

Sygn. akt XV.Ca. 664/15

POSTANOWIENIE

Dnia 20 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

Sędziowie: SSO Maciej Agaciński

SSO Jarosław Grobelny

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Graj

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 października 2015 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku S. P. (1), M. P. (1), G. P. i W. P. (1)

przy udziale D. Ś. (1), A. Ś. (1), E. G., E. D. (1), P. G. (1), A. G., A. P. (1), K. W. (1), L. D., E. D. (2), A. W., M. L. (1), K. S. (1) i J. S.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionych przez: 1) wnioskodawców S. P. (1), M. P. (1) i W. P. (1) oraz uczestników D. Ś. (1) i A. Ś. (1); 2) uczestników A. G. i P. G. (1); 3) uczestniczkę E. D. (1); 4) uczestniczkę A. P. (1); 5) uczestników J. S. i K. S. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 11 grudnia 2013 r.

sygn. akt I.Ns. 419/08

postanawia:

- 1) zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie IV. poprzez jego uchylenie;
- 2) uchylić zaskarżone postanowienie w punkcie VII. w części obejmującej orzeczenie dotyczące wniosku S. P. (1) i odrzucić wniosek S. P. (1) zgłoszony w piśmie z dnia 19 kwietnia 2012r. o zasądzenie kwoty 42.138,08zł z tytułu nakładów poniesionych na lokal mieszkalny nr (...);
- 3) uchylić zaskarżone postanowienie:
 - a) w punktach II. i III.;
 - b) w punkcie V. podpunkty 1-4, 9-16 i 25-28;
 - c) w punkcie VI.;
 - d) w punkcie VII. w części obejmującej orzeczenie dotyczące wniosku K. S. (1) i J. S. o zasądzenie kwot tytułem nakładów na lokale mieszkalne nr (...);
 - e) w punktach VIII. i IX.

i w tym zakresie sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej;

1) w pozostałej części oddalić apelację wnioskodawcy S. P. (1), uczestników A. G. i P. G. (1), uczestniczki E. D. (1), uczestniczki A. P. (1) oraz uczestników K. S. (1) i J. S..

/-/ Maciej Agaciński /-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/Jarosław Grobelny

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 20.04.2007r. S. P. (1), M. P. (1), G. P. i W. P. (1) wystąpili o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) – poprzez fizyczny podział tej nieruchomości polegający na wyodrębnieniu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przyznanie ich na własność poszczególnym współwłaścicielom z ewentualnym wyrównaniem udziałów przez dopłaty.

Uczestnicy, którzy zajęli stanowisko w sprawie, tj. D. i A. Ś. (1), E. D. (1), A. i P. G. (1), A. P. (1), A. W. i E. D. (2), przychylali się do powyższej propozycji w zakresie sposobu zniesienia współwłasności, wnosząc o przyznanie na swoją własność zajmowanych lokali. Pozostali uczestnicy, tj. E. G., K. W. (1), L. D. i M. L. (1), nie wypowiedzieli się co do wniosku.

W toku postępowania zgłoszone zostały także roszczenia z tytułu posiadania rzeczy wspólnej oraz poczynionych na nią nakładów:

- pismem z dnia 22.12.2008r. uczestniczka A. W. podniosła, że na lokal nr (...) poczyniła nakłady w wysokości 96.066,- zł;

- pismem z dnia 21.01.2009r. wnioskodawca S. P. (1) domagał się rozliczenia nakładów w wysokości 42.138,08zł poczynionych na lokal nr (...);

- pismem z dnia 21.01.2009r. wnioskodawcy S. P. (1), M. P. (1), G. P. i W. P. (1) domagali się zasądzenia na swoją rzecz od uczestników: E. D. (1) – łącznej kwoty 12.117,10zł za okres 1.01.1999r. - 31.12.2008r. i następnie po 347,35zł miesięcznie począwszy od 1.01.2009r. do czasu zniesienia współwłasności; A. i P. G. (1) – łącznej kwoty 12.042,95zł za okres 20.03.1999r. - 31.12.2008r. i następnie po 347,35zł miesięcznie począwszy od 1.01.2009r. do czasu zniesienia współwłasności; E. i L. D. – łącznej kwoty 9.437,-zł za okres 14.01.2006r. - 31.12.2008r. następnie po 347,35zł miesięcznie począwszy od 1.01.2009r. do czasu zniesienia współwłasności; M. L. (1) – łącznej kwoty 5.793,90zł za okres 23.07.2007r. - 31.12.2008r. i po 347,35zł miesięcznie począwszy od 1.01.2009r. do czasu zniesienia współwłasności; A. W. – łącznej kwoty 25.538,99zł za okres 12.12.2006r. - 31.12.2008r. i następnie po 1.157,80zł miesięcznie począwszy od 1.01.2009r. do czasu zniesienia współwłasności; A. P. (1) – łącznej kwoty 30.316,26zł za okres 15.05.2006r. - 31.12.2008r. i następnie po 1.157,80zł miesięcznie począwszy od 1.01.2009r. do czasu zniesienia współwłasności, przy czym roszczenie to wnioskodawcy zatytułowali jako dotyczące „odszkodowania za utracone korzyści z lokali mieszkalnych i użytkowych”, natomiast jako jego podstawę prawną wskazali przepisy art. 206 k.c. oraz art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c.;

- pismem z dnia 26.06.2009r. uczestnicy D. Ś. (1) i A. Ś. (1) domagali się zasądzenia na swoją rzecz od uczestników: E. D. (1) – łącznej kwoty 6.225,-zł za okres 1.08.2002r. - 30.06.2009r. i następnie po 75,-zł miesięcznie począwszy od 1.07.2009r. do czasu zniesienia współwłasności; A. i P. G. (1) – łącznej kwoty 6.225,-zł za okres 1.08.2002r. - 30.06.2009r. i następnie po 75,-zł miesięcznie począwszy od 1.07.2009r. do czasu zniesienia współwłasności; E. i L. D. – łącznej kwoty 6.225,-zł za okres 1.08.2002r. - 30.06.2009r. i następnie po 75,-zł miesięcznie począwszy od 1.07.2009r. do czasu zniesienia współwłasności; M. L. (1) – łącznej kwoty 6.225,-zł za okres 1.08.2002r. - 30.06.2009r. i następnie po 75,-zł miesięcznie począwszy od 1.07.2009r. do czasu zniesienia współwłasności; A. W. – łącznej kwoty 20.750,-zł za okres 1.09.2002r. - 30.06.2009r. i następnie po 250,-zł miesięcznie począwszy od 1.07.2009r. do czasu zniesienia współwłasności; A. P. (1) – łącznej kwoty 20.750,-zł za okres 1.08.2002r. - 30.06.2009r. i następnie po

250,-zł miesięcznie począwszy od 1.07.2009r. do czasu zniesienia współwłasności, przy czym roszczenie to uczestnicy zatytułowali jako dotyczące „odszkodowania za utracone pożytki z lokali mieszkalnych i użytkowych”, natomiast jako jego podstawę prawną wskazali przepisy art. 206 k.c. oraz art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c.;

- pismem z dnia 2.07.2010r. uczestniczka A. P. (1) domagała się rozliczenia zarządu za okres od 1.09.2006r.

Postanowieniem wstępnym i częściowym z dnia 30.07.2010r., sygn. akt I.Ns.419/08 Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

I. ustalił sposób zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...) poprzez prawne wyodrębnienie lokali mieszkalnych nr (...), czterech lokali użytkowych oraz dwóch lokali użytkowych znajdujących się na poddaszu;

II. oddalił wniosek S. P. (1) o rozliczenie nakładów poniesionych przez niego na lokal nr (...) w wysokości 42.138,08zł;

III. oddalił wniosek A. W. o rozliczenie nakładów poniesionych przez nią na lokal nr (...) w wysokości 96.066,-zł;

IV. ustalił, że z datą 1.09.2006r. ustał podział przedmiotowej nieruchomości do używania pomiędzy współwłaścicielami w zakresie wydzielenia poszczególnych pomieszczeń do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli.

Po wydaniu powyższego postanowienia udział w sprawie zgłosili K. i J. S., powołując się na fakt nabycia od A. W. udziałów w nieruchomości oraz wierzytelności o zwrot nakładów i zapłatę pożytków. Postanowieniem z dnia 16.11.2010r. Sąd Rejonowy dopuścił K. S. (1) i J. S. do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania.

Na skutek apelacji wniesionych: przez uczestniczkę A. P. (1), która zaskarżyła postanowienie wstępne i częściowe w punktach I. i IV. oraz przez uczestników K. S. (1) i J. S., którzy zaskarżyli powyższe postanowienie w punkcie III. Sąd Okręgowy w P. postanowieniem z dnia 9.12.2011r., sygn. akt XV.(...) uchylił postanowienie częściowe i wstępne w punktach I., III., i IV. i w tym zakresie sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu (...)w P., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy zainteresowani podtrzymali swoje stanowiska co do istoty sprawy, a także opisane wyżej roszczenia – z wyjątkiem wnioskodawcy G. P., który w dniu 8.08.2011. zbył należący do niego udział we własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz uczestników K. i J. S., zaś pismem z dnia 19.04.2012r. oświadczył, że rezygnuje z roszczeń kierowanych przeciwko pozostałym współwłaścicielom. Uczestnik S. P. (1) pismem z dnia 19.04.2012r. ponownie wniósł natomiast o rozliczenie nakładów w wysokości 42.138,08zł poczynionych na lokal nr (...) i zasądzenie powyższej kwoty na swoją rzecz, powołując się na wyliczenia, tabele i dokumenty dołączone do pisma z dnia 21.01.2009r.

Dodatkowo zgłoszone zostały natomiast następujące roszczenia z tytułu posiadania rzeczy wspólnej oraz poczynionych na nią nakładów:

- pismem z dnia 19.04.2012r. wnioskodawcy S. P. (1), M. P. (1) i W. P. (1) domagali się zasądzenia na swoją rzecz od uczestników K. S. (1) i J. S. łącznych kwot 4.922,86zł za okres 15.10.2010r. – 30.04.2012r. i 16.408,96zł za okres 14.10.2010r. – 30.04.2012r. i następnie kwot po 266,10zł i 886,97zł miesięcznie począwszy od 1.05.2012r. do czasu zniesienia współwłasności, natomiast uczestnicy D. Ś. (1) i A. Ś. (1) domagali się zasądzenia na swoją rzecz od uczestników K. i J. S. łącznych kwot 1.387,50zł za okres 15.10.2010r. – 30.04.2012r. i 4.625zł za okres 14.10.2010r. – 30.04.2012r. i następnie kwot po 75,-zł i 250,-zł miesięcznie począwszy od 1.05.2012r. do czasu zniesienia współwłasności – z tytułu „odszkodowania za utracone pożytki z lokali mieszkalnych i użytkowych”;

- pismem z dnia 9.05.2013r. uczestnicy K. S. (1) i J. S. domagali się rozliczenia nakładów poczynionych przez nich na lokale mieszkalne nr (...) będące w ich posiadaniu – na rzecz ewentualnych dopłat pieniężnych;

- pismem z dnia 10.05.2013r. uczestniczka A. P. (1) – w związku ze złożonym uprzednio wnioskiem o rozliczenie zarządu – o domagał się zasądzenia przypadających na jej rzecz pożytków z nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 28.03.2012r. Sąd Rejonowy wyłączył do odrębnego rozpoznania w procesie: roszczenie zgłoszone przez A. W. o zasądzenie na jej rzecz kwoty 96.066,-zł z tytułu nakładów poniesionych na najmowany lokal nr (...); roszczenie zgłoszone przez K. S. (1) i J. S. o zasądzenie na ich rzecz kwoty 96.066,-zł z tytułu nakładów poniesionych na najmowany lokal nr (...).

Postanowieniem z dnia 11.12.2013r., sygn. akt I.Ns.419/08 Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

I. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w P. prowadzi księgę wieczysta KW nr (...), w ten sposób, iż:

1. w budynku mieszkalnym tej nieruchomości wyodrębnił następujące lokale:

a lokal mieszkalny o pow. 42,9 m², obejmujący następujące pomieszczenia na parterze, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia

- pokój o pow. 22,2 m²
- kuchnia o pow. 12,1 m²
- łazienka o pow. 5,1 m²
- hall o pow. 3,5 m²

do którego przynależy piwnica o pow. 2,8 m² (03/P) i oznaczyć ten lokal jako lokal mieszkalny nr (...)

b lokal mieszkalny o pow. 84,9 m², obejmujący następujące pomieszczenia na parterze, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- pokój o pow. 16,7 m²
- pokój o pow. 17,4 m²
- pokój o pow. 20,7 m²
- kuchnia o pow. 16,4 m²
- łazienka o pow. 6,8 m²
- hall o pow. 6,9 m²

do którego przynależy piwnica o pow. 4,0 m² (05/P) i oznaczyć ten lokal jako lokal mieszkalny nr (...)

c lokal mieszkalny o pow. 93,4 m², obejmujący następujące pomieszczenia na I piętrze, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- pokój o pow. 17,8 m²
- pokój o pow. 22,2 m²

- pokój o pow. 21,4 m²
- kuchnia o pow. 15,2 m²
- łazienka o pow. 3,1 m²
- łazienka o pow. 2,8 m²
- łazienka o pow. 3,3 m²
- hall o pow. 6,0 m²
- hall o pow. 1,6 m²

do którego przynależy piwnica o pow. 1,7 m² (O8/P) i oznaczyć ten lokal jako mieszkalny nr (...)

d lokal mieszkalny o pow. 58,0 m², obejmujący następujące pomieszczenia na I piętrze, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- pokój o pow. 18,6 m²
- pokój o pow. 16,5 m²
- kuchnia o pow. 12,6 m²
- łazienka o pow. 5,0 m²
- hall o pow. 5,3 m²

do którego przynależy piwnica o pow. 1,3 m² (O12/P) i oznaczyć ten lokal jako lokal mieszkalny nr (...)

e lokal mieszkalny o pow. 95,5 m², obejmujący następujące pomieszczenia na II piętrze, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- pokój o pow. 18,8 m²
- pokój o pow. 23,0 m²
- pokój o pow. 22,3 m²
- pokój o pow. 6,9 m²
- kuchnia ze spiżarnią o pow. 11,5 m²
- łazienka o pow. 5,6 m²
- hall o pow. 7,4 m²

do którego przynależy piwnica o pow. 2,2 m² (O11/P) i oznaczyć ten lokal jako lokal mieszkalny nr (...)

f lokal mieszkalny o pow. 59,0 m², obejmujący następujące pomieszczenia na II piętrze, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- pokój o pow. 19,1 m²
- pokój o pow. 16,9 m²
- kuchnia o pow. 12,8 m²
- łazienka o pow. 5,1 m²
- hall o pow. 5,1 m²

do którego przynależy piwnica o pow. 2,8 m²(06/P) i oznaczyć ten lokal jako lokal mieszkalny nr (...)

