

Sygn. akt II Ca 1507/18

POSTANOWIENIE

Dnia 23 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Żak

Sędzia Sądu Rejonowego del. Samanta Wierzbicka

Protokolant: p.o. stażysty Sara Zandecka

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 2 marca 2021 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku P. W., D. W., R. S. (1), W. S., J. T., A. T., B. K., J. B., H. K., S. S., M. B., A. F., E. P., A. M., L. Z.

przy uczestnictwie J. K., A. C., A. D. (1), M. D.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wniesionych przez wnioskodawców oraz przez uczestniczkę postępowania J. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 19 kwietnia 2018 r.

sygn. akt VII Ns 103/17

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

- 1) w punkcie 1.lit.a) wartość lokalu nr (...) określić na 220.000 zł
- 2) w punkcie 1.lit.b) wartość lokalu nr (...) określić na 349.000 zł
- 3) w punkcie 1.lit.c) wartość lokalu nr (...) określić na 213.000 zł
- 4) w punkcie 1.lit.d) wartość lokalu nr (...) określić na 408.000 zł
- 5) w punkcie 1.lit.e) wartość lokalu nr (...) określić na 431.000 zł
- 6) w punkcie 1.lit.f) wartość lokalu nr (...) określić na 616.000 zł
- 7) w punkcie 1.lit.g) wartość lokalu nr (...) określić na 539.000 zł
- 8) w punkcie 1.lit.h) wartość lokalu nr (...) określić na 132.000 zł
- 9) w punkcie 1.lit.i) wartość lokalu nr (...) określić na 711.000 zł

- 10) w punkcie 1.lit.j) wartość lokalu nr (...) określić na 531.000 zł
- 11) w punkcie 1.lit.k) wartość lokalu nr (...) określić na 72.000 zł
- 12) w punkcie 1.lit.l) wartość lokalu nr (...) określić na 165.000 zł
- 13) w punkcie 1.lit.m) wartość lokalu nr (...) określić na 232.000 zł
- 14) w punkcie 1.lit.n) wartość lokalu nr (...) określić na 95.000 zł
- 15) w punkcie 1.lit.o) wartość lokalu nr (...) określić na 72.000 zł
- 16) w punkcie 1.lit.p) wartość lokalu nr (...) określić na 81.000 zł
- 17) w punkcie 1.lit.q) wartość lokalu nr (...) określić na 116.000 zł oraz w miejsce: „klatki schodowej” wpisać: „łazienki”
- 18) w punkcie 1.lit.r) wartość lokalu nr (...) określić na 164.000 zł
- 19) w punkcie 1.lit.s) wartość lokalu nr (...) określić na 332.000 zł
- 20) w punkcie 1.lit.t) wartość lokalu nr (...) określić na 155.000 zł
- 21) w punkcie 1.lit.u) wartość lokalu nr (...) określić na 164.000 zł
- 22) w punkcie 1.lit.v) wartość lokalu nr (...) określić na 234.000 zł
- 23) w punkcie 1.lit.w) wartość lokalu nr (...) określić na 172.000 zł
- 24) w punkcie 1.lit.x) wartość lokalu nr (...) określić na 234.000 zł
- 25) w punkcie 1.lit.y) wartość lokalu nr (...) określić na 94.000 zł
- 26) w punkcie 1.lit.z) wartość lokalu nr (...) określić na 99.000 zł
- 27) w punkcie 1.lit.aa) wartość lokalu nr (...) określić na 178.000 zł
- 28) w punkcie 1.lit.bb) wartość lokalu nr (...) określić na 218.000 zł
- 29) w punkcie 1.lit.cc) wartość lokalu nr (...) określić na 157.000 zł
- 30) w punkcie 1.lit.dd) wartość lokalu nr (...) określić na 193.000 zł
- 31) w punkcie 1.lit.ee) wartość lokalu nr (...) określić na 182.000 zł
- 32) w punkcie 1.lit.ff) wartość lokalu nr (...) określić na 210.000 zł
- 33) w punkcie 1.lit.gg) wartość lokalu nr (...) określić na 84.000 zł
- 34) w punkcie 1.lit.hh) wartość lokalu nr (...) określić na 181.000 zł
- 35) w punkcie 1.lit.ii) wartość lokalu nr (...) określić na 132.000 zł
- 36) w punkcie 1.lit.jj) wartość lokalu nr (...) określić na 236.000 zł
- 37) w punkcie 1.lit.kk) wartość lokalu nr (...) określić na 266.000 zł
- 38) w punkcie 1.lit.ll) wartość lokalu nr (...) określić na 119.000 zł

39) w punkcie 1.lit.mm) wartość lokalu nr (...) określić na 212.000 zł

40) w punkcie 1.lit.nn) wartość lokalu nr (...) określić na 222.000 zł

41) w punkcie 1.lit.oo) wartość lokalu nr (...) określić na 240.000 zł

42) w punkcie 1.lit.pp) wartość lokalu nr (...) określić na 152.000 zł

43) w punkcie 1.lit.qq) wartość lokalu nr (...) określić na 233.000 zł

44) w punkcie 1.lit.rr) wartość lokalu nr (...) określić na 556.000 zł

45) w punkcie 1.lit.ss) wartość lokalu nr (...) określić na 288.000 zł

46) w punkcie 1.lit.tt) wartość lokalu nr (...) określić na 125.000 zł

47) w punkcie 1.lit.uu) wartość lokalu nr (...) określić na 151.000 zł

48) w punkcie 1. w ostatnim akapicie dotychczasową treść zastąpić następującą: „- oznaczonych zgodnie z projektem wyodrębnienia lokali (inventaryzacją), zawartym w opinii z dnia 19 marca 2016 r. sporządzonej przez biegłego sądowego B. H., ze zmianami wynikającymi z opinii z dnia 26 września 2019 r. oraz z opinii uzupełniającej z dnia 29 czerwca 2020 r. obejmującej prawidłową kartę inventaryzacyjną lokalu mieszkalnego nr (...), sporządzonych przez biegłego sądowego B. H., stanowiących integralną część orzeczenia”,

49) w punkcie 11. lokal mieszkalny nr (...) wraz z prawami z nim związanymi, opisany w punkcie 1. lit. d) postanowienia, przyznać do współwłasności: E. P., córce J. i H. w 2/3 części i A. M., córce J. i H. w 1/3 części,

50) w punkcie 13. lokal mieszkalny nr (...) wraz z prawami z nim związanymi, opisany w punkcie 1. lit. n) postanowienia, przyznać na wyłączną własność S. S., synowi J. i S., pozostawiając bez zmian pozostałą część orzeczenia zawartego w punkcie 13.,

51) w punkcie 14. lokal mieszkalny nr (...) wraz z prawami z nim związanymi, opisany w punkcie 1. lit. kk) postanowienia, przyznać na wyłączną własność H. K., córce M. i T.,

52) w punkcie 15. lokal mieszkalny nr (...) wraz z prawami z nim związanymi, opisany w punkcie 1. lit. hh) postanowienia, przyznać do współwłasności: A. F., córce J. i J. w 5431/10000 części, E. P., córce J. i H. w 3046/10000 części i A. M., córce J. i H. w 1523/10000 części,

53) w punkcie 20. lokal niemieszkalny nr (...) wraz z prawami z nim związanymi, opisany w punkcie 1. lit. uu) postanowienia, przyznać na wyłączną własność S. S., synowi J. i S.,

54) zasądzić tytułem dopłaty:

a) na rzecz R. S. (1):

i. od małżonków P. i D. W. kwotę 0,29 zł (dwadzieścia dziewięć groszy)

ii. od J. B. kwotę 1,10 (jeden złoty dziesięć groszy)

(...). od M. B. kwotę 1,10 (jeden złoty dziesięć groszy)

iv. od H. K. kwotę 10,19 zł (dziesięć złotych dziewiętnaście groszy)

v. od A. F. kwotę 10,48 zł (dziesięć złotych czterdzieści osiem groszy)

- vi. od A. M. kwotę 0,91 zł (dziewięćdziesiąt jeden groszy)
 - vii. od L. Z. kwotę 1,48 zł (jeden złoty czterdzieści osiem groszy)
 - viii. od E. P. kwotę 1,82 zł (jeden złoty osiemdziesiąt dwa grosze),
- b) na rzecz J. T.:
- i. od małżonków P. i D. W. kwotę 1.685,60 zł (jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt groszy)
 - ii. od W. S. kwotę 26,60 zł (dwadzieścia sześć złotych sześćdziesiąt groszy)
 - (...). od J. B. kwotę 6.369,01 zł (sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych jeden grosz)
 - iv. od M. B. kwotę 6.369,01 zł (sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych jeden grosz)
 - v. od H. K. kwotę 58.528,98 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset dwadzieścia osiem złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy)
 - vi. od A. F. kwotę 60.209,33 zł (sześćdziesiąt tysięcy dwieście dziewięć złotych trzydzieści trzy grosze)
 - vii. od A. M. kwotę 5.236,97 (pięć tysięcy dwieście trzydzieści sześć złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy)
 - viii. od L. Z. kwotę 8.481,20 zł (osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt jeden złotych dwadzieścia groszy)
 - ix. od E. P. kwotę 10.473,32 zł (dziesięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt trzy złote trzydzieści dwa grosze),
- c) na rzecz A. T.:
- i. od małżonków P. i D. W. kwotę 66,93 zł (sześćdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt trzy grosze)
 - ii. od W. S. kwotę 1,06 zł (jeden złoty sześć groszy)
 - (...). od J. B. kwotę 252,87 zł (dwieście pięćdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt siedem groszy)
 - iv. od M. B. kwotę 252,87 zł (dwieście pięćdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt siedem groszy)
 - v. od H. K. kwotę 2.323,83 zł (dwa tysiące trzysta dwadzieścia trzy złote osiemdziesiąt trzy grosze)
 - vi. od A. F. kwotę 2.390,54 zł (dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt złotych pięćdziesiąt cztery grosze)
 - vii. od A. M. kwotę 207,93 zł (dwieście siedem złotych dziewięćdziesiąt trzy grosze)
 - viii. od L. Z. kwotę 336,74 zł (trzysta trzydzieści sześć złotych siedemdziesiąt cztery grosze)
 - ix. od E. P. kwotę 415,83 zł (czterysta piętnaście złotych osiemdziesiąt trzy grosze),
- d) na rzecz B. K.:
- i. od małżonków P. i D. W. kwotę 104,05 zł (sto cztery złote pięć groszy)
 - ii. od W. S. kwotę 1,64 zł (jeden złoty sześćdziesiąt cztery grosze)
 - (...). od J. B. kwotę 393,11 zł (trzysta dziewięćdziesiąt trzy złote jedenaście groszy)
 - iv. od M. B. kwotę 393,11 zł (trzysta dziewięćdziesiąt trzy złote jedenaście groszy)

- v. od H. K. kwotę 3.612,60 zł (trzy tysiące sześćset dwanaście złotych sześćdziesiąt groszy)
 - vi. od A. F. kwotę 3.716,31 zł (trzy tysiące siedemset szesnaście złotych trzydzieści jeden groszy)
 - vii. od A. M. kwotę 323,24 zł (trzysta dwadzieścia trzy złote dwadzieścia cztery grosze)
 - viii. od L. Z. kwotę 523,49 zł (pięćset dwadzieścia trzy złote czterdzieści dziewięć groszy)
 - ix. od E. P. kwotę 646,45 zł (sześćset czterdzieści sześć złotych czterdzieści pięć groszy),
- e) na rzecz S. S.:
- i. od małżonków P. i D. W. kwotę 1.728,48 zł (jeden tysiąc siedemset dwadzieścia osiem złotych czterdzieści osiem groszy)
 - ii. od W. S. kwotę 27,26 zł (dwadzieścia siedem złotych dwadzieścia sześć groszy)
 - (...). od J. B. kwotę 6.530,67 zł (sześć tysięcy pięćset trzydzieści złotych sześćdziesiąt siedem groszy)
 - iv. od M. B. kwotę 6.530,67 zł (sześć tysięcy pięćset trzydzieści złotych sześćdziesiąt siedem groszy)
 - v. od H. K. kwotę 60.014,71 zł (sześćdziesiąt tysięcy czternaście złotych siedemdziesiąt jeden groszy)
 - vi. od A. F. kwotę 61.737,72 zł (sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset trzydzieści siedem złotych siedemdziesiąt dwa grosze)
 - vii. od A. M. kwotę 5.369,81 (pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt jeden groszy)
 - viii. od L. Z. kwotę 8.696,50 zł (osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt groszy)
 - ix. od E. P. kwotę 10.739,16 zł (dziesięć tysięcy siedemset trzydzieści dziewięć złotych szesnaście groszy),
- f) na rzecz J. K.:
- i. od małżonków P. i D. W. kwotę 19,63 zł (dziewiętnaście złotych sześćdziesiąt trzy grosze)
 - ii. od W. S. kwotę 0,30 zł (trzydzieści groszy)
 - (...). od J. B. kwotę 74,18 zł (siedemdziesiąt cztery złote osiemnaście groszy)
 - iv. od M. B. kwotę 74,18 zł (siedemdziesiąt cztery złote osiemnaście groszy)
 - v. od H. K. kwotę 681,68 zł (sześćset osiemdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt osiem groszy)
 - vi. od A. F. kwotę 701,26 zł (siedemset jeden złotych dwadzieścia sześć groszy)
 - vii. od A. M. kwotę 61,00 zł (sześćdziesiąt jeden złotych)
 - viii. od L. Z. kwotę 98,79 zł (dziewięćdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy)
 - ix. od E. P. kwotę 121,98 zł (sto dwadzieścia jeden złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy)
- przy czym wszystkie dopłaty będą płatne do 23 kwietnia 2021 r. z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w zapłacie;
- II. oddalić apelację uczestniczki postępowania J. K. w pozostałej części;

III. uiszczonymi kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawców i uczestników postępowania w zakresie poniesionym, a z tytułu kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa nakazać ściągnięcie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu następujących kwot:

- 1) od P. W. i D. W. 541,78 zł
- 2) od R. S. (1) 225,74 zł
- 3) od W. S. 225,74 zł
- 4) od J. T. 2.058,78 zł
- 5) od A. T. 650,14 zł
- 6) od B. K. 902,98 zł
- 7) od J. B. 120,40 zł
- 8) od H. K. 451,48 zł
- 9) od S. S. 541,78 zł
- 10) od M. B. 120,40 zł
- 11) od A. F. 722,38 zł
- 12) od E. P. 240,80 zł
- 13) od A. M. 120,40 zł
- 14) od L. Z. 300,99 zł
- 15) od J. K. 722,38 zł
- 16) od A. C. 240,80 zł
- 17) od A. D. (1) 240,80 zł
- 18) od M. D. 240,80 zł.

Tomasz Żak Małgorzata Wiśniewska Samanta Wierzbicka

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 11 lutego 2014 r. wnioskodawcy: P. W., D. W., R. S. (1), W. S., J. T., A. T., B. K., J. B., H. K., S. S., M. B., A. F., H. Ś., A. M., L. Z. i E. P. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z częścią usługową, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, że:

- a) na wyłączną własność J. T. przyznane zostaną: udział w lokalu użytkowym nr (...) (35,08%), lokal użytkowy nr (...) oraz lokale mieszkalne: nr (...);
- b) na wyłączną własność A. T. przyznane zostaną: udział w lokalu użytkowym nr (...) (43,82%) oraz lokale mieszkalne: nr (...);

c) na wyłączną własność B. K. przyznane zostaną: udział w lokalu użytkowym nr (...) (42,45%), udział w lokalu użytkowym nr (...) (9,95%) oraz lokale mieszkalne: nr (...);

d) na wyłączną własność W. S. i R. S. (1) po 1/2 części przyznane zostaną: udział w lokalu użytkowym nr (...) (4,97%), udział w lokalu użytkowym nr (...) (13,73%) oraz lokale mieszkalne: nr (...);

e) na wyłączną własność H. K. przyznany zostanie lokal mieszkalny nr(...);

f) na wyłączną własność D. W. i P. W. do wspólności majątkowej małżeńskiej przyznane zostaną: lokal użytkowy nr (...) oraz lokale mieszkalne: nr (...);

g) na wyłączną własność J. B. i M. B. po 1/2 części przyznany zostanie lokal mieszkalny nr (...);

h) na wyłączną własność L. Z. przyznane zostaną lokale mieszkalne: nr (...);

i) na wyłączną własność A. F. przyznane zostaną lokale mieszkalne: nr (...) oraz udział we współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...) (54,30%);

j) na wyłączną własność H. Ś., A. M. i E. P. po 1/3 części przyznane zostaną: lokal mieszkalny nr (...) oraz udział w lokalu mieszkalnym nr (...) (45,70%);

k) na wyłączną własność K. D. przyznane zostaną lokale mieszkalne: nr (...);

l) na wyłączną własność J. K. przyznane zostaną: lokal użytkowy nr (...) oraz lokale mieszkalne: nr (...);

ł) na wyłączną własność S. S. przyznane zostaną: udział w lokalu użytkowym nr (...) (50,00%) oraz lokal mieszkalny nr (...).

