

Sygnatura akt II Ca 376/17

# POSTANOWIENIE

***Dnia 1 września 2017 r.***

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:SSO Ryszard Małecki

Sędziowie:SSO Beata Woźniak

SSR del. do SO Joanna Mataczyńska (spr.)

Protokolant:st. sekr. sąd. Monika Kwitowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2017 r.

sprawy z wniosku A. W. i J. W.

przy udziale B. S.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionych przez wnioskodawców i uczestniczkę postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 22 listopada 2016 r.

sygn. akt XII. Ns 42/10

1. zmienia zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a) w punkcie I. tylko o tyle, że wartość nieruchomości określa na kwotę 577.000,00 zł,

b) w punkcie II. zasądza od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania tytułem spłaty kwotę 232.630,00 zł (dwieście trzydzieści dwa tysiące sześćset trzydzieści złotych) płatną w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,

c) w punkcie III. zasądzoną od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania kwotę tytułem należności związanych z korzystaniem przez wnioskodawców z nieruchomości i pobieraniem pożytków obniża do 72.860,00 zł (siedemdziesiąt dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt złotych), oddalając dalej idące roszczenie uczestniczki w tym zakresie;

1. oddala apelację wnioskodawców w pozostałej części;

2. ustala, że wnioskodawcy i uczestniczka postępowania ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

SSO Beata Woźniak SSO Ryszard Małecki SSR del. do SO Joanna Mataczyńska

## UZASADNIENIE

**Postanowieniem** z dnia 22 listopada 2016r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu zniósł współwłasność nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej o numerze (...) w ten sposób, że nieruchomość tę przyznał na własność wnioskodawcom do wspólności majątkowej małżeńskiej, określając wartość nieruchomości na kwotę o wartości 1.163.150 zł (punkt I.). Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 232.630 zł tytułem spłaty 1/5 wartości nieruchomości wymienionej w punkcie 1. postanowienia, której zapłatę rozłożył na 78 rat płatnych miesięcznie do 15-go dnia danego miesiąca, począwszy od następnego miesiąca po uprawomocnieniu się niniejszego postanowienia, przy czym pierwsze 77 rat płatnych określił na kwotę 3.000 zł, a ostatnią ratę na kwotę 1.630 zł (punkt II.). W punkcie III. postanowienia Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 95.976 zł tytułem należności związanych z korzystaniem przez wnioskodawców z nieruchomości i pobieraniem pożytków. W kolejnym punkcie zasądzono od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawców kwotę 80.813,82 zł tytułem zwrotu nakładów i wydatków poniesionych przez wnioskodawców na nieruchomość oraz kosztów zarządzania nieruchomością. W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy oddalił żądania wnioskodawców i uczestniczki postępowania. Kosztami postępowania obciążeni zostali wnioskodawcy i uczestniczka postępowania w zakresie przez nich poniesionym (punkt VI.), zaś nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążeni zostali wnioskodawcy w 1/2 części i uczestniczka postępowania w 1/2 części, przy czym szczegółowe ich wyliczenie Sąd I instancji pozostawił referendarzowi sądowemu (punkt VII.).

Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie oparł na poniższych zasadniczych ustaleniach faktycznych: Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) była własnością F. W. i M. W. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. F. W. zmarł 1 lipca 1990 r. a spadek po nim, na podstawie testamentu z dnia 31 sierpnia 1988 r., nabył wnuk S. W., syn wnioskodawców. W dniu 3 sierpnia 1999 r. M. W. darowała wnukowi S. W. udział wynoszący 3/10 części nieruchomości, pozostawiając sobie udział wynoszący 1/5 części. W konsekwencji S. W. dysponował udziałem 8/10 części (4/5). W dniu 8 grudnia 1999 r. S. W. sprzedał udział 1/5 (2/10) części nieruchomości rodzicom - wnioskodawcom A. i J. W.. Wnioskodawcy finansowali powyższy zakup z kredytu. Aktem notarialnym podpisanym tego samego dnia S. W. darował swoim rodzicom udział 3/5 (6/10) części. Jednocześnie w umowie darowizny wnioskodawcy ustanowili na rzecz S. W. na okres 41 lat bezpłatne prawo użytkowania przedmiotu umowy. Odnośnie sposobu korzystania z tego prawa wskazali, że pozostaje on do uzgodnienia między stronami umowy darowizny (§ 3 umowy). Dnia 29 stycznia 2002 r. zmarła M. W., pozostawiając testament z dnia 10 listopada 2000 r., w którym wskazała, że po jej śmierci mieszkanie daruje córce - B. S.. W dniu 25 lutego 2002 r. B. S. złożyła w Sądzie wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po matce M. W.. Postanowieniem Sądu Rejonowego w P. z dnia 2 lipca 2002 r. stwierdzono, że spadek po M. W. nabyła B. S. w całości. Wnioskodawcy A. W. i J. W. są aktualnie współwłaścicielami w udziale wynoszącym 4/5 części nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Uczestniczka postępowania B. S. jest współwłaścicielką tej nieruchomości w udziale wynoszącym 1/5 części tej nieruchomości. Przed Sądem Rejonowym w P., na skutek pozwu A. W. z dnia 21 stycznia 2005 r. toczyło się postępowanie przeciwko B. S. o zachówek po matce M. W.. W dniu 22 listopada 2005 r. postępowanie zostało zawieszona na zgodny wniosek stron. Postanowieniem z dnia 22 stycznia 2009 r. postępowanie umorzono. W § 6 umowy darowizny z dnia 3 sierpnia 1999 r. zawartej pomiędzy M. W. a S. W. strony ustaliły sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. M. W. miała wyłączne korzystać z piętrowości i strychu budynku A z prawem swobodnego poruszania się w obrębie części budynku A przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz prawem z swobodnego dojścia do budynku A przez wspólną nieruchomość. S. W. miał w sposób wyłączny korzystać z parteru budynku A z prawem swobodnego poruszania się w obrębie części budynku A przeznaczonych do wspólnego korzystania, z całego budynku B, a nadto z całej nieruchomości wspólnej i garażu. Umową z dnia 30 września 1999 r. strony sprostowały treść § 6 ww. umowy poprzez wykreślenie zwrotu „a nadto z całej nieruchomości wspólnej i garażu” i dopisały w tym miejscu „a nadto z całej pozostałej części nieruchomości wspólnej w tym z piwnic, garażu oraz gruntu”. Powyższy sposób korzystania został wpisany w dziale III księgi wieczystej. W dniu 2 września 2003 r., B. S. wniosła o wpisanie jej do księgi wieczystej w dziale III w miejsce M. W., co do sposobu korzystania z nieruchomości. Wpis w dziale III KW został dokonany przez referendarza zgodnie z wnioskiem. Postanowieniem Sądu Rejonowego w P. z dnia 12 grudnia 2003 r., wydanym na skutek skargi J. W. i A. W., wpis ten został prawomocnie uchylony. W uzasadnieniu postanowienia wskazano, że sposób wykonywania przez współwłaściciela uprawnień określonych w art. 206 k.c. nie

jest prawem majątkowym i nie podlega dziedziczeniu. Sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości nie wszedł więc w skład schedy spadkowej po M. W.. B. S. dnia 28 sierpnia 1976 r. podpisała pokwitowanie, z którego treści wynika, że w okresie od 1974 r. do dnia 28 sierpnia 1976 r. otrzymała od swojej matki M. W. łącznie kwotę 50.000 zł. Natomiast w dniach 31 sierpnia 1976 r., 1 lipca 1978 r. i 1 września 1979 r. podpisała pokwitowania, z treści których wynika, że w okresie od 1974 r. do dnia podpisania pokwitowań otrzymała od swojego ojca F. W. kwoty po 50.000 zł. W treści powyższych dokumentów wskazano, że kwoty te podlegają zaliczeniu jako zachówek w związku z dziedziczeniem nieruchomości przy ul. (...) przez członków rodziny A. W.. W związku z powyższym w dokumentach tych wskazano, że B. S. zrzeka się uprawnień do dziedziczenia w powołanym zakresie. W przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwali F. W. i M. W.. Następnie, po nabyciu udziałów w nieruchomości, zamieszkiwał w niej także S. W.. Korzystanie z nieruchomości, do śmierci M. W. odbywało się w sposób niezakłócony, zgodny z treścią zawartej dnia 3 sierpnia 1999 r. pomiędzy M. W. a S. W. umowy, w której strony ustaliły sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Uczestniczka postępowania B. S., jeszcze za życia matki M. W. posiadała dostęp do nieruchomości, gdyż przychodziła do swojej matki, posiadała klucze zarówno do wejścia do nieruchomości, jak i do drzwi prowadzących do pomieszczeń zajmowanych przez M. W.. Po śmierci M. W. w dniu 29 stycznia 2002 r., uczestniczka postępowania nadal posiadała dostęp do nieruchomości i pomieszczeń, które poprzednio zajmowała jej matka. Uczestniczka postępowania chciała przeprowadzić się i zamieszkać na nieruchomości wspólnej w pomieszczeniach, w których poprzednio mieszkała jej matka, w których znajdowały się meble wchodzące w skład spadku po matce i wyłącznie z nich korzystać. Uczestniczka postępowania nie mogła jednak zrealizować tego zamierzenia, albowiem w dniu 19 września 2002 r., w związku z ulatnianiem się gazu w pomieszczeniach zajmowanych uprzednio przez M. W. i koniecznością wejścia do nich, A. W. w obecności policji wyważył drzwi i wymienił zamki w drzwiach prowadzących do tych pomieszczeń. Wnioskodawca chciał, by zarówno on jak i uczestniczka postępowania posiadali klucze, jednak uczestniczka postępowania nie zgodziła się na to, gdyż z tej części nieruchomości chciała korzystać w sposób wyłączny. Zamki zmienione zostały także w drzwiach wejściowych. Od tego czasu uczestniczka postępowania nie mogła korzystać z nieruchomości w zamierzony sposób. W nieruchomości zamieszkiwał - z przerwą od 2003 r. do 2009 r. - syn wnioskodawców, a także za zgodą wnioskodawców, ich córka z rodziną. Wnioskodawcy zarządzali przedmiotową nieruchomością, dbali o utrzymanie jej w należyтым stanie, zawierali umowy dotyczące najmu pomieszczeń w nieruchomości. B. S. czyniła starania o to by uzyskać dostęp do nieruchomości: wzywała wnioskodawcę pisemnie do jej wydania, wniosła pozew o dopuszczenie do współposiadania, wniosła o zabezpieczenie roszczenia o zniesienie współwłasności poprzez przyznanie jej prawa do swobodnego korzystania z „mieszkania mamy”, złożyła wniosek o wpisanie jej w miejsce M. S. jako osoby, której przysługuje uprawnienie do korzystania z nieruchomości w sposób określony w umowie darowizny, zawartej pomiędzy M. W. a S. W.. Uczestniczka postępowania odstąpiła od zamiaru zamieszkania w przedmiotowej nieruchomości w październiku 2008 r. oświadczając, że w zamian za przyznanie całości nieruchomości wnioskodawcom, domaga się przyznania jej spłaty. (...) stanowiące własność M. W. po jej śmierci pozostały w przedmiotowej nieruchomości. Uczestniczka postępowania, na której własność w wyniku spadkobrania po matce przeszły powyższe meble, nie zabrała ich z powyższej nieruchomości. Początkowo znajdowały się one we wszystkich pomieszczeniach, które zajmowała M. W.. Aktualnie znajdują się w jednym z tych pomieszczeń i na strychu. Po dniu 8 grudnia 1999 r. wnioskodawcy sfinansowali nakłady na nieruchomość położoną przy ul. (...) w P., które obejmowały: budowę dobudówki mieszkalno - użytkowej przylegającej do ściany szczytowej budynku mieszkalnego w latach 1998-2001 o wartości 233.868 zł, budowę opłotowania w latach 1998-2001 o wartości 798 zł, wykonanie utwardzenia - podkładu z kostki brukowej w latach 1998-2001 o wartości 5.116 zł, wykonanie kanalizacji w 2009 r. za kwotę 5.373 zł, wykonanie izolacji w 2000 r., której koszt wyniósł 4.500 zł, przebudowę łazienki w 2002 r. za kwotę 1.800 zł. Łącznie nakłady te wyniosły 251.455 zł brutto. Nadto wnioskodawcy sfinansowali: naprawę gzymsu w latach 1997-2000 za kwotę 557 zł, pokrycie dachu garażu papą w latach 1997-2000 r. za kwotę 385 zł, adaptację sklepu na pokój - rozbiórka okna oraz drzwi sklepu w latach 1997 -2000, za kwotę 3.262 zł, wymianę dwóch okien w latach 2000-2001 za kwotę 1.212 zł, wymianę tynków w latach 1997-2000 za kwotę 697 zł, wstawienie drzwi wewnętrznych w 2000 r. za kwotę 598 zł, wymianę utwardzeń przed domem w 2002 r. za kwotę 7.181 zł, wymianę okien w starym budynku w 2010 r. za kwotę 6.777 zł, wykonanie wejścia w latach 2000-2001 za łączną kwotę 11.591 zł, położenie płytek w piwnicy w latach 2000-2001 za kwotę 2.487 zł, malowanie elewacji budynku w 2002 r. za kwotę 1.154 zł, malowanie ścian piwnicy w 2002 r. za kwotę 415 zł, wykonanie robót ziemnych i położenie płytek zewnętrznych w 2002 r. za kwotę 6.487 zł oraz adaptację piwnicy na łazienkę, która miała miejsce w 2002 r. i kosztowała 1.953 zł. Łącznie nakłady te wyniosły 44.756

zł netto, czyli 55.050 zł brutto (+10.294 zł podatku VAT). Łączny koszt nakładów na nieruchomość wyniósł zatem 306.505 zł. W powyższym okresie wnioskodawcy ponieśli też wydatki związane z nieruchomością w łącznej kwocie 6.069,10 zł, na które składały się uiszczone przez nich koszty ubezpieczenia domu w wysokości 2.505 zł i podatku lokalnego w kwocie 3.564,10 zł. Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...), zabudowana budynkiem, przy uwzględnieniu obciążenia użytkowaniem ustanowionym na rzecz S. W. ma wartość 577.000 zł. Wartość rynkowa nieruchomości bez obciążenia prawem użytkowania wynosi 1.163.150 zł (powierzchnia całej nieruchomości 344 m<sup>(2)</sup> x 4.857 zł/m<sup>(2)</sup> x 0,95 współczynnik korygujący dotyczący cech nieruchomości x 0,80 współczynnik uwzględniający duże powierzchnie poddasza i niemieszkalnych piwnic x 0,916 wskaźnik aktualizacji; bez uwzględnienia wskaźnika dotyczącego obciążenia udziału użytkowaniem - 0,496). W okresie od 29 stycznia 2002 r. do dnia 15 kwietnia 2015 r. A. W. i J. W. wynajmując pomieszczenia znajdujące się na nieruchomości przy ul. (...) w P. uzyskali dochód w łącznej kwocie 115.581,62 zł (przychód 239.600 zł - koszty uzyskania przychodu 124.018,38 zł). Z tytułu korzystania przez wnioskodawców z nieruchomości w sposób uniemożliwiający korzystanie z nieruchomości przez uczestniczkę postępowania w okresie od 19 września 2002 r. do października 2008 r., B. S. może domagać się od wnioskodawców kwoty w wysokości 72.860 zł. Z tytułu zarządzania nieruchomością w okresie od 1 lutego 2002 r. do 30 kwietnia 2014 r. wnioskodawcy mogą dochodzić od uczestniczki postępowania kwoty w wysokości 18.299 zł. Wnioskodawcy zamieszkują aktualnie przy ul. (...) w P., która to nieruchomość graniczy z nieruchomością przy ul. (...) w P.. Wnioskodawca A. W. otrzymuje emeryturę w wysokości 1.200 zł netto miesięcznie. Ponadto wykonuje pracę polegającą na sprzątaniu biur i otrzymuje z tego tytułu kwotę 1.200 zł miesięcznie. Wnioskodawczyni J. W. nie pracuje, zajmuje się domem i nie otrzymuje żadnych świadczeń. Wnioskodawcy otrzymują dochód z najmu lokali przy ul. (...) w kwocie 2.400 zł miesięcznie i przy ul. (...) w kwocie 3.500 zł miesięcznie. Miesięczne przychody wnioskodawców wynoszą zatem 8.300 zł. Wnioskodawcy ponoszą miesięczne wydatki w kwocie 4.853 zł, na które składają się: wydatki z tytułu utrzymania każdej nieruchomości - 2 x 780 zł, w tym opłaty za prąd, gaz, wodę, śmieci, ubezpieczenie, podatek od nieruchomości. Nadto wnioskodawcy ponoszą wydatki z tytułu spłaty kredytów. Wysokości miesięcznych rat wynoszą: 533 zł i 760 zł, łącznie 1.293 zł miesięcznie. Miesięczne koszty utrzymania wnioskodawców, z uwzględnieniem wydatków na żywność, ubrania, środki czystości wynoszą około 2.000 zł. Wnioskodawcy posiadają oszczędności w kwocie 1.400 zł w banku (...). Posiadają także dwa samochody: marki N., rocznik 1990 r. i marki H., rocznik 2013 r., na który to pojazd wzięty jest jeden z kredytów. Uczestniczka postępowania B. S. posiadała mieszkanie na os. (...), które sprzedała, by spłacić długi zmarłego męża. Następnie zamieszkiwała u koleżanek, później u syna w T.. Obecnie nadal zamieszkuje w domu wybudowanym przez syna w T.. W domu tym zamieszkuje wraz z wnukami, zaś syn z synową mieszkają w innym mieszkaniu. Jej miesięczny dochód z tytułu wypłacanej emerytury, po potrąceniu komorniczym, wynosi 1.879,90 zł. Miesięczne wydatki uczestniczki postępowania wynoszą 1.593 zł, w tym raty kredytów w (...)Banku - 758 zł i (...) - 469 zł, wydatki za telefon - 66 zł, na leki - 100 zł, na prąd i gaz - 200 zł.