g lokal mieszkalny o pow. 78,8 m², obejmujący następujące pomieszczenia na III piętrze, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- pokój o pow. 22,9 m²
- pokój o pow. 22,8 m²
- pokój o pow. 6,9 m²
- kuchnia ze spiżarnią o pow. 11,7 m²
- łazienka o pow. 5,6 m²
- hall o pow. 7,3 m²
- hall o pow. 1,6 m²

– do którego przynależy piwnica o pow. 4,7 m² (013/P) i oznaczyć ten lokal jako lokal mieszkalny nr (...)

h lokal mieszkalny o pow. 78,0 m², obejmujący następujące pomieszczenia na III piętrze, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- pokój o pow. 18,8 m²
- pokój o pow. 19,0 m²
- pokój o pow. 16,8 m²
- kuchnia o pow. 12,9 m²
- łazienka o pow. 5,2 m²
- hall o pow. 5,3 m²

– do którego przynależy piwnica o pow. 3,4 m² (04/P) i oznaczyć ten lokal jako lokal mieszkalny nr (...)

i lokal mieszkalny o pow. 83,6 m², obejmujący następujące pomieszczenia na poddaszu, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- pokój o pow. 17,0 m²
- pokój o pow. 26,0 m²
- pokój o pow. 16,5 m²
- kuchnia o pow. 12,5 m²
- łazienka o pow. 6,1 m²
- hall o pow. 5,5 m²

i oznaczyć ten lokal jako lokal mieszkalny nr (...)

j lokal mieszkalny o pow. 24,2 m², obejmujący następujące pomieszczenia na parterze, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- pokój o pow. 15,0 m²
- kuchnia o pow. 6,4 m²
- łazienka o pow. 2,8 m²

do którego przynależy skrytka o pow. 0,6 m² (1/PP) oraz piwnica o pow. 1,8 m² (09/P) i oznaczyć ten lokal jako lokal mieszkalny nr (...)

k lokal mieszkalny o pow. 24,8 m², obejmujący następujące pomieszczenia na I piętrze, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013 r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- pokój o pow. 15,5 m²
- kuchnia o pow. 6,2 m²
- łazienka o pow. 3,1 m²

do którego przynależy skrytka o pow. 0,6 m² (101/PP) oraz piwnica o pow. 1,0 m² (015/P) i oznaczyć ten lokal jako lokal mieszkalny nr (...)

l lokal mieszkalny o pow. 25,7 m², obejmujący następujące pomieszczenia na II piętrze, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- pokój o pow. 15,8 m²
- kuchnia o pow. 6,5 m²
- łazienka o pow. 3,4 m²

do którego przynależy skrytka o pow. 0,6 m² (201/PP) oraz piwnica o pow. 3,0 m² (014/P) i oznaczyć ten lokal jako lokal mieszkalny nr (...)

m lokal mieszkalny o pow. 24,2 m², obejmujący następujące pomieszczenia na III piętrze, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- pokój o pow. 15,5 m²
- kuchnia o pow. 3,2 m²
- łazienka o pow. 3,0 m²
- korytarz o pow. 2,5 m²
- do którego przynależy skrytka o pow. 0,6 m² (301/PP) oraz piwnica o pow. 3,0 m² (010/P)
- i oznaczyć ten lokal jako lokal mieszkalny nr (...)

n lokal użytkowy (niemieszkalny) o pow. 67,5 m², obejmujący następujące pomieszczenia w piwnicy, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- sala sprzedaży o pow. 20,7 m²
- sala sprzedaży o pow. 12,6 m²
- sala sprzedaży o pow. 4,3 m²
- sala sprzedaży o pow. 23,5 m²
- magazyn o pow. 3,8 m²
- wc o pow. 2,6 m²

i oznaczyć ten lokal jako lokal niemieszkalny nr (...)

o lokal użytkowy (niemieszkalny) o pow. 24,9 m², obejmujący następujące pomieszczenia w piwnicy, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- sala sprzedaży o pow. 15,9 m²
- pomieszczenie socjalne o pow. 4,9 m²
- wc o pow. 4,1 m²

i oznaczyć ten lokal jako lokal niemieszkalny nr (...)

p lokal użytkowy (niemieszkalny) o pow. 26,6 m², obejmujący następujące pomieszczenia w piwnicy, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- sala sprzedaży o pow. 16,0 m²

- pomieszczenie socjalne o pow. 9,4 m²
- wc o pow. 1,2 m²

i oznaczyć ten lokal jako lokal niemieszkalny nr (...)

q lokal użytkowy (niemieszkalny) o pow. 30,8 m², obejmujący następujące pomieszczenia w piwnicy, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- sala sprzedaży o pow. 19,9 m²
- pomieszczenie socjalne o pow. 8,9 m²
- wc o pow. 2,0 m²

i oznaczyć ten lokal jako lokal niemieszkalny nr (...)

r lokal użytkowy (niemieszkalny) o pow. 21,5 m² obejmujący strych- zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013 r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia

i oznaczyć ten lokal jako lokal niemieszkalny nr (...)

s lokal użytkowy (niemieszkalny) o pow. 63,7 m², obejmujący następujące pomieszczenia na poddaszu, zgodnie z pisemną opinią biegłego B. H. z dnia 30 września 2013r., a stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia:

- strych o pow. 5,1 m²
- strych o pow. 14,3 m²
- pralnia o pow. 9,4 m²
- strych o pow. 31,5 m²
- korytarz o pow. 3,4 m²

i oznaczyć ten lokal jako lokal niemieszkalny nr (...)

2. lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1.a wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) przyznał na wyłączną współwłasność W. P. (1) w udziale 1/2 i małżonkom M. P. (1) i S. P. (1) w udziale 1/2 części do wspólności ustawowej małżeńskiej;

3. lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1.b wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) przyznał na wyłączną własność A. P. (1);

4. lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1.c wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) przyznał na wyłączną własność K. S. (1) i J. S. do wspólności ustawowej małżeńskiej;

5. lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1.d wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) przyznał na wyłączną współwłasność W. P. (1) w udziale 1/2 i małżonkom M. P. (1) i S. P. (1) w udziale części do wspólności ustawowej małżeńskiej;

6. lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1.e wraz z udziałem w nieruchomości wspólności w wysokości (...) przyznał na wyłączną własność D. Ś. (1) i A. Ś. (1) do wspólności ustawowej małżeńskiej;
7. lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1.f wraz z udziałem w nieruchomości wspólności w wysokości (...) przyznał na wyłączną współwłasność W. P. (1) w udziale 1/2 i małżonkom M. P. (1) i S. P. (1) w udziale 1/2 części do wspólności ustawowej małżeńskiej;
8. lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1.g wraz z udziałem w nieruchomości Wspólności w wysokości (...) przyznał na wyłączną współwłasność W. P. (1) w udziale 1/2 i małżonkom M. P. (1) i S. P. (1) w udziale 1/2 części do wspólności ustawowej małżeńskiej;
9. lokal mieszkalny opisany w punkcie 1.1.h wraz z udziałem w nieruchomości Wspólności w wysokości (...) przyznał na wyłączną współwłasność W. P. (1) w udziale 1/2 i małżonkom M. P. (1) i S. P. (1) w udziale 1/2 części do wspólności ustawowej małżeńskiej;
10. lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1.i wraz z udziałem w nieruchomości Wspólności w wysokości (...) przyznał na wyłączną współwłasność W. P. (1) w udziale 1/2 i małżonkom M. P. (1) i S. P. (1) w udziale 1/2 części do wspólności ustawowej małżeńskiej;
11. lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1.j wraz z udziałem w nieruchomości wspólności w wysokości (...) przyznał na wyłączną własność D. Ś. (1) i A. Ś. (1) do wspólności ustawowej małżeńskiej;
12. lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1.k wraz z udziałem w nieruchomości Wspólności w wysokości (...) przyznał na wyłączną współwłasność W. P. (1) w udziale 1/2 i małżonkom M. P. (1) i S. P. (1) w udziale 1/2 części do wspólności ustawowej małżeńskiej;
13. lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1.l wraz z udziałem w nieruchomości Wspólności w wysokości (...) przyznał na wyłączną współwłasność W. P. (1) w udziale 1/2 i małżonkom M. P. (1) i S. P. (1) w udziale 1/2 części do wspólności ustawowej małżeńskiej;
14. lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1.m wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) przyznał na wyłączną własność K. S. (1) i J. S. do wspólności ustawowej małżeńskiej;
15. lokal użytkowy (niemieszkalny) opisany w punkcie I.1.n wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) przyznać na wyłączną własność K. S. (1) i J. S. do wspólności ustawowej małżeńskiej;
16. lokal użytkowy (niemieszkalny) opisany w punkcie I.1.o wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) przyznać na wyłączną własność A. G. i P. G. (1) do wspólności ustawowej małżeńskiej;
17. lokal użytkowy (niemieszkalny) opisany w punkcie I.1.p wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) przyznać na wyłączną własność E. D. (2) i L. D. do wspólności ustawowej małżeńskiej;
18. lokal użytkowy (niemieszkalny) opisany w punkcie I.1.q wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) przyznać na wyłączną własność E. D. (1);
19. lokal użytkowy (niemieszkalny) opisany w punkcie I.1.r wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) przyznać na wyłączną własność K. S. (1) i J. S. do wspólności ustawowej małżeńskiej;
20. lokal użytkowy (niemieszkalny) opisany w punkcie I.1.s wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) przyznać na wyłączną własność K. S. (1) i J. S. do wspólności ustawowej małżeńskiej;

II. tytułem spłaty zasadził na rzecz E. G. kwoty:

- a. 1.433,15zł od A. P. (1) płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- b. 1.980,-zł solidarnie od E. i L. małżeństwa D. płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- c. 2.180,-zł solidarnie od K. i J. małżeństwa S. płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- d. 6.571,20zł od W. P. (1) płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;

I. tytułem dopłaty zasadził:

1. solidarnie na rzecz S. i M. małżeństwa P. kwoty:

- a 1.433,16zł od A. P. (1) płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- b 24.764,82zł solidarnie od E. i L. małżeństwa D. płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- c 27.273,19zł solidarnie od K. i J. małżeństwa S. płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- d 117.514,57zł od W. P. (1) płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;

2. solidarnie na rzecz D. i A. małżeństwa Ś. kwoty:

- a 1433,15zł od A. P. (1) płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- b 8.910,-zł solidarnie od E. i L. małżeństwa D. płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- c 9.800,-zł solidarnie od K. i J. małżeństwa S. płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- d 28.250,25zł od W. P. (1) płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia;

3. na rzecz E. D. (1) kwoty:

- a 1433,15zł od A. P. (1) płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- b 5.940,00 zł solidarnie od E. i L. małżeństwa D. płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia
- c 6.550,-zł solidarnie od K. i J. małżeństwa S. płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- d 24.017,58zł od W. P. (1) płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;

4. solidarnie na rzecz A. i P. małżeństwa G.:

- a 1.433,15zł od A. P. (1) płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- b 2.970,-zł solidarnie od E. i L. małżeństwa D. płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- c 3.270,-zł solidarnie od K. i J. małżeństwa S. płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;
- d 9.332,40zł od W. P. (1) płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;

II. ustalił, że z datą 1.09.2006r. ustał podział przedmiotowej nieruchomości do używania pomiędzy współwłaścicielami w zakresie wydzielenia poszczególnych pomieszczeń do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli;

III. tytułem utraconych pożytków:

1. zasądził od E. D. (1) solidarnie na rzecz D. i A. małżeństwa Ś. kwotę 7.122,35zł;
2. zasądził od E. D. (1) na rzecz S. P. (1) kwotę 5.243,90zł;
3. zasądził od E. D. (1) na rzecz M. P. (1) kwotę 10.339,37zł;
4. zasądził od E. D. (1) na rzecz W. P. (1) kwotę 8.564,54zł;
5. zasądził solidarnie od E. i L. małżeństwa D. solidarnie na rzecz D. i A. małżeństwa Ś. kwotę 6.128,01zł;
6. zasądził solidarnie od E. i L. małżeństwa D. na rzecz S. P. (1) kwotę 4.374,53zł;
7. zasądził solidarnie od E. i L. małżeństwa D. na rzecz M. P. (1) kwotę 8.680,96zł;
8. zasądził solidarnie od E. i L. małżeństwa D. na rzecz W. P. (1) kwotę 7.192,83zł;
9. zasądził solidarnie od A. i P. małżeństwa G. solidarnie na rzecz D. i A. małżeństwa Ś. kwotę 5.757,98 zł;
10. zasądził solidarnie od A. i P. małżeństwa G. na rzecz S. P. (1) kwotę 4.110,51zł;
11. zasądził solidarnie od A. i P. małżeństwa G. na rzecz M. P. (1) kwotę 8.358,74zł;
12. zasądził solidarnie od A. i P. małżeństwa G. na rzecz W. P. (1) kwotę 6.922,29zł;
13. zasądził od A. P. (1) solidarnie na rzecz D. i A. małżeństwa Ś. kwotę 10.232,98zł;
14. zasądził od A. P. (1) na rzecz S. P. (1) kwotę 7.305,29zł;
15. zasądził od A. P. (1) na rzecz M. P. (1) kwotę 14.855,32zł;
16. zasądził od A. P. (1) na rzecz W. P. (1) kwotę 12.302,35zł;
17. zasądził od A. W. solidarnie na rzecz D. i A. małżeństwa Ś. kwotę 7.862,86zł;
18. zasądził od A. W. na rzecz S. P. (1) kwotę 5.258,54zł;
19. zasądził od A. W. na rzecz M. P. (1) kwotę 7.451,35zł;
20. zasądził od A. W. na rzecz W. P. (1) kwotę 6.290,15zł;
21. zasądził od M. L. (1) solidarnie na rzecz D. i A. małżeństwa Ś. kwotę 1.586,29zł;
22. zasądził od M. L. (1) na rzecz S. P. (1) kwotę 955,54zł;
23. zasądził od M. L. (1) na rzecz M. P. (1) kwotę 1.945,28zł;
24. zasądził od M. L. (1) na rzecz W. P. (1) kwotę 1.522,93zł;
25. zasądził solidarnie od K. i J. małżeństwa S. solidarnie na rzecz D. i A. małżeństwa Ś. kwotę 5.761,-zł;
26. zasądził solidarnie od K. i J. małżeństwa S. na rzecz S. P. (1) kwotę 4.341,55zł;
27. zasądził solidarnie od K. i J. małżeństwa S. na rzecz M. P. (1) kwotę 8.888,48zł;
28. zasądził solidarnie od K. i J. małżeństwa S. na rzecz W. P. (1) kwotę 7.208,18zł;

IV. w pozostałym zakresie oddalił wnioski S. P. (1), M. P. (1), W. P. (1), D. Ś. (1) i A. Ś. (1) o zasądzenie dalszych kwot tytułem utraconych pożytków i oddalił wnioski K. S. (1) i J. S. o zasądzenie kwot tytułem utraconych pożytków;

V. oddalił wniosek S. P. (1) o rozliczenie nakładów poniesionych przez niego na lokal nr (...) i oddalił wnioski K. S. (1) i J. S. o zasądzenie kwot tytułem nakładów na lokale nr (...);

VI. kosztami opinii biegłych i zwrotu wydatków i wynagrodzenia biegłych za rozprawy i inne czynności obciążył następujące strony w następującym stosunku (ułamku) i pozostawił szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu po prawomocnym zakończeniu postępowania.