W uzasadnieniu wniosku podano, że propozycja zniesienia współwłasności jest zgodna z wolą większości współwłaścicieli i nie uzyskała jedynie aprobaty dwóch współwłaścicieli (uczestniczek postępowania K. D. i J. K.), które od wielu lat mieszkają na stałe poza granicami kraju.

Pismem z dnia 2 października 2014 r. pełnomocnik wnioskodawców zmodyfikowała żądanie wniosku w ten sposób, że wniosła o przyznanie na wyłączną własność H. K. lokalu mieszkalnego nr (...), który zgodnie z wcześniejszym żądaniem miał przyspaść S. S..

Pismem z dnia 4 listopada 2014 r. pełnomocnik uczestników postępowania: M. D., A. D. (1) i A. C. (którzy nabyli w drodze darowizny po 4/144 udział współwłaścicielki K. D. wynoszący 12/144 części) wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie własności lokali użytkowych i mieszkalnych oraz o przyznanie na wyłączną własność uczestników postępowania M. D., A. D. (1) i A. C. do współwłasności po 1/3 części lokali mieszkalnych nr (...).

Pismem z dnia 1 lipca 2016 r. pełnomocnik uczestniczki postępowania J. K. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie J. K. na własność lokali mieszkalnych nr: (...) oraz lokalu użytkowego nr (...). Na rozprawie w dniu 18 maja 2017 r. pełnomocnik uczestniczki J. K. oświadczył, że wnosi o przyznanie jej na własność lokalu mieszkalnego nr (...) oraz lokalu użytkowego nr (...).

Pismem z dnia 20 lipca 2017 r. pełnomocnik wnioskodawców sprzeciwiła się zmienionemu żądaniu uczestniczki postępowania J. K..

W piśmie z dnia 7 sierpnia 2017 r. pełnomocnik uczestniczki postępowania J. K. wniosła o zasądzenie na rzecz uczestniczki od wnioskodawców proporcjonalnie do ich udziałów kwoty 20.779,20 zł tytułem pożytków uzyskanych

z rzeczy wspólnej ponad wielkość przysługującego wnioskodawcom udziału oraz na skutek posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, jaki nie daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez J. K..

W piśmie z dnia 17 sierpnia 2017 r. pełnomocnik uczestników postępowania: M. D., A. D. (1) i A. C. wniosła o zasądzenie na ich rzecz od wnioskodawców, proporcjonalnie do ich udziałów, kwoty 20.779,20 zł tytułem pożytków uzyskanych z rzeczy wspólnej ponad wielkość przysługującego wnioskodawcom udziału na skutek korzystania przez nich z rzeczy wspólnej bez udziału uczestników we współposiadaniu i korzystaniu z niej.

W piśmie z dnia 29 stycznia 2018 r. pełnomocnik uczestniczki postępowania J. K. rozszerzyła wniosek zawarty w piśmie z 7 sierpnia 2017 r. i wniosła o zasądzenie na rzecz uczestniczki od wnioskodawców kwoty 28.207,09 zł.

W piśmie z dnia 8 lutego 2018 r. pełnomocnik uczestników postępowania: M. D., A. D. (1) i A. C. rozszerzyła wniosek zawarty w piśmie z 17 sierpnia 2017 r. i wniosła o zasądzenie na rzecz uczestników od wnioskodawców kwoty 28.207,09 zł.

Wnioskodawcy P. W. i D. W. w piśmie z dnia 31 stycznia 2018 r. oświadczyli, że rezygnują z przyznania im lokalu mieszkalnego nr (...) i wniesli o przyznanie im lokalu użytkowego (...), lokalu mieszkalnego nr (...) i lokalu mieszkalnego nr (...).

Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2018 r., sygn. akt VII Ns 103/17 Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, że ustanowił w tej nieruchomości odrębną własność 47 lokali mieszkalnych oraz niemieszkalnych określonych szczegółowo w punkcie 1. litery a-uu postanowienia na podstawie projektu wyodrębnienia lokali (inventaryzacji) zawartego w opinii z dnia 19 marca 2016 r. sporządzonej przez biegłego sądowego B. H., którą uznał za integralną część postanowienia oraz (punkty 2.-20. postanowienia) orzekł o przyznaniu poszczególnych lokali wraz z prawami z nimi związanymi współwłaścicielom; w punkcie 21. postanowienia sąd wskazał części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w punktach 22. i 23. postanowienia oddalił żądania o rozliczenie pożytków i zapłatę zgłoszone przez uczestników postępowania J. K. oraz M. D., A. D. (1) i A. C., a w punktach 24.-29. postanowienia rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Podstawę powyższego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia i rozważania:

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni 0.13.58 ha przy ulicy (...) w P., dla której Sąd Rejonowy P.prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), zabudowana jest: budynkiem frontowym i budynkami w oficynach, w których znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe (kamienica śródmiejska). Zabudowana nieruchomość, zgodnie z treścią księgi wieczystej, jest przedmiotem współwłasności (na dzień wydania postanowienia) następujących osób:

- ***A. Ś. w udziale wynoszącym 12/144 części;***
- ***P. W. i D. W. w udziale wynoszącym 9/144 części na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej;***
- ***L. Z. w udziale wynoszącym 5/144 części;***
- ***A. T. w udziale wynoszącym 27/360 części;***
- ***B. K. w udziale wynoszącym 30/288 części;***
- ***J. T. w udziale wynoszącym 27/144 i 18/360 części;***
- ***J. K. w udziale wynoszącym 12/144 części;***

- **S. S. w udziale wynoszącym 9/144 części;**
- **R. S. (1) w udziale wynoszącym 15/576 części;**
- **W. S. w udziale wynoszącym 15/576 części;**
- **J. B. w udziale wynoszącym 2/144 części;**
- **M. B. w udziale wynoszącym 2/144 części;**
- **H. Ś. w udziale wynoszącym 2/144 części;**
- **A. M. w udziale wynoszącym 2/144 części;**
- **E. P. w udziale wynoszącym 2/144 części;**
- **H. K. w udziale wynoszącym 9/288 i 3/144 części;**
- **A. D. (2) w udziale wynoszącym 4/144 części;**
- **A. D. (1) w udziale wynoszącym 4/144 części;**
- **M. D. w udziale wynoszącym 4/144 części.**

W budynku znajduje się 47 samodzielnych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych (użytkowych), oznaczonych jako:

- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 167.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 266.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 162.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 307.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 330.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 462.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 404.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 200.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 536.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 398.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 110.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 127.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 175.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 71.000,00 zł;**
- **lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 53.000,00 zł;**
- **lokalu mieszkalny nr (...) - o wartości 62.000,00 zł;**

- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 97.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 125.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 251.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 118.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 124.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 178.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 130.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 178.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 145.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 152.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 135.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 166.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 118.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 146.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 139.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 158.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 128.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 135.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 99.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 179.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 203.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 205.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 170.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 163.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 182.000,00 zł;
- lokal mieszkalny nr (...) - o wartości 116.000,00 zł;
- lokal niemieszkalny nr (...) - o wartości 220.000,00 zł;
- lokal niemieszkalny nr (...) - o wartości 478.000,00 zł;
- lokal niemieszkalny nr (...) - o wartości 255.000,00 zł;

- lokal niemieszkalny nr (...) - o wartości 123.000,00 zł;

- lokal niemieszkalny nr (...) - o wartości 118.000,00 zł.

Wartość całej nieruchomości to 7.230.000,00 zł.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi: działka gruntu; korytarze i klatki schodowe piwniczne - piwnica P1 - P1-08, P1-09; korytarze i klatki schodowe piwniczne - piwnica P2 - P2-017, P2-018; korytarze i klatki schodowe piwniczne - piwnica P3 - P3-014, P3-015, P3-016, P3-017, P3-018; klatka schodowa K1 z bramą wjazdową - K1-1, K1-2, K1-3, K1-101, K1-103, K1-104, K1-201, K1-301, K1-401, K1-403; klatka schodowa K2 - K2-1, K2-2, K2-101, K2-201, K2-301, K2-401, K2-402; klatka schodowa K3 - K3-1, K3-101, K3-103, K3-201, K3-203, K3-301, K3-303; pomieszczenie piwniczne (główny licznik wody) - P1-05; pomieszczenia gospodarcze - K1-202, K1-302; pomieszczenie gospodarcze - K3-2; WC - K3-202; pomieszczenie strychowe - strych S1 - S1-401, S1-402, S1-403, S1-404; pomieszczenie strychowe - strych S2 - S2-401, S2-402, S2-403, S2-406.

Administratorem nieruchomości jest M. P.. Prowadzi administrację od 1999 r. Część lokali mieszkalnych jest pusta.

Ze współwłaścicieli w nieruchomości stale mieszkają: A. F. w lokalu nr (...) i H. K. w lokalu nr (...). Pozostali współwłaściciele władają lokalami mieszkalnymi w następujący sposób: P. W. i D. W. lokalami nr (...), A. Ś. lokalem nr (...), L. Z. lokalami nr (...), J. T. lokalem nr (...), A. T. lokalem nr (...), J. B. i M. B. lokalem nr (...), H. K. lokalem nr (...).

Współwłaściciele władają lokalami niemieszkalnymi w następujący sposób: P. W. i D. W. korzystają z lokalu obok lokalu nr(...) (...), J. T. z lokalu (...), S. S., J. T., A. T., B. K., R. S. (1), W. S. z lokalu (...), J. T., A. T., B. K., R. S. (1), W. S. władają lokalem w suterenie (...). Ostatni lokal niemieszkalny jest przeznaczony do remontu i nie jest wykorzystywany ((...)).

Średni miesięczny przychód z nieruchomości to około 5.000 zł. Średnie miesięczne koszty to około 10.000 zł.

W nieruchomości zamieszkiwały (obecnie zamieszkują 9 lokali) osoby, którym wypowiedziano stosunek najmu z uwagi na wieloletnie zaległości czynszowe i wobec których orzeczono eksmisję z prawem do lokalu socjalnego. Co do jednego lokalu (nr (...)) będzie wszczęte postępowanie egzekucyjne (zajmujący je nie mają prawa do lokalu socjalnego). Współwłaściciele prowadzili wiele procesów z Miastem P. o odszkodowanie za nieprzydzielenie lokalu socjalnego. Miasto P. z własnej woli (bez procesów) nie płaci tych odszkodowań. To, co zostało wyegzekwowane od Miasta P. na podstawie wyroków, było (jest) przeznaczane na bieżące utrzymanie budynków, zapłatę bieżących zobowiązań, a ewentualne nadwyżki na remonty. Stan techniczny budynków jest zły. Rachunek obrotowy prowadzony dla nieruchomości wykazał stan: na koniec 2014 r.: - 534 zł, na koniec 2015 r.: - 40.000 zł, na koniec 2016 r.: + 4.650 zł, na koniec września 2017 r.: + 32.000 zł.

Od 2002 r. nie są wypłacane przez administratora żadne środki na rzecz współwłaścicieli.

Osoby, które korzystają z lokali mieszkalnych, wyremontowały te lokale na własny koszt. Ponadto płacą na rzecz administracji dobrowolnie kwoty 2 zł lub 2,5 zł od metra. P. i D. W. płacą taką stawkę także od lokalu(...).

Z pięciu lokali niemieszkalnych trzy są wykorzystywane. Korzystający z nich uiszczają na rzecz administratora należności wynikające z opłat eksploatacyjnych (woda, ścieki, śmieci). Lokal(...) stanowi lokal gastronomiczny (bistro), lokal (...) stanowi lokal gastronomiczny (pub), a trzeci stanowi studio tatuażu ((...)). Lokale te są oddane w najem. Czynsze są pobierane z pominięciem administratora. Stawki to odpowiednio: 3.600 zł za miesiąc (...), 1.100 zł za miesiąc (...) i 3.000 zł za miesiąc (...). Za lokal(...) połowę czynszu (1.500 zł) pobiera S. S., a połowę pozostali władający w proporcjach: 3/8 – J. T. i 5/8 – pozostali. Formalnie co do lokalu (...) są dwie umowy po 1.500 zł (odrębna ze S. S. i odrębna z pozostałymi wynajmującymi). Za lokal (...) J. T. pobiera 3/8 czynszu, a pozostali władający 5/8.

J. T. poniósł koszty remontu lokalu niemieszkalnego (...) (kwota ok. 40.000 zł), który obecnie stoi pusty. Jego nakłady na lokal mieszkalny nr (...) to ok. 85.000 zł.

P. W. i D. W. ponieśli koszty remontu lokalu mieszkalnego nr (...) i lokalu niemieszkalnego (...) (kwoty ok. 40.000 zł i ok. 110.000 zł). Na lokal nr (...) wydatkowali ok. 25.000 zł.

J. T. wynajmuje lokal nr (...) od 16 lat. Czynnosc się zmieniał. Obecnie wynosi 480 zł za miesiąc. Przez dwa lata wynajmował lokal (...). Czynnosc wynosił ok. 2.000 zł za miesiąc. Były to najmy z pominięciem administratora.

P. i D. W. okresowo (wiosna, lato) wynajmują lokal nr (...) z pominięciem administratora. Czynnosc to obecnie kwota 600 zł za miesiąc.

Odszkodowania od Miasta P. nie były nigdy wypłacane współwłaścicielom.

W latach poprzednich J. K. i K. D. w sposób faktyczny reprezentował na miejscu S. S.. Potem to „pośrednictwo” się zakończyło. Współwłaścicielki te nie ponosiły żadnych ciężarów związanych z nieruchomością.

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o treść księgi wieczystej, dokumenty przedłożone przez administratora nieruchomości w trybie art. 248 k.p.c., opinię biegłego sądowego z dziedziny wyceny i podziału nieruchomości dr.inż. B. H. wraz z jego ustną opinią uzupełniającą, zeznania świadka M. P. oraz przesłuchanie wnioskodawców (J. T., S. S., P. W. i D. W.). Dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego Sąd orzekający uznał za wiarygodne wszystkie dokumenty, stwierdzając, że zostały one sporządzone w przewidzianej przez przepisy prawa formie i przez uprawnione do tego podmioty, a ich wiarygodność oraz moc dowodowa nie były kwestionowane; Sąd nie znalazł powodów, aby kwestionować prawdziwość tych dokumentów.

Opinię sporządzoną przez biegłego sądowego w dziedzinie wyceny, podziału nieruchomości oraz budownictwa B. H. wraz z uzupełniającą opinią ustną złożoną przez biegłego na rozprawie, Sąd I instancji uznał za wiarygodną, przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy, sporządzoną w sposób rzetelny, jasny i spójny, przez osobę posiadającą odpowiednie kompetencje do jej przygotowania. W opinii wskazana została metodyka opracowania, sposób badań, które doprowadziły biegłego do wysnucia ostatecznych wniosków, a wnioski końcowe pisemnej opinii zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoryczny, były wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane. Biegły odniósł się do zarzutów i odpowiedział na pytania sformułowane przez pełnomocnika wnioskodawców (pismo z 31 maja 2016 r. - k. 633-634) i przez pełnomocnika uczestników D. (pismo z 15 czerwca 2018 r. - k. 638-639). Pełnomocnik uczestniczki J. K. nie kwestionował opinii w żadnym zakresie (pismo z 25 maja 2016 r. - k. 637). Nie powstał obowiązek dopuszczania przez sąd dowodu z dalszych opinii biegłych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1974 r., II CR 638/74). Wszyscy pełnomocnicy oświadczyli przed zamknięciem rozprawy, że wnioski opinii co do wartości nieruchomości i lokali nie są kwestionowane oraz że nie wnoszą o aktualizację opinii.