Dowodom z dokumentów Sąd Rejonowy dał wiarę w całości, albowiem nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich z urzędu. Za wiarygodny i istotny dowód w kwestii dotyczącej niemożności korzystania przez uczestniczkę postępowania z nieruchomości Sąd Rejonowy uznał nagranie na płycie CD (k. 1050) zawierające reportaż wyemitowany w Telewizji (...) w programie (...) w 2003 r. Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom przesłuchanych w sprawie świadków: S. W., B. J., A. S., W. S., M. Ś., M. Ł., albowiem były one spójne, logiczne i znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Opinie sporządzone przez biegłych sądowych w niniejszej sprawie, zostały sporządzone w sposób rzetelny, jasny i spójny, przez osoby posiadające odpowiednie kompetencje do ich przygotowania. Wskazywały metodykę opracowania i sposób badań, które doprowadziły biegłych do wysnucia ostatecznych wniosków. W ocenie Sądu, wnioski końcowe opinii były sformułowane w sposób jednoznaczny, kategoryczny i zostały dostatecznie umotywowane. Opinie sporządzone przez biegłego B. H. z dnia 5 lutego 2007 r., z aneksem z dnia 15 sierpnia 2007 r. oraz opinia tego biegłego z dnia 30 września 2009 r. okazały się jednak nieprzydatne do ustalenia stanu faktycznego w sprawie. Zostały one bowiem dopuszczone w początkowej fazie postępowania i dotyczyły zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie lokali, w związku z żądaniem uczestniczki postępowania. Jednakże, w toku postępowania stanowisko uczestniczki uległo zmianie, na skutek czego opinie te nie zostały przez Sąd wykorzystane w ustaleniach faktycznych. Pozostałe opinie biegłych w całości bądź w części okazały się przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Zakres w jakim Sąd oparł

się na poszczególnych opiniach, a także powody dla których nie uznał za zasadne poczynienia ustaleń w oparciu o część z nich, zostaną szczegółowo omówione w dalszej części uzasadnienia. Za przydatny Sąd Rejonowy uznał także dowód z przeprowadzonych oględzin nieruchomości w dniu 27 maja 2008 r. (k. 459 - 460v.), jednakże z uwagi a fakt, iż uczestniczka postępowania odstąpiła od żądania zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie lokali, dowód ten miał jedynie pomocnicze znaczenie w ustaleniu stanu faktycznego w sprawie. Zeznaniami wnioskodawców oraz uczestniczki postępowania Sąd Rejonowy dał wiarę w znacznej części. Pomimo, że zarówno wnioskodawcy jak i uczestniczka postępowania w toku przesłuchania przedstawiali fakty w sposób subiektywny, niekiedy z dużą dozą dramatyzmu, to co do zasadniczych faktów, mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, zeznania te były ze sobą spójne. Brak spójności w ich zeznaniach dotyczył przede wszystkim możliwości dostępu i korzystania przez uczestniczkę postępowania z nieruchomości. Szczegółowo kwestia ta zostanie wyjaśniona w dalszej części uzasadnienia. W tym miejscu należy jedynie zaznaczyć, że w powyższym zakresie dowód z przesłuchania stron nie stanowił jedyne materiału dowodowego, na którym Sąd oparł się ustalając możliwość wstępu na nieruchomość i korzystania z niej przez uczestniczkę postępowania. Ustalenia w tym zakresie Sąd Rejonowy poczynił bowiem także w oparciu o dowody z dokumentów, zeznania świadków oraz spójne fragmenty zeznań wnioskodawców i uczestniczki postępowania. Nadto, Sąd nie dał wiary wnioskodawcom co do deklarowanej przez nich sumy 600 zł, jaka pozostaje im miesięcznie po odjęciu sumy wszystkich wydatków. Zdaniem Sądu, suma ta jest wyższa i wynosi około 3.500 zł, co wynika z odjęcia sumy wskazanych przez nich dochodów - 8.300 zł od sumy wydatków wynoszącej zdaniem Sądu około 4.800 zł. Na dochody te składają się bowiem wskazane przez wnioskodawcę: emerytura wnioskodawcy w wysokości 1.200 zł miesięcznie, kolejne 1.200 zł miesięcznie z tytułu pracy polegającej na sprzątaniu biur, 2.400 zł miesięcznie z tytułu najmu lokali przy ul. (...) i 3.500 zł miesięcznie z tytułu najmu lokali przy ul. (...) (k. 1977-1978). Natomiast na wydatki składają się: wydatki z tytułu utrzymania każdej nieruchomości - 2 x 780 zł (w tym opłaty za prąd, gaz, wodę, śmieci, ubezpieczenie, podatek od nieruchomości), wydatki z tytułu spłaty kredytów - 533 zł i 760 zł miesięcznie. Do tego, zdaniem Sądu, należy dodać z pewnością ponoszone, lecz nie wymienione przez wnioskodawcę w trakcie jego zeznań, wydatki na utrzymanie wnioskodawców, z uwzględnieniem wydatków na żywność, ubrania, środki czystości, które zdaniem Sądu mogą wynosić około 2.000 zł miesięcznie. Z powyższego wynika zatem, że wskazana przez wnioskodawcę kwota 600 zł nie znajduje oparcia w materiale dowodowym, w szczególności zaś w samej treści jego zeznań.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy zważył, co do prawa: Zgodnie z art. 210 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 k.c.). Natomiast zgodnie z art. 212 § 2 k.c. 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. Zgodnie z art. 622 § 1 i 2 k.c. w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić. Gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, (...), a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. W doktrynie wskazuje się, że jeśli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim sposób wyjścia ze wspólności poprzez dokonanie podziału fizycznego, chyba że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (tak np: Rudnicki Grzegorz, Rudnicki Stanisław, Komentarz do kodeksu cywilnego - art. 211 k.c.. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. X, LexisNexis 2011, Lex el.). W niniejszej sprawie przedmiotem postępowania była nieruchomość położona w P. przy ul. (...), zabudowana budynkiem mieszkalnym. Początkowo wnioskodawcy domagali się zniesienia współwłasności tej nieruchomości poprzez przyznanie im całej nieruchomości na własność ze spłatą na rzecz uczestniczki. Uczestniczka postępowania wносиła natomiast o dokonanie podziału fizycznego nieruchomości poprzez wyodrębnienie lokali. Jednakże w trakcie trwania postępowania uczestniczka postępowania zmieniła swoje stanowisko i wniosła o to, by Sąd przyznał całą nieruchomość wnioskodawcom ze spłatą na jej rzecz. Ostatecznie, na rozprawie w dniu 9 grudnia 2008 r. (k.

609) pełnomocnicy wnioskodawców i uczestniczki postępowania przyznali, że między stronami panuje zgoda co do sposobu zniesienia współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości w całości wnioskodawcom, z obowiązkiem spłaty uczestniczki postępowania. Powyższe stanowisko nie uległo zmianie do końca trwania postępowania. Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy dał pierwszeństwo zgodnej woli stron co do sposobu podziału i w ten sposób dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości. Sposób ten jest bowiem zgody z prawem, zasadami współżycia społecznego i nie narusza interesów wnioskodawców ani uczestniczki postępowania.

1. W przedmiocie wielkości udziałów wnioskodawców i uczestniczki postępowania w nieruchomości Sąd Rejonowy zważył co następuje: Przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność F. W. i M. W. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. F. W. zmarł 1 lipca 1990 r., a spadek po nim, na podstawie testamentu, nabył jego wnuk S. W. - syn wnioskodawców. W dniu 3 sierpnia 1999 r. M. W. darowała część swojego udziału w nieruchomości S. W.. W § 2 umowy darowizny (k. 30 akt KW (...)) wskazano, że M. W. „daruje z przysługującego jej udziału wynoszącego 1/2 części nieruchomości wnukowi udział wynoszący 3/10 części”. Powyższe sformułowanie, w toku trwania postępowania, zrodziło wątpliwości co do tego, czy przedmiotem darowizny był udział wynoszący 3/10 całej nieruchomości, czy też udział wynoszący 3/10 udziału M. W. w tej nieruchomości, czyli czyli 3/20 całej nieruchomości. Zdaniem Sądu, w celu rozstrzygnięcia tej wątpliwości należy odwołać się do treści całej umowy darowizny udziału. W treści § 4 tej umowy wskazano bowiem, że „wartość przedmiotu niniejszej umowy, to jest udziału wynoszącego 3/10 części w nieruchomości...”, natomiast w § 8 stwierdzono, że „strony wniosły o wpis w dziale II księgi wieczystej (...) w miejsce udziału 1/2 części przysługującego M. W., udziału wynoszącego 1/5 części, oraz o wpis w dziale II księgi wieczystej (...) prawa własności w udziale wynoszącym 4/5 części - w miejsce części udziału M. W., na rzecz S. W.”. Wobec powyższego, zdaniem Sądu, treść § 4 i 8 tej umowy nie pozostawia wątpliwości, że darowizna dotyczyła udziału wynoszącego 3/10 części w całej nieruchomości. Skoro bowiem w miejsce udziału wynoszącego 1/2 (5/10) z całej nieruchomości strony wniosły o wpisanie udziału wynoszącego 1/5 (2/10), to znaczy, że przedmiotem darowizny był niewątpliwie udział wynoszący 3/10 w całej nieruchomości. Powyższy udział nabył S. W., przez co stał się właścicielem łącznie 4/5 (8/10) części nieruchomości - 1/2 (5/10) ze spadkobrania po F. W. i 3/10 na podstawie umowy darowizny. Następnie, w dniu 8 grudnia 1999 r. S. W. sprzedał udział wynoszący 1/5 (2/10) części wnioskodawcom oraz darował im udział wynoszący 3/5 (6/10). W ten sposób wnioskodawcy stali się właścicielami udziału w nieruchomości wynoszącego 4/5 części. M. W. zmarła w dniu 29 stycznia 2002 r. Na mocy sporządzonego przez nią testamentu całość spadku nabyła uczestniczka postępowania B. S., w tym udział w nieruchomości wynoszący 1/5 części. Wobec powyższego aktualnie wnioskodawcy są właścicielami udziału w nieruchomości wynoszącego 4/5 części, a uczestniczka - 1/5 części. Wpisy w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości są więc prawidłowe.

2. W przedmiocie postępowań działowych po rodzicach stron Sąd Rejonowy zważył co następuje: Z uwagi na fakt, iż spadek po F. W. odziedziczył jedyny spadkobierca - S. W., a spadek po M. W. odziedziczyła jedyna spadkobierczyni - B. S., nie zaszła potrzeba dokonania działu spadku po żadnej z tych osób. Wspólność majątku spadkowego występuje bowiem wyłącznie wówczas, gdy spadek przypada kilku osobom (art. 1035 k.c.). Natomiast w przypadku dziedziczenia po żadnym z rodziców wnioskodawcy i uczestniczki postępowania nie powstała wspólność majątku spadkowego. Zatem w niniejszym postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości nie zaszła konieczność objęcia wnioskiem także działu spadku po którejkolwiek z tych osób. Sąd Rejonowy zauważył nadto, że do tej pory nie toczyło się postępowanie o podział majątku wchodzącego w skład wspólności majątkowej małżeńskiej F. W. i M. W.. Ponieważ nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszego postępowania wchodziła w skład tego majątku wspólnego, Sąd zobowiązał strony do wystąpienia w niniejszym postępowaniu z takim wnioskiem i wniosek o podział majątku wspólnego w części obejmującej przedmiotową nieruchomość został złożony przez pełnomocnika uczestniczki postępowania w dniu 24 sierpnia 2016 r. (k. 1997). Zobowiązując strony do wystąpienia z przedmiotowym wnioskiem Sąd miał na uwadze stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 2 marca 1972 r. (III CZP 100/71), zgodnie z którym w wypadku, gdy w skład spadku wchodzi udział spadkodawcy w majątku objętym małżeńską wspólnością ustawową, do dokonania działu spadku niezbędne jest uprzednie albo jednoczesne z działem spadku, połączone w tym samym postępowaniu, przeprowadzenie podziału majątku wspólnego, chyba że zapadł już prawomocny wyrok rozstrzygający o żądaniu ustalenia nierównych udziałów małżonków w majątku wspólnym oraz o

żądaniach zwrotu wydatków, nakładów i innych świadczeń z majątku wspólnego na majątek odrębny lub odwrotnie, albo że częściowy dział spadku nie dotyczy udziału spadkodawcy w majątku wspólnym. Nadto Sąd Rejonowy miał na uwadze, że zgodnie z art. 43 § 1 i 2 k.r.o. małżonkowie mają wprawdzie od chwili ustania wspólności ustawowej równe udziały w majątku objętym tą wspólnością, zgodnie jednak z treścią dalszych paragrafów tego artykułu, sąd w określonych w tych przepisach okolicznościach może ustalić udziały w inny sposób, mianowicie z uwzględnieniem stopnia, w którym każdy z małżonków przyczynił się do powstania tego majątku. Z żądaniem takim może wystąpić pozostały przy życiu małżonek, a w wypadku gdy spadkodawca wytoczył powództwo o unieważnienie małżeństwa lub o rozwód, wystąpić mogą również jego spadkobiercy. Zauważyć jednak należy, że niniejsze postępowanie, jak już wskazano powyżej, nie jest postępowaniem o dział spadku. Wobec powyższego, brak jest podstaw do przyjęcia, że stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w powyżej wskazanej uchwale, odnosi się także do tego postępowania - o zniesienie współwłasności. Nadto, aktualnie nie istnieje już możliwość wystąpienia przez spadkobierców o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym rodziców wnioskodawcy i uczestniczki postępowania, gdyż za życia żadne z nich nie wytoczyło powództwa o unieważnienie małżeństwa, rozwód ani nie wystąpiło o orzeczenie separacji. Wobec powyższego nie jest możliwe obalenie domniemania, że F. W. i M. W. mieli równe udziały w majątku wspólnym. Wobec powyższego, Sąd Rejonowy uznał ostatecznie, że nie było podstaw do tego by dokonywać podziału majątku wspólnego ww. osób, gdyż po pierwsze podział taki byłby bezcelowy, a po drugie nie miałyby żadnego wpływu na niniejsze postępowanie. Złożony wniosek o częściowy podział majątku wspólnego obejmujący przedmiotową nieruchomość pozostał więc bez wpływu na dalszy bieg postępowania o zniesienie współwłasności.

3. W przedmiocie żądań wnioskodawców zaliczenia na poczet spłaty jaka miałyby przypaść uczestnicze postępowania kwot pieniężnych otrzymanych przez uczestniczkę postępowania od każdego z rodziców za ich życia (k. 3, 824, 1027), Sąd Rejonowy zważył co następuje: Powyższe twierdzenie wnioskodawcy opierali na treści przedłożonych do akt sprawy dokumentów w postaci pokwitowań podpisanych przez B. S. z dnia 28 sierpnia 1976 r., 31 sierpnia 1976 r., 1 lipca 1978 r. i 1 września 1979 r., w treści których wskazano, że uczestniczka postępowania otrzymała od każdego z rodziców określone sumy pieniężne, podlegające zaliczeniu jako zachówek w związku z dziedziczeniem nieruchomości przy ul. (...) przez członków rodziny A. W.. W dokumentach tych wskazano także, że B. S. zrzeka się uprawnień do dziedziczenia w powołanym zakresie (k. 201, 204-206). Odnosząc się do powyższego Sąd Rejonowy wskazał po pierwsze, że skoro niniejsze postępowanie nie dotyczy działu spadku po M. W. ani F. W., to sumy uzyskane przez uczestniczkę postępowania od rodziców za ich życia nie podlegają w żaden sposób zaliczeniu na poczet spłaty wartości udziału uczestniczki w nieruchomości. Kwoty pieniężne otrzymane przez uczestniczkę postępowania od rodziców nie mogą być zaliczone na poczet spłaty, albowiem w przypadku zniesienia współwłasności poprzez przejęcie przez wnioskodawców całej nieruchomości na własność, to oni są zobowiązani do spłaty na rzecz uczestniczki, a nie nieżyjący rodzice. Zdaniem Sądu Rejonowego, w powyższych dokumentach uczestniczka postępowania oświadczyła, że nie będzie rościła sobie pretensji do majątku spadkowego, który odziedziczy rodzina wnioskodawcy. Syn wnioskodawcy odziedziczył spadek po ojcu uczestniczki postępowania i w tym przypadku uczestniczka postępowania postąpiła zgodnie z podpisanym oświadczeniem, gdyż nie wystąpiła z żadnym roszczeniem przeciwko S. W.. Natomiast z uwagi na sporządzony przez M. W. testament, B. S. stała się jej spadkobierczynią. Wobec powyższego, zdaniem Sądu, wnioskodawca mógłby ewentualnie domagać się rozliczenia powyższych sum otrzymanych przez uczestniczkę postępowania od matki w postępowaniu o zachówek po M. W.. Takie postępowanie zostało zresztą przez wnioskodawcę zainicjowane, jednak następnie zostało zawieszona na zgodny wniosek stron i na skutek upływu czasu umorzona. Nie ma jednak podstaw prawnych do tego, by powyższe kwoty zaliczyć na poczet należnej uczestniczce postępowania spłaty w niniejszym postępowaniu o zniesienie współwłasności.

4. W przedmiocie użytkowanie nieruchomości przez S. W. Sąd Rejonowy zważył co następuje: W umowie darowizny udziału 3/5 części nieruchomości z dnia 8 grudnia 1999 r. zawartej pomiędzy S. W. a wnioskodawcami ustanowione zostało na 41 lat bezpłatne prawo użytkowania przedmiotu umowy darowizny na rzecz S. W.. Zgodnie z treścią umowy, prawo użytkowania obciąża więc udział 3/5 części nieruchomości należący do wnioskodawców i zostało wpisane do księgi wieczystej dnia 21 grudnia 2009 r. W umowie tej wskazano także, że sposób korzystania z przedmiotu użytkowania jest do ustalenia między stronami umowy. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że sposób korzystania z tego prawa nigdy nie został ustalony między stronami umowy i nigdzie

nie zostało sprecyzowane z jakiej części nieruchomości może on korzystać w ramach przysługującego mu prawa użytkownika udziału. Z opinii biegłego M. K. powołanego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości wynika, że przedmiotowe prawo użytkownika ma znaczący wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania. W opinii uzupełniającej z dnia 30 grudnia 2013 r. biegły wskazał, że prawo to nie jest związane z określeniem sposobu użytkownika nieruchomości, przez co przenosi się na nieograniczoną możliwość korzystania z nieruchomości przez użytkownika. Biegły wskazał, że współczynnik o jaki prawo to obniża wartość nieruchomości wynosi 0,496 (k. 1277-1278). Wobec powyższego, zdaniem Sądu Rejonowego należało w niniejszej sprawie ustalić, czy prawo to zostało ustanowione w sposób ważny i czy należy brać je pod uwagę przy wycenie nieruchomości. Jak już wcześniej wskazano, przedmiotowa umowa została zawarta w 1999 r., a zatem jeszcze za życia M. W., która w chwili zawarcia umowy była współwłaścicielką nieruchomości w 1/5 części. Zasadniczo, zgodnie z art. 198 k.c. każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Rozporządzenie udziałem, tzn. przysługującą współwłaścicielowi częścią ułamkową prawa własności, oznacza zbycie, obciążenie lub zrzeczenie się udziału, a także rozrządzenie nim na wypadek śmierci (rozrządzenie testamentowe) (tak np: Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe WK2016 - komentarz, stan prawny: 10 marca 2016 r.). Zatem co do zasady dopuszczalne jest obciążenie udziału przez współwłaściciela bez zgody pozostałych współwłaścicieli. W orzecznictwie wskazuje się, że dopuszczalne jest ustanowienie użytkownika na idealnej części nieruchomości miejskiej (tak: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 marca 1980 r., III CZP 11/80, OSNC 1980/7-8/139, LEX nr 2475). W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy doprecyzował jednak, że ustanowieniu użytkownika na ułamkowej części nieruchomości nie sprzeciwia się istota prawa użytkownika (...) która może przedstawiać się w ten sposób, że istnieje ono na idealnej części rzeczy, a własność pozostałej części pozostaje nieograniczona. Każdy z współwłaścicieli ma „idealną” część nie podzielonej rzeczy, czyli rachunkowy ułamek tej rzeczy, istniejący jedynie w ludzkiej wyobraźni, nazywany udziałem. „Udział” jest prawem, które należy wyłącznie do współwłaściciela. Innymi słowy, współwłaściciel ma względem swego udziału pozycję wyłącznego właściciela. Dlatego też - jak wynika z art. 198 k.c. - może nim rozporządzać bez zgody pozostałych współwłaścicieli. W ramach przewidzianego w powołanym przepisie rozporządzenia swoim udziałem współwłaściciel może zawierać także umowy dotyczące udziału, o ile nie wywierają one wpływu na całość sytuacji wspólnej rzeczy lub udziałów pozostałych współwłaścicieli. Z takim zastrzeżeniem może np. udział swój wydzierżawić (art. 709 k.c.), jeśli przynosi on korzyści, a korzystanie z niego przez dzierżawcę nie będzie polegało na użytkowaniu rzeczy wspólnej lub jej fizycznej części (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 września 2000 r., I KKN 729/99, LEX nr 51640). Wskazać także należy, że niemożliwa jest umowa najmu dotycząca udziału we współwłasności, gdyż najem polega na prawie używania rzeczy bądź jej fizycznej części (Ciszewski Jerzy (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. II, LexisNexis 2014 - komentarz, stan prawny: 1 maja 2014 r., inne wydania (1), Art. 198 - Ciszewski Jerzy). Z powyższego wyraźnie wynika więc, że obciążenie udziału w nieruchomości wspólnej nie może być tego rodzaju, by wywierało wpływ na całość nieruchomości, bądź na sytuację pozostałych współwłaścicieli. W niniejszej sprawie, z uwagi na fakt nieokreślenia przez strony umowy darowizny zakresu korzystania przez użytkownika - S. W. - z nieruchomości, obciążenie nieruchomości powyższym prawem użytkownika niewątpliwie wpływa na sytuację pozostałych współwłaścicieli (M. W. a następnie B. S.), gdyż obniża wartość całej nieruchomości. Jednak wobec faktu, iż współwłaścicielka - M. W. nie wyraziła zgody na ustanowienie powyższego prawa (ani później takiej zgody nie wyraziła B. S.), to prawo to nie może wywierać wpływu na sferę jej praw. Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy stwierdzić więc należy, że w przypadku zniesienia współwłasności w ten sposób, że nieruchomość zostaje przyznana na własność temu współwłaścicielowi, który oddał swój udział w nieruchomości w użytkowanie, z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli, nie można brać pod uwagę obniżenia wartości tej nieruchomości wynikającego z prawa użytkownika, gdyż w takiej sytuacji obciążenie udziału, możliwe do dokonania bez zgody pozostałych współwłaścicieli, wpływałoby na sferę uprawnień innych współwłaścicieli, którzy nie wyrazili zgody na takie obciążenie i obniżałoby wartość spłaty jaka miałaby zostać dokonana na ich rzecz. Obniżenie wartości nieruchomości wynikające z ustanowionego przez wnioskodawców na nieruchomości prawa użytkownika na rzecz S. W., nie może więc powodować obniżenia wartości nieruchomości i w konsekwencji obniżenia wartości spłaty przypadającej B. S..