- S. P. (1) w 52933383/561917760 części;
- M. P. (1) w 1083701766/5619177060 części;
- W. P. (1) w 87884181/561917760 części;
- solidarnie D. i A. Ś. (1) w 24/192 części;
- E. G. w 2504000/561917760 części;
- E. D. (1) w 8/192 części;
- solidarnie K. i J. S. w 47/192 części;
- A. P. (1) w 19/192 części;
- solidarnie E. i L. D. w 2/192 części;
- solidarnie A. i P. G. (1) w 6/192 części;

VII. pozostałymi kosztami postępowania obciążył strony w zakresie dotychczas przez strony poniesionym.

Jako podstawę powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał następujące ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne:

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), obejmująca działkę nr (...), mapa 10, obręb J., o powierzchni 383m², posiada pełne uzbrojenie techniczne (energia, wodą kanalizacją przyłącze gazowe, telefon), zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym trzykondygnacyjnym z poddaszem użytkowym. Budynek jest zlokalizowany w zabudowie zwartej, w dzielnicy J., składa się z części fontowej i oficyny. Obiekt jest podpiwniczony w części pod budynkiem oraz pod podwórzem. Budynek konstrukcyjnie powstał w 1900. Obiekt składa się z 9 mieszkań usytuowanych w części frontowej, 4 mieszkań w oficynie budynku, 4 lokali użytkowych usytuowanych w piwnicy budynku oraz 4 lokali użytkowych usytuowanych na strychu.

Całkowity plan budynku kształtuje się w następujący sposób: PIWNICE: obejmują piwnice wykorzystywane przez poszczególnych współwłaścicieli i lokatorów oraz korytarze - o pow. 55,1m², pomieszczenia wspólne - 15m², lokale użytkowe - pow. 156,1 m² - łącznie 226,2m² PARTER 2 lokale mieszkalne w części frontowej - 128,2m², 1 lokal w oficynie - 24,8m², Klatki schodowe - 41,7m² Łącznie 194,7m² I PIĘTRO 2 lokale mieszkalne w części frontowej - 152,1m², 1 lokal w oficynie - 25,4m², Klatki schodowe - 29,0 m² Łącznie 206,5m² II PIĘTRO 2 lokale mieszkalne w części frontowej -154,5m², 1 lokal w oficynie - 26,4 m², Klatki schodowe - 29,0 m² Łącznie 209,9m² III PIĘTRO 2 lokale mieszkalne w części frontowej -156,8m², 1 lokal w oficynie - 25,7m², Klatki schodowe - 29,0m² Łącznie 211,5m² PODDASZE 1 lokal mieszkalny w części frontowej - 83,6m², S. - 85,2m², Klatki schodowe - 29,8m² Łącznie 198,6m².

Łączna liczba lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi 19, łączna powierzchnia użytkowa tych lokali wynosi 1028,3m², zaś powierzchnia przynależna 34,1m², łącznie 1062,4m².

W budynku wyodrębnić można 13 samodzielnych lokali mieszkalnych, 4 lokale użytkowe i 2 lokale użytkowe na strychu. (...): PIWNICA Lokal użytkowy nr (...) - o pow. użytkowej 67,5 m⁽⁽²⁾⁾, składa się z 4 izb; udział w części wspólnej i w gruncie (...) spełniający wymogi samodzielnego lokalu użytkowego o wartości rynkowej 155.400,-zł; Lokal użytkowy nr (...) - (...) o pow. użytkowej 24,9m⁽⁽²⁾⁾ składa się z 1 izby; udział w części wspólnej i w gruncie (...) spełniający wymogi samodzielnego lokalu użytkowego o wartości rynkowej 68.300,-zł; Lokal użytkowy nr (...) - o pow. użytkowej 26,6m⁽⁽²⁾⁾ składa się z 1 izby; udział w części wspólnej i w gruncie (...), spełniający wymogi samodzielnego lokalu użytkowego o wartości rynkowej 73.000,-zł; Lokal użytkowy nr (...) - magiel o pow. użytkowej 30,8m składa się z 1 izby; udział w części wspólnej i w gruncie (...), spełniający wymogi samodzielnego lokalu użytkowego o wartości rynkowej 75.800,-zł; Lokal mieszkalny nr (...) - o pow. użytkowej 42,9 m składa się z 2 izb; do lokalu przynależy piwnica nr (...) o pow. 2,8m², łączna pow. 45,7m², udział w części wspólnej i w gruncie (...), o wartości rynkowej 110.393,60zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego; Lokal mieszkalny nr (...) - o pow. użytkowej 84,9 m składa się z 4 izb; do lokalu przynależy piwnica nr (...) o pow. 4,0 m², łączna pow. 88,9 m², udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 277.300,-zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego; I PIĘTRO Lokal mieszkalny nr (...) - o pow. użytkowej 93,4 m⁽⁽²⁾⁾ składa się z 4 izb; do lokalu przynależy piwnica nr (...) o pow. 1,7m², łączna pow. 95,1 m², udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 370.100,-zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego; Lokal mieszkalny nr (...) - o pow. użytkowej 58,0 m⁽⁽²⁾⁾ składa się z 3 izb; do lokalu przynależy piwnica nr (...) o pow. 1,3m⁽⁽²⁾⁾, łączna pow. 59,3 m⁽⁽²⁾⁾, udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 166.288,80zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego; II Piętro Lokal mieszkalny nr (...) - o pow. użytkowej 95,5 m⁽⁽²⁾⁾ składa się z 5 izb; do lokalu przynależy piwnica nr (...) o pow. 2,2m⁽⁽²⁾⁾, łączna pow. 97,7m⁽⁽²⁾⁾, udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 241.241,60zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego; Lokal mieszkalny nr (...) - o pow. użytkowej 59, (...) składa się z 3 izb ; do lokalu przynależy piwnica nr (...) o pow. 2,8m⁽⁽²⁾⁾, łączna pow. 61,8m⁽⁽²⁾⁾, udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 155.137,60zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego; III PIĘTRO Lokal mieszkalny nr (...) - o pow. użytkowej 78,8 m⁽⁽²⁾⁾ składa się z 4 izb ; do lokalu przynależy piwnica nr (...) o pow. 4,7m⁽⁽²⁾⁾, łączna pow. 83,5m⁽⁽²⁾⁾, udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 191.158,40zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego; Lokal mieszkalny nr (...) - o pow. użytkowej 78, (...) składa się z 4 izb; do lokalu przynależy piwnica nr (...) o pow. 3,4m⁽⁽²⁾⁾, łączna pow. 81,4m⁽⁽²⁾⁾, udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 254.100,-zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego; PODDASZE Lokal mieszkalny nr (...) - o pow. użytkowej 83,6 m⁽⁽²⁾⁾ składa się z 4 izb do lokalu nie należy przynależy piwnica, udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 217.700,-zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego; OFICYNA (...) mieszkalny nr (...) (parter) - o pow. użytkowej 24,2m⁽⁽²⁾⁾ składa się z 2 izb; do lokalu przynależy piwnica nr (...) o pow. 1,8 m⁽⁽²⁾⁾ i skrytka (...) o pow. 0.6m⁽⁽²⁾⁾, łączna pow. 26,6m⁽⁽²⁾⁾, udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 51.587,20zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego; Lokal mieszkalny nr (...) (I piętro) - o pow. użytkowej 24,8m⁽⁽²⁾⁾ składa się z 2 izb; do lokalu przynależy piwnica nr (...) o pow. 1,0 m⁽⁽²⁾⁾ i skrytka (...) o pow. 0.6m⁽⁽²⁾⁾, łączna pow. 26,4m⁽⁽²⁾⁾, udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 77.100,-zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego; Lokal mieszkalny nr (...) (II piętro) - o pow. użytkowej 25,7 m⁽⁽²⁾⁾ składa się z 2 izb; do lokalu przynależy piwnica nr (...) o pow. 3m⁽⁽²⁾⁾ i skrytka (...) o pow. 0.6m⁽⁽²⁾⁾, łączna pow. 29,4m⁽⁽²⁾⁾, udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 58.430,40zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego; Lokal mieszkalny nr (...) (III Piętro) - o pow. użytkowej 24,2 m⁽⁽²⁾⁾ składa się z 2 izb; do lokalu przynależy piwnica nr (...) o pow. 3m⁽⁽²⁾⁾ i skrytka o pow. 0.6m⁽⁽²⁾⁾, łączna pow. 28,7m⁽⁽²⁾⁾, udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 81.800,-zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu mieszkalnego; Lokal użytkowy (...) - strych usytuowany na poddaszu o pow. 21,5m⁽⁽²⁾⁾

, udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 29.100,-zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu użytkowego; Lokal użytkowy (...) - strych usytuowany na poddaszu o pow. 63,7 m składający się z 4 izb, udział w części wspólnej i w gruncie (...) o wartości rynkowej 80.900,-zł, lokal spełnia wymogi samodzielnego lokalu użytkowego.

Możliwy do uzyskania na wolnym rynku czynsz najmu wynosi miesięcznie: lokal użytkowy (...): 2006r. 470,86zł, 2007r. 523,65zł, 2008r. 576,68zł, 2009r. 622,-zł, 2010r. 643,91zł, 2011r. 643,91zł, 2012r. 671,55zł; lokal użytkowy (...): 2006r. 501,12zł, 2007r. 557,30zł, 2008r. 613,74zł, 2009r. 661,97zł, 2010r. 685,29zł, 2011r. 685,29zł, 2012r. 714,71zł; lokal użytkowy (...): 2006r. 582,43zł, 2007r. 647,72zł, 2008r. 713,33zł, 2009r. 769,38zł, 2010r. 796,49zł, 2011r. 796,49zł, 2012r. 830,68zł; lokal mieszkalny nr (...): 2006r. 836,27zł, 2007r. 930,50zł, 2008r. 1.024,74zł, 2009r. 1.105,40zł, 2010r. 1.144,45zł, 2011r. 1.144,45zł, 2012r. 1.193,69zł; lokal mieszkalny nr (...): 2006r. 1.034,87zł, 2007r. 1.150,69zł, 2008r. 1.267,44zł, 2009r. 1.367,38zł, 2010r. 1.415,94zł, 2011r. 1.415,94zł, 2012r. 1.476,65zł; lokal mieszkalny nr (...): 2006r. 208,60zł, 2007r. 232,08zł, 2008r. 255,55zł, 2009r. 275,64zł, 2010r. 285,32zł, 2011r. 285,32zł, 2012r. 297,66zł.

Nieruchomość jest przedmiotem współwłasności wnioskodawców oraz uczestników postępowania, których skład osobowy zmieniał się z uwagi na dokonywane poszczególne transakcje i obecnie kształtuje się następująco: S. P. (1) w 52933383/561917760 części; M. P. (1) w 108370766/561917760 części; W. P. (1) w 87884181/561917760 części; D. i A. Ś. (1) w 24/192 części (objętych wspólnością ustawową małżeńską); E. G. w 2504000/561917760 części; E. D. (1) w 8/192 części; K. i J. S. w 47/192 części (objętych wspólnością ustawową małżeńską); A. P. (1) w 19/192 części; E. i L. D. w 2/192 części (objętych wspólnością ustawową małżeńską); A. i P. G. (1) w 6/192 części (objętych wspólnością ustawową małżeńską). S. P. (1) nabył udziały w nieruchomości w drodze spadkobrania po swoim ojcu i począwszy od maca 2000r. jest współwłaścicielem nieruchomości w wielkości 8/192. Aktualnie na skutek nabywania dalszych udziałów w nieruchomości (w latach 2006- 2007) posiada (...) części. W 2004r. wnioskodawca otrzymał w posiadanie lokal nr (...), który został przez niego wyremontowany w latach 2004-2005. M. P. (1) jest współwłaścicielem nieruchomości od grudnia 2005r., kiedy to posiadała udział w wysokości 20/192. Następnie w dniu 2.02.2007r. M. P. (1) nabyła udział w wysokości (...), a w dniu 5.10. udział w wysokości 14/192. W. P. (1) jest współwłaścicielem nieruchomości od grudnia 2005r., kiedy to posiadał udział w wysokości 20/192. Następnie w dniu 2.02.2007r. W. P. (1) nabył udział w wysokości (...), a w dniu 5.10. udział w wysokości 7/192. Uczestnicy D. Ś. (1) i jej mąż A. Ś. (1) nabyli prawa do spadku po L. M., która zmarła w 2002., ich prawa potwierdzone zostały postanowieniem spadkowym z listopada 2005r., i wówczas stali się współwłaścicielami nieruchomości w udziale 24/192 na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. A. P. (1) od maja 2006r. jest współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości, początkowo w udziale wynoszącym 11/192 części. Następnie na podstawie umowy z dnia 12.05.2010r. nabyła od K. W. (1) dodatkowo udział wynoszący 8/192 części - posiada łącznie 19/192 części. E. D. (1) odziedziczyła spadek po ojcu w 1986r., natomiast jej prawa do nieruchomości zostały ujawnione w księdze wieczystej na podstawie postanowienia o stwierdzenie spadku w 1991r. Ojciec uczestniczki był współwłaścicielem nieruchomości w udziale 8/192. P. i A. G. zostali współwłaścicielami nieruchomości 20.03.1999r., na podstawie umowy z 12.05.2010. P. i A. G. nabyli do wspólności majątkowej małżeńskiej od K. W. (1) udział w przedmiotowej nieruchomości wynoszący 4/192 części. Łączny udział pp. G. w nieruchomości wynosi 6/192 części. A. W. była współwłaścicielką nieruchomości od 12.12.2006r. Najpierw mieszkanie nr (...) przy ul. (...) było przez uczestniczkę wynajmowane i to począwszy od 17.03.2004r. Od 12.12.2006r. A. W. stała się współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości. Ostatecznie w dniu w dniu 14.10.2010r. A. W. zbyła przypadający jej udział w wysokości 15/192 na rzecz małżeństwa S.. Uczestniczka E. G. nabyła udział w nieruchomości od M. P. (1) w 2006r. W dniu 15.10.2010r. M. L. (1) dokonał sprzedaży przypadających mu udziałów w wysokości na rzecz małżeństwa S.. E. D. (2) i L. D. posiadają udział w nieruchomości w wielkości odpowiadającej 2/192 części - do wspólności majątkowej małżeńskiej. K. i J. S. nabyli udziały w prawie własności nieruchomości od A. W. (w wysokości 15/192 w dniu 14.10.2010r.), od M. L. (1) (w wysokości 6/192 w dniu 15.10.2010r.), oraz od G. P. (w wysokości 26/192 w dniu 8.08.2011r.). Jednocześnie objęli oni w posiadanie dwa lokale mieszkalne - nr (...)oraz (...).

