek zwrotu korzyści uzyskanej bez podstawy prawnej w wypadkach, w których nie ma szczególnej regulacji prawnej. Z tego punktu widzenia ewentualna ocena zgodności zachowania posiadających współwłaścicieli z uprawnieniami przysługującymi im na mocy art. 206 k.c. wyłączałaby uznanie, że bez podstawy prawnej uzyskali oni korzyść z tytułu posiadania rzeczy wspólnej. Ich zachowanie nie może być bowiem jednocześnie zgodne z art. 206 k.c., ale pomimo tego uznawane za bezprawne i prowadzące do tego, że uzyskane w wyniku posiadania rzeczy wspólnej korzyści byłyby uznawane za pozbawione podstawy prawnej.

poza zakresem pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej (art. 207 k.c.) pozostają inne korzyści, np. płynące z używania lokali, rzeczy lub też stanowiące "korzyści osobiste". Poza tym podniesiono, że te inne korzyści to szeroko rozumiane zyski wynikające z używania rzeczy obejmujące także zmniejszenie wydatków, np. właściciel zabudowanej nieruchomości nie płaci czynszu za najem pomieszczeń od osób trzecich, ponieważ zajmuje własną nieruchomość. Nie można jednak zgodzić się ze stanowiskiem zaprezentowanym w literaturze, jakoby Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 marca 2006 r., III CZP 9/06, wyraził zapatrywanie, że art. 207 k.c. stanowi *lex specialis* w stosunku

do art. 206 k.c. Pomiędzy hipotezami art. 206 i 207 k.c. nie zachodzi związek tego rodzaju, pomijając, że obydwa unormowania dotyczą współwłasności; art. 207 k.c. wskazuje na sposób rozliczania pomiędzy współwłaścicielami pobranych pożytków i innych przychodów, a art. 206 k.c. poświęcony jest współposiadaniu i korzystaniu z rzeczy wspólnej. Materia regulowana przez wymienione przepisy jest zatem inna, gdyż pożytki - w tym zwłaszcza pożytki cywilne - może pobierać współwłaściciel, który rzeczy ani nie posiada, ani z niej nie korzysta.

Z dokonanych uwag wynika wprost, że do atrybutu korzystania z rzeczy zalicza się uprawnienie do używania rzeczy (*ius utendi*) oraz do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy (*ius fruendi*), które zostało nawet wyszczególnione w art. 140 k.c. Zgodnie więc z tradycją, prawo do używania rzeczy jest wyodrębnione od prawa do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy. Z tego względu też należy uznać, że gdyby ustawodawca nie wprowadził unormowania zawartego w art. 207 k.c., to wtedy i te korzyści z całej rzeczy stanowiłyby uprawnienie każdego ze współwłaścicieli, jeżeli tylko dałoby się to pogodzić z jej korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli, gdyż taki wniosek wynikałby także z istoty wspólnego prawa. Unormowanie zatem zawarte w art. 207 k.c. nie może mieć żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia kwestii, czy podlegają rozliczeniu pomiędzy współwłaścicielami korzyści z tytułu używania rzeczy w sposób naruszający uprawnienie współwłaściciela określone w art. 206 k.c.

Trzeba jednak zgodzić się z poglądem podniesionym w literaturze, że z treści tego przepisu nie wynika, jakoby miało powstać roszczenie o rozliczenie uzyskanej korzyści w razie korzystania przez współwłaściciela z rzeczy wspólnej w sposób naruszający art. 206 k.c., co jednak nie może oznaczać, iż takie roszczenie nie istnieje.

W krytycznych glosach do uchwały z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, pominięto istotę współwłasności. Jest to rodzaj własności i dlatego środki prawne służące do ochrony właściciela służą także do ochrony współwłaściciela. Skoro współwłasność jest szczególną odmianą prawa własności, współwłaściciel nie powinien doznawać uszczerbku w dziedzinie ochrony swego prawa w porównaniu z "jednoosobowym" właścicielem. Sąd Najwyższy dał temu wyraz wprost w uchwale z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, stwierdzając, że współwłasność jest postacią własności i dlatego środki służące ochronie prawa własności, w tym przede wszystkim roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.) mogą być stosowane także przez współwłaścicieli do ochrony w stosunku wewnętrznym. W literaturze trafnie podnosi się, że umieszczenie art. 195-221 w tytule I "Własność", księgi drugiej kodeksu cywilnego wskazuje na to, że współwłasność jest własnością rzeczy, która przysługuje niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.), w związku z czym do współwłasności w częściach ułamkowych mają odpowiednie zastosowanie przepisy o własności, w tym o jej ochronie (art. 222-231 k.c.). Z tego powodu w razie naruszenia uprawnienia współwłaściciela do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej (art. 206 k.c.) przysługuje mu wobec współwłaściciela, który dopuścił się takiego bezprawnego działania, także roszczenie uzupełniające określone w art. 224 § 2 lub w art. 225 k.c. W literaturze właśnie ze wskazanego względu wyrażony pogląd ma charakter dominujący, a w judykaturze - jak zauważył Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego - w ostatnim czasie ustabilizował się.