Sąd dał wiarę przesłuchiwany w sprawie wnioskodawcom i świadkowi. W kwestiach dotyczących osób korzystających z poszczególnych lokali, w przypadku rozbieżności między nimi, sąd dał pierwszeństwo wnioskodawcom, jako tym, którzy są władającymi. Zeznania świadka co do gospodarki finansowej dotyczącej nieruchomości oraz rozliczeń sąd ocenił jako konkretne i rzeczowe.

Sąd zaznaczył, że wiadomo mu z urzędu o procesach o eksmisję z lokali znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości, zakończonych wyrokami przyznającymi lokale socjalne oraz o procesach współwłaścicieli przeciwko Miastu P. o odszkodowania za nieprzyznanie lokali socjalnych. Część z tych procesów sąd w tym samym składzie prowadził.

Uczestniczka postępowania K. D. zbyła swój udział w nieruchomości (12/144) dzieciom po 4/144. Nabywcy, jako zainteresowani, wzięli udział w sprawie i stali się z mocy prawa uczestnikami postępowania (art. 510 § 1 zdanie 1 i 2 k.p.c.). Dalszy udział zbywcy był zbędny, dlatego sąd wydał postanowienie odmawiające K. D. dalszego uczestnictwa w postępowaniu.

Zgodnie z brzmieniem art. 195 k.c. własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Zgodnie jednak z założeniem ustawodawcy stan taki nosi znamiona tymczasowości i przejściowości. Współwłasność ułamkowa, taka jak w przedmiotowej sprawie, jest stosunkiem prawnym tymczasowym, istniejącym do czasu jej zniesienia. Polega ona na tym, że udział każdego współwłaściciela we wspólnym prawie jest określony kwotowo ułamkiem, który określa zakres uprawnień współwłaściciela w stosunkach zewnętrznych i wewnętrznych wobec innych współwłaścicieli. Udział jest więc idealnym (myślowym) nośnikiem uprawnień współwłaściciela do wspólnej rzeczy (Rudnicki S., Bieniek G., „Nieruchomości. Problematyka prawna”, Lex Polonica).

Zniesienie współwłasności dokonane być może w drodze umowy pomiędzy współwłaścicielami, jak też w postępowaniu sądowym, na wniosek któregośkolwiek ze współwłaścicieli (art. 617-625 k.p.c.).

Zniesieniu współwłasności poświęcone są przepisy art. 210-218 k.c. Zgodnie z nimi, podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział rzeczy wspólnej, a zniesienia współwłasności w drodze podziału może żądać każdy współwłaściciel, jeżeli tylko rzecz jest podzielna, a podział nie jest sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, a ponadto nie spowoduje on istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości. W szczególności zastosowanie znajdzie norma wynikająca z art. 212 § 1 zdanie pierwsze k.c., który stanowi, że jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Z kolei zgodnie z art. 212 § 3 k.c., jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. Szczególnym sposobem podziału zabudowanej nieruchomości w celu zniesienia współwłasności może być ustanowienie odrębnej własności lokali. Zasady i sposób wyodrębniania samodzielnych lokali mieszkalnych reguluje ustawa z dnia 24 stycznia 1994 r. o własności lokali. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (art. 212 k.c.).

Ponieważ podział fizyczny jest pierwszym w kolejności sposobem podziału wskazanym przez ustawodawcę i wyraźnie przez niego preferowanym, a ponadto podział taki był w przedmiotowym przypadku możliwy i wnioskowali o niego wszyscy współwłaściciele, sąd dokonał podziału przedmiotowej nieruchomości poprzez wyodrębnienie w niej samodzielnych lokali użytkowych i mieszkalnych, stanowiących odrębne nieruchomości, jak w punkcie 1. postanowienia. Oznaczenie lokali nastąpiło zgodnie z projektem wyodrębnienia lokali (inwentaryzacją), zawartym w opinii z dnia 19 marca 2016 r. sporządzonej przez biegłego sądowego B. H.. Sąd dokonał przydzielenia wyodrębnionych lokali poszczególnym współwłaścicielom jak w punktach 2 – 20 postanowienia. Sąd wziął pod uwagę, że wartość całej nieruchomości i wartości nieruchomości lokalowych były niesporne w chwili wydania orzeczenia. Zgodnie z inwentaryzacją budynku sąd określił części budynku stanowiące, oprócz działki gruntu, nieruchomość wspólną (punkt 21. postanowienia).

Sąd wyjaśnił, że przyznając współwłaścicielom lokale kierował się wysokością udziałów współwłaścicieli we współwłasności nieruchomości, wnioskami (żądzeniami poszczególnych współwłaścicieli) oraz stanem faktycznym (korzystaniem z poszczególnych lokali). Przeprowadzony w ten sposób podział w naturze odpowiada wartościom udziałów współwłaścicieli. Od początku intencją wszystkich współwłaścicieli było zniesienie współwłasności przez wydzielenie lokali bez spłat i dopłat. Uczestniczka postępowania J. K. wyrażała początkowo zgodę na przyznanie jej lokali proponowanych przez wnioskodawców, dopiero pod koniec postępowania zmieniła stanowisko. Sąd wziął pod uwagę, że współwłaścicielka ta mieszka od lat za granicą, nie ponosi kosztów związanych z nieruchomością, nie interesuje się jej losem (faktycznym i prawnym), nie włada żadnym lokalem, nie przedstawiła konkretnych argumentów za przyznaniem jej konkretnych lokali. Podobnie rzecz się ma, jeżeli chodzi o uczestników postępowania D. - następców prawnych K. D.. Są jeszcze inni współwłaściciele, których cechuje takie podejście do nieruchomości, jednak oni zawarli porozumienie i przyłączyli

się do wspólnego wniosku. Sąd nie stwierdził, aby większość współwłaścicieli działała z chęcią pokrzywdzenia tych uczestników postępowania, tym bardziej, że J. K. przez większość postępowania przychyliła się do propozycji zawartych we wniosku.

Sąd podkreślił, że przeprowadzony podział nie „rozlicza” wartości udziałów co do złotego, jednak wnioskodawcy nie domagali się korekt (bo byłyby to tylko korekty) w postaci spłat i dopłat, natomiast J. K., A. D. (1), A. C. oraz M. D. otrzymali lokale o wartości przekraczającej wartość ich udziałów, bowiem: J. K. posiada udział we współwłasności wynoszący 12/144, wobec czego wartość jej udziału to 602.500,00 zł, a wartość przyznanych jej lokali to 882.000,00 zł; uczestnicy postępowania A. D. (1), A. C. oraz M. D. posiadają łączny udział we współwłasności wynoszący 12/144 (3 x 4/144), wobec czego łączna wartość ich udziałów to 602.500,00 zł, a wartość przyznanych im lokali to 879.000,00 zł. W tej sytuacji o żadnym pokrzywdzeniu uczestników nie ma mowy.

Sąd interpretował wniosek i odpowiedzi na wniosek jako zgodne żądanie zniesienia współwłasności poprzez wydzielenie i rozdysponowanie każdemu współwłaścicielowi lokali bez spłat i dopłat. Spór zachodził tylko co do tego, które lokale mają przypaść uczestnikom postępowania i co do roszczeń dodatkowych. Sąd mógł takiego podziału dokonać, bowiem każdy ze współwłaścicieli otrzymał lokal (na wyłączną własność bądź - za zgodą - do współwłasności) i żaden z nich nie otrzymał lokalu (lokali) o wartości rażąco zaniżonej w stosunku do wartości udziału. Przyznanie kilku lokali do współwłasności było zgodne z wnioskami tych osób i znajdowało podstawę per analogiam w treści art. 1044 k.c.

Sąd wskazał, że pełnomocnik wnioskodawców zmodyfikowała pierwotny wniosek w ten sposób, żeby lokal mieszkalny nr (...) został przyznany H. K.. Sąd przyznał ten lokal zgodnie z pierwotnym wnioskiem S. S., a zmiana (korekta) może nastąpić poprzez zawarcie umowy darowizny pomiędzy zainteresowanymi. Nie ma to wpływu na pozostałe rozstrzygnięcia sądu. Lokal został wyodrębniony i przyznany jednemu właścicielowi.

Zgłoszone w toku postępowania przez uczestników postępowania J. K., A. D. (1), A. C. i M. D. roszczenia zostały określone jako roszczenia tytułem pożytków uzyskanych ponad wielkość udziału. 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 (art. 206 k.c.). Uprawnienie współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej polega na tym, że jak każdy inny współwłaściciel może on posiadać całą rzecz i korzystać z niej. Jest to więc wspólne uprawnienie, bo żadnemu współwłaścicielowi nie przysługuje z tytułu udziału we własności prawo do wyłącznego korzystania (posiadania) z jakiejś określonej części rzeczy. Korzystanie z rzeczy wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli uzasadnia żądanie rozliczenia się przez niego z pobranych w ten sposób korzyści, jeżeli wykraczało poza granice określone w art. 206 k.c.

W niniejszej sprawie uczestnicy zgłaszający roszczenia byli reprezentowani przez fachowych pełnomocników i domagali się rozliczenia pożytków. Nie zgłaszano innego rodzaju roszczeń. Wobec tego punktem wyjścia do oceny tych żądań była norma wynikająca z art. 207 k.c. Art. 207 k.c. ma zastosowanie wtedy, gdy współwłaściciele inaczej nie postanowili, jest to bowiem przepis dyspozytywny. Zasada podziału pożytków i przychodów według wielkości udziałów nie ma zastosowania, gdy współwłaściciele zawarli umowę o podział nieruchomości do korzystania (quoad usum) i każdy z nich korzysta na zasadzie wyłączności z określonej fizycznie części nieruchomości (tak: orzeczenie Sądu Najwyższego z 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79). Ponadto, pożytki podlegające rozliczeniu muszą istnieć, czyli musiały zostać pobrane (bądź musi istnieć wierzytelność). Pożytki przysługują w stosunku do wielkości udziałów.

Kodeks cywilny nie przewiduje ograniczeń co do formy, w jakiej powinna zostać zawarta umowa o podział do korzystania z nieruchomości. Zatem, umowa taka może zostać zawarta ustnie, w formie pisemnej, a nawet w sposób dorozumiany. Nie ustalono, aby uczestnicy postępowania sprzeciwiali się sposobowi zarządzania nieruchomością,

kierowali żądania, roszczenia. Zdaniem Sądu, w sposób dorozumiany godzili się na taki sposób zarządzania nieruchomością, mając wcześniej pośrednika w osobie S. S..

W tych okolicznościach Sąd orzekający uznał, że doszło do podziału do używania przedmiotowej nieruchomości. Poszczególne osoby były w posiadaniu lokali mieszkalnych i użytkowych. Ustalono zasady rozliczeń i podziału uzyskanych z tytułu czynszów kwot. Posiadacze lokali dokonywali w lokalach, nad którymi mieli władztwo, nakładów (o znacznej wartości) i utrzymywali je w odpowiednim stanie technicznym (roszczenia o nakłady nie były zgłaszane, ale kontekst faktyczny jest istotny dla kompleksowego rozpoznania sprawy). Nie były wytaczane powództwa o zapłatę, ani o dopuszczenie do współposiadania.

Nawet jednak, gdyby przyjąć, że nie doszło do podziału do używania, to ustalone powyżej w uzasadnieniu wartości czynszów, wobec poniesionych nakładów i wielkości udziałów współwłaścicieli władających lokalami (...),(...),(...) (...), (...) i (...) (bo o te lokale chodzi) pokazują, że nie uzyskali oni kwot przekraczających ich udział.

Z tych przyczyn Sąd oddalił żądania uczestników (punkty 22. i 23. postanowienia).

Apelacje od postanowienia wnieśli wnioskodawcy oraz uczestniczka postępowania J. K..

Wnioskodawcy zaskarżyli postanowienie w zakresie punktu 14.

Zarzucili Sądowi I instancji naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym oświadczeń i zeznań wnioskodawców oraz złożonej do akt sprawy umowy notarialnej z dnia 31 marca 2014 r. zawartej pomiędzy S. S. a H. K., co skutkowało przyznaniem lokalu mieszkalnego nr (...) S. S. a nie H. K., a także naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu postanowienia, dlaczego Sąd I instancji nie przyznał lokalu mieszkalnego nr (...) na wyłączną własność wnioskodawczyni H. K., pomimo złożonego w tym zakresie wniosku i braku sprzeciwu ze strony któregośkolwiek z wnioskodawców i uczestników postępowania.

Wnioskodawcy wnieśli o zmianę postanowienia w punkcie 14. przez przyznanie lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z prawami z nim związanymi H. K., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w punkcie 14. i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że Sąd Rejonowy przyznał lokal nr (...) S. S., mimo że wniosek w zakresie tego lokalu został w toku postępowania zmodyfikowany i lokal zgodnie z wnioskiem miał przypaść H. K.; modyfikacja została dokonana pismem z 2 października 2014 r., po tym jak S. S. sprzedał H. K. część swojego udziału umową z 31 marca 2014 r. i przekazał jej do użytkowania lokal nr (...). Lokalem tym dysponuje do dzisiaj H. K. i nikt nie kwestionował wniosku o przyznanie jej prawa do tego lokalu (był zgodny wniosek w tym zakresie). Sąd Rejonowy wprawdzie dostrzegł modyfikację wniosku dotyczącego lokalu nr (...), ale z niewiadomych przyczyn orzekł wbrew wnioskowi. W uzasadnieniu jest tylko lakoniczna wzmianka dotycząca tej kwestii.

Uczestniczka postępowania J. K. zaskarżyła postanowienie w zakresie punktów 2. - 22.

Zarzuciła Sądowi I instancji:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na bezpodstawnym przyjęciu, że:

- uczestnicy postępowania w sposób dorozumiany godzili się na podział nieruchomości quoad usum, podczas gdy skarżąca sprzeciwiała się prowadzonemu zarządowi nieruchomością, w tym występowała do zarządcy nieruchomości o rozliczenie odszkodowania wypłaconego przez Prezydenta Miasta P. tytułem niedostarczenia lokalu socjalnego oraz nie wyraziła zgody na jej reprezentowanie w sprawach dotyczących przedmiotowej nieruchomości, a więc nie była stroną umowy quoad usum;

- uczestniczka postępowania J. K. nie interesuje się losem faktycznym i prawnym nieruchomości, podczas gdy ustanawiała ona pełnomocników, którzy w jej imieniu prowadzili sprawy związane z nieruchomością oraz utrzymywali kontakt z zarządcą, a także osobiście korespondowali z zarządcą;

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 211 k.c. w zw. z art. 212 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyznanie na wyłączną własność skarżącej J. K. lokali mieszkalnych nr (...) oraz niemieszkalnego oznaczonego jako nr (...) wbrew jej woli, tj. w sytuacji, gdy skarżąca nie wyraziła zgody na otrzymanie tego lokalu;

3/ naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 207 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i oddalenie żądania J. K. o rozliczenie pożytków z uwagi na ustalony na przedmiotowej nieruchomości podział do używania oraz nieuzyskanie przez władających lokalami (...) (...), (...) (...), (...) (...) kwot przekraczających ich udziały – w sytuacji, gdy w sprawie nie doszło do podziału do używania, a kwestia nakładów i wielkości udziałów władających lokalami (...),(...), (...), (...),(...) (...) nie ma znaczenia dla rozliczenia należnych pożytków;

4/ naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie żądania wnioskodawców za zgodne z zasadami współżycia społecznego, mimo że żądanie to rażąco naruszało interes uczestniczki postępowania J. K.;

5/ naruszenie przepisu prawa procesowego mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 623 k.p.c. poprzez niesprawiedliwe dokonanie podziału przedmiotowej nieruchomości i przyznanie na własność J. K. lokali gorszych niż przyznane na własność pozostałych uczestników postępowania, a więc dokonanie podziału z rażącym pokrzywdzeniem skarżącej, tj. nieuwzględniającego jej słusznego interesu;

6/ naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia postanowienia, które nie przedstawia toku rozumowania sądu w zakresie przyznania współwłaścicielom na wyłączną własność poszczególnych lokali, co uniemożliwia odczytanie motywów rozstrzygnięcia i jego rzetelną kontrolę.