Charakter nieruchomości i jej dotychczasowy sposób użytkowania, przez pryzmat dotychczasowych stanowisk współwłaścicieli, pozwala na jej podział poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych

stanowiących przedmiot odrębnej własności (nieruchomości lokalowych) i ich przyznanie współwłaścicielom na wyłączną własność. Spośród zainteresowanych wnioskodawca W. P. (1) zajmuje lokal mieszkalny nr (...), S. P. (1) lokal nr (...), uczestnicy postępowania: A. P. (1) - lokal mieszkalny nr (...), K. i J. S. - lokale mieszkalne nr (...), E. i L. D. - lokal użytkowy (...), A. i P. G. (1) - lokal użytkowy (...), E. D. (1) - lokal użytkowy (...), lokal nr (...) - M. P. (1).

Na podstawie umowy z dnia 1.09.2006r. M. P. (1), S. P. (1), W. P. (1), K. W. (1), D. Ś. (1) i A. Ś. (1) powierzyli wykonywanie zarządu przedmiotową nieruchomością G. P.. W okresie poprzedzającym 1.09.2006r. wyznaczany był zarządca nieruchomości - w pierwszej kolejności p. H., a następnie R. T., które zajmowały się tymi częściami nieruchomości, które nie były przydzielone poszczególnym współwłaścicielom do wyłącznego korzystania, faktycznie wykonywały czynności zarządu posiadając umowne upoważnienie przez pozostałych współwłaścicieli uzyskane na skutek konkludentnego przyzwolenia.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dokumenty i kserokopie dokumentów, zeznania wnioskodawców oraz uczestników z wyłączeniem M. L. (1) oraz E. i L. D., którzy nie stawiali się na wezwania, a także opinie biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości oraz budownictwa B. H..

Oceniając zeznania stron Sąd doszedł do wniosku, że w zasadniczej części relacje co do faktów były zgodne i wzajemnie ze sobą korespondowały, odmienna była jedynie ocena poszczególnych osób dotycząca stopnia nasilenia wzajemnego konfliktu i to na płaszczyźnie zgłaszanych roszczeń uzupełniających. Nade wszystko zaś odmienna była ocena prawnych aspektów analizowanej sprawy w aspekcie twierdzeń o podziale nieruchomości do wyłącznego użytkowania pomiędzy współwłaścicielami.

Opinie biegłego zostały, zdaniem Sądu, sporządzone kompleksowo i zgodnie z postanowieniem o dopuszczeniu dowodu, obejmowały wycenę poszczególnych lokali mieszkalnych i całej nieruchomości, a także możliwy sposób zniesienia współwłasności oraz wysokość czynszu, jaki byłby możliwy do uzyskania na wolnym rynku w odniesieniu do wskazanych lokali mieszkalnych i użytkowych. Opinie zostały należycie uzasadnione, a wątpliwości wnioskodawców i uczestników w sposób rzetelny i wyczerpujący zostały wyjaśnione w toku sporządzania kolejnych opinii oraz w trakcie zeznań biegłego złożonych na rozprawach. Sąd nie podzielił jedynie stanowiska biegłego, iż w odniesieniu do lokali nr (...) znajdujących się w oficynie brak jest prawnych przesłanek do stwierdzenia ich samodzielności jako lokali mieszkalnych. Biegły w tym zakresie oparł się na rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. Nr 75 poz. 690 z późn.zm.), w szczególności na § 94 ust. 2, z którego wynika, że w mieszkaniu co najmniej jeden pokój powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 16m². Ponieważ w inwentaryzowanych spornych trzech lokalach kryterium to nie występowało, biegły doszedł do konkluzji, iż lokale te nie nadają się aktualnie do zamieszkania na pobyt stały - do czasu połączenia pokoju z kuchnią jako ewentualnym aneksem kuchennym. Taka ocena stanu faktycznego nie spotkała się z pozytywną oceną ze strony Sądu. Otóż zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia analizowany akt prawny ma zastosowanie przy „projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków...”. Posiłkując się w tym zakresie orzecznictwem sądów administracyjnych Sąd stanął na stanowisku, iż skoro budynek był już wybudowany przed 2002r. (pochodzi z 1900r.) i nie był dalej przebudowywany w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, zaś trudno uznać, aby podział nieruchomości mógł być uznany za przebudowę czy też zmianę sposobu użytkowania nieruchomości, stąd stosowanie przez biegłego przesłanek zastosowania kryteriów z rozporządzenia było bezzasadne. Stanowisko takie prezentował Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 14.11.2006r. w sprawie (II OSK (...)), w szczególności zaakcentowane zostało w uzasadnieniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z 12.07.2007r. w sprawie (...) SA/Gd 378/07, w którym podkreślono, że „trzeba uwzględnić, że przebudowa lokalu nastąpiła przed kilkudziesięciu laty wg wówczas obowiązujących norm; nie można do takich lokali stosować późniejszych norm wynikających z aktów wykonawczych do Prawa budowlanego, gdyż w przeciwnym razie większość lokali wybudowanych w latach pięćdziesiątych czy sześćdziesiątych ubiegłego wieku (...) nie spełniałaby wymogów samodzielnych lokali mieszkalnych”. Ponadto Sąd zauważył, że wskutek oczywistej omyłki rachunkowej biegły H. wskazał, iż wartość całej nieruchomości wynosi 2.700.677,60zł, gdy tymczasem suma wartości wszystkich poszczególnych lokali wynosi 2.729.777,60zł. Z analizy opinii wynika, iż biegły pominął w sumie wartość lokalu

użytkowego (...) Biorąc powyższe pod uwagę Sąd za podstawę dokonywanych obliczeń przyjął wartość przedmiotowej nieruchomości w wysokości 2.729.777,60zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził:

Zniesienie współwłasności nieruchomości może nastąpić w drodze umowy współwłaścicieli lub w trybie sądowym. Każdy ze współwłaścicieli może żądać sądowego zniesienia współwłasności. Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny, jest podział fizyczny. Wynika z tego, że jeśli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele zgodnie żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży. Rozważania powyższe odnoszą się również do zniesienia współwłasności nieruchomości, przy czym przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali przewidują dodatkowo możliwość zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali (art. 7 i n.). Forma ta stanowi szczególnie przypadek podziału fizycznego nieruchomości zabudowanych. Zgodnie z art. 623 k.p.c. sąd dokonuje podziału rzeczy w naturze na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym, przy czym różnice wartości wyrównuje przez dopłaty pieniężne. Ta nadrzędna zasada obowiązuje również w przypadku wyodrębniania lokali i przydzielania ich dotychczasowym współwłaścicielom na wyłączność na podstawie przepisów wyżej wskazanej ustawy.

Opinia biegłego B. H. wskazuje na możliwość wyodrębnienia w nieruchomości stanowiącej współwłasność uczestników 13 samodzielnych lokali mieszkalnych oraz 6 lokali użytkowych. Jest zatem spełniony podstawowy warunek tego sposobu zniesienia współwłasności, który zresztą w stanie faktycznym przedmiotowej sprawy (wielość współwłaścicieli) wydaje się być najbardziej zasadnym. Zarówno wnioskodawcy, jak i aktywni uczestnicy zaakceptowali sposób zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych. Dodatkowo, ostatecznie zainteresowani nie toczyli sporu co do rozdysponowania poszczególnych lokali i złożyli zgodny wniosek w tym zakresie. I tak: S. i M. małżeństwo P. dysponujący łącznie udziałem w wysokości (...) o łącznej wartości 783.610,14zł oraz W. P. (1) dysponujący udziałem w wysokości (...) o łącznej wartości 426.938,40zł wnieśli o przyznanie im na współwłasność (w tym małżeństwu (...) i M. P. do majątku wspólnego) lokali mieszkalnych nr: (...) o łącznej wartości 1.225.248,80zł; D. i A. małżeństwo Ś. dysponujący udziałem w wysokości 24/192 o wartości 341.222,20zł wnieśli o przyznanie im lokali mieszkalny nr: (...) o łącznej wartości 292.828,80zł; E. D. (1) dysponująca udziałem w wysokości 8/192 o wartości 113.740,73zł wniosła o przyznanie jej lokalu użytkowego (...) o wartości 75.800,-zł; K. i J. małżeństwo S. dysponujący udziałem w wysokości 47/192 o wartości 668.226,81zł wnieśli o przyznanie im lokali mieszkalnych nr: (...) oraz lokali użytkowych (...) o łącznej wartości 717.300,-zł; A. P. (1) dysponująca udziałem w wysokości 19/192 o wartości 270.134,24zł wniosła o przyznanie jej lokalu mieszkalnego nr (...) o wartości 277.300,-zł; E. i L. małżeństwo D. dysponujący udziałem w wysokości 2/192 o wartości 28.435,18zł wnieśli o przyznanie im lokalu użytkowego (...) o wartości 73.000,-zł; A. i P. małżeństwo G. dysponujący udziałem w wysokości 6/192 o wartości 85.305,55zł wnieśli o przyznanie im lokalu użytkowego (...) o wartości 68.300,-zł; E. G. dysponująca udziałem w wysokości (...) o wartości 12.164,35zł nie wносиła o przyznanie jej żadnego lokalu. Biorąc powyższe pod uwagę, kierując się regułą dokonania podziału na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli, a pomocniczo utrwalonym sposobem korzystania z nieruchomości przez część współwłaścicieli, Sąd uznał za zasadne przydzielenie poszczególnych lokali dotychczasowym współwłaścicielom w w/w sposób. W ocenie Sądu jedynie powyższe rozstrzygnięcie stanowi realizację zasad ustawowych w zakresie sposobu zniesienia współwłasności i należyte respektuje interesy dotychczasowych współwłaścicieli.

Konsekwencją dokonanego rozstrzygnięcia jest zasądzenie na rzecz poszczególnych zainteresowanych, którzy otrzymali lokale nie wyczerpujące wartości ich udziałów we własności, dopłaty lub spłaty pieniężnej od tych zainteresowanych, którzy otrzymali lokale przewyższające wartość im należną (art. 212 § 1 k.c.). Mając na uwadze powyższe rozstrzygnięcie należy wskazać iż: po stronie S. i M. małżeństwa P. nastąpiło przysporzenie o 170.985,74zł mniejszej od wartości im należnej; po stronie D. i A. małżeństwa Ś. nastąpiło przysporzenie o 48.393,40 zł mniejszej od wartości im należnej; po stronie E. D. (1) nastąpiło przysporzenie o 37.940,73zł mniejszej od wartości jej należnej; po stronie A. i P. małżeństwa G. nastąpiło przysporzenie o 17.005,55zł mniejszej od wartości im należnej; po stronie

E. G. nie nastąpiło jakiegokolwiek przysporzenie; natomiast: po stronie W. P. (1) nastąpiło przysporzenie o wartości 185.686,-zł większej od wartości mu należnej; po stronie K. i J. małżeństwa S. nastąpiło przysporzenie o wartości 49.073,19zł większej od wartości im należnej; po stronie A. P. (1) nastąpiło przysporzenie o wartości 7.165,76zł większej od wartości jej należnej; po stronie E. i J. małżeństwa D. nastąpiło przysporzenie o wartości 44.564,82zł większej od wartości im należnej. Biorąc pod uwagę wartość całej nieruchomości wynoszącą 2.729.777,60zł, przy uwzględnieniu proporcji udziałów we własności i otrzymanych przysporzeń, Sąd orzekł jak w punkcie II i III postanowienia. Kierując się normą art. 212 § 3 k.c. Sąd ustalił terminy płatności dopłat oraz wysokość należnych uprawnionym do otrzymania spłaty odsetek. W ocenie Sądu nie ma przeszkód, by zobowiązani do dopłat uiścili je w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. Jest to termin pozwalający na zgromadzenie środków potrzebnych na dokonanie dopłaty, nawet w przypadku znacznych kwot. Odroczenie terminu płatności o trzy miesiące w stosunku do daty uprawomocnienia się postanowienia umożliwi bowiem nawet zaciągnięcie kredytu bankowego, gdyby istniała taka konieczność i w konsekwencji terminową realizację zobowiązania.

Spór pomiędzy zainteresowanymi koncentrował się wokół dodatkowych roszczeń finansowych, w tym zasądzenie kwot utraconych pożytków oraz zwrotu poniesionych nakładów. Wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy sąd rozstrzyga na żądanie (nigdy z urzędu) każdego ze współwłaścicieli (art. 618 § 1 k.p.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 (art. 206 k.c.). Każdy ze współwłaścicieli może posiadać całą rzecz i korzystać z całej rzeczy niezależnie od wielkości przysługującego mu udziału we współwłasności. Równolegle jednak identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. Naruszenie komentowanej normy następuje, gdy którykolwiek ze współwłaścicieli jest pozbawiony posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 19.03.2013r. (III CZP 88/12) współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. stosowanych w drodze analogii. Współwłaściciel nie może natomiast usprawiedliwiać żądania wynagrodzenia od innego współwłaściciela posiadaniem przez niego rzeczy wspólnej ponad udział, albowiem w omawianych sytuacjach nie sposób mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania z rzecz wspólnego w granicach udziału. Samo zatem twierdzenie współwłaściciela o korzystaniu przez innego współwłaściciela z rzeczy wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujący mu udział nie może dawać podstaw do dochodzenia od niego z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia. Roszczenie współwłaściciela przeciwko innemu współwłaścicielowi o wynagrodzenia za korzystanie przez niego z rzeczy wspólnej może uzasadniać tylko ziszczenie się określonych w art. 224 § 2 lub art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. przesłanek w razie naruszenia przez innego współwłaściciela art. 206 k.c. Na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. właścicielowi należy się odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza w złej wierze, który nie miał do tego tytułu prawnego. Przysługujące na mocy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest odszkodowaniem, to znaczy nie stanowi naprawienia szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz jest wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Roszczenie o wynagrodzenie przewidziane w w/w przepisanych nie jest zależne od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy u czas posiadania rzecz przez adresata roszczenia.