Odrębne unormowanie roszczenia współwłaściciela przeciwko innemu współwłaścicielowi o wynagrodzenie za naruszenie uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej było zbędne i niecelowe, gdyż ustawodawca uznał, że powinno ono zostać rozliczone w sposób, który wynika z istoty władztwa bezpośredniego i łącznego wspólnej rzeczy. Poza tym chybiony jest argument podniesiony w piśmiennictwie, że nie można stosować w tym wypadku unormowań zawartych w art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. z tego względu, iż przepisy te wprost odnoszą się do rozliczeń pomiędzy właścicielem a posiadaczem, a omawiany problem dotyczy rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami, tj. współuprawnionymi. Tymczasem w istocie chodzi tu o udzielenie ochrony uprawnionemu współwłaścicielowi z tytułu bezprawnego współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela, ale w tym wypadku podmiot nieuprawniony, gdyż współposiadający i korzystający z rzeczy w sposób niezgodny z unormowaniem zawartym w art. 206 k.c. Występuje taka sama sytuacja, w jakiej znajduje się właściciel wobec posiadacza w przypadku dochodzenia roszczeń uzupełniających. Wychodząc więc z założenia, że współwłasność jest postacią własności, należy podzielić wyrażony w literaturze pogląd, że do tego wspólnego prawa stosuje się przepisy o własności bezpośrednio, a nie w drodze analogii.



Zastosowanie do bezprawnie naruszonego bezwzględnego uprawnienia współwłaściciela określonego w art. 206 k.c. przepisów o ochronie własności nie stanowi więc stosowania - jak podniesiono w piśmiennictwie - "hybrydowego reżimu prawnego", gdyż w istocie jest to rezultat tego, że współwłasność jest postacią własności rzeczy przysługującej niepodzielnie kilku osobom. Ta sama konstrukcja prawna wchodzi w rachubę, gdy do współwłaściciela w częściach ułamkowych stosuje się art. 222 § 1 jak i art. 224 § 2 lub art. 225 k.c., które regulują trzy roszczenia: roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o naprawienie szkody wynikłej z pogorszenia, utraty lub zużycia rzeczy oraz o zwrot pobranych pożytków lub ich wartości (w przypadku posiadacza w złej wierze także o zapłatę wartości pożytków nieuzyskanych na skutek złej gospodarki). Wbrew jednak argumentowi podniesionemu w literaturze, zarówno na gruncie art. 206, jak i art. 224 § 2 oraz art. 225 k.c. wyodrębnione jest uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy (*ius utendi*) od uprawnienia do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy (*ius fruendi*). Pierwsze z tych uprawnień jest objęte hipotezą art. 206 k.c. i stanowi podstawę roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Z kolei rozliczenie pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej następuje na podstawie art. 207 k.c., co wyłącza w tym wypadku stosowanie art. 224 § 2 i art. 225 k.c.

Za tym, że współwłaścicielowi, którego współposiadanie zostało naruszone przysługuje roszczenie o rozliczenie uzyskanej w ten sposób korzyści, przemawiają także argumenty natury funkcjonalnej. Trzeba zwrócić uwagę, że na podstawie art. 207 k.c. współwłaściciel jest zobowiązany w stosunku do swego udziału we współwłasności pokrywać wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Jeżeli więc jest bezprawnie pozbawiony współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, a rzecz nie przyniosła pożytków i innych przychodów, to i tak musi pokryć wydatki oraz inne ciężary w granicach swego udziału. Gdyby więc współwłaścicielowi nie przysługiwało omawiane roszczenie, to równałoby się to z zaakceptowaniem stanu, w którym wspólna rzecz przynosi mu tylko straty.

Poza tym, dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c. Oświadczenie woli wyrażające zgodę na sposób korzystania lub na podział do korzystania z rzeczy wspólnej może być składane przez poszczególnych współwłaścicieli w różnym czasie i nie wymaga żadnej formy szczególnej. Nie jest to umowa zobowiązująca do określonych świadczeń przez poszczególnych współwłaścicieli względem siebie, chociaż pośrednio wynikają z niej dla nich pewne obowiązki, np. obowiązek znoszenia (*pati*), że z określonej części nieruchomości korzystać będzie wyłącznie inny współwłaściciel. Jej istotą nie jest wzajemne zaciąganie zobowiązań, lecz odmienne od ustawowego ukształtowanie wykonywania współuprawnienia w odniesieniu do korzystania ze wspólnej rzeczy. Ze wskazanych względów nie ma więc zagrożenia, że roszczenie z tytułu bezprawnego współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej może prowadzić do destabilizacji obrotu lub innych niepożądanych skutków.

Roszczenie o wynagrodzenie za bezprawne korzystanie z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela może być dochodzone zarówno obok roszczenia o zwrot pożytków (art. 207 k.c.), jak i samodzielnie, nawet wtedy, gdy żadne pożytki lub inne przychody nie zostały przez bezprawnie władającego współwłaściciela pobrane. Taki współwłaściciel pozbawiony lub bezprawnie niedopuszczony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej może też 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 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, nr 12, poz. 195 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00, "Biuletyn SN" 2000, nr 10, s. 10, z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03, "Wokanda" 2004, nr 11, s. 10, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, niepubl., z dnia 9 marca 2007 r., 11 CSK 457/06, niepubl., z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, niepubl., oraz z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 32/10, OSNC-ZD 2011, nr B, poz. 27).