5. W przedmiocie wartości nieruchomości i wysokość spłaty Sąd Rejonowy zważył co następuje: W postępowaniu, które toczy się w trybie postępowania nieprocesowego mają z mocy art. 13 § 2 k.p.c. zastosowanie także przepisy



o procesie, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. W postępowaniu tym mają zatem zastosowanie przepisy o procesie normujące postępowanie dowodowe, w tym dotyczące przedmiotu dowodów, brak bowiem w tym zakresie przepisów szczególnych dotyczących postępowania nieprocesowego. W postępowaniu o działowym ma zatem zastosowanie art. 229 k.p.c., który pozwala na ustalenie, bez przeprowadzenia stosownych dowodów, okoliczności bezspornych - przyznanych przez obie strony, jeżeli przyznanie to nie budzi wątpliwości co do swej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 listopada 2001 r., V CKN 482/00, LEX nr 52640). Ustalając zatem, wartość nieruchomości, sąd może ustalenia te oprzeć na zgodnych oświadczeniach uczestników, jeżeli nie budzą one wątpliwości co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. W niniejszej sprawie, opierając się na treści opinii sporządzonej w niniejszej sprawie przez biegłego sądowego M. K. z dnia 30 grudnia 2013 r., na rozprawie w dniu 19 lutego 2016 r. pełnomocnicy stron przyznali wartość nieruchomości wynikającą z tej opinii (k. 1943). Wnioskodawcy i uczestniczka postępowania różnili się jednak co do kwestii prawnej dotyczącej uwzględnienia w wycenie nieruchomości obciążającego ją prawa użytkowania nieruchomości na rzecz S. W.. Wnioskodawcy uważali bowiem, że wartość nieruchomości, ustalona w opinii przez biegłego, winna zostać obniżona o obciążające ją prawo użytkowania, zaś uczestniczka postępowania twierdziła, że wartość ta winna zostać przyjęta bez tego obciążenia. Z uwagi zatem na fakt, iż strony pozostawały zgodne co do samego sposobu wyliczenia wartości nieruchomości i jej wysokości, a różniły się wyłącznie co do kwestii prawnej dotyczącej uwzględnienia prawa użytkowania, Sąd zdecydował, iż w niniejszej sprawie nie będzie dopuszczał kolejnego dowodu z opinii biegłego na okoliczność aktualizacji wartości nieruchomości wskazanej w opinii z dnia 30 grudnia 2013 r. (k. 1277-1278) i oparł się w tym zakresie na wyliczeniach zawartych w tej opinii. Strony przyznały zatem, że wartość nieruchomości, przy uwzględnieniu obciążenia użytkowaniem ustanowionym na rzecz S. W. wynosi 577.000 zł, a bez obciążenia prawem użytkowania wynosi 1.163.150 zł (powierzchnia całej nieruchomości 344 m<sup>2</sup> x 4.857 zł/m<sup>2</sup> x 0,95 współczynnik korygujący dotyczący cech nieruchomości x 0,80 współczynnik uwzględniający duże powierzchnie poddasza i niemieszkalnych piwnic x 0,916 wskaźnik aktualizacji; bez uwzględnienia wskaźnika dotyczącego obciążenia udziału użytkowaniem - 0,496). Z przyczyn wyjaśnionych powyżej, zdaniem Sądu, ustalając wartość nieruchomości dla potrzeb określenia wysokości spłaty przypadającej B. S., nie można uwzględniać obciążenia jej prawa użytkowania na rzecz S. W.. Zatem wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 1.163.150 zł. W konsekwencji spłata na rzecz B. S. winna wynieść 1/5 z tej sumy, czyli 232.630 zł.

6. W przedmiocie sposobu zapłaty sumy zasądzonej tytułem spłaty Sąd Rejonowy zważył co następuje: 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. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych. Określonych w powyższym przepisie rozstrzygnięć Sąd powinien dokonać z urzędu, to znaczy, że niezależnie od wniosków zainteresowanych powinien odebrać od nich i rozważyć opinie co do kwestii mającej istotne znaczenie dla ich interesów procesowych. Uregulowanie takie opiera się na założeniu, że nie można wymagać od uczestników, by w każdym wypadku występowali z konkretnymi wnioskami co do terminu i sposobu uiszczenia spłat lub dopłat, jeżeli w szczególności żądają określonego sposobu zniesienia współwłasności, przy którym żadne dopłaty lub spłaty nie obciążąłyby ich. Jeżeli sąd znosi współwłasność inaczej, to powinien wyręczyć niejako uczestnika postępowania, który takim orzeczeniem może być zaskoczony i po rozważeniu okoliczności danej sprawy oznaczyć z urzędu taki termin i sposób uiszczenia dopłat lub spłat, który jest najbardziej wskazany ze względu na stosunki majątkowe i osobiste uczestników postępowania (tak: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 czerwca 1976 r., III CZP 12/76, OSPiKA 1977/2/26). W niniejszej sprawie zarówno wnioskodawcy, jak i uczestniczka postępowania ostatecznie wskazywali na jeden sposób zniesienia współwłasności - poprzez przyznanie nieruchomości na własność wnioskodawcom. Jednak odnośnie spłaty wartości udziału w nieruchomości należącego do uczestniczki postępowania, wnioskodawcy wskazywali, że spłata ta uczestnicze postępowania się nie należy, gdyż została już spłacona przez rodziców stron, jeszcze za ich życia. Odnośnie rat wnioskodawca wskazywał zatem, że nie dopuszcza możliwości spłaty uczestniczki postępowania, a jeżeli już to wnosił o to, by kwota spłaty została rozłożona na możliwie jak najniższe raty w możliwie jak najdłuższym terminie (k. 1978). Z uwagi na fakt, iż Sąd nie podzielił poglądu wnioskodawcy o tym, iż uczestnicze nie należy się żadna spłata, zaktualizowała się potrzeba rozważenia przez Sąd z urzędu rozłożenia

spląty na stosowne raty. Stosując art. 212 § 3 k.c. sąd powinien uwzględnić nie tylko składniki majątkowe, które są przedmiotem postępowania działowego, ale całościowo stan majątkowy uczestników postępowania działowego, w szczególności czy inne, nieobjęte postępowaniem, składniki majątku współwłaściciela zobowiązanego do spląt mogą mieć znaczenie dla możliwości i terminu wywiązania się przez niego z obowiązku spląt, w tym poprzez ewentualną możliwość zaciągnięcia odpowiedniego kredytu. Ochrona sytuacji majątkowej współwłaściciela, któremu przyznano przedmiot objęty postępowaniem podziałowym powinna nastąpić z jak najmniejszym uszczerbkiem dla ochrony interesów majątkowych pozostałych współwłaścicieli uprawnionych do stosownych spląt. Z drugiej strony, jeżeli przedmiot podziału jest tego rodzaju, że wymaga dokonywania także nakładów inwestycyjnych okoliczność ta powinna być wzięta także pod rozwagę. Dla określenia terminu spląt nie bez znaczenia jest także czas trwania postępowania podziałowego, jeżeli w tym okresie uczestnik postępowania zobowiązany do spląt korzystał z przedmiotu objętego węzłem współwłasności (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 stycznia 2013 r., V CSK 79/12, LEX nr 1296718). Przed podjęciem decyzji w przedmiocie oznaczenia sposobu i terminu uiszczenia spląty należą zbadać i rozważyć sytuację rodzinną i majątkową uczestnika obciążonego splątą oraz uczestnika uprawnionego do niej i w konsekwencji tak rozłożyć ciężar spląty, aby w należyty sposób zostały uwzględnione interesy wszystkich uczestników (...). Przy ustalaniu terminu i sposobu uiszczenia spląty (dopłaty) nie bez znaczenia jest sama jej wysokość oraz możliwości finansowe uczestnika zobowiązanego do jej uiszczenia (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 27 stycznia 1999 r., II CKN 166/98, LEX nr 1214402). Ustalając sposób zapłaty sumy zasądzonej tytułem spląty, Sąd wziął przede wszystkim pod uwagę fakt, iż zasądzona kwota 232.630 zł tytułem spląty jest na tyle wysoka, że jej jednorazowa zapłata na rzecz uczestniczki postępowania przez wnioskodawców nie byłaby możliwa. Ich sytuacja majątkowa, dochodowa i osobista jest bowiem tego rodzaju, że po odjęciu od sumy miesięcznych dochodów w wysokości 8.300 zł sumy miesięcznych wydatków w kwocie 4.800 zł (z uwzględnieniem wydatków na żywność, ubiór, środki czystości), wnioskodawcom pozostaje kwota około 3.500 zł. Wnioskodawcy posiadają jedynie niewielką sumę oszczędności bankowych (1.400 zł zgodnie z twierdzeniami wnioskodawczyni), a zatem z własnych środków nie byłoby w stanie jednorazowo spłacić powyższej sumy. Mając to na względzie, a także biorąc pod uwagę fakt, iż postępowanie w niniejszej sprawie trwało około 13 lat i przez ten czas uczestniczka postępowania nie mogła korzystać z nieruchomości w sposób zgodny z jej wolą, należało zdaniem Sądu dążyć do tego, by spląta nastąpiła w jak najkrótszym czasie, aby postanowienie Sądu zrealizować możliwie szybko. Sąd rozważał więc kwestię jednorazowej spląty przez wnioskodawców tej sumy przy pomocy kredytu zaciągniętego specjalnie na ten cel. Zdaniem Sądu Rejonowego, w sytuacji wnioskodawców prawdopodobnym jest, że mogliby otrzymać z banku kredyt, którym mogliby wspomóc się w spłacie należności na rzecz uczestniczki postępowania. Twierdzenie to można wysnuć mając na względzie miesięczną kwotę jaka pozostaje wnioskodawcom po odjęciu od sumy dochodów sumy wydatków, a nadto biorąc pod uwagę fakt, iż są właścicielami bądź współwłaścicielami dwóch nieruchomości położonych w atrakcyjnej części P., posiadają dwa samochody, nie mają nikogo na utrzymaniu, albowiem ich dzieci są już dorosłe i same się utrzymują. Jednakże należy wziąć pod uwagę fakt, iż takie dywagacje obarczone mogą być dużą dozą błędu, ponieważ Sąd Rejonowy w niniejszym postępowaniu nie był zobowiązany do tak szerokiego prowadzenia postępowania dowodowego, które dotyczyłoby także badania zdolności kredytowej wnioskodawców. W niniejszym postępowaniu zdolność ta nie jest znana, gdyż banki badają ją biorąc pod uwagę różne czynniki według ustalanych przez nie samodzielnie kryteriów. Mając zaś na względzie fakt, iż wnioskodawcy deklarowali, iż posiadają już kredyty, które aktualnie splacają, otrzymanie przez nich kolejnego kredytu na splątę sumy zasądzonej tytułem spląty udziału uczestniczki postępowania w nieruchomości nie jest pewne. Nawet jeżeliby wnioskodawcy go otrzymali, to tym bardziej nie jest wiadomym, w jakiej wysokości by go otrzymali i czy wystarczyłby on na jednorazową splątę, a jeżeli nie to na splątę jakiej części by wystarczył. Nadto, podkreślenia wymaga wreszcie fakt, iż w takiej sytuacji wnioskodawcy ponosiliby dodatkowe koszty związane z koniecznością zapłaty odsetek od kredytu oraz kosztów związanych z jego obsługą. Są to dodatkowe koszty którymi, zdaniem Sądu, nie można obciążyć wnioskodawców bez ich wyraźnej zgody na taki sposób spląty udziału uczestniczki postępowania. Skoro więc takiej zgody ze strony wnioskodawców nie było, a samo przyznanie im kredytu nie jest pewne, Sąd odstąpił od zasądzania sumy spląty jednorazowo, z odroczonym terminem płatności, na rzecz rozłożenia sumy spląty na raty. Wprawdzie taki sposób spląty powoduje, że uczestniczka postępowania nie otrzyma całej sumy spląty w możliwie najkrótszym terminie od uprawomocnienia się postanowienia, niemniej jednak sytuacja materialna, a przede wszystkim mieszkaniowa uczestniczki postępowania jest na tyle ustabilizowana, że zdaniem Sądu, nie ma naglącej potrzeby, by uczestniczka postępowania, otrzymała od razu całą kwotę spląty. Zauważyć

bowiem należy, że aktualnie uczestniczka postępowania mieszka wraz z wnukami w domu wybudowanym przez syna, zaś syn z synową mieszkają w innym mieszkaniu (k. 1995). Jej potrzeby mieszkaniowe są więc zaspokojone, a plany uczestniczki postępowania dotyczące nabycia mieszkania w blokach za sumę uzyskaną ze spłaty, nie negując możliwości przeprowadzenia się tam uczestniczki postępowania po jego nabyciu, należy jednak aktualnie traktować w kategoriach inwestycji, a nie pilnej potrzeby znalezienia dla siebie mieszkania. Wobec powyższego, uwzględniając wszystkie powyżej wskazane okoliczności, Sąd uznał za zasadne rozłożenie spłaty na raty, które wnioskodawcy będą w stanie uiszczać miesięcznie, bez konieczności posiłkowania się kredytem. Jednocześnie Sąd dążył do tego by raty te, w zakresie możliwości wnioskodawców, były jak najwyższe, aby w maksymalnie wysokim stopniu uwzględnić także interes uczestniczki postępowania w otrzymaniu możliwie jak najszybciej całości zasądzonej kwoty. Wysokość raty, która w maksymalnie wysokim stopniu zaspakaja interesy wnioskodawców i uczestniczki postępowania to 3.000 zł miesięcznie. Łącznie zatem przez 6 lat i 5 miesięcy wnioskodawcy uiszczać będą na rzecz uczestniczki postępowania 77 miesięcznych rat po 3.000 zł do 15-go dnia każdego miesiąca, począwszy od następnego miesiąca po uprawomocnieniu się postanowienia, zaś ostatnia 78 rata wynosić będzie 1.630 zł.

7. W przedmiocie roszczeń zgłoszonych w trybie art. 618 k.p.c. Sąd Rejonowy zważył co następuje: Zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności, sąd może wydać w tym przedmiocie postanowienie wstępne. Przepis art. 618 § 1 k.p.c. daje podstawę do rozstrzygnięcia o roszczeniach współposiadaczy wynikających z art. 207 k.c. tylko na wniosek osób zainteresowanych (tak np: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 stycznia 1970 r., III CRN 527/69, OSNC 1970/9/164). Wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy sąd rozstrzyga na żądanie – nigdy z urzędu – każdego z uczestników (współwłaścicieli) zgłoszone we wniosku inicjującym postępowanie o zniesienie współwłasności (art. 617 w zw. z art. 511), na podstawie żądania złożonego w pozwie (wniosku) wszczynającym sprawę, którą dołączono do sprawy o zniesienie współwłasności na podstawie art. 618 § 2, a także na podstawie wniosków (żądań, zarzutów) składanych w trakcie postępowania działowego w pismach procesowych (art. 126 w zw. z art. 13 § 2) lub ustnie do protokołu (art. 158 § 1 w zw. z art. 13 § 2). Jeżeli uczestnik zgłosi w piśmie złożonym w toku postępowania o zniesienie współwłasności roszczenie z tytułu posiadania rzeczy i nie oznaczy ani wysokości, ani podstawy faktycznej tego roszczenia, to – w razie nieusunięcia tego braku w ustawowym siedmiodniowym terminie – podlega ono zwrotowi (art. 130 § 1 w zw. z art. 13 § 2). Z kolei nieuzupełnienie w zakreślonym terminie braków żądania wniesionego do protokołu powoduje, że traktuje się to żądanie, jakby nie było zgłoszone. Roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy można składać do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem I instancji – art. 316 § 1 w zw. z art. 13 § 2 i art. 383 (Ereciński Tadeusz (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Postępowanie rozpoznawcze. Postępowanie zabezpieczające, wyd. V, Lex el.). W toku niniejszego postępowania wnioskodawcy zgłosili roszczenie o rozliczenie nakładów na nieruchomości w postaci remontów i wybudowania dobudówki, rozliczenia wydatków jakie ponieśli w związku z użytkowaniem nieruchomości i jej ubezpieczeniem oraz rozliczenie kosztów sprawowania przez nich zarządu nieruchomością. Nadto wniesli o zasądzenie na ich rzecz należności z tytułu korzystania z nieruchomości przez uczestniczkę postępowania z tytułu przechowywania w nieruchomości przedmiotów odziedziczonych po matce. Uczestniczka postępowania zgłosiła natomiast roszczenia dotyczące rozliczenia korzyści uzyskanych przez wnioskodawców z tytułu korzystania z nieruchomości ponad uprawniony zakres oraz z tytułu rozliczenia pożytków z najmu pomieszczeń.