Uczestniczka postępowania wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez:

- przyznanie na wyłączną własność J. K. lokali mieszkalnych nr (...) oraz lokalu niemieszkalnego nr (...),

- zasądzenie od wnioskodawców proporcjonalnie do ich udziałów na rzecz skarżącej kwoty 20.778,20 zł tytułem pożytków uzyskanych z rzeczy wspólnej ponad wielkość przysługującego wnioskodawcom udziału oraz na skutek posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, jaki nie można pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez skarżącą,

2. zasądzenie od wnioskodawców na rzecz skarżącej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych,

3. przeprowadzenie dowodów z dokumentów załączonych do apelacji, tj.: pełnomocnictwa z 26 lipca 2007 r., pisma adresowanego do M. P. z 7 października 2013 r., pisma adresowanego do M. P. z 30 października 2014 r., pisma M. P. z 29 listopada 2014 r. – na okoliczność zainteresowania skarżącej przedmiotową nieruchomością,

ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu apelacji podkreślono, że pełnomocnik apelującej już na pierwszym posiedzeniu (7 października 2014 r.) wniósł o przyznanie jej dwóch lokali mieszkalnych od frontu oraz jednego lokalu użytkowego na parterze; następnie, podczas rozprawy 18 maja 2017 r. wniósł o przyznanie uczestniczkę postępowania lokali nr (...) i (...). Uczestniczka sprzeciwiała się przyznaniu jej tych lokali, które sąd jej przydzielił, a w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że sąd nie może przyznać uczestnikowi postępowania określonego składnika majątkowego wbrew woli tego uczestnika (postanowienie Sądu Najwyższego z 7 sierpnia 2014 r., II CSK 516/13).

Apelująca podniosła, że zostały jej przyznane lokale o złym (najgorszym) stanie fizycznym i skomplikowanym stanie prawnym, wymagające bardzo dużego nakładu pracy i czasu, który mógłby ponieść jedynie właściciel stale przebywający w Polsce, a uczestniczka postępowania mieszka w Stanach Zjednoczonych. Dokonany podział jest rażąco sprzeczny z przepisami prawa i z zasadami współżycia społecznego. Sąd dokonał tego podziału z naruszeniem art. 623 k.p.c. i z pominięciem okoliczności, których uwzględnienia wymaga ustawodawca; doszło do pokrzywdzenia jednych współwłaścicieli kosztem innych.

Uczestniczka postępowania podniosła, że w okresie poprzedzającym postępowanie i w trakcie postępowania wnioskodawcy posiadali nieruchomość i korzystali z niej w sposób nie dający się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez apelującą. Ponadto, wnioskodawcy czerpią korzyści z nieruchomości z tytułu odszkodowań wypłacanych przez gminę za niedostarczenie lokali socjalnych. Wskazała, że zasadność roszczenia, które zgłosiła, została przesądzona przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 21 września 2006 r., I CSK 128/06. Jest to utrwalone stanowisko.

W odpowiedzi na apelację uczestniczki postępowania J. K. wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie (a także o oddalenie zawartych w niej wniosków dowodowych) oraz o zasądzenie od apelującej na rzecz wnioskodawców kosztów zastępstwa adwokackiego w drugiej instancji według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawców uczestniczka postępowania J. K. wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki kosztów zastępstwa apelacyjnego według norm przepisanych.

Uczestnicy postępowania A. D. (1), A. C. i M. D. wnieśli o pominięcie dowodów złożonych przez J. K. oraz o oddalenie apelacji wnioskodawców i uczestniczki postępowania J. K. w całości, a nadto o zasądzenie od apelujących kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

W toku postępowania apelacyjnego:

I. na rozprawie w dniu 29 marca 2019 r. sąd zobowiązał:

1. pełnomocnika wnioskodawczyni W. S. do złożenia w terminie 14 dni pełnomocnictwa udzielonego przez wnioskodawczynię W. S. do jej reprezentowania w postępowaniu o zniesienie współwłasności oraz oświadczenia wnioskodawczyni W. S. o zatwierdzeniu dotychczasowych czynności pełnomocnika podjętych w jej imieniu po uzyskaniu pełnoletniości pod rygorem uznania, że pełnomocnik działał w imieniu wnioskodawczyni W. S. od dnia 22 czerwca 2015 r. bez umocowania i że W. S. nie była w postępowaniu właściwie reprezentowana po osiągnięciu pełnoletniości,
2. pełnomocnika uczestniczki J. K. do sprecyzowania w terminie 7 dni żądania zgłoszonego w punkcie 1. tiret drugi apelacji przez podanie: zapłaty jakich kwot apelująca żąda od poszczególnych współwłaścicieli i za jaki okres, ze wskazaniem nadto, jakie kwoty są dochodzone tytułem korzyści uzyskanych z nieruchomości wspólnej a jakie kwoty tytułem wynagrodzenia za posiadanie i korzystanie z nieruchomości wspólnej pod rygorem odrzucenia apelacji w tej części,
3. pełnomocników wnioskodawców i uczestników postępowania do oświadczenia w terminie 14 dni, czy współwłaściciele uznają za aktualną wycenę nieruchomości dokonaną w opinii biegłego sądowego B. H. z 19 marca 2016 r. pod rygorem uznania braku oświadczeń w tym terminie za brak zgody wnioskodawców i uczestników na uznanie za aktualne wartości wskazanych przez biegłego i zlecenia biegłemu aktualizacji opinii,
4. pełnomocników wnioskodawców i uczestników postępowania do złożenia w terminie 14 dni oświadczeń o zrzeczeniu się przez współwłaścicieli roszczeń o zasądzenie dopłat wyrównujących wartości ich udziałów w przypadku przyznania im lokali o wartości niższej od wartości udziału współwłaściciela pod rygorem uznania, że takie zrzeczenie się nie nastąpiło,

II. w piśmie z dnia 2 kwietnia 2019 r. nastąpiło wykonanie powyższego zobowiązania w zakresie punktu 1.,

III. w piśmie z 4 kwietnia 2019 r. uczestnicy postępowania A. D. (1), A. C. i M. D. oświadczyli, że uznają za aktualną wycenę nieruchomości dokonaną w opinii biegłego sądowego B. H. z dnia 19 marca 2016 r. oraz że zrzekają się roszczeń o zasądzenie dopłat wyrównujących wartości ich udziałów w przypadku przyznania im lokali o wartości niższej od wartości przysługującego im udziału we współwłasności,

IV. w piśmie z dnia 5 kwietnia 2019 r. uczestniczka postępowania J. K. sprecyzowała żądanie zawarte w punkcie 1. drugi akapit apelacji w ten sposób, że wniosła o zasądzenie tytułem pożytków uzyskanych z rzeczy wspólnej ponad wielkość przysługującego wnioskodawcom udziału następujących kwot proporcjonalnie do udziałów wnioskodawców we własności nieruchomości:

- 1) od P. W. kwoty 1.449,64 zł,
- 2) od D. W. kwoty 1.449,64 zł,
- 3) od R. S. (1) kwoty 604,02 zł,
- 4) od W. S. kwoty 604,02 zł,
- 5) od J. T. kwoty 5.508,64 zł,
- 6) od A. T. kwoty 1.739,57 zł,
- 7) od B. K. kwoty 2.416,07 zł,
- 8) od J. B. kwoty 322,14 zł,
- 9) od H. K. kwoty 1.208,03 zł,
- 10) od S. S. kwoty 1.449,64 zł,
- 11) od M. B. kwoty 322,14 zł,
- 12) od A. F. kwoty 1.932,88 zł,
- 13) od H. Ś. kwoty 322,14 zł,
- 14) od A. M. koty 322,14 zł,
- 15) od L. Z. kwoty 805,35 zł,
- 16) od E. P. kwoty 322,14 zł

za okres od grudnia 2012 r. do lipca 2016 r.

V. w piśmie z dnia 11 kwietnia 2019 r. wnioskodawcy oświadczyli, że kwestionują roszczenia zgłoszone w piśmie z 5 kwietnia 2019 r. w całości – co do zasady i wysokości,

VI. w piśmie z 12 kwietnia 2019 r. pełnomocnik uczestniczki postępowania J. K. oświadczył, że uczestniczka uznaje za nieaktualną opinię biegłego z 19 marca 2016 r., przy uwzględnieniu normy art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz że uczestniczka postępowania zrzeka się roszczeń o zasądzenie dopłat wyrównujących wartość jej udziału w przypadku przyznania jej lokali o wartości niższej od wartości jej udziału w prawie własności nieruchomości pod warunkiem, że pozostali współwłaściciele również zrzekną się dopłat z tego tytułu; uczestniczka złożyła osobiście takie oświadczenie w piśmie z 11 kwietnia 2019 r.,

VII. w piśmie z dnia 15 lipca 2019 r. biegły sądowy B. H. poinformował, że istnieje konieczność wykonania nowej wyceny lokali z uwagi na brak możliwości potwierdzenia przez biegłego wyceny z 2016 r. z uwagi na zmianę cen na rynku nieruchomości, jak również konieczność uwzględnienia zmiany stanu technicznego lokali,

VIII. w dniu 26 września 2019 r. biegły sądowy B. H. sporządził nową opinię zawierającą aktualizację opinii sporządzonej 19 marca 2016 r. w zakresie zmian wynikających ze zmiany stanu technicznego nieruchomości (projektowanych samodzielnych lokali) oraz poziomu cen nieruchomości podobnych (lokali oraz całych nieruchomości),

IX. w piśmie z 16 października 2019 r. pełnomocnik uczestników postępowania A. D. (1), A. C. i M. D. oświadczył, iż uchyła się od skutków oświadczenia o zrzeczeniu się dopłat wyrównujących wartości udziałów uczestników złożonego w piśmie z 4 kwietnia 2019 r. i wnosi o zmianę zaskarżonego postanowienia przez przyznanie na własność uczestników lokali mieszkalnych nr (...) bez dopłat wyrównujących wartość ich udziałów albo o przyznanie im lokali mieszkalnych nr (...) i zasądzenie od pozostałych uczestników postępowania z tytułu dopłat wyrównujących wartość udziałów łącznej kwoty 293.000 zł;

X. w piśmie z 29 października 2019 r. pełnomocników wnioskodawców poinformował sąd, że w dniu 24 kwietnia 2019 r. zmarła wnioskodawczyni H. Ś., a w piśmie z dnia 25 listopada 2019 r. wskazała, że spadkobierczynią H. Ś. jest E. P.; w piśmie z dnia 21 lipca 2020 r. został złożony odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Zielonej Górze z 17 października 2019 r., sygn. akt I Ns 868/19 o stwierdzeniu nabycia spadku po H. Ś.,

XI. w piśmie z dnia 6 listopada 2019 r. pełnomocników uczestników postępowania A. D. (1), A. C. i M. D. oświadczył, że cofa oświadczenia z dnia 16 października 2019 r. o uchyleniu się od skutków oświadczenia o zrzeczeniu się dopłat wyrównujących wartość ich udziałów złożonego w piśmie z 4 kwietnia 2019 r. oraz o zmianę zaskarżonego postanowienia oraz oświadczył, że wnosi, jak w piśmie z 1 marca 2019 r., wskazując, że wartość lokali przyznanych uczestnikom postępowania A. D. (1), A. C. i M. D. przez Sąd I instancji jest zbliżona do aktualnej wartości ich udziału i w tej sytuacji przyznanie lokali bez dopłat jest uzasadnione,

XII. w dniu 29 czerwca 2020 r. biegły sądowy B. H. złożył w sprawie opinię uzupełniającą,

XIII. w piśmie z dnia 13 lipca 2020 r. pełnomocnik uczestniczki J. K. podtrzymał roszczenia zgłoszone w piśmie z dnia 5 kwietnia 2019 r. ze zmianą wynikającą z następstwa prawnego po H. Ś. oraz żądanie przydzielenia J. K. lokali mieszkalnych nr (...) oraz lokalu niemieszkalnego (...), a nadto wniósł o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania świadka M. P. na okoliczność wskazania wynajmowanych lokali w nieruchomości wspólnej, okresów, w których były wynajmowane, współwłaścicieli, którzy czerpali i czerpią dochody z wynajmu lokali z pominięciem pozostałych współwłaścicieli, a także wysokości pobieranych czynszów, ewentualnie o zobowiązanie M. P. do przedłożenia na piśmie informacji w tym zakresie,

XIV. w piśmie z dnia 21 lipca 2020 r. pełnomocnik wnioskodawczyni E. P. oświadczył, że wstępuje ona w sprawie w prawa swojej zmarłej matki H. Ś. i wyraża zgodę na przyznanie jej do współwłasności: lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z prawami z nim związanymi wspólnie z A. M. przy określeniu udziału E. P. we współwłasności tego lokalu na 2/3 części oraz lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z prawami z nim związanymi wspólnie z A. F. i A. M. przy określeniu udziału E. P. we współwłasności tego lokalu na (...) części,

XV. w piśmie z dnia 22 lipca 2020 r. pełnomocnik uczestników postępowania A. D. (1), A. C. i M. D. oświadczył, że uczestnicy wnoszą o przyznanie im lokali mieszkalnych nr (...) wraz z prawami z nimi związanymi oraz że uzasadnione jest przyznanie tych lokali bez dopłat na rzecz uczestników,

XVI. w piśmie z dnia 3 lutego 2021 r. pełnomocnik uczestników postępowania A. D. (1), A. C. i M. D. oświadczył, że uczestnicy wnoszą o przyznanie im lokali mieszkalnych nr (...) wraz z prawami z nimi związanymi bez orzekania dopłat wyrównujących wartość ich udziałów,

XVII. w piśmie z dnia 8 lutego 2021 r. pełnomocnik uczestniczki postępowania J. K. oświadczył, że uczestniczka zrzeka się roszczeń o zasądzenie dopłat wyrównujących wartość jej udziału w przypadku przyznania lokali o wartości niższej od wartości jej udziału pod warunkiem, że wszyscy wnioskodawcy i uczestnicy postępowania złożą analogiczne oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń,

XVIII. w piśmie z dnia 8 lutego 2021 r. pełnomocnik wnioskodawców oświadczył, że wnioskodawcy P. W., D. W., S. S., R. S. (1) i W. S. wnoszą o zasądzenie dopłat, natomiast pozostali wnioskodawcy nie zajęli stanowiska w kwestii zrzeczenia się dopłat w wyznaczonym terminie, co oznacza, że nie zrzekli się należnych dopłat,

XIX. na rozprawie w dniu 2 marca 2021 r. wnioskodawcy i uczestnicy podtrzymali doczasowe stanowiska, a nadto pełnomocnik uczestniczki postępowania J. K. oświadczył, że uczestniczka nie ma zdolności do dokonania dopłat pieniężnych na rzecz innych współwłaścicieli, poza minimalną kwotą oraz że uczestniczka postępowania nie chce otrzymać lokalu niemieszkalnego nr (...) i że proponowane uczestniczce pierwotnie lokale nr (...) bardziej odpowiadałyby wartości należnej uczestniczce, która nadto chciałaby uzyskać lokal w oficynie frontowej; pełnomocnik J. K. podał, że uczestniczka chce wrócić do Polski i zamieszkać tutaj w najbliższych latach.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

W postępowaniu apelacyjnym zostały przeprowadzone dodatkowe dowody prowadzące do częściowej zmiany ustaleń faktycznych.