Dopuszcza możliwość odmiennego umownego uregulowania problematyki współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Istnieje też w końcu - w określonych warunkach - możliwość uzyskania określonego orzeczenia sądowego. Bez wątpliwości możliwe jest stosowanie w praktyce indywidualnego umownego modelu dotyczącego współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Zresztą dokonane przez współwłaścicieli uzgodnienie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej jest najbardziej pożądane, usuwa bowiem łagodnie źródła ewentualnych konfliktów. Szczególnie zaś przydaje się w przypadku rzeczy, które dla realizacji współposiadania wymagają zgodnego współdziałania

zainteresowanych współwłaścicieli. Stosowną umowę zawierają współwłaściciele, a ich zgodne oświadczenie woli stanowi wiążącą w stosunku wewnętrznym współwłasności (inter partes) regulację sposobu korzystania z rzeczy - przy jej współposiadaniu. Brak umowy zawartej przez wszystkich współwłaścicieli oznacza stosowanie zwykłych reguł reżimu ustawowego (art. 206 k.c.). Ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej (chociażby poprzez zastosowanie podziału quoad usum) nie oznacza zniesienia współwłasności. Treść zawieranej umowy zależy od inwencji stron. Współwłaściciele korzystają bowiem ze swobody umów. W konkretnych stosunkach prawnych wszystko zależy od rodzaju i przeznaczenia rzeczy oraz od życzeń samych współwłaścicieli. Możliwe jest rozdzielanie w czasie pomiędzy poszczególnych współwłaścicieli posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Bez wątpliwości możliwe jest również rozdzielanie pomiędzy współwłaścicieli uprawnień do pobierania pożytków według ich rodzaju, z odejściem od ilościowej zasady (art. 207 k.c.) rozdziału pożytków według wielkości udziałów we współwłasności. Szczególnym upodobaniem współwłaścicieli cieszy się fizyczny podział rzeczy do korzystania ((...)). W przypadku, gdy szwankuje w praktycznym zastosowaniu model ustawowy (z art. 206 k.c.), a współwłaściciele nie zawarli dogodnej umowy, zachodzi potrzeba zastąpienia oświadczeń współwłaścicieli orzeczeniem sądowym i w ten sposób określenia zasad korzystania z rzeczy wspólnej. W takim przypadku pozostaje jako wyjście ostateczne interwencja sądu, następująca z inicjatywy współwłaścicieli. Podejmowane orzeczenie ma charakter konstytutywny, kształtujący sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Orzeczenie sądu zapada więc, gdy następuje naruszenie prawa współwłaściciela do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Z powodu wielości podmiotów występujących po stronie właścicielskiej stosunek współwłasności stwarza w praktyce wiele trudności. Doświadczają tego przede wszystkim sami współwłaściciele w obszarze ich stosunków wewnętrznych. Wzmiankowane trudności dotyczą zwłaszcza sfery zarządu rzeczą wspólną, współposiadania oraz korzystania z rzeczy wspólnej, a także ciężarów związanych z rzeczą wspólną. W wypadkach, w których dokonano podziału (...), o uprawnieniu poszczególnych współwłaścicieli do wyłącznego korzystania z określonych części rzeczy wspólnej decyduje jedynie treść umowy współwłaścicieli. W takiej sytuacji nie może być zatem zasadnie mowy o bezpodstawnym korzystaniu przez współwłaściciela z określonej części rzeczy dlatego, że część ta przewyższa przysługujący mu udział we współwłasności. Już więc ta okoliczność wyklucza zasadność dochodzenia przez jednego współwłaściciela od innego współwłaściciela roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (lub jakiegoś innego roszczenia) opartego na twierdzeniu, że korzystał on z wspólnej rzeczy w zakresie przewyższającym przysługujący mu udział we współwłasności. Jeżeli współwłaściciele określą prawo do korzystania z wydzielonej części rzeczy przez współwłaściciela w sposób wyłączny ((...)), istnieje domniemanie, że temu współwłaścicielowi przypadają pożytki i dochody z rzeczy również w sposób niepodzielny (tożsamy pogląd prezentował Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 15.06.1993r. I ACr 400/93, opubl. OSA 1994/6/33). Umowa (...) może kształtować stosunki wzajemne między współwłaścicielami na tle korzystania z rzeczy wspólnej inaczej niż wynika to z treści art. 206 k.c. i postanowienia takiej umowy są wiążące. W piśmiennictwie prawniczym i orzecznictwie istnieje zgodny pogląd co do tego, że umowa (...) nie wymaga określonej formy i może dojść do skutku poprzez takie zachowanie współwłaścicieli, które w danych okolicznościach nie budzi wątpliwości co do ujawnionej w taki sposób ich woli (art. 65 k.c.). W taki też sposób może być kształtowana treść umowy w trakcie jej wykonywania (por. uchwałą SN III CO 33/62 - OSNCP 21/1964, poz. 22 oraz orz. SN III CR 81/63 - OSNCP 1964, poz. 189). Umowa (...) oznaczała jednocześnie rezygnację z ewentualnego dzielenia się pożytkami z lokali przez współwłaścicieli. Korzystanie z rzeczy wspólnej oznacza prawo do jej posiadania i używania oraz do pobierania pożytków i innych dochodów. Jeżeli współwłaściciele określają prawo do korzystania z wydzielonej części rzeczy przez współwłaściciela w sposób wyłączny ((...)) istnieje domniemanie, że temu współwłaścicielowi przypadają pożytki i dochody z rzeczy również w sposób niepodzielny. Ponadto należy przyjąć, że każdy ze współwłaścicieli (art. 206 k.c.), może żądać, aby współwłaściciele podjęli decyzję co do wydzielenia wszystkim lub niektórym z nich części rzeczy do tymczasowego osobnego użytku. W razie odmowy podjęcia takiej decyzji albo podjęcia decyzji krzywdzącej, sąd na żądanie współwłaściciela może wydać w tym przedmiocie odpowiednie orzeczenie. Decyzja współwłaścicieli o sposobie takiego rozdzielnego korzystania (podział quoad usum) jest z reguły czynnością zwykłego zarządu (i taką była w niniejszej sprawie) i w konsekwencji podstawą rozstrzygnięcia przez sąd żądania współwłaściciela jest art. 201 k.c. (por. także orzeczenia SN: z 6.03.1997r. I CZ 7/97 OSNC 1997/8/111, z dnia 8.01.1980r. III CZP 80/79, OSNCP 1980, z. 9, poz. 157 i z dnia 25.01.1981r. III CRN 263/80, OSPiKA 1981, z. 7-8, poz. 136). Za możliwością korzystania z rzeczy wspólnej w ramach podziału (...) gdy z uwagi na charakter tej rzeczy jest to ze względów gospodarczych i społecznych uzasadnione, wypowiedział się Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach, a w szczególności w wytycznych z dnia 28.09.1963r. III CO 33/62 (OSNCP 1964,

poz. 22). Dopuszczenie do współposiadania przez wydzielenie żądającemu części wspólnej do wyłącznego użytku jest zaprzeczeniem współposiadania przewidzianego w art. 90 pr. Rzecz. (obecnie art. 206 k.c.). Umowa lub orzeczenie sądu kształtuje w tym przypadku korzystanie z rzeczy wspólnie w sposób odmienny, aniżeli wynika to z ustawy. Podział quoad usum polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości. Każdy więc - jeśli w umowie nie określono inaczej - oddzielnie używa swojej części i oddzielnie czerpie z niej pożytki. Prowadzi to w konsekwencji również do wniosku, że w takim też zakresie każdy ze współwłaścicieli, używając fizycznie wydzielonej części, odpowiadającej wielkości jego udziału, ponosi wszystkie wydatki związane z eksploatacją tej części. Jeżeli bowiem z podziału rzeczy wspólnej do korzystania (...) wynika również podział dochodów i pożytków odpowiadający podziałowi współposiadania i korzystania między współwłaścicielami, to taka sama zasada powinna obowiązywać w odniesieniu do rozdziału wydatków, jakie każdy ze współwłaścicieli ponosi na fizycznie wydzieloną część nieruchomości, przydzieloną do używania.

Na podstawie przedstawionych ustaleń faktycznych w analizowanej sprawie Sąd doszedł do wniosku, iż do dnia 1.09.2006r. między zainteresowanymi istniała per facta concludentia umowa określająca sposób korzystania przez uczestników z nieruchomości przez wydzielenie im do wyłącznego korzystania poszczególnych lokali mieszkalnych. Taka była bowiem zgodna wola stron. Sąd stwierdził, iż w okresie poprzedzającym 1.09.2006r. istniał taki stan rzeczy, iż wyznaczany był zarządca nieruchomości - pani H., a później T., które zajmowały się tymi częściami nieruchomości, które nie były przydzielone poszczególnym współwłaścicielom do wyłącznego korzystania, faktycznie wykonywały czynności zarządu posiadając umowne upoważnienie przez pozostałych współwłaścicieli uzyskane na skutek konkludentnego przyzwolenia. Przedstawiony katalog podejmowanych przez nie czynności tak faktycznych, jak i prawnych w zasadniczej części mieścił się w pojęciu zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, niemniej jednak nawet jeśliby uznać, iż pewne czynności w konkretnej sprawie przybrały charakter przekraczający zakres zwykłego zarządu , to wobec ich bezwzględnej nieważności i braku skuteczności wobec pozwanych, pozostałym współwłaścicielom przysługiwałoby roszczenie o zapłatę, natomiast ta okoliczność samodzielnie nie mogła mieć decydującego znaczenia dla ustalenia zasady. Natomiast poszczególne lokale przydzielone współwłaścicielom były im przydzielone do wyłącznego korzystania i z tego zarządu wykluczone. Nie mogło natomiast ująć uwadze Sądu, iż działania faktyczne i prawne podjęte przez S. P. (1) i jego rodzinę, a także Państwa Ś. i K. W. doprowadziły do zmiany tak ukształtowanego sposobu funkcjonowania kamienicy i w konsekwencji - na skutek zawarcia umowy z 1.09.2006r. i powiadomienia o powyższym pozostałych współwłaścicieli - zniósł podział nieruchomości do wyłącznego korzystania. Należy zatem wskazać, iż po dacie 1.09.2006r. ustalony pomiędzy współwłaścicielami podział quoad usum przestał obowiązywać

Konsekwencją przedstawionych powyżej zasad jest i to, że współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane (uchwała Sądu Najwyższego z 8.01.1980r. w sprawie III CZP 80/79 OSNC 1980/ 9/157). Wszystkie nakłady poczynione przez S. P. (1) na zajmowany przez niego od 2004r. lokal mieszkalny nr (...) poczynione zostały w okresie przed 1.09.2006 r. Biorąc zatem pod uwagę powyższe rozważania Sąd uznał żądanie wnioskodawcy S. P. (1) o zasądzenie od pozostałych współwłaścicieli zwrotu kosztów poczynionych nakładów za bezzasadne. Marginalnie Sąd wskazał natomiast, iż wnioskodawca w żaden sposób nie wykazał, aby poczynione przez niego nakłady na lokal nr (...) stanowiły nakłady konieczne, uzasadniające podnoszone przez niego roszczenia, a także aby wszystkie z wykazanych fakturami kwot dotyczyły cen materiałów i usług poniesionych w związku z remontem tego konkretnego lokalu.

Skoro natomiast po dacie 1.09.2006r. ustalony pomiędzy współwłaścicielami podział (...) przestał obowiązywać, zasadnym okazało się żądanie S. P. (1), M. P. (1), W. P. (1), D. Ś. (1) i A. Ś. (1) zasądzenia od osób zajmujących lokale użytkowe (...) oraz lokale mieszkalne (...) poszczególnych kwot tytułem utraconych pożytków. Należy bowiem uznać, iż od dnia 1.09.2006r. niżej wymienione osoby zajmowały przedmiotowe lokale bez zgody współwłaścicieli.

Wysokość miesięcznej stawki za wynajem przedmiotowych lokali została określona na podstawie opinii biegłego B. H. z dnia 24.06.2013r.

- w okresie od 1.09.2006r. do 31.12.2012r. możliwy do uzyskania czynsz najmu za lokal użytkowy (...) wynosi 56.978,80zł [(4x 582,43 zł) + (12 x 647,72 zł)+ (12 x 713,33 zł)+ (12x 769,38 zł)+ (12x 796,49 zł)+ (12x 796,49 zł)+ (12x 830,68 zł)]; powyższy lokal w w/w okresie zajmowany był przez E. D. (1), w związku z powyższym zasadnym jest: zasądzenie od E. D. (1) solidarnie na rzecz małżeństwa D. i A. Ś. (1) kwoty 7.122,35zł tytułem utraconych pożytków (24/192 x 56.978,80 zł); zasądzenie od E. D. (1) na rzecz S. P. (1) kwoty 155,14zł za okres do 13.02.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 3.278,13 zł); kwoty 338,38 zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 4.964,55 zł); kwoty 4.750,38zł za okres do 31.12.2012r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 50.428 zł) tj. łącznie 5.243,90 zł; zasądzenie od E. D. (1) na rzecz M. P. (1) kwoty 319,79 zł za okres do 4.02.2007r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości 20/192, a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 3.069,96 zł); kwoty 620,43zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 5.172,72 zł); kwoty 9.399,15zł za okres do 31.12.2012r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania za ten okres czynsz najmu wyniósł 48.735,91 zł) tj. łącznie 10.339,37zł; zasądzenie od E. D. (1) na rzecz W. P. (1) kwoty 319,79zł za okres do 4.02.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości 20/192, a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 3.069,96 zł); kwoty 620,43zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 5.172,72 zł); kwoty 7.622,32 zł za okres do 31.12.2012r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania za ten okres czynsz najmu wyniósł 48.735,91 zł) tj. łącznie 8.564,54 zł;