W niniejszym postępowaniu wnioskodawcy zgłosili roszczenie o rozliczenie nakładów na nieruchomości w postaci remontów i wybudowania dobudówki. Już we wniosku z 30 grudnia 2003 r. wymienili nakłady jakie ponieśli na nieruchomości w latach 1992 - 2002 (k. 3). Następnie, w kolejnych pismach procesowych wnioskodawcy wyszczególniali i precyzowali poniesione przez nich nakłady, a także wskazywali na ich wartość. W szczególności, w piśmie z dnia 3 kwietnia 2006 r. wnioskodawcy wymienili poniesione przez nich nakłady wskazując daty, kiedy zostały wykonane (k. 254-255). Natomiast w piśmie z dnia 2 lipca 2008 r. wniesli o rozliczenie nakładów wymienionych w piśmie z dnia 3 kwietnia 2006 r. i ich wycenę przez biegłego (k. 482). W piśmie procesowym z dnia 28 października 2008 r. wnioskodawcy sprecyzowali, że ich zdaniem nakłady w postaci wybudowania dobudówki wynosiły 396.690 zł, zaś z tytułu remontów i modernizacji - 99.523 zł (k. 571). Nadto, w piśmie z dnia 7 grudnia 2009 r., wnioskodawcy

wnieśli o rozliczenie dalszych nakładów w postaci nowej instalacji gazowej wraz z piecem gazowym i wkładem kominowym, instalacji przeciwburzowej i zabudowy klatek schodowych i tarasu (k. 746). Na rozprawie w dniu 19 lutego 2016 r. wnioskodawcy oświadczyli jednak, że nie domagają się rozliczenia nakładów z tytułu remontu instalacji c.o., kanalizacji, instalacji elektrycznej i wykonania instalacji alarmowej (k. 1943). Uczestniczka postępowania w toku postępowania nie kwestionowała faktu dokonania nakładów w postaci dobudówki i remontów ani dat ich dokonania. Wskazywała jednak, że nigdy nie wyrażała zgody na inwestycje na nieruchomości, jak również podnosiła, iż część prac wskazanych przez wnioskodawców sfinansowała M. W.. Nadto uczestniczka postępowania twierdziła, że nie można obciążyć jej zwrotem części kosztów poniesionych nakładów w czasie, kiedy nie była jeszcze współwłaścicielką, albowiem zgodnie ze stanowiskiem judykatury, roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomość wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów (tak: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007/3/38). Odnosząc się do powyższego stanowiska uczestniczki postępowania należy zgodzić się z tym, że roszczenie o zwrot nakładów ma charakter obligacyjny i przysługuje w stosunku do osoby, która była właścicielem (współwłaścicielem) w chwili ich dokonywania. A contrario, roszczenie to nie przysługuje w stosunku do nabywcy udziału, który nie był właścicielem w chwili dokonywania nakładów. Stanowisko to opiera się bowiem na założeniu, że w przypadku zbycia udziału w nieruchomości, jego nabywca nabywa go już po cenie uwzględniającej wzrost wartości spowodowany dokonaniem nakładów. Gdyby więc to jego obciążyć obowiązkiem zwrotu części wartości nakładów, ponosiłby te koszty niejako dwukrotnie: w cenie nabycia udziału i przy rozliczeniu z osobą, która nakładów dokonała. Natomiast zbywca udziału w nieruchomości, korzystając z faktu wzrostu jej wartości spowodowanego dokonaniem nakładów przez innego współwłaściciela, uzyskuje wyższą cenę ze sprzedaży udziału pomimo, że w żaden sposób nie przyczynił się do wzrostu wartości nieruchomości, gdyż nie partycypował w ponoszeniu nakładów. Zatem to on, a nie nabywca udziału, winien rozliczyć się z tytułu wykonanych nakładów, ze współwłaścicielem, który je poniósł. Jednakże innego rodzaju sytuacja występuje w przypadku nabycia udziału w nieruchomości nie w drodze czynności prawnej, lecz w wyniku sukcesji uniwersalnej (spadkobrania). Wówczas nabycie udziału w nieruchomości nie następuje odpłatnie, spadkobierca odpowiada za długi spadkodawcy, a wierzytelności przysługujące przeciwko spadkodawcy mogą zostać skierowane przeciwko spadkobiercy (art. 922 § 1 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. i nast.). Odnosząc więc powyższe do niniejszej sprawy wskazać należy, że co prawda uczestniczka postępowania jest współwłaścicielką nieruchomości od 29 stycznia 2002 r. w 1/5 części, jednak z uwagi na fakt, iż udział ten nabyła w wyniku spadkobrania po matce, ponosi odpowiedzialność za długi, które wchodziły w skład spadku. W szczególności ponosi odpowiedzialność z tytułu roszczeń skierowanych przez współwłaścicieli, którzy dokonali nakładów na nieruchomość w czasie, gdy współwłaścicielką była jej matka M. W.. Zgodnie z art. 207 k.c. współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziałów w nieruchomości. W pierwszym rzędzie współwłaściciele ponoszą „wydatki” na rzecz wspólną. Owo pojęcie oznacza zapewne pokrycie „nakładów” na rzecz (...). Chodzi tu o wszelkie nakłady: konieczne, użyteczne a nawet zbytkowne (tak: Edward Gniewek, Komentarz do art. 27 Kodeksu cywilnego, 2001 r., Legalis el.). Należy podkreślić, że wzajemne roszczenia z tytułu posiadania rzeczy wspólnej mogą być dochodzone w postępowaniu o zniesienie współwłasności tylko między współwłaścicielami. Nie mogą więc być rozpoznawane w tym postępowaniu spory dotyczące roszczeń między współwłaścicielami a osobami trzecimi (por. np. orzeczenie SN z dnia 15 kwietnia 1960 r., 4 CR 102/60, NP 1960, nr 10, s. 1375 z glosą J. Pietrzykowskiego, NP 1960, nr 10, s. 1375 i polemiką B. Bładowskiego, Odesłanie do prekluzji z art. 151 post. spadkowego, NP 1961, nr 9, s. 1164; postanowienie SN z dnia 26 września 1968 r., III CRN 209/68, OSNCP 1969, nr 6, poz. 112 z aprobowaną glosą B. Dobrzańskiego, OSPiKA 1969, z. 6, poz. 125 i krytyczną glosą J. Gwiazdomorskiego, PiP 1970, z. 1, s. 173 oraz z omówieniem W. Siedleckiego, Przegląd orzecznictwa, PiP 1970, z. 5, s. 771; uchwałę SN z dnia 29 października 1968 r., III CZP 89/68, OSPiKA 1969, z. 5, poz. 101 z omówieniem W. Siedleckiego, Przegląd orzecznictwa, PiP 1970, z. 5, s. 772; postanowienie SN z dnia 10 września 1979 r., III CRN 143/79, OSNCP 1980, nr 6, poz. 119 lub postanowienie SN z dnia 26 marca 2014 r., V CSK 686/13, LEX nr 1486679). Wnioskodawcy są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości od 8 grudnia 1999 r. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że nakłady na nieruchomość czynione były przez nich już wcześniej, jeszcze przed tą datą. Wówczas współwłaścicielem nieruchomości był syn wnioskodawców S. W., który w niniejszym postępowaniu zeznał, że koszty remontów ponosił wspólnie z rodzicami (k. 171). Zatem nakłady te nie były czynione przez wnioskodawców jako przez współwłaścicieli, tylko na podstawie umowy ustnej z S. W., który był współwłaścicielem. Zatem rozliczenie środków pieniężnych jakie

wnioskodawcy ponieśli na dokonanie tych nakładów mogłoby nastąpić wyłącznie pomiędzy nimi a S. W.. Nadto podkreślić należy, że również wnioskodawca w trakcie swoich zeznań stwierdził, że za prace od 1999 r. płacili razem z żoną (k. 1037), co potwierdza zeznania świadka, że za wcześniejsze prace wnioskodawcy płacili wspólnie z S. W.. Powyższego nie zmienia fakt, iż świadek M. Ś. (k. 242), wykonujący remont na nieruchomości, zeznał, że koszty remontu ponosił wnioskodawca. Zdaniem Sądu, świadek wiedzę tę czerpał stąd, że rozliczał się z wnioskodawcą. Zatem z wykonawcami robót mógł rozliczać się wyłącznie wnioskodawca, co nie oznacza, że czynił to wyłącznie ze swoich środków pieniężnych. W stosunku do osób trzecich mógł on bowiem występować jako zlecający roboty i mógł się z nimi rozliczać, jednakże kwestia finansowania tych prac mogła nie być znana tym osobom. Zatem wyłącznie z zeznań S. W. i wnioskodawców wynika jak w rzeczywistości wyglądało finansowanie nakładów na nieruchomość i w tym zakresie ww. świadek i wnioskodawca byli zgodni. Nawet więc gdyby przyjąć, że w niniejszym postępowaniu wnioskodawcy mogą dokonać rozliczenia nakładów jakie czynili na nieruchomość zanim zostali jej współwłaścicielami, to stwierdzić należy, że wnioskodawcy nie wykazali w jakiej wysokości te nakłady czynili. Część ich wartość została bowiem pokryta przez S. W., a w niniejszym postępowaniu wnioskodawcy nie przedstawili żadnych dowodów, z których wynikałaby wysokość tej części. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, że brak jest podstaw do zasądzenia na rzecz wnioskodawców dochodzonej przez nich części wartości nakładów sfinansowanych przed 8 grudnia 1999 r. Należy przy tym zaznaczyć, że Sąd przyjął do rozliczenia tylko te nakłady, które zostały sfinansowane przez wnioskodawców po tej dacie, przy czym istotne znaczenie miała tu data ukończenia wykonywania nakładów. Część z nich była bowiem wykonywana na przestrzeni kilku lat, przy czym rozpoczęły się jeszcze przed 8 grudnia 1999 r. a zakończyły już po tej dacie. W takiej sytuacji, mając na względzie zasady doświadczenia życiowego, Sąd przyjął, że ostateczne rozliczenie z wykonawcami robót następowało po zakończeniu prac. W takich więc sytuacjach Sąd uznał, że nakłady te zostały sfinansowane przez wnioskodawców już w czasie kiedy byli współwłaścicielami nieruchomości i przyjął te nakłady do rozliczenia. Część nakładów wymienionych w piśmie z dnia 3 kwietnia 2006 r. (k. 254-255) została wyceniona w opinii sporządzonej przez biegłego M. K. (k. 1279-1280). Podkreślić należy, że uczestniczka postępowania nie kwestionowała wskazanego w tym piśmie czasu wykonania nakładów. Sąd przyjął zatem, że nakłady te miały miejsce w latach wskazanych przez wnioskodawców w tym piśmie. Tym samym Sąd przyjął, że budowa kotłowni miała miejsce w latach 1987-1989 i nie uwzględnił jej w rozliczeniu. Podobnie w przypadku budowy wiaty, Sąd przyjął zgodnie z treścią ww. pisma, że miała ona miejsce w latach 1990-1991 r. a nie w 2001 r. i nie przyjął jej do rozliczenia. Natomiast budowa opłotowania miała miejsce w latach 1998-2001 i Sąd przyjął ją do rozliczenia. Sąd przyjął zatem do rozliczenia te nakłady, które zostały zakończone po 8 grudnia 1999 r., czyli: budowę dobudówki mieszkalno - użytkowej przylegającej do ściany szczytowej budynku mieszkalnego w latach 1998-2001 o wartości 233.868 zł, budowę opłotowania w latach 1998-2001 o wartości 798 zł, wykonanie utwardzenia - podkładu z kostki brukowej w latach 1998-2001 o wartości 5.116 zł, wykonanie kanalizacji w 2009 r. za kwotę 5.373 zł, wykonanie izolacji w 2000 r., której koszt wyniósł 4.500 zł, przebudowę łazienki w 2002 r. za kwotę 1.800 zł. Łącznie nakłady te wyniosły 251.455 zł brutto. Z uwagi na fakt, iż w swej opinii biegły M. K. nie uwzględnił części nakładów, Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego, którą wykonał biegły W. D. (k. 1884-1890). Skoro bowiem, zgodnie z art. 207 k.c. współwłaściciele w stosunku do swoich udziałów ponoszą nakłady i wydatki na nieruchomość wspólną, to zdaniem Sądu, we wzajemnym rozliczeniu należało uwzględnić także takie wydatki, sfinansowane przez wnioskodawców po 8 grudnia 1999 r., jak: naprawę gzymsu w latach 1997-2000 za kwotę 557 zł, pokrycie dachu garażu papą w latach 1997-2000 r. za kwotę 385 zł, adaptację sklepu na pokój – rozbiórka okna oraz drzwi sklepu w latach 1997 -2000, za kwotę 3.262 zł, wymianę dwóch okien w latach 2000-2001 za kwotę 1.212 zł, wymianę tynków w latach 1997-2000 za kwotę 697 zł, wstawienie drzwi wewnętrznych w 2000 r. za kwotę 598 zł, wymianę utwardzeń przed domem w 2002 r. za kwotę 7.181 zł, wymianę okien w starym budynku w 2010 r. za kwotę 6.777 zł, wykonanie wejścia w latach 2000-2001 za łączną kwotę 11.591 zł, położenie płytek w piwnicy w latach 2000-2001 za kwotę 2.487 zł, malowanie elewacji budynku w 2002 r. za kwotę 1.154 zł, malowanie ścian piwnicy w 2002 r. za kwotę 415 zł, wykonanie robót ziemnych i położenie płytek zewnętrznych w 2002 r. za kwotę 6.487 zł oraz adaptację piwnicy na łazienkę, która miała miejsce w 2002 r. i kosztowała 1.953 zł. Łącznie nakłady te wyniosły 44.756 zł netto, czyli 55.050 zł brutto (+ 10.294 zł podatku VAT). Łączny koszt nakładów wnioskodawców na nieruchomość wyniósł zatem 306.505 zł (251.455 zł + 55.050 zł). Skoro więc uczestniczka postępowania posiadała udział w nieruchomości w wysokości 1/5 części, to winna była partycypować w kosztach poniesionych na ich finansowanie w takiej właśnie części, czyli w kwocie 61.301 zł i taką kwotę uczestniczka postępowania winna zwrócić wnioskodawcom z tego tytułu. W tym miejscu wskazać jeszcze należy,

że wprawdzie uczestniczka postępowania nie wyrażała zgody na dokonanie nakładów, ale niewątpliwie podniosły one wartość nieruchomości (dobudówka) lub przynajmniej spowodowały, że jej wartość się nie obniżyła się (remonty). Zatem, zdaniem Sądu, uczestniczka postępowania winna partycypować w kosztach niezbędnych do ich wykonania. W przeciwnym wypadku uczestniczka postępowania czerpałaby korzyść z tych nakładów w postaci uzyskania spłaty 1/5 wartości nieruchomości z uwzględnieniem tych nakładów, nie partycypując w kosztach ich wykonania. Natomiast odnośnie podnoszonej przez uczestniczkę postępowania kwestii dotyczącej sfinansowania części remontów przez M. W. wskazać należy, że wszystkie wymienione przez uczestniczkę postępowania remonty, które rzekomo sfinansowane były przez jej matkę, dokonane zostały przed 8 grudnia 1999 r., a zatem Sąd nie brał ich pod uwagę przy rozliczeniu nakładów pomiędzy wnioskodawcami a uczestniczką postępowania.

W piśmie procesowym z dnia 28 października 2008 r. wnioskodawcy wnieśli o rozliczenie kosztów ubezpieczenia obu części budynku (części starej i dobudówki) na łączną kwotę 2.505 zł. (k. 571). Do pisma z dnia 27 stycznia 2010 r. wnioskodawcy załączyli teczkę z dokumentami obrazującymi ich wydatki poniesione na nieruchomość w postaci opłat z tytułu ubezpieczenia, podatku od nieruchomości, a także opłat za prąd, gaz, wodę. Natomiast w pismach z dnia 24 kwietnia 2014 r. (k. 1317), 30 kwietnia 2014 r. (k. 1418) i 3 listopada 2014 r. (k. 1784) wnioskodawcy wskazali, że od 1 lutego 2002 r. do 30 kwietnia 2014 r. ponieśli wydatki za wodę (...) w wysokości 27.243,47 zł, gaz (...) - 59.489,44 zł, prąd (...) - 13.318,67 zł, ciepło (...) 7.697,67 zł, wywóz śmieci (R.) 6.705,84 zł i (...) 360 zł, z tytułu ubezpieczenia nieruchomości - 4.890 zł oraz z tytułu podatku lokalnego - 4.838 zł. Do pisma z dnia 24 kwietnia 2014 r. załączyli dokumenty dotyczące poniesionych wydatków na media. Uczestniczka postępowania w toku postępowania wskazywała natomiast, że skoro została wyłączona z posiadania nieruchomości, to nie powinna ponosić kosztów jej utrzymania (k. 748). Wskazywała także, że skoro nie mieszka w przedmiotowej nieruchomości, to nie powinna być obciążana kosztami mediów (k. 804-805). Zgodnie z art. 207 k.c. współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziałów w nieruchomości. Ciężarami, o których mowa w art. 207 k.c., są podatki i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym obciążające współwłaścicieli ze względu na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności. Zdaniem Sądu, z uwagi na fakt, iż uczestniczka postępowania nie mieszkała w domu znajdującym się na nieruchomości, nie jest zasadnym by partycypowała w kosztach związanych z zamieszkiwaniem na nieruchomości, czyli opłatach za media (woda, prąd, gaz, śmieci). Należności te winny bowiem ponosić wyłącznie osoby, które na nieruchomości mieszkały i z tych mediów korzystały. Natomiast jako współwłaściciel, uczestniczka postępowania powinna partycypować w kosztach ubezpieczenia nieruchomości oraz w uiszczaniu podatku lokalnego. Są to bowiem koszty utrzymania nieruchomości wspólnej niezależne od tego, kto w niej zamieszkuje. Nawet, jeżeli nikt nie zamieszkiwałby w nieruchomości, to współwłaściciele obowiązani byłiby do uiszczania podatku od nieruchomości. Również ubezpieczenie nieruchomości jest niezależne od tego, czy ktoś w niej zamieszkuje. Wnioskodawcy w piśmie z dnia 28 października 2008 r. wskazali, że z tytułu ubezpieczenia starej części domu domagają się kwoty 1.134 zł, a z tytułu ubezpieczenia dobudówki - 1.371 zł, łącznie kwoty 2.505 zł. Do pisma z dnia 27 stycznia 2010 r. załączyli dokumenty w postaci polis dotyczących ubezpieczenia starej części domu w latach 2003-2010 oraz dokumenty w postaci polis dotyczących ubezpieczenia przybudówki w latach 2002-2009, z których wynikają kwoty ubezpieczenia, łącznie na kwoty wskazane przez wnioskodawców. Nadto, do powyższego dokumentu załączyli dowody wpłat dokonanych tytułem podatku od nieruchomości w latach 2002-2009 na łączną kwotę 3.564,10 zł. Łącznie z tytułu ubezpieczenia nieruchomości i podatku od nieruchomości wnioskodawcy ponieśli wydatki w wysokości 6.069,10 zł. Uczestniczka postępowania winna więc zwrócić im 1/5 z tej sumy, czyli kwotę 1.213,82 zł. W pozostałym zaś zakresie żądanie wnioskodawców dotyczące zwrotu kosztów poniesionych z tytułu ubezpieczenia nieruchomości i podatku od nieruchomości nie zostało przez nich wykazane. Jedynie ubocznie należy zauważyć, że wydatkiem ani ciężarem, który w rozumieniu art. 207 k.c. obciąża współwłaścicieli w stosunku do wielkości udziałów w nieruchomości nie jest z pewnością w niniejszej sprawie spłata przez wnioskodawców kredytu hipotecznego. Jak bowiem wynika z treści dokumentu na k. 354 akt, wnioskodawcy zaciągnęli kredyt na zakup swojego udziału w nieruchomości, a zatem sami powinni go spłacić.