Na podstawie opinii z dnia 26 września 2019 r. oraz opinii uzupełniającej z dnia 29 czerwca 2020 r. biegłego sądowego B. H. Sąd Okręgowy ustalił aktualną wartość rynkową nieruchomości wspólnej na kwotę 8.800.000 zł (aktualna wartość rynkowa nieruchomości przed podziałem) oraz następującą wartość projektowanych do wydzielenia nieruchomości lokalowych:

1. lokal niemieszkalny nr (...) – 233.000 zł,
2. lokal niemieszkalny nr (...) – 556.000 zł,
3. lokal niemieszkalny nr (...) – 288.000 zł,
4. lokal niemieszkalny nr (...) – 125.000 zł,
5. lokal mieszkalny nr (...) – 220.000 zł,
6. lokal mieszkalny nr (...) – 349.000 zł,
7. lokal mieszkalny nr (...) – 213.000 zł,
8. lokal mieszkalny nr (...) – 408.000 zł,
9. lokal mieszkalny nr (...) – 616.000 zł,
10. lokal mieszkalny nr (...) – 539.000 zł,
11. lokal mieszkalny nr (...) – 711.000 zł,
12. lokal mieszkalny nr (...) – 531.000 zł,
13. lokal mieszkalny nr (...) – 72.000 zł,
14. lokal mieszkalny nr (...) – 165.000 zł,
15. lokal mieszkalny nr (...) – 232.000 zł,

16. lokal mieszkalny nr (...) – 95.000 zł,
17. lokal mieszkalny nr (...) – 431.000 zł,
18. lokal mieszkalny nr (...) – 132.000 zł,
19. lokal mieszkalny nr (...) – 266.000 zł,
20. lokal mieszkalny nr (...) – 119.000 zł,
21. lokal mieszkalny nr (...) – 212.000 zł,
22. lokal mieszkalny nr (...) – 222.000 zł,
23. lokal mieszkalny nr (...) – 240.000 zł,
24. lokal mieszkalny nr (...) – 152.000 zł,
25. lokal mieszkalny nr (...) – 72.000 zł,
26. lokal mieszkalny nr (...) – 81.000 zł,
27. lokal mieszkalny nr (...) – 116.000 zł,
28. lokal mieszkalny nr (...) – 164.000 zł,
29. lokal mieszkalny nr (...) – 332.000 zł,
30. lokal niemieszkalny nr (...) – 151.000 zł,
31. lokal mieszkalny nr (...) – 155.000 zł,
32. lokal mieszkalny nr (...) – 164.000 zł,
33. lokal mieszkalny nr (...) – 234.000 zł,
34. lokal mieszkalny nr (...) – 172.000 zł,
35. lokal mieszkalny nr (...) – 234.000 zł,
36. lokal mieszkalny nr (...) – 94.000 zł,
37. lokal mieszkalny nr (...) – 99.000 zł,
38. lokal mieszkalny nr (...) – 178.000 zł,
39. lokal mieszkalny nr (...) – 218.000 zł,
40. lokal mieszkalny nr (...) – 157.000 zł,
41. lokal mieszkalny nr (...) – 193.000 zł,
42. lokal mieszkalny nr (...) – 182.000 zł,
43. lokal mieszkalny nr (...) – 210.000 zł,
44. lokal mieszkalny nr (...) – 84.000 zł,

45. lokal mieszkalny nr (...) – 181.000 zł,

46. lokal mieszkalny nr (...) – 132.000 zł,

47. lokal mieszkalny nr (...) – 36.000 zł.

Łączna wartość projektowanych do wydzielania lokali to 10.966.000 zł.

Powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) wynosi 40,61 m² a powierzchnia przynależna do tego lokalu to 4,79 m². Lokal nr (...) ma powierzchnię użytkową 34,97 m², w lokalu nr (...) występuje korytarz o powierzchni 1,57 m² oraz przynależy do niego piwnica o powierzchni 5,91 m². W lokalu nr (...) występują: pokój, kuchnia i łazienka o powierzchni 2,35 m².

Powyższe okoliczności Sąd Okręgowy ustalił na podstawie ww. opinii, które nie były w żadnym zakresie kwestionowane przez uczestników postępowania. Biegły wyliczył w nich aktualne wartości rynkowe lokali, wobec stwierdzenia zmian stanu technicznego części lokali oraz zmian cen na rynku nieruchomości, wykluczających potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego z 19 marca 2016 r. Potrzeba aktualizacji wyceny była następstwem działania normy art. 156 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz braku zgodnego określenia przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości aktualnej wartości rynkowej nieruchomości i projektowanych do wydzielania lokali. Biegły skorygował nadto w opinii uzupełniającej omyłkę w karcie inwentaryzacyjnej lokalu mieszkalnego nr (...) (w zakresie opisu pomieszczeń składających się na ten lokal), składając poprawioną kartę inwentaryzacją tego lokalu (k. 1049 akt) oraz błąd co do powierzchni lokalu w karcie wyceny lokalu nr (...) (Tabela W38), przedstawiając nową kartę wyceny W38 (k. 1043 akt) i błąd w opisie lokalu nr (...) w karcie jego wyceny, przedstawiając poprawioną kartę (...) (k. 1048 akt). W żadnym zakresie wyliczenia biegłego w opiniach z 26 września 2019 r. i z 29 czerwca 2020 r. nie budziły wątpliwości; opinie spełniały wymagane standardy jasności, kompletności i uzasadnienia przedstawionych w niej wniosków. Nie zawierały też błędów i luk (przy uwzględnieniu ww. poprawek). Obie opinie sporządzone w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy uznał za dowód przydatny do rozstrzygnięcia sprawy i uczynił podstawą niezbędnego w sprawie oszacowania wartości lokali podlegających wyodrębnieniu. Ostatecznie zatem podstawę określenia tych wartości stanowiły opinie z 26 września 2019 r. i z 29 czerwca 2020 r., natomiast projekt wyodrębnienia lokali (inwentaryzacja) - stanowiący integralną część orzeczenia – znajduje się w opinii biegłego B. H. z 19 marca 2016 r., z uwzględnieniem zmian (korekt) wynikających w tym zakresie z opinii uzupełniającej z 29 czerwca 2020 r.

W toku postępowania apelacyjnego uległ nadto zmianie krąg współwłaścicieli nieruchomości, a to z uwagi na śmierć wnioskodawczyni H. Ś. w dniu 24 kwietnia 2019 r. i nabycie jej udziału w nieruchomości przez spadkobierczynię E. P.. Dotychczas posiadany udział w nieruchomości wnioskodawczyni E. P. (2/144 części) wzrósł zatem o następne 2/144 części i ostatecznie wynosił 4/144 części.

Poza powyższym ustalenia Sądu I instancji nie podlegały zmianie i Sąd odwoławczy przyjął je za własne. Nie podzielił natomiast w pełni oceny prawnej dokonanej przez Sąd Rejonowy.

Odnosząc się do zawartych w apelacji uczestniczki postępowania J. K. zarzutów wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych (przytoczonych wyżej) Sąd odwoławczy wskazuje, że w zakresie, w jakim apelująca kwestionowała stwierdzenie Sądu Rejonowego, że współwłaściciele nieruchomości dokonali jej podziału do korzystania, powyższy zarzut wykraczał poza sferę ustalenia faktów. Ocena ta miała bowiem charakter prawny – była dokonana przez Sąd orzekający kwalifikacją prawną ustalonych w sprawie okoliczności (zachowań współwłaścicieli) i w tym kontekście podlegała kontroli instancyjnej, z uwzględnieniem twierdzeń zawartych w apelacji. W zakres ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd I instancji wchodziło ustalenie, że współwłaścicielki J. K. i K. D. „nie ponosiły żadnych ciężarów związanych z nieruchomością”. Brak jest przesłanek do jego zakwestionowania na gruncie zebranego materiału. Sąd Rejonowy nie ustalił natomiast (zob. ustalenia przytoczone wyżej), że uczestniczka postępowania J. K. „nie interesuje się losem faktycznym i prawnym nieruchomości”; zarzut apelacyjny w tym zakresie był więc chybiony. Faktem jest natomiast, iż uzasadniając orzeczenie w zakresie sposobu przydzielenia lokali Sąd Rejonowy stwierdził, że J. K.

nie interesuje się losem faktycznym i prawnym wspólnej nieruchomości, co na gruncie dokonanych ustaleń oraz zebranego materiału było oceną bezpodstawną, a w każdym razie nadmiernym uproszczeniem. Należy zgodzić się z apelującą, że przejawiała ona określone zainteresowanie nieruchomością, ustanawiając pełnomocników, którzy w jej imieniu utrzymywali kontakt z zarządcą, korespondowali z nim, m.in. w kwestii rozliczenia odszkodowania od Miasta P. z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych. Zainteresowanie to nie wykraczało jednak poza powyższe zagadnienia i formy, a w każdym razie nie ma podstaw, by je stwierdzić na gruncie zebranego materiału.

Wyjaśnić należy także, że Sąd odwoławczy oddalił w dniu 2 marca 2021 r. wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka M. P. zgłoszony w postępowaniu apelacyjnym, na podstawie art. 235² § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia. W zakresie, w jakim ten dowód miał służyć wykazaniu faktu wynajmowania określonych lokali, okresów, w których były one wynajmowane, współwłaścicieli, którzy czerpali i czerpią dochody z wynajmu lokali i wysokości pobieranych czynszów, taka ocena powyższego dowodu wynikała z braku zgłoszenia przez uczestniczkę postępowania J. K. roszczenia, z którym powyższy dowód miałby związek. Przypomnieć należy, że uczestniczka ostatecznie sprecyzowała (w wykonaniu zobowiązania Sądu odwoławczego) dochodzone w apelacji roszczenie o zapłatę przez wnioskodawców łącznie kwoty 20.778,20 zł jako dochodzone z tytułu „pożytków uzyskanych z rzeczy wspólnej ponad wielkość przysługującego wnioskodawcom udziału” w okresie od grudnia 2012 r. do lipca 2016 r., a w uzasadnieniu apelacji wskazano, że wnioskodawcy czerpali te pożytki z odszkodowań wypłacanych przez gminę za niedostarczenie lokali socjalnych. Tylko takie roszczenie było zatem dochodzone w apelacji (i wiążące dla Sądu odwoławczego); uczestniczka nie podtrzymywała na etapie odwoławczym żądania zapłaty z tytułu posiadania i korzystania przez wnioskodawców z rzeczy wspólnej, którego nie można pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez skarżącą, początkowego wskazanego w apelacji. Nadto, jej roszczenie ostatecznie ograniczone było do jednej kategorii przychodów - uzyskanych (pobranych) na skutek wypłaty odszkodowań przez Miasto P. (które apelująca określiła mianem pożytków). Skoro dochodzone roszczenie zapłaty kwoty 20.778,20 zł nie miało związku z wynajmowaniem lokali w nieruchomości wspólnej, to przeprowadzanie powyższego dowodu było zbędne. Przedmiotem dowodu, zgodnie z art. 227 k.p.c., są bowiem fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a nie fakty pozostające poza nurtem postępowania wynikającym ze zgłoszonych żądań. Powyższe odnosi się także do ewentualnego wykazywania przy pomocy tego dowodu nowego faktu, który miał się ujawnić w toku oględzin nieruchomości związanych ze sporządzeniem przez biegłego opinii w postępowaniu apelacyjnym, jakoby jeden ze współwłaścicieli wyremontował lokal użytkowy i wynajął go nowemu najemcy, na co uczestniczka postępowania wskazywała w piśmie z 13 lipca 2020 r. Dowodzenie tego faktu i przeprowadzenie wnioskowanego dowodu byłoby zasadne tylko wtedy, gdyby uczestniczka postępowania zgłosiła żądanie (roszczenie) i wskazała jego podstawę faktyczną, której wykazaniu dowód miałby posłużyć. Należy natomiast wykluczyć dopuszczalność i celowość przeprowadzania przez sąd dowodów mających służyć wykazaniu faktów, które nie stanowią podstaw zgłoszonego i poddanego pod osąd sądu roszczenia. W piśmie z 13 lipca 2020 r. ani do zakończenia postępowania na rozprawie w dniu 2 marca 2021 r. uczestniczka postępowania nie zgłosiła roszczenia o zapłatę z innego tytułu niż rozliczenie przychodów w postaci odszkodowań wypłaconych przez Miasto P.. W piśmie z 13 lipca 2020 r. uczestniczka podała jedynie, że „nie ma możliwości sformułowania konkretnego roszczenia wobec poszczególnych współwłaścicieli w zakresie pożytków z tytułu uzyskiwanych dochodów z najmu lokali”, co jednoznacznie wskazuje, że do skutecznego zgłoszenia roszczenia nie doszło. Sąd Okręgowy podkreśla, że chodziło w tym przypadku o tzw. roszczenie uboczne przysługujące współwłaścicielowi obok istoty postępowania działowego i że dochodzenie takiego roszczenia nie różni się niczym od zasad właściwych do dochodzenia roszczeń w trybie procesowym, a więc obliuguje uprawnionego do zgłoszenia roszczenia w sposób wymagany przepisem art. 187 § 1 k.p.c.

Jeżeli chodzi o dowody dołączone do apelacji uczestniczki postępowania J. K., tj. pełnomocnictwo z 26 lipca 2007 r., pismo adresowane do M. P. z 7 października 2013 r., pismo adresowane do M. P. z 30 października 2014 r., pismo M. P. z 29 listopada 2014 r., to były one spóźnione przy uwzględnieniu dat powstania tych dokumentów i czasu, w jakim zostały przedstawione sądowi. Nie było żadnych przeszkód (uczestniczka ich nie wskazała), by ww. dokumenty przedłożyć i powołać jako dowód okoliczności istotnych z punktu widzenia uczestniczki w toku postępowania przed Sądem I instancji.

Sąd odwoławczy wskazuje także, że przed wydaniem orzeczenia kończącego postępowanie zbadał z urzędu aktualny stan prawny nieruchomości, tj. krąg osób mających prawo własności nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania, na podstawie treści księgi wieczystej (...), i dołączył wydruk z badania tej treści w dniu 16 marca 2021 r. do akt sprawy (k. 1145-1151). Na tej podstawie przyjęto, że współwłaścicielami nieruchomości są aktualnie:

1. P. W. i D. W. w udziale 9/144, tj. 12.960/207.360
2. R. S. (1) w udziale 15/576, tj. 5.400/207.360
3. W. S. w udziale 15/576, tj. 5.400/207.360
4. J. T. w udziałach: 27/144 i 18/360, tj. 49.248/207.360
5. A. T. w udziale 27/360, tj. 15.552/207.360
6. B. K. w udziale 30/288, tj. 21.600/207.360
7. J. B. w udziale 2/144, tj. 2.880/207.360
8. H. K. w udziałach: 9/288 i 3/144, tj. 10.800/207.360
9. S. S. w udziale 9/144, tj. 12.960/207.360
10. M. B. w udziale 2/144, tj. 2.880/207.360
11. A. F. w udziale 12/144, tj. 17.280/207.360
12. E. P. w udziale 4/144, tj. 5.760/207.360
13. A. M. w udziale 2/144, tj. 2.880/207.360
14. L. Z. w udziale 5/144, tj. 7.200/207.360
15. J. K. w udziale 12/144, tj. 17.280/207.360
16. A. C. w udziale 4/144, tj. 5.760/207.360
17. A. D. (1) w udziale 4/144, tj. 5.760/207.360
18. M. D. w udziale 4/144, tj. 5.760/207.360.

Suma udziałów współwłaścicieli daje jeden (207.360/207.360).

Poza ww. zmianami stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy został uznany za podstawę rozstrzygnięcia. Ustalenia te były niewadliwe i stanowiły wynik oceny zebranego materiału w sposób, który nie naruszał normy art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd odwoławczy nie miał wątpliwości, że w rozpoznawanej sprawie podział rzeczy wspólnej pomiędzy współwłaścicieli powinien mieć formę podziału fizycznego (w naturze), polegającego na wyodrębnieniu i przyznaniu współwłaścicielom na wyłączność lokali, które mogą stanowić odrębne nieruchomości i przedmiot odrębnej własności. Jak trafnie wskazał Sąd I instancji, jest to sposób wyjścia ze współwłasności preferowany przez ustawodawcę. Nadto, taki sposób wyjścia ze współwłasności był oczekiwany przez wszystkich współwłaścicieli – wniosek co do sposobu wyjścia ze współwłasności przez podział fizyczny (polegający na wyodrębnieniu prawnym i przyznaniu współwłaścicielom lokali) był zgodny w rozumieniu art. 622 k.p.c. (i w konsekwencji wiążący dla sądu). Sporne było natomiast to, które lokale mają przypaść współwłaścicielom w wyniku zniesienia współwłasności, ponieważ - przynajmniej częściowo – zgłaszali oni konkurencyjne żądania w tym zakresie. W zakresie tego sporu sąd musiał zatem dokonać rozstrzygnięcia, mając

na względnie normę art. 623 k.p.c., zgodnie z którą w przypadku braku zgodnego wniosku współwłaściciele podział w naturze powinien zostać dokonany na części odpowiadające wartości udziałom współwłaściciele z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne.