- w okresie od 1.09.2006r. do 31.12.2012 r. możliwy do uzyskania czynsz najmu za lokal użytkowy (...)wynosi 49.024,08 zł [(4x 501,12 zł) + (12 x 557,30 zł)+ (12 x 613,74 zł)+ (12x 661,97 zł)+ (12x 685,29 zł)+ (12x 685,29 zł)+ (12x 714,71 zł)]; powyższy lokal w w/w okresie zajmowany był przez małżeństwo E. i L. D., w związku z powyższym zasadnym jest: zasądzenie solidarnie od E. i L. D. solidarnie na rzecz małżeństwa D. i A. Ś. (1) kwoty 6.128,01zł tytułem utraconych pożytków (24/192 x 49.024,08 zł), zasądzenie od E. i L. D. solidarnie na rzecz S. P. (1) kwoty 133,48zł za okres do 13.02.2007 r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 2.820,48 zł); kwoty 291,15zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 4.271,52 zł); kwoty 3.949,90zł za okres do 31.12.2012r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 41.930,44 zł) tj. łącznie 4.374,53zł; zasądzenie od E. i L. D. solidarnie na rzecz M. P. (1) kwoty 275,14zł za okres do 4.02.2007r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości 20/192, a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 2.641,38 zł); kwoty 533,82zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 4.450,62 zł); kwoty 7.872,-zł za okres do 31.12.2012r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania za ten okres czynsz najmu wyniósł 40.817,46 zł) tj. łącznie 8.680,96zł; zasądzenie od E. i L. D. solidarnie na rzecz W. P. (1) kwoty 275,14zł za okres do 4.02.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości 20/192, a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 2.641,38zł); kwoty 533,82 zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 4.450,62zł); kwoty 6.383,87zł za okres do 31.12.2012r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania za ten okres czynsz najmu wyniósł 40.817,46 zł) tj. łącznie 7.192,83zł;

- w okresie od 1.09.2006r. do 31.12.2012r. możliwy do uzyskania czynsz najmu za lokal użytkowy (...) wynosi 46.063,84 zł [(4x 470,86 zł) + (12 x 523,65 zł)+ (12 x 576,68 zł)+ (12x 622,00 zł)+ (12x 643,91 zł)+ (12x 643,91 zł)+ (12x 671,55 zł)]; powyższy lokal w w/w okresie zajmowany był przez małżeństwo A. i P. G. (1), w związku z powyższym zasadnym jest: zasądzenie solidarnie od A. i P. G. (1) solidarnie na rzecz małżeństwa D. i A. Ś. (1) kwoty 5.757,98zł tytułem utraconych pożytków (24/192 x 46.063,84 zł), zasądzenie od A. i P. G. (1) solidarnie na rzecz S. P. (1) kwoty 125,42 zł za okres do 13.02.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz

najmu za ten okres wyniósł 2.650,19 zł); kwoty 291,15zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 4.013,61 zł); kwoty 3.711,52zł za okres do 31.12.2012r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 39.399,93 zł) tj. łącznie 4.110,51zł; zasądzenie od A. i P. G. (1) solidarnie na rzecz M. P. (1) kwoty 258,53zł za okres do 4.02.2007r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości 20/192, a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 2.481,89zł); kwoty 501,59zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 4.181,91 zł); kwoty 7.598,62zł za okres do 31.12.2012r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania za ten okres czynsz najmu wyniósł 39.399,93 zł) tj. łącznie 8.358,74zł; zasądzenie od A. i P. G. (1) solidarnie na rzecz W. P. (1) kwoty 258,53zł za okres do 4.02.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości 20/192, a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 2.481,89zł); kwoty 501,59zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 4.181,91 zł); kwoty 6.162,17zł za okres do 31.12.2012r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania za ten okres czynsz najmu wyniósł 39.399,93 zł) tj. łącznie 6.922,29zł; - w okresie od 1.09.2006r. do 31.12.2012. możliwy do uzyskania czynsz najmu za lokal mieszkalny nr (...) wynosi 81.863,84 zł [(4 x 836,27 zł) + (12 x 930,50 zł) + (12 x 1.024,74 zł) + (12 x 1.105,40 zł) + (12 x 1.144,45 zł) + (12 x 1.144,45 zł) + (12 x 1.193,69 zł)]; powyższy lokal w w/w okresie zajmowany był przez A. P. (1), w związku z powyższym zasadnym jest: zasądzenie od A. P. (1) solidarnie na rzecz małżeństwa D. i A. Ś. (1) kwoty 10.232,98 zł tytułem utraconych pożytków (24/192 x 81.863,84 zł); zasądzenie od A. P. (1) na rzecz S. P. (1) kwoty 222,79 zł za okres do 13.02.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 4.707,57 zł); kwoty 486,12zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 7.132,03 zł); kwoty 6.596,38 zł za okres do 31.12.2012r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 70.024,30 zł) tj. łącznie 7.305,29zł; zasądzenie od A. P. (1) na rzecz M. P. (1) kwoty 459,22 zł za okres do 4.02.2007r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości 20/192, a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 4.408,50 zł); kwoty 891,30 zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 7.431,10 zł); kwoty 13.504,80zł za okres do 31.12.2012r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania za ten okres czynsz najmu wyniósł 70.024,30 zł) tj. łącznie 14.855,32zł; zasądzenie od A. P. (1) na rzecz W. P. (1) kwoty 459,22 zł za okres do 4.02.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości 20/192, a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 4.408,50 zł); kwoty 891,30zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 7.431,10 zł); kwoty 10.951,83zł za okres do 31.12.2012r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania za ten okres czynsz najmu wyniósł 70.024,30 zł) tj. łącznie 12.302,35zł;

- lokal mieszkalny nr (...): a) w okresie od 1.09.2006r. do 13.10.2010r. zajmowany był przez A. W.; w w/w okresie możliwy do uzyskania czynsz najmu za przedmiotowy lokal wyniósł 62.902,90zł [(4 x 1.034,87 zł) + (12 x 1.150,69 zł) + (12 x 1.267,44 zł) + (12 x 1.367,38 zł) + (9 x 1.415,56 zł) + (13 x 45,68zł)], w związku z powyższym zasadnym jest: zasądzenie od A. W. solidarnie na rzecz małżeństwa D. i A. Ś. (1) kwoty 7.862,86 zł tytułem utraconych pożytków (24/192 x 62.902,90 zł) zgodnie z wnioskiem z dnia 21.01.2009r.; zasądzenie od A. W. na rzecz S. P. (1) kwoty 111,34zł za okres od 12.12.2006r. do 13.02.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 2.352,59 zł); kwoty 601,16zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 8.819,81 zł); kwoty 4.546,04zł za okres do 13.10.2010r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 48.258,76) tj. łącznie 5.258,54zł; zasądzenie od A. W. na rzecz M. P. (1) kwoty 206,53zł za okres od 12.12.2006r. do 4.02.2007r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości 20/192, a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 1.982,69 zł); kwoty 1.102,23zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 9.189,71zł); kwoty 6.142,59zł za okres do 13.10.2010r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania za ten okres czynsz najmu wyniósł 31.850,20 zł) tj. łącznie 7.451,35zł; zasądzenie od A. W. na rzecz W. P. (1) kwoty 206,53 zł za okres od 12.12.2006. do 4.02.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości 20/192, a możliwy do uzyskania

czynsz najmu za ten okres wyniósł 1.982,69 zł); kwoty 1.102,23 zł za okres do 4.10.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 9.189,71 zł); kwoty 4.981,39zł za okres do 13.10.2010r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 31.850,20 zł) tj. łącznie 6.290,15zł; b) w okresie od 14.10.2010r. zajmowany był przez małżeństwo K. i J. S.; w w/w okresie możliwy do uzyskania czynsz najmu wyniósł 38.365,20 zł [(18 x 45,68 zł) + (2 x 1.415,94 zł) + (12 x 1.415,94 zł) + (12 x 1.476,65 zł)], w związku z powyższym zasadnym jest: zasądzenie solidarnie od K. i J. S. solidarnie na rzecz małżeństwa D. i A. Ś. (1) kwoty 4.795,65zł (24/192 x 38.365,20 zł); zasądzenie solidarnie od K. i J. S. na rzecz S. P. (1) kwoty 4.795,65zł ((...) x 38.365,20 zł); zasądzenie solidarnie od K. i J. S. na rzecz M. P. (1) kwoty 7.399,07zł ((...) x 38.365,20 zł) zasądzenie solidarnie od K. i J. S. na rzecz W. P. (1) kwoty 6.000,33 zł ((...) x 38.365,20 zł);

- lokal mieszkalny nr (...): a) w okresie od 1.09.2006r. do 14.10.2010r. zajmowany był przez M. L. (1); w w/w okresie możliwy do uzyskania czynsz najmu wyniósł 12.690,32 zł [(4x 208,60 zł) + (12x 232,08 zł) + (12x255,55 zł) + (12x275,64 zł) + (9x285,32 zł) + (14x 9,20 zł)], w związku z powyższym zasadnym jest: zasądzenie od M. L. (2) solidarnie na rzecz małżeństwa D. i A. Ś. (1) kwoty 1.586,29zł (24/192 x 12.690,32 zł) zgodnie z wnioskiem z dnia 21.01.2009r.; zasądzenie od M. L. (1) na rzecz S. P. (1) kwoty 180,39zł za okres od 23.07.2007r. do 4.10.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 561,53 zł); kwoty 917,27zł za okres do 14.10.2010r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 9.737,35 zł) tj. łącznie 955,54zł; zasądzenie od M. L. (1) na rzecz M. P. (1) kwoty 67,35zł za okres od 23.07.2007r. do 4.10.2007r. (kiedy była ona właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 561,53 zł); kwoty 1.877,93zł za okres do 14.10.2010r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 9.737,35 zł) tj. łącznie 1.945,28zł; zasądzenie od M. L. (1) na rzecz M. P. (1) kwoty 67,35zł za okres od 23.07.2007r. do 4.10.2007r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 561,53 zł); kwoty 1.522,93zł za okres do 14.10.2010r. (kiedy był on właścicielem udziału w wysokości (...), a możliwy do uzyskania czynsz najmu za ten okres wyniósł 9.737,35 zł) tj. łącznie 1.590,28zł; b) w okresie od 15.10.2010r. do 31.12.2012r. zajmowany był przez małżeństwo K. i J. S.; w w/w okresie możliwy do uzyskania czynsz najmu wyniósł 7.722,80 zł [(17 x 9,20 zł) + (2x 285,32 zł) + (12x 285,32 zł) + (12x 297,66 zł)], w związku z powyższym zasadnym jest: zasądzenie solidarnie od K. i J. S. solidarnie na rzecz D. i A. Ś. (1) kwoty 965,35zł (24/192 x 7.722,80 zł); zasądzenie solidarnie od K. i J. S. na rzecz S. P. (1) kwoty 727,50zł ((...) x 7.722,80 zł); zasądzenie solidarnie od K. i J. S. na rzecz M. P. (1) kwoty 1.489,41zł ((...) x 7.722,80 zł); zasądzenie solidarnie od K. i J. S. na rzecz W. P. (1) kwoty 1.207,85 zł ((...) x 7.722,80 zł).

W pozostałym zakresie Sąd oddalił wnioski S. P. (1), M. P. (1), W. P. (1), D. Ś. (1) i A. Ś. (1) o zasądzenie dalszych kwot tytułem utraconych pożytków. Wnioskodawcy oraz uczestnicy postępowania wnieśli o zasądzenie utraconych pożytków do dnia zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, jednakże nie wykazali oni, ani też nie zaproponowali jakichkolwiek dowodów na wykazanie jak kształtowałyby się stawki za wynajem poszczególnych lokali w okresie po 31.12.2012r. Stąd też Sąd uznał za zasadne uwzględnić w tym zakresie jedynie okres do końca roku 2012.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Apelacje od powyższego postanowienia złożyli:

- wnioskodawcy S. P. (1), M. P. (1) i W. P. (1) oraz uczestnicy postępowania D. i A. małżonkowie Ś., zaskarżając je w punktach VI. i VII. oraz zarzucając:

1) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przejawiające się w dowolnym i błędnym ustaleniu, że w nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania w okresie do 1.09.2006r. istniał umowny (konkludentny) podział lokali do korzystania (podział (...))wykluczający roszczenia o zasądzenie kwot pieniężnych za korzystanie przez współwłaścicieli w tym okresie z nieruchomości wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujące im udziały we współwłasności;

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez brak wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie, że apelujący nie wykazali podstaw do zasądzenia na ich rzecz roszczeń wynikających z korzystania przez pozostałych współwłaścicieli z nieruchomości wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujące im udziały we współwłasności po 31.12.2012r. (nie wykazali, jak kształtowałyby się stawki za wynajem poszczególnych lokali w okresie po 31.12.2012r.), w szczególności pominięcie w dokonanej ocenie dowodu w postaci opinii biegłego sporządzonych w toku postępowania, a także że S. P. (1) nie udowodnił podstaw do zasądzenia na jego rzecz zwrotu nakładów poczynionych na wspólną nieruchomość w wysokości 42.138,08zł, mimo że wnioskodawca przedstawił w toku postępowania dowody (rachunki i faktury VAT) wskazujące na poniesienie takich wydatków;

3) naruszenie art. 232 zdanie drugie k.p.c. przez nieprzeprowadzenie przez Sąd I instancji dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego na okoliczność wysokości możliwego do uzyskania na wolnym rynku czynszu najmu za lokale mieszkalne nr (...) oraz lokale użytkowe (...) w okresie od 1.01.2013r. do daty orzekania oraz na okoliczność wartości nakładów poczynionych na nieruchomość przez S. P. (1) w sytuacji, gdy Sąd orzekający uznawał, że ustalenia w tym zakresie wymagają wiedzy specjalnej i że niewystarczająca jest w tym względzie opinia sporządzona w toku postępowania oraz rachunki i faktury VAT dokumentujące poniesienie nakładów;

4) naruszenie art. 206 k.c. przez odmowę uwzględnienia roszczeń wnioskodawców S. P. (1), M. P. (1) i W. P. (1) oraz uczestników postępowania D. i A. małżonków Ś. o zasądzenie kwot pieniężnych za korzystanie przez pozostałych współwłaścicieli z nieruchomości wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujące im udziały we współwłasności również za okres przed 1.09.2006r. oraz za okres po 31.12.2012r. do dnia wydania konstytutywnego orzeczenia o zniesieniu współwłasności;

5) naruszenie art. 206 k.c. przez odmowę uwzględnienia roszczenia S. P. (1) z tytułu dokonania nakładów na nieruchomość stanowiącą przedmiot współwłasności;

Wskazując na powyższe zarzuty wnioskodawcy oraz uczestnicy wnieśli o:

- zmianę punktu VI. zaskarżonego postanowienia przez zasądzenie:

1) na rzecz S. P. (1):

a) od E. D. (1) za okres od 15.03.2000r. do 31.08.2006r. kwoty 1.354,87zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 939,-zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 78,25zł miesięcznie;

b) od P. G. (1) i A. G. za okres od 15.03.2000r. do 31.08.2006r. kwoty 1.095,33zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 759,12zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 63,26zł miesięcznie;

c) od L. D. i E. D. (2) za okres od 14.01.2006r. do 31.08.2006r. kwoty 177,77zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013 r. kwoty 807,91zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 67,33zł miesięcznie;

d) od A. P. (1) za okres od 15.05.2006r. do 15.05.2006r. kwoty 138,44zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013 r. kwoty 1.349,25zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 112,45zł miesięcznie;

e) od K. S. (1) i J. S. za lokale nr (...) za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 2.005,68zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 167,14zł miesięcznie;