W piśmie procesowym z dnia 2 lipca 2008 r. wnioskodawcy zgłosili żądanie zasądzenia na ich rzecz wynagrodzenia za sprawowany zarząd nieruchomością w kwotach po 100 zł miesięcznie (1/5 z 500 zł) za okres od 1 lutego 2002 r. do dnia wydania orzeczenia w sprawie (k. 482). W piśmie z dnia 28 października 2008 r. wskazali, że za okres

od 29 stycznia 2002 r. do dnia sporządzenia tego pisma należna na ich rzecz kwota wynosi 8.100 zł (100 zł x 81 miesięcy). Natomiast w pismach z dnia 16 lutego 2016 r. (k. 1935) i z dnia 10 maja 2016 r. (k. 1968) wskazali, że należna im kwota z powyższego tytułu wynosi 100.311,84 zł. Uczestniczka w toku postępowania wносиła zastrzeżenia do wyliczenia przez biegłych kwoty należnej wnioskodawcom z powyższego tytułu, jednak co do samej zasady nie kwestionowała roszczenia wnioskodawców. Zgodnie z art. 200 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Natomiast zgodnie z art. 205 k.c. współwłaściciel sprawujący zarząd rzeczą wspólną może żądać od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi jego pracy. Zarząd obejmuje całokształt czynności prawnych i faktycznych dotyczących majątku wspólnego (tak: Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów z dnia 10 kwietnia 1991 r. - zasady prawnej, III CZP 76/90, OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 117). W niniejszej sprawie współwłaściciele nie umówili się co do tego w jaki sposób nieruchomość będzie przez nich zarządzana. Jednakże od chwili nabycia udziałów w nieruchomości wnioskodawcy dbali o utrzymanie nieruchomości w niepogorszym stanie, dokonywali określonych remontów, wynajmowali w niej lokale, zlecali wykonanie niezbędnych przeglądów instalacji, zawierali i realizowali umowy z dostawcami mediów i umowy ubezpieczenia, utrzymywali czystość na nieruchomości, odsnieżali ją. Zatem przyjęć należy, że zarządzaniem nieruchomości polegającym na wykonywaniu na nieruchomości powyższych czynności faktycznych, zajmowali się wyłącznie wnioskodawcy, a uczestniczka postępowania nie brała udziału w tych czynnościach. Z uwagi na powyższe, zdaniem Sądu, zasadnym jest żądanie zasądzenia na ich rzecz od uczestniczki postępowania wynagrodzenia uwzględniającego wysokość jej udziału w nieruchomości i odpowiadającego nakładowi pracy wnioskodawców faktycznie poniesionego na nieruchomości. W toku niniejszego postępowania koszty sprawowania zarządu nieruchomością zostały ustalone aż przez trzech różnych biegłych sądowych. Koszty te jako pierwszy wyliczył biegły sądowy D. J. w opinii z dnia 28 marca 2013 r. (k. 1159), jako jedną ze składowych kosztów związanych z najmem nieruchomości i ustalił je na kwotę 33.274 zł, przyjmując kwoty po 250 zł miesięcznie. Jednakże Sąd nie oparł się na powyższej opinii w tym zakresie, albowiem jak wyjaśnił biegły na rozprawie w dniu 5 lipca 2013 r. (k. 1181) koszty te biegły wyliczył czysto hipotetycznie, nie uzasadniając w żaden sposób przyjętej kwoty 250 zł miesięcznie. Koszty te na kwotę 8.151 zł oszacował także biegły sądowy M. K. w swej opinii ze stycznia 2014 r. (k. 1283) przyjmując średnią stawkę 0,77 zł/m<sup>(2)</sup>/miesiąc. Biegły nie uzasadnił jednak na jakiej podstawie ustalił tę stawkę. Nadto biegły z dziedziny szacowania nieruchomości - M. K. wykonał opinię w tym zakresie mimo braku takiego zlecenia, gdyż w zakresie kosztów zarządu, określonym w punkcie 2. postanowienia z dnia 7 sierpnia 2013 r. (k. 1206), opinię wykonać miał inny biegły - z dziedziny zarządzania nieruchomościami. Opinię tę sporządziła biegła B. W. w dniu 28 października 2013 r. (k. 1224-1247) i uzupełniła ją za dalszy okres opinią z dnia 1 września 2014 r. (k. 1524-1532). Sąd oparł się na wnioskach wynikających z tej opinii, albowiem koszty zarządu nieruchomością wspólną zostały w niej ustalone w sposób najbardziej adekwatny do sytuacji jaka występowała w niniejszej sprawie. Z uwagi na fakt, iż wnioskodawcy nie tworzą profesjonalnej spółki zarządzającej nieruchomościami, a ich zarząd polegał na pracy własnej włożonej w sprawowanie zarządu, biegła oparła się na analizie przeciętnych wynagrodzeń GUS dla zawodów odpowiadających czynnościom faktycznie wykonywanym przez wnioskodawców na nieruchomości w czasie pracy zweryfikowanym do rzeczywistych potrzeb nieruchomości (k. 1239). Zdaniem Sądu, biegła przeprowadziła najbardziej szczegółową analizę i sporządziła opinię stosując indywidualne podejście, najbardziej miarodajne w niniejszej sprawie. Z uwagi na powyższe, opierając się na wnioskach sformułowanych w powyższej opinii, Sąd uznał, iż z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w okresie od 1 lutego 2002 r. do 30 kwietnia 2014 r. należy się wnioskodawcom wynagrodzenie w wysokości 18.299 zł (k. 1531). Wprawdzie wnioskodawcy domagali się zasądzenia tych kosztów aż do dnia wydania orzeczenia, jednakże po wyjaśnieniach dokonanych przez biegłą na rozprawie i po sporządzeniu przez nią opinii uzupełniającej z dnia 1 września 2014 r. wnioskodawcy nie domagali się już sporządzenia kolejnej aktualizacji opinii. Skoro zaś dalszy okres - po 30 kwietnia 2014 r. - nie był objęty opinią, za ten okres nie można było przyznać wnioskodawcom wynagrodzenia, gdyż nie zostało ono ustalone. Brak było bowiem podstaw do zastosowania prostej matematycznej proporcji i odniesienia dotychczas ustalonego wynagrodzenia we wskazanym w opinii przedziale czasu do dalszego okresu czasu - aż do wydania orzeczenia, albowiem nie było wiadomym czy i jak zmieniały się przeciętne wynagrodzenia za prace odpowiadające pracom wykonanym przez wnioskodawców na nieruchomości w powyższym okresie.

W piśmie z dnia 17 stycznia 2008 r. wnioskodawcy sformułowali żądanie dotyczące zasądzenia od uczestniczki postępowania kwoty 1.200 zł miesięcznie za okres od 29 stycznia 2002 r. do dnia 31 grudnia 2007 r., albowiem część nieruchomości zajęta była przez ruchomości należące do uczestniczki postępowania, zmagazynowane na nieruchomości (k. 387). W piśmie z dnia 13 maja 2014 r. wnioskodawcy wskazali, że uczestniczka postępowania zajmuje piętro i strych i z tego tytułu domagali się zasądzenia od niej na ich rzecz kwoty 145.091 zł jako 4/5 z kwoty 181.364 zł potencjalnego dochodu z tej części nieruchomości (k. 1438 i 1440). Natomiast w piśmie z dnia 10 maja 2016 r. wnioskodawcy wskazali, że z powyższego tytułu żądają kwoty 159.746,27 zł, jako sumy kwot: 149.025,62 zł i 10.721,15 zł (k. 1968-1970). Zgodnie z art. 206 k.c., 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. Uprawnienie współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej polega na tym, że tak 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 (...). Uprawnienie to jest jednak ograniczone ze względu na ochronę interesów pozostałych współwłaścicieli (Ciszewski Jerzy (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. II, Opublikowano: LexisNexis 2014, Lex el.). Współwłaściciel może więc posiadać i używać rzecz wspólną tylko o tyle, o ile da się to pogodzić z posiadaniem i użytkowaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej określa się zazwyczaj jako „współposiadanie”, rzadziej jako „współkorzystanie” (por. np. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 522). Uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej nie zależy od wielkości udziału (tak: Kidyba Andrzej (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, Opublikowano: LEX el. 2012). Współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 w sposób wykluczający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy z zachowaniem przesłanek określonych w art. 224 § 2 lub art. 225 (uchwała SN z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53, z omówieniem Z. Strusa, Palestra 2008, nr 5-6, s. 275; podobnie uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37, z krytycznymi głosami B. Jelonek-Jarco, PS 2007, nr 7-8, s. 165 i M.J. Naworskiego, M. Praw. 2007, nr 16, s. 909, oraz z omówieniem Z. Strusa, Palestra 2006, nr 9-10, s. 280). Z treści powyższego przepisu wynika, że każdy ze współwłaścicieli może korzystać z nieruchomości w taki sposób, który daje się pogodzić z korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli. Uczestniczka postępowania mogła więc realizować swoje uprawnienie do korzystania z nieruchomości w ten sposób, że mogły w niej znajdować się należące do niej meble, które odziedziczyła po matce. Wnioskodawcy od chwili nabycia udziałów w nieruchomości korzystali z niej i nie było takiej sytuacji, by byli tej możliwości pozbawieni. Podkreślić należy, że wnioskodawcy nie byli wyłącznymi właścicielami nieruchomości i z uwagi na wolę korzystania z nieruchomości także przez uczestniczkę postępowania, nie byli uprawnieni do korzystania z całości nieruchomości w sposób wyłączny. Woli wnioskodawców dotyczącej korzystania z nieruchomości w sposób wyłączny sprzeciwiała się bowiem uczestniczka postępowania, która także chciała korzystać z nieruchomości. Z uwagi na uniemożliwienie jej zamieszkania w nieruchomości, swe uprawnienie do korzystania z nieruchomości realizowała poprzez posiadanie tam swoich mebli. W ten sposób, w myśl przepisu art. 206 k.c., uczestniczka postępowania korzystała z nieruchomości w zakresie przysługującego jej udziału i z tego tytułu wnioskodawcy nie mogą domagać się od niej żadnego wynagrodzenia. Nadmienić także należy, że w toku niniejszego postępowania wnioskodawcy próbowali wykazać, iż uczestniczka postępowania, trzymając w pomieszczeniach nieruchomości należące do niej meble odziedziczone po matce, zajmowała większą część nieruchomości niż przysługujący jej udział 1/5. W poszczególnych pismach procesowych wnioskodawcy wskazywali na różne powierzchnie jakie zajmowały meble należące do uczestniczki postępowania, co już wskazywało na to, że ich twierdzenia nie odpowiadają prawdzie, gdyż są niespójne (k. 1206, 1198, 1782). Jednakże podstawowe znaczenie w tej kwestii ma fakt, iż uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej nie zależy od wielkości udziału. Nawet więc gdyby rzeczywiście było tak jak twierdzą wnioskodawcy, to i tak nie uprawniałoby to ich do żądania wynagrodzenia z tego tytułu. Żądając wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez uczestniczkę postępowania, wnioskodawcy musieliby bowiem wykazać nie to, że uczestniczka postępowania korzystała z nieruchomości w zakresie przewyższającym jej udział, lecz to, że taki sposób korzystania z nieruchomości przez uczestniczkę postępowania nie dał się pogodzić z posiadaniem i korzystaniem z nieruchomości przez nich samych. Powyższego wnioskodawcy jednak nie wykazali.



W odpowiedzi na wniosek B. S. wniosła o zasądzenie od wnioskodawców na jej rzecz odszkodowania za bezumowne korzystanie przez wnioskodawców z części nieruchomości położonej na pierwszym piętrze i strychu, w kwocie 28.800 zł za okres od września 2002 r. do 31 lipca 2004 r. i po 3.500 zł od 1 sierpnia 2004 r. (k. 68). Następnie w kolejnych pismach procesowych uczestniczka postępowania rozszerzała swoje roszczenie z powyższego tytułu na dalsze okresy. W piśmie z dnia 28 października 2008 r. wniosła o zasądzenie z powyższego tytułu od stycznia 2002 r. do października 2008 r. kwoty 62.846 zł (k. 557). W piśmie z dnia 26 listopada 2008 r. B. S. wskazała, że nie była dopuszczana przez wnioskodawców do współkorzystania z nieruchomości i wartość odszkodowania z tego tytułu równa jest wartości bezumownego korzystania (k. 592). W kolejnych pismach z dnia 21 stycznia 2010 r. (k. 766), 11 stycznia 2011 r. (k. 868), 16 sierpnia 2011 r. (k. 946), 26 lipca 2012 r. (k. 1079), 28 maja 2013 r. (k. 1168) uczestniczka postępowania wskazywała, że domaga się rozliczenia z tytułu korzystania przez wnioskodawców z nieruchomości ponad przysługujący im udział z wyłączeniem uczestniczki postępowania. Pismem z dnia 30 kwietnia 2014 r. uczestniczka postępowania ostatecznie sprecyzowała swoje roszczenie wnosząc o zasądzenie od wnioskodawców z powyższego tytułu kwoty 140.543,70 zł (k. 1400). W pierwszej kolejności wskazać należy, że przedmiotowa nieruchomość nie została podzielona do korzystania między wnioskodawców a uczestniczkę postępowania - brak było podziału do korzystania quo ad usum. Wprawdzie po nabyciu udziału w nieruchomości w drodze spadkobrania B. S. wniosła o wpisanie jej do księgi wieczystej w dziale III w miejsce M. W. odnośnie sposobu korzystania z nieruchomości, jednak ostatecznie prawomocnym orzeczeniem sądu odmówiono jej takiego wpisu. Powyższe prawomocne postanowienie Sądu Okręgowego w P. z dnia 23 marca 2004 r., oddalające apelację B. S. od postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 12 grudnia 2003 r. uchylającego wpis w dziale III księgi wieczystej ostatecznie przesądziło powyższą kwestię i w niniejszej sprawie nie ma już potrzeby czynić rozważań na powyższy temat. Brak podziału nieruchomości do korzystania powodował, że zarówno wnioskodawcy jak i uczestniczka postępowania byli uprawnieni do korzystania z nieruchomości w sposób wskazany w art. 206 k.c. Zgodnie z art. 206 k.c., 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. Uprawnienie współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej polega na tym, że tak 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 (...). Uprawnienie to jest jednak ograniczone ze względu na ochronę interesów pozostałych współwłaścicieli (Ciszewski Jerzy (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. II, Opublikowano: LexisNexis 2014, Lex el.). Współwłaściciel może więc posiadać i używać rzecz wspólną tylko o tyle, o ile da się to pogodzić z posiadaniem i używaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej określa się zazwyczaj jako „współposiadanie”, rzadziej jako „współkorzystanie” (por. np. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 522). Uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej nie zależy od wielkości udziału (tak: Kidyba Andrzej (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, Opublikowano: LEX el. 2012). Współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wykluczający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy z zachowaniem przesłanek określonych w art. 224 § 2 lub art. 225 (uchwała SN z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53, z omówieniem Z. Strusa, Palestra 2008, nr 5-6, s. 275; podobnie uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37, z krytycznymi głosami B. Jelonek-Jarco, PS 2007, nr 7-8, s. 165 i M.J. Naworskiego, M. Praw. 2007, nr 16, s. 909, oraz z omówieniem Z. Strusa, Palestra 2006, nr 9-10, s. 280). Stwierdzenie, że któryś ze współwłaścicieli włada nieruchomością wspólną niezgodnie z granicami wynikającymi z art. 206 k.c. pozwala uznać go w zakresie niezgodnym z wielkością przysługujących mu udziałów we współwłasności za posiadacza bez tytułu prawnego, zobowiązanego do zapłaty za korzystanie z niej na rzecz tego współwłaściciela, który został pozbawiony możliwości współposiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej odpowiednio do wielkości swoich udziałów (SN 14.10.2011, III CSK 288/10, Lexis Nexis nr 3997113, uchwała SN z 13.3.2008 III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53, III CZP 88/12 - uchwała 7 sędziów z 19.3.2013 r.). Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie po śmierci M. W. w dniu 29 stycznia 2002 r., uczestniczka postępowania nadal posiadała dostęp do nieruchomości i pomieszczeń, które poprzednio zajmowała jej matka. Okoliczność ta wynika zarówno z przesłuchania wnioskodawców, jak i uczestniczki postępowania, która wskazała,