Odnosząc się w tym miejscu do zarzutu uczestniczki postępowania J. K., że Sąd I instancji przyznał jej lokale, których uczestniczka nie chciała (oczekiwała i żądała przyznania innych lokali) i że było to niedopuszczalne, Sąd odwoławczy wskazuje, że pogląd uczestniczki jest nieprawidłowy. Podział rzeczy w naturze – w sytuacji, gdy oczekują takiego podziału wszyscy zainteresowani, ale nie są zgodni co do sposobu, w jaki powinien zostać dokonany przydział współwłaścicielom części rzeczy w naturze – odbywa się z zachowaniem kryteriów wskazanych w art. 623 k.c. Pogląd uczestniczki byłby trafny tylko w sytuacji, gdyby uczestniczka co do zasady odrzucała swój udział w podziale rzeczy wspólnej w naturze, sprzeciwiała się przyznaniu jej fizycznej części tej rzeczy i oczekiwała wyłącznie spłaty pieniężnej. Pogląd, że sąd nie może wbrew woli uczestnika przyznać mu określonego składnika majątkowego, nie może być rozumiany w sposób zaproponowany przez uczestniczkę. W przypadku bowiem, gdy wszyscy zainteresowani akceptują wyjście ze współwłasności poprzez podział rzeczy w naturze, ale pozostają w sporze, jak tego podziału dokonać (zgłaszają w tym względzie konkurencyjne żądania), rozstrzygnięcie należy do sądu i odbywa się zgodnie z art. 623 k.p.c. Uczestnik postępowania musi się więc liczyć z tym, że spór zostanie rozwiązany w sposób odmienny niż tego oczekiwał i że otrzyma w wyniku orzeczenia inną część rzeczy wspólnej niż wnioskował. Takie orzeczenie, o ile zachowuje kryteria określone w art. 623 k.p.c. i w art. 211 k.c., jest poprawne, nawet jeżeli na skutek orzeczenia współwłaściciel otrzymuje w naturze inną część rzeczy niż wnioskował. Przy przyjęciu logiki uczestniczki postępowania niemożliwe byłoby zakończenie większości sporów sądowych w sprawach działowych, w których konkurencja roszczeń jest zjawiskiem typowym. Przywołane przez apelującą orzeczenie Sądu Najwyższego z 7 sierpnia 2014 r. w sprawie II CSK 516/13 nie wspiera jej tezy. Orzeczenie to wydane zostało w postępowaniu o podział majątku wspólnego, w którym małżonkowi przyznane zostały składniki tego majątku, o które nie wnosił i których przyznaniu się sprzeciwiał. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że jeżeli przy zniesieniu współwłasności żaden ze współwłaściciele nie wyraża zgody na przyznanie mu określonej rzeczy, sąd zarządza jej podział cywilny, czyli sprzedaż licytacyjną. Po pierwsze, nie można wprost przenosić tego poglądu na grunt sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości, w której wszyscy współwłaściciele oczekują dokonania przez sąd wyodrębnienia lokali i przyznania ich na własność dotychczasowym współwłaścicielom, natomiast konkurują częściowo w zakresie rozstrzygnięcia o tym, komu mają przypaść konkretne lokale. Taki spór sąd musi rozstrzygnąć na gruncie ww. przepisów, natomiast nie oznacza on, jak przyjęła uczestniczka, że może ona uzyskać tylko te lokale, o które wnosiła, a nie inne. Az do zakończenia postępowania J. K. domagała się udziału w podziale rzeczy wspólnej (nieruchomości) w naturze, określając swoje oczekiwania w tym swym względzie i wskazując okoliczności przemawiające za określonym rozstrzygnięciem o podziale lokali, co wykluczało przyjęcie, że nie wyraża zgody na przyznanie jej części nieruchomości wspólnej. Po drugie, alternatywą dla dokonania podziału rzeczy wspólnej w naturze jest przyznanie jej jednemu ze współwłaściciele z obowiązkiem spłaty pozostałych albo zarządzenie przez sąd jej sprzedaży stosownie do przepisów do kodeksu postępowania cywilnego, jednak takie rozstrzygnięcia – zgodnie z art. 212 § 2 k.c. – sąd podejmuje wtedy, gdy rzecz nie daje się podzielić. Wprawdzie w orzecznictwie sformułowano pogląd, że hipoteza tego przepisu jest spełniona także wtedy, gdy żaden ze współwłaściciele nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy wspólnej (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 sierpnia 2003 r., V CK 174/02), ale nie odnosi się on do takiej sytuacji, jaka wystąpiła w rozpoznawanej sprawie, przy uwzględnieniu istoty żądań wszystkich współwłaściciele, w tym apelującej uczestniczki. W tym przypadku bowiem wszyscy współwłaściciele wyrażali zgodę na przyznanie im w naturze części wspólnej nieruchomości – wyodrębnionych samodzielnych lokali, a ich spór w zakresie podziału tych lokali między współwłaściciele podlegał rozstrzygnięciu na podstawie kryteriów wynikających z art. 623 k.p.c. Sąd powinien więc dokonać podziału nieruchomości pomiędzy współwłaściciele na części odpowiadające wartości udziałom współwłaściciele (kryterium podstawowe), uwzględniając przy przydzielaniu lokali także wszelkie okoliczności i interes społeczno-gospodarczy. Z tego punktu widzenia należało ocenić zarzuty uczestniczki postępowania J. K. oraz jej żądanie.

Uczestniczka postępowania domagała się w apelacji, by przyznano na jej wyłączną własność lokale mieszkalne nr (...) oraz lokal niemieszkalny nr(...) w miejsce przydzielonych jej przez Sąd I instancji lokali mieszkalnych nr (...) i lokalu niemieszkalnego nr (...). Należało zatem rozważyć, czy wartości lokali i wartości udziałów współwłaścicieli, wszelkie inne okoliczności oraz interes społeczno-gospodarczy (art. 623 k.p.c.) przemawiały za takim podziałem w naturze, jakiego dokonał Sąd Rejonowy, czy powinien on być dokonany inaczej.

Uczestniczka podnosiła, że zostały jej przyznane lokale o złym stanie fizycznym (zniszczone), o skomplikowanym stanie prawnym, które wymagają znacznych nakładów finansowych oraz czasu, a uczestniczka mieszkająca w USA nie ma możliwości odpowiedniego zajęcia się tymi lokalami, aby doprowadzić je do zadowalającego stanu i rozwiązania problemów prawnych związanych z lokatorami. Wskazywała także, że jej oczekiwanie było takie, że otrzyma lokal w oficynie frontowej. Kategoriecznie oświadczyła także, że nie chce lokalu niemieszkalnego nr(...) i że nie ma zdolności do dokonania dopłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli (poza symbolicznymi).

Przede wszystkim wskazać należy, że przyznanie uczestniczce lokali mieszkalnych nr (...) oraz lokalu niemieszkalnego nr (...) nie odpowiadałoby ustawowemu kryterium podziału rzeczy wspólnej na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli, mającemu znaczenie pierwszoplanowe.

Przy uwzględnieniu ww. wielkości udziałów współwłaścicieli w prawie własności nieruchomości wartość, którą powinni oni otrzymać po podziale - w postaci części nieruchomości stanowiących wyodrębnione nieruchomości lokalowe, przy uwzględnieniu łącznej wartości wyodrębnianych lokali 10.966.000 zł, to:

1. P. i D. małżonkowie W. - 685.375 zł

2. R. S. (1) - 285.573 zł

3. W. S. - 285.573 zł

4. J. T. - 2.604.425 zł

5. A. T. - 822.450 zł

6. B. K. -1.142.292 zł

7. J. B. -152.305 zł

8. H. K. - 571.145 zł

9. S. S. - 685.375 zł

10. M. B. -152.306 zł

11. A. F. - 913.833 zł

12. E. P. - 304.612 zł

13. A. M. - 152.305 zł

14. L. Z. - 380.763 zł

15. J. K. - 913.833 zł

16. A. C. - 304.612 zł

17. A. D. (1) - 304.612 zł

18. M. D. - 304.612 zł.

Lokale wskazywane przez uczestniczkę: nr (...), nr (...) i nr (...) mają łącznie wartość 577.000 zł, co oznacza, że przysporzenie na rzecz J. K. byłoby znacząco niższe od wartości jej udziału (o około 40%) i wymagałoby wyrównania przez nieproporcjonalnie wysokie dopłaty pieniężne, co jest sprzeczne z ideą dokonywanego podziału oraz podstawowym kryterium wynikającym z art. 623 k.p.c.; wymagałoby także poważnej ingerencji w rozstrzygnięcie o przyznaniu lokali innym współwłaścicielom, którzy byli zgodni co do tego, jak podział powinien być dokonany. Sąd Okręgowy uwzględnił także dalsze okoliczności, jak to, że lokalem nr (...) od lat 90. XX wieku włada D. W. i że małżonkowie W. dokonali w nim remontu, natomiast lokale nr (...) pozostają od dłuższego czasu we władaniu A. T. i J. T. (który przeprowadził remont lokalu nr (...)). Utrwalony stan korzystania z tych lokali jest argumentem za zachowaniem ciągłości tego korzystania przy znoszeniu współwłasności. Z kolei apelująca nie wskazała żadnych konkretnych okoliczności, które przemawiałyby za przyznaniem powyższych lokali na jej rzecz i nie wykazała swojego konkretnego interesu gospodarczego albo życiowego, który by to uzasadniał. J. K. mieszka na stałe w USA, od wielu lat, tam znajduje się jej centrum życiowe. Nie zostało wykazane, by miało się to zmienić. Dowolne pozostało twierdzenie pełnomocnika uczestniczki podczas ostatniego terminu rozprawy, że J. K. zamierza wrócić do Polski i tutaj zamieszkać, że wiąże swoje plany życiowe z lokalami, których przyznania się domagała i że ma w ich uzyskaniu interes przeważający nad interesem innych współwłaścicieli. Nic nie wskazuje, by taki zamiar uczestniczki rzeczywiście istniał i żeby miał być realizowany w nieodległej przyszłości; uczestniczka w toku trwającego wiele lat postępowania nigdy tego argumentu nie użyła. Sąd Okręgowy nie dał więc wiary temu twierdzeniu, a w okolicznościach sprawy nie dopatrzył się takich, które przemawiałyby za przyznaniem uczestniczce właśnie lokali nr (...). Nie można też nie dostrzec, że uczestniczka postępowania w toku sprawy nie była konsekwentna, gdy chodzi o swoje wnioski w zakresie lokali, które miałyby jej przyspaść, co oznacza, że z żadnym konkretnym lokalem nie była związana i że nie istniał po jej stronie szczególny interes w przejęciu określonego lokalu. Fakt, że uczestniczka mieszka w USA, pozwala przyjąć domniemanie, że nieruchomości wspólne, a po podziale nieruchomości lokalowe stanowią wyłącznie aktywa majątkowe uczestniczki postępowania w Polsce, swoistą lokatę kapitału i ewentualnie źródło dochodu, natomiast nie służą i nie będą służyć zaspokajaniu bieżących interesów życiowych uczestniczki, jak mieszkanie, miejsce wykonywania działalności gospodarczej. W takich okolicznościach decyzja o przyznaniu uczestniczce konkretnych lokali powinna uwzględniać przede wszystkim kryterium wartościowe, a jej żądania należało skonfrontować z interesami innych współwłaścicieli. Przy uwzględnieniu ww. okoliczności nieprzyznanie uczestniczce lokali nr (...) oraz przydzielenie ich małżonkom W., A. T. i J. T. nie nasuwa zastrzeżeń.

Nie były też zgodne z rzeczywistością twierdzenia uczestniczki, że przyznano jej lokale „najgorsze” i że wszystkie przyznane uczestniczce lokale to lokale „o złym stanie fizycznym i skomplikowanym stanie prawnym”. Stan lokali przyznanych uczestniczce przez sąd Rejonowy jest różny: od bardzo niskiego (lokale mieszkalne nr (...)) i niskiego (lokal mieszkalny nr (...)) przez przeciętny (lokal mieszkalny nr (...)) do bardzo dobrego (wyremontowany lokal mieszkalny nr (...)); lokal niemieszkalny (...) to lokal w stanie surowym o słabym stanie technicznym. Jeżeli chodzi o stan prawny tych lokali, to lokale nr (...) są w dyspozycji (użytkowaniu) współwłaścicieli, a lokale nr (...) są pustostanami – zatem nie są to lokale obciążone prawami osób trzecich i uczestniczka po ich przyznaniu uzyskuje możliwość swobodnego, niezwłocznego dysponowania nimi. Lokale nr (...) to lokale zajęte przez byłych najemców, względem których wydane zostały wyroki nakazujące eksmisję. To oznacza, że uczestniczka postępowania może doprowadzić do przymusowego opróżnienia tych lokali, korzystając z istniejących już tytułów egzekucyjnych, względnie – w przypadku, gdy byli lokatorzy oczekują na przyznanie lokali socjalnych – może uzyskać odszkodowania za korzystanie z nich, bądź odszkodowania od gminy za niedostarczenie uprawnionym lokalu socjalnego. Podkreślić należy, że takie odszkodowania współwłaściciele uzyskiwali w przeszłości, a uczestniczka domagała się partycypacji w tych przychodach w toku postępowania. Po podziale będzie miała własne roszczenia w tym zakresie związane z przyznanymi jej lokalami. Powyższe oznacza, że stan prawny lokali jest uregulowany i że nie wynika z niego dla apelującej dodatkowa trudność. Częścią lokali apelująca może niezwłocznie rozporządzić albo podjąć prace remontowe prowadzące do poprawienia ich standardu; wyremontowany lokal nr (...) może natomiast stać się przedmiotem najmu przynoszącego uczestniczce dochód.

Zaznaczyć należy, że również inne lokale w kamienicy, które przypadły pozostałym współwłaścicielom, są w „bardzo niskim” (dotyczy to lokali mieszkalnych nr (...)) albo „niskim” stanie technicznym (dotyczy to lokali mieszkalnych nr (...)); taki jest też, według opinii biegłego, stan techniczny budynku kamienicy, wpływający na wartość lokali. Nie jest to zatem cecha wyłącznie lokali przyznanych apelującej i nie została ona w tym względzie potraktowana gorzej niż inni współwłaściciele. Z kolei cecha lokalu w postaci jego położenia w budynku (lokal w oficynie frontowej bądź bocznej) nie ma samodzielnie żadnego znaczenia dla decyzji o przyznaniu lokali; nie jest to kryterium decydujące o sposobie podziału, chyba że w jakiś sposób powiązane jest z konkretnym interesem współwłaściciela w uzyskaniu lokalu o określonym położeniu. Uczestniczka takiego interesu nie wykazała, chociaż domagała się przyznania jej lokali w budynku frontowym.

Sąd Okręgowy przy rozstrzygnięciu sprawy uwzględnił przy tym kategoryczne stanowisko uczestniczki, że nie chce ona uzyskać lokalu niemieszkalnego nr (...) oraz że nie posiada środków na uiszczenie znaczących dopłat pieniężnych na rzecz innych współwłaścicieli, a posiadane środki chciałaby przeznaczyć na konieczne w uzyskanych lokalach remonty. Z tego względu, mając na uwadze kryterium wartościowe przy dokonywaniu podziału, Sąd odwoławczy wyłączył z lokali przyznanych uczestniczkę lokal niemieszkalny(...) oraz lokal mieszkalny nr (...) – lokale o bardzo niskim standardzie, kłopotliwym dla uczestniczki, według jej oświadczeń. Zważywszy, że wartość należna J. K. na skutek podziału powinna wynieść 913.833 zł, a lokale mieszkalne nr (...) mają łącznie wartość 912.000 zł, uczestniczka uzyskała przysporzenie niemal równe należnemu (uprawniające ją do uzyskania symbolicznej dopłaty). Lokale nr (...) mogły natomiast zostać przydzielone innym współwłaścicielom, by zniwelować przynajmniej częściowo ujemne saldo przysporzenia po ich stronie na skutek podziału. Taki podział odpowiada kryteriom określonym w art. 623 k.c. i nie ma podstaw, by uznać go za sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, jak zarzucała apelująca.