2) na rzecz M. P. (1):

a) od E. D. (1) za okres od 1.07.2006r. do 31.08.2006r. kwoty 72,80zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 1.920,95zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 160,08zł miesięcznie;

b) od P. G. (1) i A. G. za okres od 1.07.2006r. do 31.08.2006r. kwoty 58,86zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 1.552,96zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 129,41zł miesięcznie;

c) od L. D. i E. D. (2) za okres od 1.07.2006r. do 31.08.2006r. kwoty 62,64zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 1.652,77zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 137,73zł miesięcznie;

d) od A. P. (1) za okres od 1.07.2006r. do 31.08.2006r. kwoty 104,53zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 2.760,41zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 230,03zł miesięcznie;

e) od K. S. (1) i J. S. za lokale nr (...) za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 4.103,09zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 341,92zł miesięcznie;

3) na rzecz W. P. (1)

a) od E. D. (1) za okres od 5.12.2005r. do 31.08.2006r. kwoty 323,29zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 1.557,53zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 129,79zł miesięcznie;

b) od P. G. (1) i A. G. za okres od 5.12.2005r. do 31.08.2006r. kwoty 235,43zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 1.259,16zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 104,93zł miesięcznie;

c) od L. D. i E. D. (2) za okres od 14.01.2006r. do 31.08.2006r. kwoty 234,90zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 1.340,08zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 111,67zł miesięcznie;

d) od A. P. (1) za okres od 15.05.2006r. do 31.08.2006r. kwoty 182,93zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 2.238,17zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 186,51zł miesięcznie;

e) od K. S. (1) i J. S. za lokale nr (...) za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013. kwoty 3.326,83zł, za okres od 01.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 277,24zł miesięcznie;

4) na rzecz D. i A. małżonków Ś.:

a) od E. D. (1) za okres od 1.08.2002r. do 31.08.2006r. kwoty 2.751,02zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 1.1246,02zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 103,83zł miesięcznie;

b) od P. G. (1) i A. G. za okres od 1.08.2002r. do 31.08.2006r. kwoty 2.224,02zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 1.007,32zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 83,94zł miesięcznie;

c) od L. D. i E. D. (2) za okres od 14.01.2006r. do 31.08.2006r. kwoty 469,80zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 1.072,07zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 89,34zł miesięcznie;

d) od A. P. (1) za okres od 15.05.2006r. do 31.12.2006r. kwoty 365,87zł, za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 1.790,54zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 149,21zł miesięcznie;

e) od K. S. (1) i J. S. za lokale nr (...) za okres od 1.01.2013r. do 31.12.2013r. kwoty 2.661,47zł, za okres od 1.01.2014r. do dnia wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy kwoty 221,79zł miesięcznie;

II. zmianę punktu VII. zaskarżonego postanowienia przez zasądzenie na rzecz S. P. (1) kwoty 42.138,08zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości stanowiącą przedmiot współwłasności;

III. zasądzenie od pozostałych uczestników postępowania na rzecz apelujących zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

- uczestnicy P. G. (1) i A. G., zaskarżając je w pkt. IV. oraz w pkt. V. w części zasadzającej od nich na rzecz D. i A. małżonków Ś., S. P. (1), M. P. (1) i W. P. (1) wskazane tam kwoty tytułem zwrotu utraconych pożytków za wyłączne korzystanie z lokalu użytkowego „(...)opisanego w pkt. 1.1.o postanowienia.

Uczestnicy zarzucili:

1) naruszenie prawa procesowego, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i bezpodstawne przyjęcie, iż ustalony per facta concludentia podział nieruchomości do używania pomiędzy współwłaścicielami w zakresie wydzielenia poszczególnych pomieszczeń do wyłącznego korzystania ustał z dniem 1.09.2006r., to jest z dniem przejęcia zwykłego zarządu rzeczą wspólną przez część współwłaścicieli oraz w konsekwencji bezpodstawne przyjęcie, że od dnia 1.09.2006r. małżonkowie G. zajmowali posiadany lokal „(...) bez zgody pozostałych współwłaścicieli;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału w szczególności poprzez zasądzenie na rzecz wnioskodawców od niektórych uczestników postępowania utraconych pożytków w sytuacji, gdy z uzasadnienia wyroku wynika, że de facto chodzi o utracone wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej, w sytuacji, gdy wnioskodawcy nie wnosili o utracone wynagrodzenie;

- art. 321 k.p.c. poprzez zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz innych współwłaścicieli de facto „wynagrodzenia za korzystanie ze współwłasności”, nazwanego przez Sąd I instancji „utraconymi pożytkami”, mimo iż roszczenie takie w ogóle nie zostało zgłoszone w toku postępowania;

- art. 618 § 1 k.p.c. poprzez nierozpoznanie żądania uczestników A. i P. małżonków G. proporcjonalnego zasądzenia na ich rzecz od pozostałych współwłaścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych czynszów najmu za zajmowane lokale mieszkalne i użytkowe, zgłoszonego w piśmie procesowym z dnia 15.06.2013r. (przy czym z tego zarzutu uczestnicy wycofali się na rozprawie apelacyjnej);

2) naruszenie prawa materialnego poprzez:

- niewłaściwe zastosowanie art. 206 k.c. w sytuacji istnienia pomiędzy właścicielami (...);

- niewłaściwe zastosowanie art. 207 k.c. w związku z art. 53 § 2 k.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie, że wnioskodawcom przysługują od małżonków G. utracone pożytki cywilne za wyłączne korzystanie przez posiadaczy z lokalu użytkowego „(...) wyliczone hipotetycznie w oparciu o opinię biegłego z dnia 13.12.2012r. w sytuacji, gdy rzecz wspólna nie przynosiła pożytków na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego;

- niewłaściwe zastosowanie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. dla obliczenia należnych pożytków, w oparciu o art. 207 k.c., w sytuacji, gdy art. 207 k.c. wyklucza stosowanie wyżej wskazanych przepisów w zakresie dotyczącym pożytków oraz wobec niewykazania przez wnioskodawców, aby A. i P. małżonkowie G. uzyskiwali z tytułu posiadanych lokali jakiegokolwiek pożytki naturalne albo cywilne.

Wskazując na powyższe zarzuty uczestnicy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez: 1) ustalenie, że między współwłaścicielami do dnia rozpoznania wniosku istniał podział (...); 2) oddalenie wniosku o zasądzenie na rzecz wnioskodawców pożytków z rzeczy wspólnej, a ewentualnie o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Ponadto uczestnicy wnieśli o zasądzenie na swoją kosztów postępowania według norm przepisanych.

- uczestniczka E. D. (1), zaskarżając je: w pkt. IV. w zakresie ustalonej daty ustania podziału przedmiotowej nieruchomości do używania; w pkt. V. 1-4 w zakresie zasądzonych od niej kwot tytułem utraconych pożytków; w pkt. III. 3 a-d w zakresie ustalenia, że zasądzone na jej rzecz dopłaty płatne będą w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia.

Uczestniczka zarzuciła:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, wskutek naruszenia postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, przez przyjęcie:

- że z datą 1.09.2006r. ustał podział nieruchomości do używania pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości w zakresie wydzielenia poszczególnych pomieszczeń do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli;

- że ustanie z w/w datą ustalonego wcześniej podziału nieruchomości do używania między współwłaścicielami związane było z przejściem zwykłego zarządu rzeczą wspólną przez część współwłaścicieli i bezpodstawne przyjęcie, że od dnia 1.09.2006r. E. D. (1) zajmując lokal użytkowy (...) tzw. (...) nie posiadała uprawnień do bezpłatnego jego zajmowania;

- że należna od E. D. (1) kwota utraconych pożytków zasądzona na rzecz S. P. (1) została naliczona w części dotyczącej okresu od 05.10.2007r. do 31.12.2012r. od wysokości potencjalnego możliwego do uzyskania czynszu najmu za lokal użytkowy (...) w wysokości 50.428,-zł, podczas gdy faktycznie winna zostać naliczona od kwoty 48.735,91zł i wynosić winna 4.588,-zł zamiast przyjętej przez Sąd kwoty 4.750,38zł;

2) naruszenie art. 206 k.c. przez bezpodstawne przyjęcie, że w sprawie znajduje zastosowanie w/w przepis w sytuacji dokonania przez współwłaścicieli podziału nieruchomości do używania - (...) oraz bezpodstawne przyjęcie, że S., M. i W. P. (1) oraz D. i A. Ś. (1) przysługują od E. D. (1) utracone pożytki cywilne za wyłączne korzystanie z lokalu użytkowego(...) „(...) w sytuacji, gdy ta część rzeczy wspólnej nie przynosiła E. D. (1) jakichkolwiek dochodów;

3) naruszenie art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie, mimo że korzystanie przez S., M. i W. P. (1) oraz D. i A. Ś. (1) z przysługującego im prawa podmiotowego w zakresie żądania zapłaty tytułem utraconych pożytków z nieruchomości wspólnej wobec uczestniczki E. D. (1) stanowi nadużycie tego prawa;

4) A) obrazę art 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów, tj.: brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, niewyprowadzenie z zebranego materiału dowodowego wniosków prawidłowych pod względem logicznym, sprzeczności oceny materiału dowodowego z doświadczeniem życiowym;

B) obrazę art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia niezgodnego z dyspozycją tego przepisu, a w szczególności przez: brak jakichkolwiek ustaleń dotyczących sytuacji materialnej wnioskodawców i uczestników postępowania, które usprawiedliwiłyby oznaczony przez Sąd termin 3-miesięcznej zapłaty ustalonej dopłaty na rzecz E. D. (1); brak jakichkolwiek ustaleń dotyczących posiadania i czerpania dochodów ze wszystkich lokali znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców i uczestników D. i A. Ś. (1) poza jednozdaniową informacją o posiadaniu przez wnioskodawców lokali mieszkalnych (...) (str.20 uzasadnienia zaskarżonego postanowienia), które pozwoliłoby na ustalenie, czy roszczenie wnioskodawców oraz uczestników D. i A. Ś. (1) dotyczące zapłaty utraconych pożytków cywilnych od uczestniczki postępowania E. D. (1) narusza zasady współżycia społecznego określone w art. 5 k.c.

W oparciu o powyższe zarzuty uczestniczka wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia: w pkt. IV. przez ustalenie, że podział przedmiotowej nieruchomości do używania pomiędzy współwłaścicielami ustał z dniem 11.12.2013r., a z ostrożności procesowej, na wypadek nieuwzględnienia powyższego, z dniem doręczenia E. D. (1) pisma procesowego D. i A. Ś. (1) z dnia 26.06.2009r.; w pkt V.1 przez oddalenie wniosku D. Ś. (1) i A. Ś. (1) o zasądzenie na ich rzecz solidarnie kwoty 7.122,35zł od E. D. (1) tytułem utraconych pożytków za okres od 1.09.2006r. do 31.12.2012r.; w pkt. V.2 przez oddalenie wniosku S. P. (1) o zasądzenie kwoty 5.243,90zł od E. D. (1) tytułem utraconych pożytków za okres od 1.09.2006r. do 31.12.2012r., a z ostrożności procesowej o obniżenie tej kwoty do 5.081,56zł; w pkt. V.3 przez oddalenie wniosku M. P. (1) o zasądzenie kwoty 10.339,37zł od E. D. (1) tytułem utraconych pożytków za okres od 1.09.2006r. do 31.12.2012r.; w pkt. V.4 przez oddalenie wniosku W. P. (1) o zasądzenie kwoty 8.564,54zł od E. D. (1) tytułem utraconych pożytków za okres od 1.09.2006r. do 31.12.2012r.; w pkt. III. 3.a-d przez zasądzenie

płatności wskazanych tam kwot w terminie uprawomocnienia się postanowienia. Uczestniczka wniosła ponadto o zasądzenie od wnioskodawców i uczestników na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie uczestniczka domagała się uchylenia postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

- uczestniczka A. P. (1), zaskarżając je w pkt. II. a) – tj. w zakresie, w jakim Sąd zasądził od uczestniczki kwotę 1.433,15zł tytułem spłaty na rzecz E. G.; III. 1 a), 2 a), 3 a), 4 a) – tj. w zakresie, w jakim Sąd zasądził od uczestniczki kwoty każdorazowo po 1.433,15zł tytułem dopłat na rzecz S. i M. P., D. i A. Ś., E. D., A. i P. G.; IV. – tj. odnośnie ustalenia przez Sąd, że z dniem 1.09.2006r. ustał podział przedmiotowej nieruchomości do używania pomiędzy współwłaścicielami w zakresie wydzielenia poszczególnych pomieszczeń do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli; V. (...) – tj. w zakresie, w jakim Sąd zasądził od uczestniczki tytułem utraconych pożytków kwoty: 10.232,98zł na rzecz małż. D. i A. Ś.; 7.305,29zł na rzecz S. P.; 14.855,32zł na rzecz M. P.; 12.302,35zł na rzecz W. P..