że do 19 września 2002 r. mogła wchodzić na nieruchomości (k. 1993). Uczestniczka postępowania chciała jednak zamieszkać na nieruchomości wspólnej w pomieszczeniach, w których poprzednio mieszkała jej matka. W ten sposób B. S. chciała korzystać z przedmiotowej nieruchomości. Tego zamierzenia nie mogła jednak zrealizować. W dniu 19 września 2002 r., kiedy to miał miejsce opisany przez wnioskodawców i uczestniczkę postępowania w ich zeznaniach incydent z ułatnianiem się gazu w pomieszczeniach zajmowanych uprzednio przez M. W., wnioskodawca wymienił zamki w drzwiach prowadzących do tych pomieszczeń. Zamki zmienione zostały także w drzwiach wejściowych, co wynika z nagrania znajdującego się na płycie CD z 2003 r., na którym widać, że uczestniczka postępowania nie może wejść do domu, gdyż klucze które posiadała nie pasowały do drzwi wejściowych (k. 1050 - 7 minuta nagrania). Z przesłuchania obu stron postępowania, a także z zeznań świadka S. W. wynika, że wprawdzie wnioskodawca chciał dać uczestniczce postępowania jeden komplet kluczy do tych pomieszczeń, ale drugi chciał zachować dla siebie. Tym samym uniemożliwił uczestniczce postępowania korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej wolą, czyli wyłączne korzystanie z pomieszczeń zajmowanych uprzednio przez M. W.. Uczestniczka postępowania nie zgodziła się na przyjęcie kluczy, gdyż takie korzystanie z nieruchomości nie było zgodne z jej wolą. Od tego czasu uczestniczka postępowania nie mogła więc korzystać z nieruchomości w zamierzony sposób, a wnioskodawcy władali całą nieruchomością wspólną niezgodnie z granicami wynikającymi z art. 206 k.c., oddając ją do korzystania członkom swojej rodziny. Jak wynika ze zgromadzonych w sprawie dokumentów, B. S. czyniła starania o to by uzyskać dostęp do nieruchomości. W dniu 24 kwietnia 2003 r. sporządziła wezwanie do wydania części nieruchomości w zakresie określonym w księdze wieczystej do korzystania przez M. W. (k. 72) i do zapłaty za bezumowne korzystanie z tej części nieruchomości. Wezwania do zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości sporządziła także w dniach 5 maja 2003 r. (k. 1029) i 12 sierpnia 2004 r. (k. 73). Natomiast w dniu 24 lipca 2003 r. sporządziła pozew o dopuszczenie jej do współposiadania nieruchomości (k. 982). W dniu 2 września 2003 r. złożyła także wniosek o wpisanie jej w miejsce M. S. jako osoby, której przysługuje uprawnienie do korzystania z nieruchomości w sposób określony w umowie darowizny, zawartej pomiędzy M. W. a S. W.. Nadto we wszczętej przez nią sprawie o zniesienie współwłasności (III Ns 842/04) w dniu 14 lipca 2004 r. złożyła wniosek o zabezpieczenie poprzez przyznanie jej prawa do swobodnego korzystania z „mieszkania mamy” (k. 29 akt III Ns 842/04). Powyższe działania uczestniczki postępowania świadczą o tym, że chciała korzystać w sposób wyłączny z części nieruchomości i to w zakresie, który zasadniczo odpowiadał jej udziałowi w nieruchomości. Natomiast wnioskodawcy uniemożliwili jej korzystanie z nieruchomości w taki sposób. Podkreślić zresztą należy, że wnioskodawca w swych zeznaniach wskazał, iż nie kwestionuje, że uczestniczka postępowania nie miała dostępu do nieruchomości w tym sensie, że nie mogła zamieszkać w budynku na nieruchomości, wskazując na korzystanie przez nią z budynku w inny sposób – poprzez składowanie tam swoich rzeczy (k. 1036). Ostatecznie uczestniczka postępowania odstąpiła od zamiaru zamieszkania w przedmiotowej nieruchomości w październiku 2008 r., oświadczając na rozprawie w dniu 21 października 2008 r., że nie chce mieszkać w nieruchomości i w zamian za to wniosła o przyznanie całości nieruchomości wnioskodawcom i przyznanie spłaty na jej rzecz. Wprawdzie już wcześniej - w marcu 2008 r. - uczestniczka postępowania wystąpiła z takim wnioskiem, jednak nie z powodu braku woli zamieszkania w nieruchomości, tylko ze względu na brak środków pieniężnych na wykonanie prac adaptacyjnych. Później jednak wniosła o wykonanie tych prac na koszt wnioskodawców i dopiero w październiku 2008 r. zrezygnowała z zamiaru zamieszkania w nieruchomości. Zatem w okresie od 19 września 2002 r. do 21 października 2008 r. uczestniczka postępowania chciała w sposób wyłączny korzystać z części nieruchomości, a wnioskodawcy uniemożliwiali jej korzystanie z niej w ten sposób. Zatem za powyższy okres wnioskodawcy zobowiązani są do zapłaty uczestniczce postępowania za pozbawienie jej możliwości współkorzystania z rzeczy wspólnej odpowiednio do wielkości jej udziału. Wysokość korzyści uzyskanych z tytułu wyłącznego korzystania z udziału 1/5 własności przedmiotowej nieruchomości w okresie od 29 stycznia 2002 r. do dnia 28 lutego 2013 r. została wyliczona przez biegłego D. J. w opinii z dnia 28 marca 2013 r. na kwotę 127.767 zł (k. 1140-1160). W punkcie 7.1. opinii (k. 1157) biegły wyliczył powyższe korzyści na podstawie potencjalnych przychodów z nieruchomości wynajętej w całości w poszczególnych latach. Ponieważ na podstawie zebranego materiału dowodowego Sąd uznał, iż niemożność korzystania przez uczestniczkę postępowania z przedmiotowej nieruchomości nie miała miejsca w całym okresie objętym opinią, należało uwzględnić jedynie część wyliczonej przez biegłego kwoty. Zgodnie z tabelą sporządzoną przez biegłego (k. 1157) Sąd przyjął całość przychodów rocznych za lata 2003-2007 w kwotach: 69.525,45 zł, 70.081,66 zł, 72.534,52 zł, 74.057,74 zł, 74.798,32 zł. Nadto proporcjonalnie

za rok 2002 Sąd przyjął kwotę 49.743,33 zł (stawka najmu 15,96 zł/m<sup>(2)</sup> x 356,20 m<sup>(2)</sup> x 8,75 miesięcy), a za rok 2008 - 62.061,61 zł (17,87 zł/m<sup>(2)</sup> x 356,20 m<sup>(2)</sup> x 9,75 miesięcy). Łącznie więc przychód w tym czasie wynosił 472.802,63 zł. Od powyższej sumy należało odjąć koszty związane z uzyskaniem przychodu z najmu, ale również proporcjonalnie do czasu niemożność korzystania przez uczestniczkę postępowania z przedmiotowej nieruchomości. W tabeli zawartej w punkcie 7.4 opinii (k. 1159) biegły wskazał na koszty związane z najmem nieruchomości. W okresie od 29 stycznia 2002 r. do 28 lutego 2013 r., czyli przez 11 lat i 1 miesiąc (133 miesiące) łączne koszty związane z najmem nieruchomości wynosiły 159.456,87 zł, zatem przez okres od 19 września 2002 r. do 21 października 2008 r., czyli przez około 90 miesięcy koszty związane z najmem nieruchomości wynosiłyby 108.502,60 zł. Po odjęciu od kwoty przychodu 472.802,63 zł kosztów jego uzyskania w wysokości 108.502,60 zł otrzymujemy kwotę korzyści uzyskanych z tytułu wyłącznego korzystania z nieruchomości w okresie od 29 stycznia 2002 r. do dnia 28 lutego 2013 r. w wysokości 364.300,03 zł. Uczestniczce postępowania przysługiwał jednak udział 1/5 w nieruchomości, zatem należna jej z powyższego tytułu suma wynosi 72.860 zł (364.300 / 5).

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania wniosła o zasądzenie od wnioskodawców na jej rzecz kwoty 10.000 zł tytułem 1/5 części pożytków pobieranych przez wnioskodawców za wynajmowanie lokali znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości (k. 68). W dalszych pismach procesowych uczestniczka postępowania podtrzymywała to żądanie. W szczególności w piśmie z dnia 16 sierpnia 2011 r. domagała się zasądzenia z powyższego tytułu kwoty 42.480 zł (k. 946), zaś w piśmie z dnia 26 lipca 2012 r. kwoty 47.210 zł (k. 1079). Wnioskodawcy nie kwestionowali zasadności domagania się przez uczestniczkę postępowania rozliczenia tych kosztów, załączając do akt umowy najmu, jakie zawarli z podmiotami wynajmującymi pomieszczenia w nieruchomości (k. 152-165, 463, 1812-1828). Wnioskodawcy przedstawili także własne wykazy wpływów i wydatków związanych z najmem (k. 619-622 i 1808-1809). Zgodnie z art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. W niniejszej sprawie okolicznością niekwestionowaną było, że w okresie kiedy uczestniczka postępowania była współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości, wnioskodawcy wynajmowali pomieszczenia w tej nieruchomości, czerpiąc zyski z najmu, których nie dzielili z uczestniczką postępowania. Wobec powyższego, zgodnie z art. 207 k.c., uczestniczce należała się 1/5 zysków otrzymanych przez wnioskodawców z tego tytułu w tym okresie. Wysokość tych należności Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego M. J. (k. 1859-1882). Po przeanalizowaniu załączonych do akt sprawy umów biegła ustaliła, że przychód uzyskany przez wnioskodawców z tytułu czynszu najmu w okresie od 29 stycznia 2002 r. do 15 kwietnia 2015 r. wynosił 239.600 zł. Nadto biegła wyliczyła, że przychody wnioskodawców z tytułu opłat eksploatacyjnych uzyskanych od firmy (...) sp. z o.o. wynosiły 84.475 zł. Wskazać jednak należy, że na rozprawie w dniu 19 lutego 2016 r. biegła wyjaśniła, że opłaty te wnioskodawcy otrzymywali z tytułu mycia, sprzątnia obojętności i dbałości o wygląd zewnętrzny posesji (k. 1941). Powyższe wynika zresztą z samej treści umowy zawartej pomiędzy wnioskodawcami a (...) sp. z o.o. (k. 1824-1826). Z uwagi więc na fakt, iż opłaty te wnioskodawcy uzyskiwali nie z tytułu wynajmu lokalu, lecz z tytułu usług, które osobiście świadczyli na rzecz najemcy, zdaniem Sądu, opłat tych nie można było zaliczyć do przychodu z najmu podlegającego rozliczeniu z uczestniczką postępowania. Zatem Sąd przyjął do rozliczenia z uczestniczką postępowania przychód z tytułu najmu w wysokości 239.600 zł. W kwestii kosztów uzyskania przychodu wskazać należy, że biegła w opinii przedstawiła trzy możliwe warianty dotyczące tych kosztów. Swe wyliczenia w tym zakresie biegła mogła bowiem oprzeć wyłącznie na wykazach wpływów i wydatków przedstawionych przez wnioskodawców, gdyż poza tymi dokumentami, brak było jakiegokolwiek dokumentacji poświadczającej poniesienie przez wnioskodawców jakichkolwiek wydatków w tym zakresie. Biegła wyliczyła więc hipotetyczną wysokość tych kosztów, w pierwszym wariantcie - w oparciu o wykaz wpływów i wydatków przedstawiony przez wnioskodawców (k. 619-622), w drugim wariantcie - w oparciu o zestawienie kosztów zawarte w piśmie procesowym wnioskodawców z dnia 24 marca 2015 r. (k. 1808-1809), a w trzecim wariantcie - w oparciu o zestawienie z wariantu drugiego, z uwzględnieniem korekty dokonanej przez biegłą. Zdaniem Sądu, najbardziej miarodajnym wariantem jest wariant trzeci. Sama biegła w swych wyjaśnieniach uznała go zresztą za najbardziej realny. Biegła dokonała w nim bowiem korekty nie uwzględniając wydatków inwestycyjnych, czyli wydatków na dobudówkę, remont z towarem, a także kosztów zarządzania, które nie stanowią kosztów uzyskania przychodu z najmu. Sąd w pełni podzielił to stanowisko. Jeżeli bowiem chodzi o koszty dobudówki i remontów, to wnioskodawcy wskazali w swym wyliczeniu przyjętą przez nich wartość rynkową

poczynionych nakładów i wartości tej nie można zakwalifikować jako kosztu uzyskania przychodu z najmu. Natomiast odnośnie kosztów zarządu wskazać należy, że nieruchomość była zarządzana przez wnioskodawców osobiście, a wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomością, z uwzględnieniem kosztów tego zarządzania, zostało uwzględnione przez Sąd przy rozpoznawaniu ich żądania z tytułu wynagrodzenia za sprawowanie zarządu. Brak więc podstaw do tego, by koszty te uwzględniać dwukrotnie. Należało zatem przyjąć, że wartość kosztów poniesionych przez wnioskodawców na utrzymanie nieruchomości w okresie od 29 stycznia 2002 r. do 15 kwietnia 2015 r. wynosiła 124.018,38 zł. Dochód netto z tytułu najmu lokali znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości w powyższym okresie wynosił zatem 115.581,62 zł (239.600 zł - 124.018,38 zł). Uczestniczka postępowania winna więc otrzymać 1/5 z tej kwoty, czyli 23.116 zł. Mając na względzie powyższe rozważania, w punkcie III postanowienia, Sąd zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 95.976 zł, na którą składały się należność z tytułu korzystania przez wnioskodawców z nieruchomości ponad uprawniony zakres - 72.860 zł i należności z tytułu pobranych pożytków - 23.116 zł. Natomiast w punkcie IV postanowienia, Sąd zasądził od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawców kwotę 80.813,82 zł, na którą składały się: należności z tytułu nakładów - 61.301 zł, wydatków - 1.213,82 zł oraz należności za zarządzanie nieruchomością - 18.299 zł. W pozostałym zakresie Sąd oddalił żądania wnioskodawców i uczestniczki postępowania.

**Apelacje** od powyższego postanowienia wnieśli zarówno wnioskodawcy, jak i uczestniczka postępowania.

**Uczestniczka postępowania** zaskarżyła powyższe postanowienie w części, tj. w zakresie punktu II, co do rozłożenia spłaty na raty. Apelująca zarzuciła Sądowi Rejonowemu błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że sytuacja majątkowa wnioskodawców nie pozwalała im na jednorazową spłatę na rzecz uczestniczki postępowania kwoty 232.630 zł oraz niewłaściwe zastosowanie art. 212 § 3 k.c. poprzez rozłożenie spłaty kwoty 232.630 zł na 78 miesięcznych rat. W związku z powyższymi zarzutami, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania spłaty kwoty 232.630 zł płatnej w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. W uzasadnieniu apelująca wskazała, że Sąd Rejonowy oceniając sytuację majątkową wnioskodawców nie uwzględnił majątku wnioskodawców w postaci nieruchomości. Wnioskodawcy są właścicielami pięciu lokali użytkowych, zatem nic nie stoi na przeszkodzie, by sprzedać jeden z nich i jednorazowo spłacić udział uczestniczki. Apelująca ma 77 lat, nie posiada własnego mieszkania, obecnie mieszka w domu syna, który przebywa zagranicą. Syn uczestniczki postępowania zamierza sprzedać dom, a zatem po jego powrocie, apelująca będzie zmuszona wyprowadzić się. W tej sytuacji, w ocenie uczestniczki, tylko jednorazowa spłata może zapewnić jej możliwość kupienia w przyszłości własnego mieszkania.

**Wnioskodawcy** zaskarżyli powyższe postanowienie w części, tj. co do punktów I. i II. w zakresie ustalonej przez Sąd Rejonowy wartości nieruchomości, a w konsekwencji wysokości spłaty na rzecz uczestniczki postępowania. Nadto, apelacja zaskarżyła rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w zakresie punktów III i IV. Apelujący zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów art. 198, 206 i 207 k.c. poprzez przyjęcie, że B. S. miała prawo do wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości prawem użytkowania ustanowionym na rzecz S. W.. Nadto, że B. S. miała prawo do współposiadania i korzystania z nieruchomości z naruszeniem (i wbrew) woli pozostałych współwłaścicieli oraz że uczestniczka postępowania nie jest zobowiązana do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną stosownie do swojego udziału, jak również to, że mogą - ponad jej udział - przyspaść uczestnicze postępowania pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej. Apelujący zarzucili również naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a także błędne ustalenie stanu faktycznego i w konsekwencji dokonanie błędnych rozliczeń wzajemnych zobowiązań pomiędzy uczestnikami postępowania, a także błędne ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości. W związku z powyższymi zarzutami, apelujący wnieśli o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Ewentualnie, wnieśli o zmianę postanowienia w zaskarżonej części w sposób wskazany w apelacji. W uzasadnieniu apelacji, wnioskodawcy wskazali, że prawidłowa wartość rynkowa nieruchomości winna zostać ustalona na kwotę 577.000 zł, a nie jak przyjął Sąd Rejonowy 1.163.150 zł. Biegły M. K. w opinii uzupełniającej ze stycznia 2014 r. wskazał, że zaktualizowana wartość rynkowa przysługująca współwłaścicielom prawa do nieruchomości wynosi 577.000 zł. Kwota, na którą powołuje się w treści uzasadnienia Sąd Rejonowy pozostaje zatem bezzasadna.

Podkreślono, że na rozprawie w dniu 19 lutego 2016 r. pełnomocnik wnioskodawców oświadczył jedynie, że nie wnosi o aktualizację opinii biegłego K. z 30.12.2013 r. Uczestniczka postępowania również nie podała żadnej kwoty, która przedstawiałaby odmienną, od wskazanej przez biegłego K., wartość rynkową nieruchomości. Nadto, w piśmie z 24.08.2016 r. pełnomocnik uczestniczki podał wartość przedmiotu sporu – 577.000 zł. Z powyższego wynika, że stanowisko uczestników postępowania było zgodne, iż wartość nieruchomości wynosi 577.000 zł. Apelujący podkreślili, że Sąd Rejonowy bezpodstawnie uznał, że M. W. nie wyrażała zgody na obciążenie nieruchomości przez syna i synową na rzecz wnuka prawem użytkowania, tym bardziej, że sama podarowała wnukowi – S. W. część nieruchomości i zawarła z nim umowę o korzystaniu z tej nieruchomości. W ocenie wnioskodawców fakt, iż S. W. mieszka w przedmiotowej nieruchomości korzystając z prawa użytkowania ustanowionego na okres 41 lat począwszy od 1999r. ma istotny wpływ na wartość rynkową nieruchomości, a doświadczenie życiowe wskazuje, że obciążonej nieruchomości takim prawem nikt nie chce kupić, chyba, że po bardzo okazyjnej cenie, która uwzględnia obciążenie nieruchomości prawem osoby trzeciej. W sytuacji, gdy wartość nieruchomości została określona przez biegłego i uznana przez uczestników postępowania na kwotę 577.000 zł, 1/5 część tej kwoty wynosi 115.400 zł, a więc w zaskarżonym orzeczeniu przyznana uczestniczce spłata została zawyżona o 117.230 zł, co uzasadnia wniosek apelacji o zmianę zaskarżonego postanowienia w tym zakresie. Wnioskodawcy zakwestionowali również trafność rozstrzygnięcia Sądu I instancji w zakresie zasądzenia od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania kwoty 95.976 zł tytułem należności związanych z korzystaniem przez wnioskodawców z nieruchomości i pobieraniem pożytków. Apelujący kwestionowali nadto wysokość kwoty zasądzonej od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawców tytułem zwrotu nakładów i wydatków poniesionych przez wnioskodawców na nieruchomość oraz kosztów zarządzania nieruchomością. Wnioskodawcy zwrócili uwagę, że jeżeli chodzi o koszty budowy budynku B, Sąd Rejonowy niekonsekwentnie dla ustalenia wysokości spłaty od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawców przyjął, że dobudówka była warta 233.868 zł, natomiast przy ustaleniu spłat od wnioskodawców na rzecz uczestniczki, uznał, że dobudówka była warta 388.843,75 zł. Wnioskodawcy zakwestionowali również ustalenia Sądu w zakresie kwoty należnej im tytułem wynagrodzenia za zarząd sprawowany nad nieruchomością.

Odnosząc się do praw uczestniczki postępowania do współposiadania nieruchomości i korzystania z niej, wnioskodawcy wskazali, że uczestniczka nie zawarła z wnioskodawcami umowy o sposobie korzystania ze wspólnej nieruchomości. Ponadto, do chwili obecnej nie ustalono również na drodze sądowej sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości pomiędzy wnioskodawcami a uczestniczką postępowania. W tej sytuacji – zdaniem apelujących - pragnienie uczestniczki postępowania zamieszkania na nieruchomości wspólnej w pomieszczeniach, w których poprzednio mieszkała jej matka wymagało zgody wnioskodawców, a takiej uczestniczka nie uzyskiwała. Zamieszkanie we wskazanych pomieszczeniach kogokolwiek wymagałoby wykonania szeregu prac budowlanych oraz znacznych nakładów finansowych i to przez osobę zainteresowaną. Wnioskodawcy podkreślili, że uczestniczka postępowania przez 14 lat twierdziła, że w testamencie matka zapisała jej mieszkanie na piętrze, choć takie mieszkanie nie istnieje; uczestniczka postępowania odziedziczyła po matce jedynie udział 1/5 części nieruchomości, a nie jakies konkretne pomieszczenia. Niezależnie od powyższego, uczestniczka postępowania, aby wejść na pierwsze piętro budynku A, bez wybudowania osobnej klatki schodowej, przechodziłaby przez hol znajdujący się na parterze i miałaby swobodny dostęp do wszystkich pomieszczeń na parterze i piwnicy, czyli w konsekwencji do całego budynku A, a poprzez piwnicę także do budynku B. Tak więc uczestniczka postępowania posiadająca udział 1/5 części nieruchomości miałaby dostęp do 100% nieruchomości zachowując do wyłącznego korzystania 50% budynku A.