Uwzględnienie kryterium wartościowego przy podziale było w sprawie konieczne, a to z uwagi na ostateczne stanowisko współwłaścicieli, którzy (poza uczestnikami postępowania A. D. (1), A. C. i M. D.) domagali się zasądzenia dopłat wyrównujących ich udziały po podziale. W myśl art. 623 k.p.c. zasądzenie takich dopłat jest obowiązkiem sądu orzekającego o zniesieniu współwłasności. Zwolnić sąd od tego obowiązku może tylko wyraźne zrzeczenie się przez uprawnionego prawa do uzyskania dopłaty, oznajmione sądowi w sposób nie budzący wątpliwości. Do takich oświadczeń przed Sądem I instancji nie doszło, jednak Sąd ten z niezrozumiałych względów uznał się za zwolniony z orzeczenia o dopłatach stosownie do art. 623 k.p.c. W toku postępowania odwoławczego powyższa kwestia została wyjaśniona i doprowadziła do ustalenia, że współwłaściciele nie zrezygnowali ze swoich praw w tym zakresie i że orzeczenie o dopłatach jest obowiązkiem sądu. Wobec tego, że postanowienie zaskarżone zostało w części obejmującej sposób podziału (przyznanie lokali współwłaścicielom), co stanowiło zaskarżenie istoty dokonanego w nim rozstrzygnięcia działowego, to - z uwagi na zasadę integralności postanowienia działowego - kognicja sądu odwoławczego obejmowała również pominiętą przez Sąd I instancji obligatoryjną część orzeczenia działowego, jakim było orzeczenie o dopłatach wyrównujących udziały. Orzeczenia takiego sąd obowiązany jest dokonać z urzędu, bez żądania uprawnionego (art. 623 k.p.c.), chyba, że uprawniony jednoznacznie zrzeknie się zasądzenia na jego rzecz dopłaty, co w rozpoznawanej sprawie uczynili wyłącznie uczestnicy postępowania A. D. (1), A. C. i M. D. (ostatecznie uprawnieni do symbolicznych dopłat w wysokości po 612 zł).

Dopłata stanowi różnicę pomiędzy wartością, do której uzyskania współwłaściciel był uprawniony (wynikającą z wielkości jego udziału w nieruchomości wspólnej) a wartością uzyskaną w naturze, na skutek przydzielenia lokalu (lokali). Uwzględniając sumę wartości rynkowej wyodrębnianych lokali na dzień dokonywania rozstrzygnięcia, określoną w opinii biegłego z 29 czerwca 2020 r. (10.966.000 zł), współwłaściciele powinni uzyskać - stosownie do wielkości przysługujących im udziałów w prawie własności (wskazanych wyżej) - przysporzenia o następującej wartości:

19. P. i D. małżonkowie W. - 685.375 zł

20. R. S. (1) - 285.573 zł

21. W. S. - 285.573 zł

22. J. T. - 2.604.425 zł
23. A. T. - 822.450 zł
24. B. K. -1.142.292 zł
25. J. B. -152.305 zł
26. H. K. - 571.145 zł
27. S. S. - 685.375 zł
28. M. B. -152.306 zł
29. A. F. - 913.833 zł
30. E. P. - 304.612 zł
31. A. M. - 152.305 zł
32. L. Z. - 380.763 zł
33. J. K. - 913.833 zł
34. A. C. - 304.612 zł
35. A. D. (1) - 304.612 zł
36. M. D. - 304.612 zł.

Uwzględniając apelację wnioskodawców – a więc zgodne stanowisko zarówno H. K., jak i S. S. (a także pozostałych wnioskodawców i uczestników postępowania, którzy się temu żądaniu nie sprzeciwiali) – Sąd Okręgowy uznał za zasadne przydzielenie lokalu nr (...) wnioskodawczyni H. K.. Konsekwentny wniosek w tym względzie był zgłaszany od czasu modyfikacji pierwotnego żądania i brak było okoliczności sprzeciwiających się orzeczeniu zgodnemu z tym żądaniem. Sąd Rejonowy nie podał żadnych okoliczności, które przemawiałyby przeciwko takiemu rozstrzygnięciu, zgodnemu z wolą wszystkich współwłaścicieli (nikt się temu rozstrzygnięciu nie sprzeciwiał). Odsyłanie przez Sąd orzekający zainteresowanych na drogę dodatkowej czynności prawnej (darowizny) po zakończeniu postępowania nie znajduje żadnego uzasadnienia, skoro w toku postępowania mającego doprowadzić do zniesienia współwłasności zainteresowani zgłosili stosowne żądanie, a sąd powinien wydać orzeczenie wynikające z tego żądania. Nie ma wątpliwości, że modyfikacja pierwotnego żądania wniosku była możliwa i że była skuteczna.

Mając na uwadze kryterium wartościowe podziału lokali Sąd Okręgowy zdecydował nadto o przyznaniu lokalu mieszkalnego nr (...) oraz użytkowego nr (...), które wyłączone zostały z puli lokali przypadających uczestnicze postępowania J. K., wnioskodawcy S. S.. Po pobawieniu go prawa do lokalu nr (...) (na korzyść H. K.) wnioskodawca S. S. był bowiem tym współwłaścicielem, w stosunku do którego ujemne saldo podziału w naturze wspólnej nieruchomości było największe. Ażeby to saldo możliwie zniwelować i uwzględnić podstawowe kryterium podziału w naturze wynikające z art. 623 k.p.c., przy jednoczesnym braku okoliczności przemawiających za interesem innego współwłaściciela w uzyskaniu lokalu mieszkalnego nr (...) i lokalu użytkowego (...), należało przyznać je S. S..

Zmiana zaskarżonego postanowienia w zakresie orzeczenia o przyznaniu wyodrębnionych lokali była nadto skutkiem śmierci w toku postępowania współwłaścicielki H. Ś. i podstawieniu w jej miejsce spadkobierczyni E. P.. Zgodnie z zasadą aktualności orzeczenia wynikającą z art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. Sąd odwoławczy uwzględnił powyższą zmianę i stanowisko spadkobierczyni przy rozstrzygnięciu sprawy. E. P. jako następczyni prawna

H. Ś. podtrzymywała stanowisko o woli uzyskania lokali nr (...) do współwłasności (konieczne do tego rodzaju rozstrzygnięcia).

Na skutek orzeczenia działowego Sądu I instancji – ze zmianami, których w zakresie podziału lokali dokonał Sąd odwoławczy:

1. P. i D. małżonkowie W. uzyskali lokale mieszkalne nr (...) oraz lokal niemieszkalny(...) o łącznej wartości 689.000 zł, co oznacza po ich stronie nadwyżkę wartości przyznanych lokali w stosunku do wartości ich udziału w wysokości 3.625 zł,
2. R. S. (1) i W. S. uzyskali do współwłasności lokale mieszkalne nr (...) oraz określone w postanowieniu udziały w lokalach (...), co oznacza łączne przysporzenie: po stronie R. S. (1) o wartości 285.545,60 zł, a po stronie W. S. o wartości 285.630 zł, zatem: R. S. (1) uzyskał w naturze o 27,40 zł mniej od wartości należnej, a W. S. uzyskała w naturze o 57 zł więcej od wartości należnej,
3. J. T. uzyskał lokale mieszkalne nr (...) oraz lokal niemieszkalny (...) i określony w postanowieniu udział w lokalu niemieszkalnym nr (...), tj. łączne przysporzenie o wartości 2.447.045 zł, a zatem uzyskał w naturze mniej o 157.380 zł niż wynosiła wartość mu należna,
4. A. T. uzyskała lokale nr (...) oraz określony w postanowieniu udział w lokalu (...), zatem łącznie wartość w naturze 816.201,60 zł - mniej o 6.248,60 zł od wartości należnej,
5. B. K. uzyskała lokale mieszkalne nr (...) oraz określone w postanowieniu udziały w lokalach (...), razem w naturze wartość 1.132.578 zł, zatem mniej o 9.714 zł od wartości należnej,
6. M. B. i J. B. uzyskali do współwłasności lokal nr (...) o wartości 332.000 zł (każdy przysporzenie o wartości 166.000 zł), zatem nadwyżka przysporzenia uzyskanego przez każdego z nich wyniosła 13.695 zł,
7. H. K. uzyskała lokale nr (...) o wartości łącznej 697.000 zł, zatem nadwyżkę przysporzenia w stosunku do należnego w wysokości 125.855 zł,
8. S. S. uzyskał lokale nr (...) oraz określony w postanowieniu udział w lokalu (...) o wartości łącznej 524.000 zł, zatem mniej o 161.375 zł od wartości należnej,
9. A. F. uzyskała lokale nr (...) i określony w postanowieniu udział w lokalu nr (...) o wartości łącznej 1.043.301,10 zł, zatem nadwyżkę w wysokości 129.468,10 zł,
10. E. P. uzyskała określone w postanowieniu udziały w lokalach nr (...) o wartości łącznej 327.132,60 zł, czyli nadwyżkę w wysokości 22.520,60 zł w stosunku do wartości należnej,
11. A. M. uzyskała określone w postanowieniu udziały w lokalach nr (...) o wartości łącznej 163.566,30 zł, czyli nadwyżkę w wysokości 11.261,30 zł w stosunku do wartości należnej,
12. L. Z. uzyskała lokale nr (...) o łącznej wartości 399.000 zł, zatem nadwyżkę w wysokości 18.237 zł w stosunku do wartości należnej,
13. J. K. uzyskała lokale (...) o łącznej wartości 912.000 zł, a więc mniej o 1.833 zł od wartości należnej,
14. A. C., A. D. (1) i M. D. uzyskali do współwłasności w udziałach określonych w postanowieniu lokale nr (...), co oznacza przysporzenie w naturze na rzecz każdego z nich o wartości 304.000 zł, czyli mniej o 612 zł w stosunku do wartości należnej.

Na rzecz wszystkich współwłaścicieli, którzy uzyskali w naturze mniej niż wynosiła wartość im należna - poza współwłaścicielami, którzy zrzekli się uzyskania dopłat (A. C., A. D. (1) i M. D.) – sąd zobligowany był zasądzić dopłaty

wyrównujące wartość należnych im udziałów od współwłaścicieli, którzy uzyskali nadwyżkę w naturze. Łączna wartość dopłat wyniosła 338.414 zł, przy czym wartość dopłat należnych od poszczególnych współwłaścicieli została wskazana wyżej. Zasądzenie dopłat następuje od każdego zobowiązanego na rzecz każdego uprawnionego w takim stosunku, w jakim pozostaje wartość nadwyżki, którą uzyskał konkretny współwłaściciel w stosunku do ogólnej wartości nadwyżek uzyskanych w naturze przez współwłaścicieli (338.414 zł). Przy uwzględnieniu nadwyżek wartości uzyskanych przez poszczególnych współwłaścicieli (wskazanych wyżej) do ogólnej wartości nadwyżek poszczególni współwłaściciele powinni partycypować w dopłatach należnych każdemu uprawnionemu do dopłaty w następującym stosunku:

1. P. i D. małżonkowie W. – 1,0711%

2. W. S. – 0,0169%

3. J. B. – 4,0469%

4. M. B. – 4,0469%

5. H. K. – 37,1896%

6. A. F. -38,2573%

7. A. M. - 3,3276%

8. L. Z. - 5,3890%

9. E. P. – 6,6548%,

co oznacza obowiązek zapłaty:

- na rzecz R. S. (2), uprawnionego do dopłaty w wysokości 27,37 zł:

1. kwoty 0,29 zł przez P. i D. małżonków W.,

2. kwoty 1,10 zł przez J. B.,

3. kwoty 1,10 zł przez M. B.,

4. kwoty 10,19 zł przez H. K.,

5. kwoty 10,48 zł przez A. F.,

6. kwoty 0,91 zł przez A. M.,

7. kwoty 1,48 zł przez L. Z.,

8. kwoty 1,82 zł przez E. P.

[w tej dopłacie pominięto W. S., ponieważ kwota od niej należna wynosiła 0,0046 zł],

- na rzecz J. T., uprawnionego do dopłaty w wysokości 157.380 zł:

1. kwoty 1.685,60 zł przez P. i D. małżonków W.,

2. kwoty 26,60 zł przez W. S.,

3. kwoty 6.369,01 zł przez J. B.,

4. kwoty 6.369,01 zł przez M. B.,
5. kwoty 58.528,98 zł przez H. K.,
6. kwoty 60.209,33 zł przez A. F.,
7. kwoty 5.236,97 zł przez A. M.,
8. kwoty 8.481,20 zł przez L. Z.,
9. kwoty 10.473,32 zł przez E. P.,

- na rzecz A. T., uprawnionej do dopłaty w wysokości 6.248,60 zł:

1. kwoty 66,93 zł przez P. i D. małżonków W.,
2. kwoty 1,06 zł przez W. S.,
3. kwoty 252,87 zł przez J. B.,
4. kwoty 252,87 zł przez M. B.,
5. kwoty 2.323,83 zł przez H. K.,
6. kwoty 2.390,54 zł przez A. F.,
7. kwoty 207,93 zł przez A. M.,
8. kwoty 336,74 zł przez L. Z.,
9. kwoty 415,83 zł przez E. P.,

- na rzecz B. K., uprawnionej do dopłaty w wysokości 9.714 zł:

1. kwoty 104,05 zł przez P. i D. małżonków W.,
2. kwoty 1,64 zł przez W. S.,
3. kwoty 393,11 zł przez J. B.,
4. kwoty 393,11 zł przez M. B.,
5. kwoty 3.612,60 zł przez H. K.,
6. kwoty 3.716,31 zł przez A. F.,
7. kwoty 323,24 zł przez A. M.,
8. kwoty 523,49 zł przez L. Z.,
9. kwoty 646,45 zł przez E. P.,

- na rzecz S. S., uprawnionego do dopłaty w wysokości 161.375 zł:

1. kwoty 1.728,48 zł przez P. i D. małżonków W.,
2. kwoty 27,26 zł przez W. S.,

3. kwoty 6.530,67 zł przez J. B.,
4. kwoty 6.530,67 zł przez M. B.,
5. kwoty 60.014,71 zł przez H. K.,
6. kwoty 61.737,72 zł przez A. F.,
7. kwoty 5.369,81 zł przez A. M.,
8. kwoty 8.696,50 zł przez L. Z.,
9. kwoty 10.739,18 zł przez E. P.,

- na rzecz J. K., uprawnionej do dopłaty w wysokości 1.833 zł:

1. kwoty 19,63 zł przez P. i D. małżonków W.,
2. kwoty 0,30 zł przez W. S.,
3. kwoty 74,18 zł przez J. B.,
4. kwoty 74,18 zł przez M. B.,
5. kwoty 681,68 zł przez H. K.,
6. kwoty 701,26 zł przez A. F.,
7. kwoty 61,00 zł przez A. M.,
8. kwoty 98,79 zł przez L. Z.,
9. kwoty 121,98 zł przez E. P..

Jak wskazano wcześniej, nie zostały zasądzone dopłaty po 612 zł na rzecz uczestników postępowania A. C., A. D. (1) i M. D., co umniejszyło wysokość sumy dopłat należnych od:

1. P. i D. małżonków W. o kwotę 6,56 zł (x3),
2. W. S. o kwotę 0,10 zł (x 3),
3. J. B. o kwotę 24,77 zł (x 3),
4. M. B. o kwotę 24,77 zł (x 3),
5. H. K. o kwotę 227,60 zł (x 3),
6. A. F. o kwotę 234,13 zł (x 3),
7. A. M. o kwotę 20,36 zł (x 3),
8. L. Z. o kwotę 32,98 zł (x 3),
9. E. P. o kwotę 40,73 zł (x 3).