W odpowiedzi na apelację uczestniczki postępowania wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Uczestniczka wniosła o oddalenie apelacji wnioskodawców.

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

W pierwszej kolejności odnieść należało się do apelacji wnioskodawców, jako dalej idącej.

Każdorazowo rozpoznanie apelacji rozpoczyna się od odniesienia się do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego. Skoro zatem część uwag i zastrzeżeń skarżących wiąże się z dokonaną przez Sąd Rejonowy oceną dowodów oraz poczynionymi przezeń ustaleniami faktycznymi, to na wstępie Sąd Okręgowy odniesie się właśnie do tych kwestii. Wbrew jednak zarzutom apelujących, Sąd Rejonowy należyście ocenił zgromadzony materiał dowodowy, a w konsekwencji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Umożliwia to Sądowi Okręgowemu przyjęcie tych ustaleń za własne, które przez to stają się integralną częścią poniższych rozważań. Jednocześnie nie ma konieczności ich ponownego, szczegółowego przytaczania (por. wyrok SN z dnia 22 sierpnia 2002 r., V CKN 348/00), zwłaszcza gdy ujęte one zostały w bardzo obszerny sposób w części wstępnej niniejszego uzasadnienia. Odzwierciedlone w stanie faktycznym okoliczności sprawy wiernie oddają całokształt stosunków i relacji zachodzących pomiędzy stronami. Sąd Rejonowy wnikliwie wziął pod uwagę wszystkie okoliczności faktyczne mające znaczenie dla rozstrzygnięcia. Nie sposób też powiedzieć, aby Sądowi I instancji umknął jakikolwiek aspekt okoliczności faktycznych sprawy. Inaczej mówiąc, okoliczności faktyczne sprawy – w zakresie istotnym z punktu widzenia granic zaskarżenia – zostały należyście zweryfikowane i ocenione z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Przede wszystkim Sąd II instancji nie dopatrył się żadnego uchybienia co do art. 233 § 1 k.p.c., przewidującego zasadę swobodnej oceny dowodów. Na tej płaszczyźnie apelujący podnieśli, iż Sąd niewłaściwie zinterpretował informacje i dane pozyskane z osobowych źródeł dowodowych i z nagrania na płycie CD oraz dał wiarę twierdzeniom uczestniczki co do okoliczności związanych z pozbawieniem jej dostępu do nieruchomości i wyrażanego przez nią zamiaru zamieszkania w przedmiotowej nieruchomości. Dodatkowo wnioskodawcy podnieśli, iż uchybieniem ze strony Sądu Rejonowego było przyjęcie do rozliczeń z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział, wniosków z opinii biegłego D. J. z dnia 28 marca 2013r., gdy tymczasem bardziej właściwym w okolicznościach niniejszej sprawy byłoby przyjęcie wniosków z opinii uzupełniającej tego biegłego sporządzonej w dniu 10 lipca 2014r. W rozpoznawanej sprawie ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji – także w zakresie kwestionowanym przez apelujących – uwzględnia dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c., jest swobodna, ale nie dowolna, odnosi się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W istocie rzeczy zastrzeżenia apelujących odnośnie nieprawidłowej oceny dowodów stanowiły jedynie polemikę z logicznym i zgodnym z zasadami doświadczenia życiowego wnioskowaniem Sądu Rejonowego. Obszerne pisemne motywy zaskarżonego postanowienia zawierają wyraz własnego przekonania Sądu popartego wywodem logicznymi i wewnętrznym spójnym, dlatego w pełni pozostają pod ochroną art. 233 § 1 k.p.c. Bez wątplenia rzeczona sprawa od strony dowodowej nie była łatwa, gdyż Sąd dysponował przeciwstawnymi twierdzeniami wnioskodawców i uczestniczki, którzy byli ze sobą mocno skonfliktowani. Sprawy nie ułatwiała też obszerność materiału dowodowego oraz znaczny upływ czasu od momentu wszczęcia postępowania. Ogólnie rzecz biorąc Sąd Rejonowy podołał jednak swojemu zadaniu, a ustalonego przebiegu wydarzeń nie sposób zdeprecjonować tylko z tego względu, że w większej mierze opiera się on na twierdzeniach uczestniczki. Zresztą okoliczność, czy uczestniczka faktycznie zamierzała zamieszkać w spornej nieruchomości i ewentualnie od kiedy, nie miała dla sprawy istotnego znaczenia. Istotnym zaś było, że chciała ona korzystać w sposób wyłączny z tej części nieruchomości, z której korzystała jej matka. Przyznał tę okoliczność wnioskodawca zeznając /k.1038/: „uczestniczka mówiła, aby dać jej piętro i strych. Była też taka rozmowa, że uczestniczka chciała zamieszkać w części dawniej zajmowanej przez M. W. (...)”. W świetle zaś dalszych zeznań samego wnioskodawcy /k.1038/ za bezsporną uznać należy okoliczność, że na skutek działań podjętych przez wnioskodawcę w dniu 19 września 2002 r. B. S. została pozbawiona wyłącznego korzystania z części nieruchomości, która zgodnie z umową z dnia 3 sierpnia 1999r, (akt notarialny: Rep. A. (...)) pozostawała w wyłącznym korzystaniu jej matki M. W.. Choć wnioskodawcy chcieli bowiem udostępnić uczestniczkę klucze do określonych pomieszczeń nieruchomości, to jednak nie mieli woli udostępnienia nieruchomości uczestniczkę do swobodnego korzystania w zakresie i w sposób odpowiadający temu, jaki wynikał z umowy quoad usum zawartej z matką M. W.. Jak wyjaśnił wnioskodawca „bo to by przekraczało jej udział w nieruchomości”. Odnosząc się z kolei do tej części zarzutów, które dotyczyły zastosowania w sprawie wniosków z opinii głównej biegłego D. J., miast z opinii uzupełniającej, należy zwrócić uwagę,

że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy powinno odpowiadać kwocie, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie – według stawek rynkowych należnych za korzystanie z rzeczy w danych okresach przyjętych do rozliczenia. Stanowi ono ekwiwalent za używanie części nieruchomości w danym czasie i należność z omawianego tytułu winna być zasądzana z uwzględnieniem realiów - przede wszystkim stawek czynszu rynkowego - istniejących w czasie, którego dotyczy żądanie. W tym kontekście, bez znaczenia dla określenia wysokości takiego świadczenia pozostaje wysokość korzyści, jakie uzyskali wnioskodawcy z uwagi na korzystanie z pomieszczeń budynku na nieruchomości. Istotnym w tym ujęciu było zatem ustalenie nie tyle korzyści, jakie wnioskodawcy rzeczywiście uzyskali (lub mogliby uzyskać wynajmując także pomieszczenia, do których prawo posiadania zgłaszała uczestniczka), ale tych, jakie potencjalnie mogłaby uzyskać z najmu tych pomieszczeń uczestniczka według stawek rynkowych należnych za korzystanie z rzeczy w przyjętych do rozliczenia we wskazanym okresie. Wychodząc z takiego założenia uznać należy za słuszną decyzję Sądu Rejonowego o przyjęciu do wyliczeń wniosków z opinii biegłego D. J. z dnia 28 marca 2013r. Wszak dla ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego uczestniczce – oczywiście przy przyjęciu, że zgłoszone przez nią roszczenie może zostać uznane za usprawiedliwione co do zasady – przyjęć należało założenie o ciągłości trwania najmu i wynajęcia w całości potencjalnie istniejącego lokalu odpowiadającego temu, z którego korzystała M. W..

W zakresie nieuwzględnionym powyżej, podniesiony przez wnioskodawców zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. został nakierowany na zwalczanie oceny prawnej dokonanej na podstawie prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych, których podstawą był materiał dowodowy zgromadzony w sprawie. Weryfikacja znaczenia faktów ustalonych w toku postępowania dla prawidłowości rozstrzygnięcia nastąpi zatem przez pryzmat relewantnych przepisów prawa materialnego, w dalszej części uzasadnienia.

Odniesienie się do zarzutów naruszenia prawa materialnego wymagało od Sądu Okręgowego dokonania oceny ustalonych faktów na gruncie przepisów prawa materialnego. I w tym zakresie, Sąd Odwoławczy nie może zgodzić się z wyrażonym w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia stanowiskiem Sądu I instancji, iż przedmiotowa nieruchomość nie została podzielona do korzystania między współwłaścicieli. Wprawdzie Sąd Rejonowy ustalił, iż umowa quoad usum istniała między M. W. a wnioskodawcami i nie ustała, będąc cały czas wykonywaną do czasu śmierci M. W.. Jednak z okoliczności tej, Sąd Rejonowy nie wywiódł właściwych wniosków co do zasadniczej dla sprawy kwestii – tj. oceny charakteru uprawnień i obowiązków aktualnych współwłaścicieli w kontekście posiadania nieruchomości. Ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości może nastąpić w trybie podziału quoad usum. Ma on charakter umowny, obligacyjny – współwłaściciel ma roszczenie o wyłączenie korzystania z wydzielonej części rzeczy, któremu odpowiada świadczenie pozostałych współwłaścicieli polegające na zaniechaniu korzystania z niej i znoszeniu wyłącznego korzystania przez współwłaściciela w jej ramach z części jemu wydzielonej. Rozdzielne korzystanie z przedmiotu współwłasności nie narusza jego substancji, nie wzbogaca nikogo bezpodstawnie, nie odejmuje władztwa nad rzeczą, lecz konkretyzuje je w stosunku do każdego ze współwłaścicieli. Współwłaściciel w ramach posiadania quoad usum jest nadal posiadaczem samoistnym całości rzeczy oraz posiadaczem zależnym wydzielonej mu umownie części. Dokonanie podziału quoad usum oznacza wewnętrzne „zorganizowanie” sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Nie następuje natomiast żadna zmiana w stosunkach własnościowych.

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe prowadzi jednoznacznie do ustalenia, że w dniu 3 sierpnia 1999r. wszyscy ówczesni współwłaściciele nieruchomości dokonali podziału nieruchomości quoad usum. Treść umowy regulującej sposób korzystania z nieruchomości (§6 aktu notarialnego Rep. A. numer (...) wraz z §2 aktu notarialnego Rep. A. (...)) jasno i precyzyjnie określała uprawnienia każdego ze współwłaścicieli zarówno w zakresie części nieruchomości, z której może korzystać samodzielnie, jak i w zakresie korzystania z określonych części nieruchomości łącznie z innymi współwłaścicielami. Ustalonego podziału nieruchomości do korzystania nie przekreśla także sprzedaż udziału w prawie własności tej nieruchomości przez S. W.. Wnioskodawcy, jako nabywcy nieruchomości objętej podziałem do korzystania byli bowiem nim związani, jeżeli o tym wiedzieli lub z łatwością mogli się dowiedzieć. Zastosowanie znajduje tutaj bowiem dyrektywa art. 211 k.c. Okoliczności tej sprawy potwierdzają, że następcy prawni S. W. wiedzieli o podziale do korzystania (przyznał tę okoliczność wnioskodawca) i konsekwentnie go wykonywali. W rezultacie, konsekwentne przestrzeganie podziału quoad usum dokonanego w 1999 r. nie tylko przez S. W., ale

także przez jego następców prawnych – J. i A. małż. W. potwierdza, że raz ustalona strefa wpływów nie zmieniała się z upływem lat i ciągle – co najmniej do śmierci M. W. – respektowano ustalone zasady podziału nieruchomości do korzystania.

Wbrew temu co przyjął Sąd Rejonowy, sam fakt odmowy ujawnienia przez sąd wieczystoksięgowy w dziale III księgi wieczystej zmiany osoby korzystającej z M. W. na B. S., nie powodował automatycznie niemożności oceny ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych w kontekście istnienia (bądź nie) umowy quoad usum także po śmierci M. W.. Zgodnie bowiem z art. 922 k.c., przedmiotem dziedziczenia są wszystkie prawa majątkowe spadkodawcy, a także posiadanie, które choć prawem nie jest, wchodzi w skład spadku. W myśl zasad art. 199-201 k.c., każdemu ze współwłaścicieli służy prawo zarządu rzeczą wspólną, a zgodnie z art. 206 k.c. 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. Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, uprawnienie to nie oznacza prawa do określonej fizycznie części rzeczy wspólnej, lecz prawo do posiadania całej rzeczy w takim zakresie, jaki da się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy wspólnej przez pozostałych współwłaścicieli. Sposób wykonywania tych uprawnień przez współwłaścicieli może być przez nich określony w umowie albo wynikać z ustawy lub orzeczenia sądu, podobnie jak sposób zarządu rzeczą wspólną. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 października 1973 r., III CRN 247/73, sam sposób wykonywania przez spadkodawcę uprawnień określonych w art. 206 k.c. nie jest prawem majątkowym i nie podlega dziedziczeniu. Jednakże prawa i obowiązki wynikające z umowy określającej sposób korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli są prawami majątkowymi nie związanymi ściśle z osobą współwłaściciela, lecz z udziałem w rzeczy, przez co nie gasną z chwilą śmierci współwłaściciela (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 października 2002r. (III CKN 521/01).

Przenosząc zaś powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy należy stwierdzić, że bezspornie zostało ustalone, na jakiej podstawie spadkodawczyni M. W. weszła w wyłączne posiadanie pomieszczeń na strychu i pierwszym piętrze budynku A i stała się ich wyłącznym posiadaczem. Nastąpiło to na podstawie umowy quoad usum zawartej z S. W.. O istnieniu tej umowy wiedzieli wnioskodawcy w chwili nabycia udziałów od syna w grudniu 1999r., albowiem prawa M. W. z tej umowy wynikające ujawnione były w księdze wieczystej. Wbrew temu, co podnoszą wnioskodawcy, nie była to służebność mieszkania ani umowa dożywocia, które to stosunki prawne wygasłyby wraz ze śmiercią uprawnionej M. W.. Jak wynika z brzmienia §6 umowy z dnia 3 sierpnia 1999r. strony określiły w umowie „sposób korzystania z nieruchomości wspólnej”, brak zaś w treści wskazanego aktu notarialnego elementów istotnych dla stosunku służebności osobistej czy umowy dożywocia. W konsekwencji, odmiennie niż przyjął to Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy uznał, że prawa M. W., wynikające z umowy regulującej sposób korzystania z nieruchomości (quoad usum) nie wygasły z chwilą jej śmierci, lecz przeszły na jej spadkobiercę – B. S.. Jednocześnie nie zostało w sprawie wykazane by strony zgodnie umowę tę zmieniły lub by uczestniczka zrzekła się uprawnień z tej umowy wynikających.

Powyższej konstatacji nie zmienia orzeczenie wydane w postępowaniu wieczystoksięgowym, na które powołał się Sąd Rejonowy, uzasadniając odmienną ocenę powyższej kwestii. Zgodnie bowiem z treścią art. 366 k.p.c. wyrok (postanowienie) prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. O powadze rzeczy osądzonej decyduje poza identycznością stron nie tylko identyczność przedmiotu rozstrzygnięcia, lecz także identyczność podstawy sporu. Analiza szeregu orzeczeń Sądu Najwyższego prowadzi do wniosku, że o wystąpieniu stanu powagi rzeczy osądzonej rozstrzyga nie tylko sama tożsamość stron, ale równocześnie tożsamość podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia. Dopiero kumulacja obu tych przesłanek przesądza o wystąpieniu powagi rzeczy osądzonej (por. wyroki Sądu Najwyższego z: 6 marca 2008 r., II UK 144/07; 20 października 2011 r., I UK 239/10; 5 kwietnia 2011 r., III UK 106/10; postanowienie Sądu Najwyższego z 11 lutego 2011 r., I CSK 277/10; wyroki Sądu Najwyższego z 15 listopada 2012 r., V CSK 515/11 i z 26 stycznia 2012 r., I UK 301/11). Tożsamość roszczeń zachodzi zatem, kiedy sąd ma w obu sprawach orzec o tym samym, dysponując tymi samymi faktami, które mają spowodować ocenę tego samego żądania i kiedy rozstrzygnięcie jednej ze spraw oznacza rozstrzygnięcie także drugiej. W konsekwencji, moc wiążącą z perspektywy kolejnych postępowań uzyskują jedynie ustalenia dotyczące tego, o czym orzeczono w związku z podstawą sporu. Moc wiążąca orzeczenia nie rozciąga się natomiast na kwestie prejudycjalne, które sąd



przesądził, dążąc do rozstrzygnięcia o żądaniu i których rozstrzygnięcie znajduje się poza sentencją, jako element jej motywów. Natomiast treść uzasadnienia może służyć sprecyzowaniu rozstrzygnięcia zawartego w sentencji, a nie temu by moc wiążącą orzeczenia rozciągać na kwestie pozostające poza sentencją. Inaczej rzecz ujmując moc wiążącą odnosi się do „skutku prawnego”, który stanowił przedmiot orzekania i nie oznacza związania sądu i stron ustaleniami i oceną prawną zawartą w uzasadnieniu innego orzeczenia. Zakresem prawomocności materialnej jest bowiem objęty tylko ostateczny wynik rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do tego doprowadziły. Tego rodzaju zagadnienia mogą być przedmiotem odmiennego osądu w późniejszych procesach, dopóki nie zostaną objęte rozstrzygnięciem w sposób, który będzie wiązał kolejne sądy w dalszych postępowaniach. Wprawdzie nie jest pożądana sytuacja, w której analogiczne stany faktyczne, zostaną odmiennie ocenione przez różne sądy, ale ograniczenie swobody jurysdykcyjnej sądu oraz odstąpienie od zasady bezpośredniości i swobodnej oceny dowodów, nie znajduje dostatecznych podstaw w art. 365 § 1 k.p.c., który dopuszcza rozbieżność ocen między sądami, w rozstrzygnięciu kwestii „wstępnych” poza związaniem sentencją (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 stycznia 2017r., V CSK 159/16).

Reasumując, postanowienie Sądu wieczystoksięgowego w przedmiocie wniosku B. S. o wpis w dziale III księgi wieczystej, w szczególności zawarta w jego uzasadnieniu ocena prawna kwestii dziedziczenia roszczeń wynikających z umowy quoad usum, która doprowadziła Sąd do oddalenia wniosku o wpis, nie była wiążąca dla Sądu dokonującego zniesienia współwłasności w niniejszej sprawie. Między oboma sprawami nie zachodziła również prejudykalność, skoro dla rozstrzygnięcia sprawy o zniesienie współwłasności w zakresie roszczeń związanych z posiadaniem nieruchomości wspólnej nie było wymagane uprzednie rozstrzygnięcie sprawy o ujawnienie w księdze wieczystej określonego roszczenia, a jej rozstrzygnięcie nie było kwestią wstępną, istotną do rozstrzygnięcia w sprawie o zniesienie współwłasności.

Przedstawiona powyżej ocena Sądu Odwoławczego, odmienna od tej dokonanej przez Sąd Rejonowy, skutkowałą koniecznością zmiany zaskarżonego postanowienia w punkcie III. Wszak zgłoszone roszczenia współwłaścicieli podlegające rozpoznaniu w niniejszej sprawie podlegały istotnym modyfikacjom, gdy uwzględni się okoliczność istnienia na nieruchomości umowy quoad usum. Dokonany w 1999 r. podział określił zatem sposób współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przysługującego każdemu ze współwłaścicieli z mocy art. 206 k.c. Choć części nieruchomości powstałe w wyniku podziału quoad usum nie są odrębnym przedmiotem własności, to jednak każdy ze współwłaścicieli mógł, z wyłączeniem pozostałych, korzystać z przydzielonej mu części nieruchomości wspólnej. W wyniku jego dokonania współwłaściciele, pozostając współposiadaczami samoistnymi rzeczy wspólnej, uzyskali posiadanie zależne wydzielonych części rzeczy. W takiej sytuacji o wykroczeniu poza uprawnienia współwłaścicielskie można mówić, gdy posiadający współwłaściciel podejmuje sam decyzje o zmianach w przedmiocie korzystania z nieruchomości uregulowanych umową quoad usum. W rozpoznawanej sprawie bezsporne było, że wnioskodawcy na skutek działań podjętych we wrześniu 2002r. władali całą nieruchomością przy jednoczesnym pozbawieniu uczestniczki możliwości wyłącznego władania rzeczą w zakresie wynikającym z umowy quoad usum. W tej sytuacji, ich posiadanie poza zakres oznaczony umową o korzystanie było nieuprawnionym posiadaniem. Ponadto przyjąć trzeba, że wnioskodawcy rozpoczęli władanie w złej wierze, wiedząc, że uprawnienie do współposiadania rzeczy przysługuje też uczestniczce będącej współwłaścicielem na podstawie spadkobrania, a treść umowy o sposobie korzystania z nieruchomości była im znana (art. 221 k.c. w zw. z art. 922 k.c.). Oznacza to, że uczestniczce co do zasady przysługiwało wobec wnioskodawców z mocy art. 206 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i w związku z art. 225 zd. 1 k.c. roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Zarzuty apelacyjne wnioskodawców w zakresie tego roszczenia, w okolicznościach niniejszej sprawy, nie mogły też skutkować obniżeniem świadczenia z tego tytułu zasądzonego przez Sąd Rejonowy. Uwzględnić bowiem trzeba, że pomimo pomyłek w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, ostatecznie uwzględnione z tego tytułu roszczenie obejmuje okres od 19 września 2002r., a nie jak wskazują apelujący od stycznia 2002r. (por.: sposób liczenia strony 50-51 uzasadnienia). Również co do daty końcowej apelujący nie wskazują argumentów, które uzasadniałyby skrócenie tego okresu czasu. Co więcej, prawidłowo liczone świadczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, przy istnieniu umowy quoad usum byłoby wyższe od tego, które zostało zasądzone na rzecz uczestniczki postępowania. Wszak powierzchnia części nieruchomości, z której w sposób wyłączny w oparciu o wskazaną umowę quoad usum miała prawo korzystać uczestniczka była większa niż ta, odpowiadająca udziałowi 1/5 cz. Będąc jednak związany granicami

zaskarżenia (od tego rozstrzygnięcia apelację wywiedli jedynie wnioskodawcy) oraz obowiązującym w procedurze cywilnej zakazem reformationis in peius, Sąd II instancji nie mógł w tym zakresie zmienić rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego. Stąd apelacja wnioskodawców co do rozstrzygnięcia w przedmiocie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.

Przechodząc natomiast do oceny trafności rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego odnoszącego się do żądania zasądzenia zwrotu 1/5 części pożytków osiągniętych przez wnioskodawców ze znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości pomieszczeń (o charakterze mieszkalnym i użytkowym), to w świetle poczynionych wyżej rozważań uznać należało je za błędne. Istotnym jest, iż najem – którego dotyczyło rozliczenie pożytków w punkcie III. zaskarżonego postanowienia – dotyczył tylko tej części nieruchomości, która zgodnie z quoad usum była w wyłącznym posiadaniu wnioskodawców (tak: zgodne oświadczenia strona – k. 978). Skoro bowiem podział quoad usum polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości, to w takiej sytuacji wnioskodawcy oddzielnie używali swojej części i oddzielnie czerpali z niej pożytki. Prowadzi to z kolei do wniosku, że pożytki osiągnięte z najmu wydzielonej części nieruchomości przypadać winny w całości wnioskodawcom, którym przysługiwało uprawnienie do wyłącznego korzystania z tej części nieruchomości. Żądanie uczestniczki o zwrot pożytków winno podlegać oddaleniu co do zasady, a w konsekwencji zasądzone w punkcie III. zaskarżonego postanowienie świadczenie podlegało obniżeniu o uwzględnioną z tego tytułu kwotę 23.116,00 zł, o czym orzeczono na podstawie art. 386 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.

Przystępując do zarzutów apelacyjnych wnioskodawców odnoszących się do rozstrzygnięcia zawartego w punkcie IV. zaskarżonego postanowienia, wskazać trzeba, że z podziału rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum) wynika nie tylko podział dochodów i pożytków odpowiadający podziałowi nieruchomości do posiadania między współwłaścicielami, ale taka sama zasada obowiązuje w odniesieniu do rozdziału wydatków i nakładów, jakie każdy ze współwłaścicieli ponosi na fizycznie wydzieloną część nieruchomości, przydzieloną do używania. W takiej natomiast sytuacji należało odwołać się do funkcjonującego od dawna w orzecznictwie ugruntowanego poglądu, iż współwłaściciel dokonujący nakładów i wydatków koniecznych na rzecz, z której w danym układzie stosunków faktycznych pomiędzy współwłaścicielami inny współwłaściciel nie korzysta, nie może od tego ostatniego żądać zwrotu tych nakładów i wydatków (tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8.01.1980r., III CZP 80/79 i w wielu innych orzeczeniach); co dotyczy tym bardziej wszelkich pozostałych nakładów i wydatków (tak: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10.05.2006 r., III CZP 11/06). Wnioskodawcy przy tym nie wykazali, aby istniało między nimi a uczestniczką porozumienie co do dokonania tych nakładów i sposobu ich rozliczenia ani nawet by nakłady dokonywane były za zgodą uczestniczki. Nie zostało też w sprawie udowodnione – a inicjatywa dowodowa w tym zakresie spoczywała na wnioskodawcach – w jakim zakresie roszczenie dotyczyło nakładów koniecznych na części nieruchomości pozostające – zgodnie z umową quoad usum – do wspólnego korzystania. Jedynie bowiem nakłady na tzw. części wspólne, konieczne dla niepogorszenia nieruchomości, jako czynność zachowawcza nie wymagałyby zgody uczestniczki, jako drugiej współwłaścicielki (art.209 k.c.) i wnioskodawcy mieliby prawo do domagania się zwrotu kosztów takiej koniecznej inwestycji w zakresie odpowiadającym udziałowi uczestniczki. W ocenie Sądu Okręgowego, roszczenie o zwrot nakładów – w świetle dowodów zaoferowanych przez wnioskodawców – nie zostało zatem wykazane ani co do zasady, ani wysokości. Te same uwagi odnieść należy do roszczenia w zakresie zwrotu wydatków. Zwrócić też należy uwagę, że trudno – w świetle zgromadzonego materiału dowodowego – dokonać rozliczenia z tytułu opłat stałych za media, gdy nawet sami wnioskodawcy dokładnej wysokości tych kosztów stałych w poszczególnych okresach nie wskazali (k. 1322-1335 – jedynie zestawienia zbiorcze poniesionych kosztów). Nie dokonali też stosownych wyliczeń, w jakiej części w pokryciu należności z tego tytułu swój udział mieli najemcy lokali w przedmiotowej nieruchomości (por. np. §6 umowy najmu k. 153). W ocenie Sądu Okręgowego, w okolicznościach sprawy, nie zasługiwało też na uwzględnienie roszczenie wnioskodawców z tytułu zarządzania nieruchomością wspólną. Niewątpliwie zgodnie z art. 205 k.c. współwłaściciel sprawujący zarząd rzeczą wspólną może żądać od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi jego pracy. W okolicznościach istniejących w tej sprawie nie budzi wątpliwości, że wnioskodawcy wykonywali faktyczny zarząd nieruchomością stanowiącą przedmiot współwłasności. Dowody zebrane w sprawie wskazują przy tym, że wykonywali oni zwykle czynności pielęgnacyjne na nieruchomości, niezbędne dla jej utrzymania w należytym stanie, a nadto

podejmowali czynności związane z prowadzeniem na nieruchomości działalności w postaci wynajmu lokali osobom trzecim. Starania te jednak czynili wnioskodawcy przede wszystkim w celu osiągnięcia pożytków z nieruchomości. To w celu udostępniania lokali osobom trzecim podejmowali oni działania polegające m.in. na poszukiwaniu chętnych do wynajęcia, pobieraniu czynszu z tego tytułu, rozliczaniu energii elektrycznej zużytej przez najemców, utrzymywaniu nieruchomości w stanie pozwalającym na swobodny wstęp w każdej porze roku. Uwzględniając okoliczność, że uczestniczka ostatecznie nie partycypowała w pożytkach osiągniętych z tej działalności, to w ocenie Sądu Okręgowego żądanie wnioskodawców zasądzenia stosownego wynagrodzenia z tytułu czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością nie było słuszne co do zasady. Sąd Okręgowy dochodząc do takiego wniosku wziął nadto pod uwagę fakt, że wnioskodawcy dokonując rozliczeń podatkowych swojej działalności w zakresie wynajmu, winni uwzględniać w nich koszty uzyskania przychodu. Co także istotne, korzystali w całym okresie objętym żądaniem, z nieruchomości z wyłączeniem uczestniczki. W tej sytuacji czynności pielęgnacyjne, jak np. odśnieżanie, koszenie trawy czy pielęgnacja zieleni, wnioskodawcy wykonywali z własnej woli i głównie we własnym interesie.

Roszczenia ujęte w punkcie IV. zaskarżonego postanowienia rozpoznawane są w trybie nieprocesowym wyłącznie w sytuacji, gdy wszczęte zostało już postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności i strony zgłosiły w tym zakresie stosowne wnioski. Sąd nie działa tu z urzędu. Zatem i w tej sytuacji, Sąd Okręgowy był związany granicami zaskarżenia (od tego rozstrzygnięcia apelację wywiedli jedynie wnioskodawcy) oraz obowiązującym w procedurze cywilnej zakazem reformationis in peius. Sąd II instancji nie mógł w tym zakresie zmienić rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego na niekorzyść strony apelującej. Apelacja wnioskodawców co do punktu IV. podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.

Przystępując do oceny zarzutów apelacji kwestionujących prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w przedmiocie wartości nieruchomości, Sąd Okręgowy dostrzegł, a co umknęło Sądowi I instancji, iż na udziale uczestniczki ustanowiona została w dniu 8 stycznia 2013 r. hipoteka przymusowa na kwotę 47.954,77 zł. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości, skutecznym erga omnes, związanym z wierzytelnością i służącym do jej zabezpieczenia. Treść jej polega na tym, że uprawniony – w tym przypadku (...) sp. z o.o. (...) – może dochodzić określonej sumy z nieruchomości obciążonej, niezależnie od tego, kto jest jej właścicielem, a nadto służy mu prawo pierwszeństwa zaspokojenia się z nieruchomości przed dłużnikami osobistymi. Ustanowienie hipoteki rodzi zatem odpowiedzialność rzeczową, która może zachodzić łącznie z odpowiedzialnością osobistą lub może jednak dojść do jej oddzielenia w rezultacie np. orzeczenia działowego przyznającego nieruchomość obciążoną tym prawem jednemu ze współwłaścicieli. Mając to na uwadze oraz uwzględniając przyjęty przez Sąd Rejonowy i niekwestionowany na etapie postępowania apelacyjnego sposób zniesienia współwłasności, Sąd Okręgowy uznał, że przyznanie nieruchomości obciążonej długiem hipotecznym wnioskodawcom bez uwzględnienia wartości obciążenia hipoteką mogłoby zagrażać interesom wnioskodawców. Wszak nie można wykluczyć, że wierzyciel hipoteczny mógłby być zainteresowany dochodzeniem określonej sumy od dłużników rzeczowych, tj. wnioskodawców. Jednocześnie proste umniejszenie wartości nieruchomości o kwotę hipoteki naruszałoby w sposób oczywisty interes uczestniczki w sytuacji, gdy istotna część długu, którego dotyczy hipoteka została już od niej wyegzekwowana w toku toczącego się postępowania egzekucyjnego. Dlatego też dokonano zawiadomienia właściwego organu egzekucyjnego o toczącym się postępowaniu o zniesieniu współwłasności, co umożliwiło komornikowi dokonanie w dniu 23 sierpnia 2017r., w trybie art. 896 k.p.c. w zw. z art. 909 k.p.c., zajęcia wierzytelności dłużniczki B. S. wobec wnioskodawców z tytułu spłaty udziału i wzajemnych rozliczeń współwłaścicieli.

Sąd odwoławczy zważył, iż prawidłowo wartość nieruchomości wskazana w punkcie I. zaskarżonego postanowienia winna zostać określona na kwotę 577.000,00 zł. Zgodnie bowiem z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2016r., poz. 2147 – j.t.) ilekroć istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości dla nieruchomości, która może być przedmiotem obrotu, dokonać należy wyceny jej wartości rynkowej, którą stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku (art. 7, 149, 150 i 151). Z kolei §38 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004r., nr 207, poz. 2109) stanowi, iż przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości.

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe pozwoliło na ustalenie, że wnioskodawcy w umowie darowizny z dnia 8 grudnia 1999r. dokonali ważnego i skutecznego ustanowienia prawa użytkowania na rzecz S. W.. Choć prawo to ustanowione zostało jedynie na udziale, będącym przedmiotem umowy, to jednak – jak wynika z opinii biegłego – wpływa na wartość nieruchomości jako całości, w ten sposób, że istotnie ją obniża. Wobec tego, że wartość nieruchomości wyraża najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, to określona w punkcie I. zaskarżonego postanowienia kwota, winna odpowiadać tej - wskazanej przez biegłego - wartości oszacowanej z uwzględnieniem ograniczonego prawa rzeczowego. I w tym zakresie, Sąd odwoławczy dokonał zmiany zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 386 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. Powyższe konstatacje nie mogły jednak prowadzić do obniżenia kwoty spłaty, którą w punkcie II. zaskarżonego postanowienia zasądził Sąd Rejonowy na rzecz uczestniczki postępowania. W tym zakresie Sąd odwoławczy w pełni podziela rozważania Sądu I instancji przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia na stronie 30. Choć bowiem obciążenie udziału prawem użytkowania jest ważne i skuteczne, to jednak wynikające z niego obniżenie wartości nieruchomości nie może prowadzić do powstania uszczerbku w majątku uczestniczki postępowania. Wszak nie wyrażała ona zgody na takie obciążenie (nie zostało też wykazane, aby taką zgodę wyrażała jej poprzedniczka prawna), nie brała udziału w tej czynności prawnej, wreszcie użytkowanie zgodnie z umową, zostało ustanowione na udziale wnioskodawców. O ile dla potencjalnego nabywcy nieruchomości (w kontekście art. 151 ust. 1 u.g.n.) nie ma znaczenia, na jakim udziale prawo użytkowania jest ustanowione i jako obciążenie wpływa na wartość całej nieruchomości, o tyle dla rozliczeń między współwłaścicielami, dla wyliczenia wysokości spłaty, należało przyjąć wartość udziału uczestniczki nie obejmującą wskazanego obciążenia. Zwłaszcza, gdy jak wynika z dokonanych powyżej rozważań, między współwłaścicielami obowiązywała umowa quoad usum o treści określonej w §6 aktu notarialnego z dnia 3 sierpnia 1999r. (k. 31 akt KW (...)), a ustanowione aktem notarialnym z dnia 8 grudnia 1999r. prawo użytkowania na rzecz S. W. przenosiło się na faktyczną możliwość korzystania przez użytkownika z nieruchomości jedynie w części opisanej w §6 ppkt B/ aktu notarialnego z dnia 3 sierpnia 1999r. W tej sytuacji, Sąd odwoławczy podzielił pogląd wyrażony przez Sąd I instancji, iż charakter prawny użytkowania i zakres obciążenia tym prawem jedynie udziału wnioskodawców, nie może wpływać negatywnie na sytuację uczestniczki, w szczególności nie może obniżać wartości jej udziału, a w konsekwencji umniejszać przysługującej jej spłaty. Wobec powyższego apelacja wnioskodawców co do punktu II. postanowienia podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.

Zasadna była apelacja uczestniczki, w części, w której kwestionowała rozłożenie na raty spłaty. Należało w tym zakresie rozważyć - w świetle art. 212 § 2 k.c. - usprawiedliwione interesy wszystkich współwłaścicieli, w tym ich sytuację życiową i zdolności płatnicze. Konstytucyjna zasada równej dla wszystkich współwłaścicieli ochrony prawnej własności i innych praw majątkowych (art. 64 ust. 2 Konstytucji RP) realizowana w warunkach gospodarki wolnorynkowej wyklucza oznaczenie terminu i sposobu uiszczenia ustalonej spłaty bez uwzględnienia uzasadnionego interesu dotychczasowego współwłaściciela uprawnionego do spłaty. W tym kontekście, w ocenie Sądu odwoławczego, nie jest właściwym rozkładanie na raty zasądzonej spłaty albowiem wnioskodawcy nie wykazali, aby ich sytuacja majątkowa i osobista uzasadniała rozłożenie spłaty na raty. Sam fakt zaciągnięcia kredytu czy niskie świadczenia emerytalno-rentowe (gdy nie są one jedynym dochodem) - nie są wystarczającym argumentem za skorzystaniem z tego rozwiązania. Zwłaszcza, gdy uwzględni się, że sprawa o zniesienie współwłasności toczyła się ponad 10 lat i wnioskodawcy od początku postępowania optowali za takim sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości, który wiązał się dla nich z obowiązkiem spłaty uczestniczki postępowania. Musieli zatem liczyć się z koniecznością zapłaty na rzecz uczestniczki. Długi czas trwania niniejszego postępowania oraz ustalona przez Sąd Rejonowy wysokość dochodów uzyskiwanych z nieruchomości, dawał wnioskodawcom realne możliwości na zgromadzenie stosownych środków na spłatę. Nie bez znaczenia w tym kontekście jest również, iż wskutek zniesienia współwłasności, wnioskodawcy otrzymali na własność całą nieruchomość, w której nie mieszkają i którą w przeważającej części przeznaczają na wynajem. Prawo własności nieruchomości stanowi znaczną wartość majątkową, może zatem posłużyć zabezpieczeniu kredytu lub pożyczki. Nic nie stoi też na przeszkodzie, by w ostateczności (gdy np. nie uda się pozyskać środków z kredytu) rozważyć przeznaczenie całości lub części nieruchomości na sprzedaż w celu uzyskania środków na spłatę. Sprzedaż wolnorynkowa z reguły pozwala na uzyskanie korzystnej ceny. Przeciwno rozkładaniu spłaty na

raty w tej sprawie przemawiały nadto okoliczności związane z sytuacją majątkową i rodzinną uczestniczki, a także jej podeszły wiek.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 386 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c., zmianie podlegał punkt II. zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie spłaty jako jednorazowego świadczenia.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, iż w tym wypadku koszty postępowania każda ze stron winna ponieść we własnym zakresie.

SSO Beata Woźniak SSO Ryszard Małecki SSR del. do SO Joanna Mataczyńska