O te kwoty suma dopłat, które zasądzone od poszczególnych współwłaścicieli, różni się zatem od wartości uzyskanych przez nich nadwyżek wartości. Na skutek rezygnacji z uzyskania dopłaty przez uczestników A. C., A. D. (1) i M. D. umniejszeniu uległo zobowiązanie wnioskodawców.

Sąd Okręgowy określił termin uiszczenia dopłat, mając na względzie brak zgłoszenia żądań w tym zakresie. Żaden ze współwłaścicieli – poza uczestniczką postępowania J. K. – nie wskazywał na okoliczności świadczące o niemożności albo trudności z wywiązaniem się z obowiązku uiszczenia dopłaty, mimo że w toku postępowania apelacyjnego było jasne, że nastąpi zasądzenie przez Sąd odwoławczy dopłat, o ile współwłaściciele nie złożą oświadczeń o rezygnacji z dopłat (o ich zrzeczeniu się). Po sporządzeniu przez biegłego opinii w czerwcu 2020 r. znana była nadto wartość projektowanych do wydzielienia lokali, przy czym sporna w sprawie była wyłącznie kwestia tego, które lokale mają przypaść uczestniczkę postępowania J. K.; żądania wnioskodawców nie uległy zmianom po sporządzeniu opinii. Przy uwzględnieniu, że wnioskodawcy byli reprezentowani w postępowaniu przez profesjonalnego pełnomocnika, świadomość powstania obowiązku uiszczenia dopłat była dla nich przewidywalna (została nadto wprost zasygnalizowana przez Sąd odwoławczy na pierwszym terminie rozprawy), a wyliczenie dopłat (przynajmniej w przybliżony sposób) było możliwe. Pełnomocnik wnioskodawców nie złożył wniosku o odroczenie terminu uiszczenia dopłaty w stosunku do żadnego ze zobowiązanych, nie formułował także twierdzeń, które miałyby wskazywać na istnienie sytuacji uzasadniającej takie odroczenie, również na rozprawie apelacyjnej poprzedzającej wydanie orzeczenia (zob. oświadczenie w protokole rozprawy z 3 marca 2021 r.). Z tego względu Sąd Okręgowy nie zdecydował się na odroczenie terminu zapłaty dopłat, przyjmując, że zobowiązania wynikające z ich zasądzenia prawomocnym orzeczeniem z 23 marca 2021 r. powinny być zrealizowane niezwłocznie. Uwzględniając praktyczne aspekty wykonania tych zobowiązań określono termin zapłaty wszystkich dopłat w dniu 23 kwietnia 2021 r., tj. po miesiącu od prawomocnego orzeczenia o dopłatach. Sąd Okręgowy zasądził nadto ustawowe odsetki w przypadku opóźnienia w zapłacie, stosownie do normy art. 212 § 3 k.c.

W powyższym zakresie orzeczenie Sądu Rejonowego podlegało zmianie (art. 386 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) z urzędu, przy uwzględnieniu, że sąd odwoławczy jest sądem meriti, zobligowanym do prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy pod względem prawnomaterialnym, przy czym nastąpiło w granicach zaskarżenia, które w tym przypadku były szersze niż wynikało to z literalnego brzmienia środków odwoławczych. Specyfika postanowienia działowego, w którym poszczególne rozstrzygnięcia są nierozłącznie powiązane (wynikają z siebie), oznacza, że jego zaskarżenie w zakresie sposobu podziału i orzekanie w tym zakresie przez sąd drugiej instancji oznacza rozstrzygnięcie działu w pełnym zakresie. Zmiana orzeczenia polegająca na częściowo odmiennym rozdysponowaniu lokali pociąga za sobą zmianę pozostałych rozstrzygnięć działowych, nawet jeżeli zainteresowani tego nie żądają. Może nawet wywołać zmianę na niekorzyść apelującego. W tym przypadku prowadziła do zasądzenia dopłat, o których nie orzekł Sąd I instancji, przyjmując dorozumianą rezygnację z dopłat przez współwłaścicieli, co ostatecznie okazało się interpretacją nieuprawnioną.

Dalej idąca apelacja uczestniczki postępowania J. K. podlegała oddaleniu jako bezzasadna (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Przyczyny nieuwzględnienia żądania dotyczącego istoty sprawy, tj. podziału lokali w sposób określony przez uczestniczkę, zostały wyjaśnione wyżej. Jeżeli chodzi o roszczenie uboczne dochodzone w apelacji - ostatecznie sprecyzowane w zakresie żądanej kwoty i jej podstawy w toku postępowania apelacyjnego - należy wskazać, co następuje:

Uczestniczka domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia przez zasądzenie na jej rzecz kwoty łącznej 20.778,20 zł (przy czym w granicach tej kwoty określiła swoje indywidualne roszczenia względem poszczególnych współwłaścicieli w piśmie z 5 kwietnia 2019 r.), precyzując ostatecznie, że dochodzona kwota stanowi należny apelującej udział w pożytkach, jakie zostały zapłacone na rzecz współwłaścicieli nieruchomości z tytułu odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych byłym lokatorom. Z innych podstaw dochodzonego roszczenia apelująca ostatecznie zrezygnowała, precyzując żądanie w wykonaniu zobowiązania Sądu odwoławczego. Sąd był związany zgłoszonym roszczeniem, zarówno gdy chodzi o jego wysokość, jak i wskazaną podstawę obejmującą rodzaj przychodów, z których uzyskaniem miało związek roszczenie i okres objęty żądaniem. Wobec ostatecznego stanowiska

uczestniczki postępowania Sąd Okręgowy nie rozpatrywał zatem przesłanek do uzyskania przez uczestniczkę jakichkolwiek kwot pieniężnych z tytułu korzystania (posiadania) przez współwłaścicieli nieruchomości z wyłączeniem z tego korzystania apelującej. Jak wyjaśniono wcześniej, nie rozpatrywał także przesłanek do partycypacji apelującej w pożytkach z wynajmowania lokali. Pozostały one bowiem poza zakresem dochodzonego roszczenia, w przypadku którego w pełni stosować należało zasady rządzące dochodzeniem roszczeń w procesie, w tym zasadę związania sądu żądaniem i zasadę zakazującą orzekania ponad żądanie.

Przeprowadzone postępowanie nie wykazało podstaw do uwzględnienia zgłoszonego żądania, i to nawet przy uwzględnieniu, że nie sposób odmówić apelującej racji, gdy chodzi o dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę okoliczności związanych z korzystaniem z nieruchomości wspólnej i uznanie tych okoliczności za wyczerpujące znamiona podziału do korzystania (quoad usum). Okoliczności wskazane przez Sąd orzekający nie przekonują bowiem o dokonaniu takiego podziału, mającego daleko idące konsekwencje.

W ocenie Sądu Okręgowego, orzeczenie oddalające ww. roszczenie uczestniczki postępowania – mimo błędnego uzasadnienia – było jednak prawidłowe, przy uwzględnieniu zebranego w sprawie materiału, w szczególności wyników postępowania dowodowego. Zgłaszając żądanie zapłaty kwoty 20.779,20 zł w piśmie z 7 sierpnia 2017 r. (k. 690 akt) uczestniczka postępowania podała, powołując się na informacje od M. P., że w okresie od końca 2012 r. do lipca 2016 r. (objętym roszczeniem) nieruchomość przyniosła dochody w wysokości 249.350,44 zł z tytułu odszkodowań wypłaconych przez gminę z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego i wyliczyła, że powinna uzyskać od wnioskodawców 12/144 uzyskanych kwot, co daje kwotę ww. Dla porządku zaznaczyć należy, że w piśmie z 29 stycznia 2018 r. (k. 721 akt), J. K. wniosła o zasądzenie kwoty 28.207,09 zł z tego samego tytułu, przy czym ta zmiana (rozszerzenie żądania o kwotę 7.427,89 zł) wynikała z objęcia roszczeniem także okresu od lipca 2016 r. do listopada 2017 r., ale ten okres i to roszczenie nie zostały objęte żądaniem zawartym w apelacji.

Powyższe oznacza, że roszczenie swoje uczestniczka opierała na twierdzeniu, że we wskazanym okresie nieruchomość wspólna przyniosła przychody wynikające z zapłaty przez Miasto P. odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych byłym najemcom i domagała się udziału w tych przychodach.

Zauważyć należy, że na rozprawie 17 sierpnia 2017 r. (k. 698 akt) pełnomocnik wnioskodawców wnosił o oddalenie roszczenia uczestniczki z tym uzasadnieniem, że nieruchomość nie przynosi dochodów, przychody są w całości przeznaczane na bieżące koszty utrzymania nieruchomości. W reakcji na to stanowisko pełnomocnik uczestniczki postępowania J. K. powoływał się wyłącznie na pismo zarządcy M. P. z 21 września 2016 r. (k. 695-697) - wnosił o przeprowadzenie dowodu z tego pisma i wskazywał, że roszczenie zostało zgłoszone w oparciu o to pismo. Jednak z pisma zarządcy M. P. (k. 695-697 akt) wynika, że uzyskane odszkodowania zostały w całości przeznaczone na pokrycie bieżących należności związanych z utrzymaniem nieruchomości, na remont dachu i kominów, na nową instalację domofonową. W odniesieniu do podstawy zgłoszonego roszczenia nastąpiło nadto przesłuchanie świadka M. P. (zeznania świadka k. 710-714 akt), po czym - po przesłuchaniu świadka - pełnomocnik apelującej wnosił o zobowiązanie go do złożenia rozliczenia odszkodowań uzyskanych od Miasta P. w okresie od lipca 2016 r. Zestawienie takie zostało złożone w piśmie z 3 listopada 2017 r. (k. 715-716 akt) i obejmowało okres od 1 lipca 2016 do 2 listopada 2017 r. [nie objęty roszczeniem]. Po tym piśmie pełnomocnik apelującej rozszerzył żądanie o kwotę 7.427,89 zł (k. 721). Na rozprawie 8 lutego 2018 r. pełnomocnik wnioskodawców wnosił o oddalenie ww. roszczeń uczestniczki, podnosząc, że „pomyłono przychód z dochodem, żadnemu z wnioskodawców nie wypłacono dochodu. Nikt nie dostał na własne konto żadnych kwot. W całości wszystkie kwoty zostały przeznaczone na utrzymanie nieruchomości.” W dalszym toku postępowania Sąd Rejonowy zobowiązał administratora do złożenia całej dokumentacji dotyczące wydatkowania kwot uzyskanych z tytułu odszkodowań od Miasta P. i w wykonaniu tego zobowiązania został złożony dokument znajdujący się na k. 738 akt dotyczący lat 2016-2017. Żadnych dalszych wniosków dowodowych w celu wykazywania podstawy swojego roszczenia apelująca nie składała.

Na gruncie zebranego w sprawie materiału, wskazanego wyżej, należało uznać, że nie został wykazany fakt uzyskania (pobrania) przez wnioskodawców, do których uczestniczka kierowała roszczenia, przychodów pochodzących z wypłacenia przez Miasto P. odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych. (...) zeznał, że odszkodowania

zapłacone przez Miasto P. zostały przeznaczone na bieżące utrzymanie nieruchomości i na remonty w niej prowadzone; tak samo zeznawali wnioskodawcy, przecząc w toku postępowania uzyskaniu jakichkolwiek kwot z tego tytułu. Ciężar udowodnienia, że było inaczej i że zaistniały podstawy do rozliczenia się poszczególnych wnioskodawców z uczestniczką z uzyskanych (pobraných) odszkodowań od Miasta P., spoczywał na uczestniczce (art. 6 k.c.), która z tego faktu wywodziła skutki dla siebie.

Przepis art. 207 k.c. dotyczy rozliczeń między współwłaścicielami z tytułu pożytków lub innych przychodów z rzeczy wspólnej oraz poniesionych na nią wydatków lub innych ciężarów. Pożytkami rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 207 k.c. są pożytki naturalne i cywilne, o których mowa w art. 53 k.c., a więc plody rzeczy i inne odłączone od niej części składowe, jeżeli według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy, oraz dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego. Przychody - zgodnie ze znaczeniem tego pojęcia - oznaczają wpływy, zwłaszcza pieniężne uzyskane w określonym czasie; innymi słowy - aktywa (por. uchwała Sądu Najwyższego z 10.05.2006 r., III CZP 9/06). Współwłaściciel rzeczy ma prawo - na podstawie art. 207 k.c. - domagać się udziału w przychodach z rzeczy, jeżeli rzecz wspólna przychody faktycznie przyniosła w pewnym okresie i jeżeli uzyskali je inni współwłaściciele. Ma z tego tytułu roszczenie obligacyjne względem współwłaściciela, który faktycznie przysporzenie uzyskał jego kosztem. Mimo zatem, że uczestniczce postępowania J. K. - co do zasady - należy był udział w przychodach z nieruchomości wspólnej proporcjonalny do jej udziału we wspólnej nieruchomości (art. 207 k.c.), to nie zostały wykazane podstawy do uwzględnienia tego roszczenia i z tej przyczyny apelacja w zakresie tego roszczenia nie mogła zostać uwzględniona (została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w punkcie II. postanowienia). Zarzut naruszenia art. 207 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie (przy czym w tym przypadku należy raczej mówić o niezastosowaniu tego przepisu przez Sąd orzekający) był bezzasadny.

Sąd Okręgowy wyjaśnia nadto, że w punkcie I. ppkt 1-48 postanowienia zmienił orzeczenie Sądu Rejonowego w zakresie określenia wartości lokali, stosownie do zmiany w tym zakresie wynikającej z opinii biegłego sporządzonych w postępowaniu apelacyjnym (art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego (punkt III.) ma podstawę prawną w przepisach art. 520 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 113 ust. 2 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Przy uwzględnieniu powyższych norm, charakteru postępowania i sposobu rozstrzygnięcia zasadne było obciążenie każdego z uczestników kosztami postępowania związanymi z jego udziałem w sprawie (już poniesionymi), na które składały się opłaty sądowe od środków odwoławczych oraz koszty zastępstwa - wynagrodzenia pełnomocników (art. 520 § 1 k.p.c.). Natomiast w zakresie kosztów sądowych, które w toku postępowania apelacyjnego zostały wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa (koszty związane ze sporządzeniem opinii przez biegłego w toku postępowania apelacyjnego) i których wnioskodawcy/uczestnicy dotąd nie pokryli, Sąd Okręgowy nakazał ściągnięcie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu następujących kwot:

- 1) od P. W. i D. W. 541,78 zł
- 2) od R. S. (1) 225,74 zł
- 3) od W. S. 225,74 zł
- 4) od J. T. 2.058,78 zł
- 5) od A. T. 650,14 zł
- 6) od B. K. 902,98 zł
- 7) od J. B. 120,40 zł
- 8) od H. K. 451,48 zł
- 9) od S. S. 541,78 zł

- 10) od M. B. 120,40 zł
- 11) od A. F. 722,38 zł
- 12) od E. P. 240,80 zł
- 13) od A. M. 120,40 zł
- 14) od L. Z. 300,99 zł
- 15) od J. K. 722,38 zł
- 16) od A. C. 240,80 zł
- 17) od A. D. (1) 240,80 zł
- 18) od M. D. 240,80 zł.

Są to kwoty wyliczone na podstawie udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej (art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 2 uksc), gdyż ten element powinien decydować o partycypacji poszczególnych współwłaścicieli w wydatkach związanych ze sporządzeniem opinii biegłego, której sporządzenie przez sąd było obligatoryjne w sytuacji, gdy upłynął czas, w którym według ustawy może być wykorzystywany operat szacunkowy i w sytuacji, gdy według wskazania biegłego nie było możliwe potwierdzenie operatu z 2016 r. (z uwagi na zmiany cen i stanu technicznego części lokali). Sąd nie mógł rozstrzygnąć sprawy bez tego dowodu a koszty jego przeprowadzenia powinni ponieść wszyscy współwłaściciele w stopniu wynikającym z ich zainteresowania rozstrzygnięciem sprawy, wyznaczanym wielkością udziału we własności.

Tomasz Żak Małgorzata Wiśniewska Samanta Wierzbicka