Uczestniczka zarzuciła:

1) naruszenie prawa materialnego tj.:

a) art. 212 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na zastosowaniu do obliczenia wartości udziałów oraz wyliczenia wysokości spłat i dopłat kryterium wartości przyznanych lokali, podczas gdy uwzględnienie wszystkich okoliczności związanych z nieruchomością będącą przedmiotem podziału i interesu społeczno-gospodarczego (art. 623 k.p.c.) prowadzi do wniosku, że rozliczenia pomiędzy współwłaścicielami powinny być dokonywane wg kryterium wielkości tych lokali;

b) art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 i 225 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie, polegające na przyjęciu tych przepisów jako podstawy prawnej do rozpoznania roszczeń współwłaścicieli S. P., M. P. i W. P. oraz A. i D. Ś. tytułem utraconych pożytków;

2) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść orzeczenia, tj.

a) art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 618 § 1 k.p.c. poprzez wyjście ponad żądanie zgłoszone przez S. P. (1), M. P. (1), W. P. (1), A. oraz D. małż. Ś. i zasądzenie na ich rzecz w istocie wynagrodzenia za bezpodstawne korzystanie z przedmiotu współwłasności przez A. P. (1) z wyłączeniem innych współwłaścicieli, mimo braku takiego żądania;

b) art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania uczestniczki A. P. (1);

c) art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodu w postaci umowy z dnia 1.09.2006r. o ustanowieniu zarządu w sposób odbiegający od treści tego dokumentu i rzeczywistych intencji współwłaścicieli;

d) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia w sposób zgodny z wymogami powołanego przepisu:

– dlaczego Sąd wyliczył wartość udziałów biorąc pod uwagę wartość przyznanych lokali, mimo przedstawienia w toku postępowania odmiennego sposobu wyliczenia dopłat i spłat przez innych współwłaścicieli (tj. w oparciu o powierzchnię lokali);

– dlaczego Sąd uznał, że po dacie 1.09.2006r. przestał obowiązywać podział (...)w tym jakie konkretnie działania prawne i faktyczne podjęte przez S. P. i jego rodzinę oraz małż. D. i A. Ś., a także K. W. doprowadziły do zniesienia podziału nieruchomości do wyłącznego korzystania;

– w oparciu o jakie dowody Sąd uznał, że A. P. zajmowała od 1.09.2006r. lokal mieszkalny nr (...) bez zgody współwłaścicieli; dlaczego i w oparciu o jakie dowody Sąd uznał za uzasadnione istnienie przesłanek z art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 lub 225 k.c., stanowiących podstawę przyznania wynagrodzenia za bezpodstawne korzystanie z przedmiotu współwłasności z wyłączeniem innych współwłaścicieli;

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, która miała wpływ na treść orzeczenia, polegającą na przyjęciu, że:

– z dniem 1.09.2006r. ustał podział przedmiotowej nieruchomości do używania pomiędzy współwłaścicielami w zakresie wydzielenia poszczególnych pomieszczeń do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli;

– występują określone w art. 206 k.c. i art. 224 § 2 lub 225 k.c. podstawy do zasądzenia od uczestniczki A. P. wynagrodzenia za bezpodstawne korzystanie z przedmiotu współwłasności z wyłączeniem innych współwłaścicieli (posiadanie sprzeczne z art. 206 k.c.; bezprawność posiadania; zła wiara);

1) nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie zgłoszonego przez uczestniczkę A. P. (1) wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. rachunkowości w celu rozliczenia zarządu sprawowanego na nieruchomości przez G. P., a następnie M. P. (1) za okres od 1.09.2006 r. do czasu zniesienia współwłasności, co uniemożliwiło uczestniczkę skonkretyzowanie żądania w zakresie rozliczenia pożytków z nieruchomości;

W oparciu o powyższe zarzuty uczestniczka wniosła o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji według norm przepisanych.

- uczestnicy K. S. (1) i J. S., zaskarżając je: w pkt. II lit. c. w zakresie spłaty kwoty 2.180,-zł solidarnie od J. i K. małżonków S. na rzecz E. G.; w pkt. III ppkt 1. lit. c. w zakresie dopłaty kwoty 27.273,19zł solidarnie od J. i K. małżonków S. na rzecz S. i M. małżonków P.; ppkt 2. lit. c. w zakresie dopłaty kwoty 9.800,-zł solidarnie od J. i K. małżonków S. na rzecz A. i D. małżonków Ś.; ppkt 3. lit. c. w zakresie dopłaty kwoty 6.550,-zł solidarnie od J. i K. małżonków S. na rzecz E. D. (1); ppkt 4. lit. c. w zakresie dopłaty kwoty 3.270,-zł solidarnie od J. i K. małżonków S. na rzecz P. i A. małżonków G.; pkt. IV. w zakresie ustalenia, że z datą 1.09.2006r. ustał podział do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli; w pkt. V; w pkt. VI. w zakresie oddalenia wniosku J. i K. małżonków S., z uwagi na postanowienie prostujące Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 17.01.2014r., I.Ns.419/08; w pkt. VII. w zakresie oddalenia wniosku J. i K. małżonków S., z uwagi na postanowienie prostujące Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 17.01.2014r., I.Ns.419/08.

Uczestnicy zarzucili:

1) naruszenia prawa procesowego, które miały wpływ na treść orzeczenia:

a. art. 233 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie dowodu umowy o zarząd z dnia 1.09.2006r. między niektórymi współwłaścicielami jako termin od którego przestał istnieć stan do wyłącznego korzystania z lokali przez wszystkich współwłaścicieli w zakresie udziału we współwłasności,

b. art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez orzekanie co do przedmiotu nieobjętego żądaniem, bowiem żaden z uczestników postępowania nie wnosił roszczenia o zasądzenie kwot z tytułu bezumownego korzystania; ponadto sprzeczność sentencji postanowienia z uzasadnieniem przez podanie w sentencji uwzględnienia utraconych pożytków, a powoływanie się w uzasadnieniu na roszczenie z tytułu 206 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i art. 225 k.c.;

c. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez szereg uchybień w zakresie ustalenia faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz brak wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, a zwłaszcza przez przyjęcie: jakoby część współwłaścicieli była pozbawiona posiadania i korzystania w tym czerpania pożytków, jakoby umowa o zarząd z dnia 1.09.2006r. dotyczyła wszystkich współwłaścicieli, jakoby J. K. S. dokonali nakłady przed datą przyjętą przez Sąd Rejonowy (1.09.2013r.), jakoby J. K. S. dochodzili pożytków przed datą przyjętą przez Sąd Rejonowy (1.09.2013r.), jakoby wartość nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności wynosiła 2.729.777,60zł, bowiem w opinii biegłego z 30.09.2013r. opiewa na kwotę 3.049.400,- (błędnie - 3.020.300,-

zł), jakoby zostały udowodnione możliwe do pobrania, czy też pobrane pożytki, jakoby z dniem 14.10.2010r. małżeństwo S. weszło w posiadanie lokalu nr (...) w nieruchomości (akt notarialny 14.10.2010, rep. A nr 15. (...));

d. art. 618 k.p.c. poprzez nierozpoznanie roszczeń z tytułu pożytków/bezumownego korzystania i dokonanych nakładów J. i K. małżonków S., oraz wniosku w trybie zabezpieczenia ustalenia stosunków do czasu zakończenia postępowania o zniesienie współwłasności;

2) naruszenia prawa materialnego, które miało wpływ na treść orzeczenia:

a. art. 5 k.c., gdyż zasądzone zostały pożytki/wynagrodzenie za bezumowne korzystanie wobec co niektórych współwłaścicieli, którzy dochodzili roszczeń od pozostałych współwłaścicieli mających udział pokrywający posiadany lokal, ponadto nie został uwzględniony charakter rzeczy będący przedmiotem zniesienia współwłasności - budynek wielolokalowy - a zatem sprzecznie ze społeczno-gospodarczym charakterem posiadania lokalu mieszkalnego i stosownego miru domowego;

b. art. 201 k.c., bowiem wolą osób umocowanych do pełnienia zarządu zwykłego był podział co do wyłącznego pobierania pożytków; państwo P. oraz Ś., co znamienne, nie rozdysonowali pobranymi pożytkami wobec reszty współwłaścicieli, a wyłącznie sami je pobierali, co wyraźnie przyznali (m.in. protokół z 25.05.2013r.); tym samym posiadali i korzystali w tym czerpali pożytki wg umowy tylko ich wiążącej (z 1.09.2006r.), dlatego godzili się na sposób posiadania i korzystania w tym czerpania pożytków przez innych, ponieważ sami nie wywiązali się z postanowień ustawowych (art. 207 k.c.); nie można przyjąć innej interpretacji, gdyż essentialia negotii założenia umownego wyżej wymienionych wskazywało niedopuszczenie do podziału uzyskanej ceny, w konsekwencji jego kontrahenci godzili się na zastany podział fizyczny rzeczy; ponadto umowa o zarząd nieruchomością wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli;

c. art. 206 k.c., bowiem natura i charakter rzeczy wspólnej daje możliwość jednakowego i równoprawnego posiadania oraz korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli, tym samym w rachubę wchodziło zgodne współposiadanie i współkorzystanie z rzeczy wspólnej przez wszystkich uprawnionych, zwłaszcza, że wszyscy współwłaściciele posiadali udział pokrywający posiadane lokale;

d. art. 207 k.c. przez brak konsekwencji w zakresie zasądzenia roszczeń ubocznych - niezasądzenia pożytków oraz nakładów na rzecz J. K. S. na gruncie przyjętej przez Sąd pierwszej instancji kwalifikacji prawnej; ponadto sprzeczne jego oznaczenie w sentencji przy uzasadnieniu postanowienia powołującego się na treść ochrony własności;

e. art. 224 k.c. poprzez niewłaściwe przyjęcie, iż znajduję zastosowanie na gruncie stanu faktycznego w przedmiotowym postępowaniu, w sytuacji gdy współwłaściciele dysponowali udziałem pokrywającym posiadany lokal oraz współposiadali i korzystali z rzeczy wspólnej w sposób dający się pogodzić z współposiadaniem i korzystaniem przez innych współwłaścicieli, ponadto nie pobierali pożytków w rozumieniu art. 207 k.c.,

f. art. 225 k.c. poprzez niewłaściwe przyjęcie, iż znajduję zastosowanie na gruncie stanu faktycznego w przedmiotowym postępowaniu, w sytuacji gdy współwłaściciele dysponowali udziałem pokrywającym posiadany lokal oraz współposiadali i korzystali z rzeczy wspólnej w sposób dający się pogodzić z współposiadaniem i korzystaniem przez innych współwłaścicieli, ponadto nie pobierali pożytków w rozumieniu art. 207 k.c.

Z uwagi na powyższe zarzuty uczestnicy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia w zakresie uwzględnienia innej wartości wyodrębnionych lokali, tj. bez umniejszenia o stan lokatorski (kwota 3.049.400,-zł), w tym zasądzenie odpowiednich spłat i dopłat, oraz oddalenie roszczeń ubocznych, poza roszczeniem o nakłady J.K. S. i w tym zakresie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy.

Odpowiedź na apelację wnioskodawców S. P. (1), M. P. (1) i W. P. (1) oraz uczestników postępowania D. i A. małżonków Ś. złożyli uczestnicy A. i P. G. (1), wnosząc o jej oddalenie oraz o zasądzenie od apelujących na swoją rzecz kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 26.06.2015r., sygn. akt I.C(...) Sąd Rejonowy (...)w P. na podstawie art. 618 § 1 i 2 k.p.c. przekazał do rozpoznania w ramach niniejszego postępowania sprawę z powództwa M. P. (1) przeciwko K. S. (1) i J. S. o zasądzenie kwoty 2.764,85zł z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości obejmujących opłaty za media dostarczane do zajmowanych przez nich lokali w okresie od 1.11.2012r. do 31.01.2014r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje w znacznej części zasługiwały na uwzględnienie, choć nie wszystkie podniesione w nich zarzuty były trafne.

Odnosnie do orzeczenia zawartego w punktach II. i III. zaskarżonego postanowienia (kwestionowanego w apelacjach uczestników E. D. (1), A. P. (1) oraz K. i J. S.):

Nie można zgodzić się z uczestniczką A. P. (1), iż zastosowanie art. 212 § 1 k.c. powinno w okolicznościach niniejszej sprawy polegać na wyliczeniu wysokości dopłat i spłat przy uwzględnieniu tzw. kryterium „powierzchniowego”, a więc poprzez ustalenie powierzchni odpowiadającej udziałom poszczególnych współwłaścicieli i następnie przemnożenie jej przez średnią wartość m² całej nieruchomości. Takie podejście nie wyeliminowałoby sygnalizowanego przez uczestniczkę problemu polegającego na tym, iż wartość niektórych lokali jest podwyższona z uwagi na nakłady czynione przez współwłaścicieli, którzy z nich korzystają, a w rezultacie z ich punktu widzenia wpływa „niekorzystnie” na rozliczenia z tytułu dopłat, gdyż współwłaściciel otrzymuje na własność lokal, który sam wyremontował (a więc mający wyższą wartość) i jednocześnie obciążony zostaje dopłatą na rzecz innego współwłaściciela otrzymującego lokal niewyremontowany. Propozycja uczestniczki polegająca na przyjęciu średniej ceny m² wyliczonej dla wszystkich lokali problem ten jedynie złagodzi w tym sensie, że średnia cena uwzględniać będzie zarówno wartość lokali o niższym, jak i o wyższym standardzie.

Właściwym środkiem prawnym, z którego skorzystać powinien współwłaściciel czyniący nakłady na nieruchomość lub jej część jest zgłoszenie roszczenia na podstawie art. 207 k.c. o ich zwrot od pozostałych współwłaścicieli proporcjonalnie do wielkości ich udziału w nieruchomości (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 21.02.2008r., III CZP 144/07, publ. OSN 2009/2/22). Należy przy tym podkreślić, że skoro art. 618 § 1 k.p.c. nie reguluje kwestii sposobu rozliczenia nakładów poczynionych na przedmiot współwłasności, to może to nastąpić w zasadzie w dowolny sposób, byleby tylko prowadził on do zwrotu współwłaścicielowi, który dokonał nakładów, poniesionych przez niego na ten cel wydatków. W praktyce rozliczeń z tego tytułu dokonuje się zatem albo przez zasądzenie na rzecz współwłaściciela dokonującego nakładów odpowiedniej sumy, albo też poprzez wyłączenie nakładów z przedmiotu rozliczeń, a więc oszacowanie przedmiotu współwłasności bez uwzględnienia nakładów i przyznanie jej następnie temu współwłaścicielowi, który ich dokonał (tak również: M.Sychowicz, „Postępowanie o zniesienie współwłasności”, Warszawa 1976, s.90-91). W rozpoznawanej sprawie tego rodzaju roszczenia zgłosili: wnioskodawca S. P. (1), domagając się zasądzenia kwoty 42.138,08zł z tytułu nakładów poczynionych na lokal mieszkalny nr (...), oraz uczestnicy K. i J. S., domagając się – ogólnie – rozliczenia nakładów poczynionych przez nich na lokale mieszkalne nr (...). Te roszczenia podlegały rozpoznaniu w ramach niniejszego postępowania, natomiast niezgłoszenie innych podobnych żądań przez pozostałych współwłaścicieli nie uzasadnia zastosowania art. 212 § 1 k.c. w sposób postulowany przez uczestniczkę.

Z powołanego przepisu wynika, że dopłaty pieniężne mają na celu wyrównanie wartości poszczególnych udziałów, a zatem zrekompensowanie tym właścicielom, którzy otrzymują na własność wydzielone fizycznie części rzeczy (w tym wypadku: wyodrębnione lokale mieszkalne), różnicę pomiędzy wartością tej części a wartością udziału we własności całości. W przedmiotowej sprawie Sąd I instancji słusznie przyjął, że spłata i dopłaty powinny zostać zasądzone – proporcjonalnie – przy uwzględnieniu wartości całej nieruchomości, na którą składa się aktualna wartość podlegających wyodrębnieniu lokali mieszkalnych i użytkowych. Oceny tej nie zmienia natomiast treść przywołanego w apelacji uczestniczki art. 623 k.p.c., który reguluje sposób postępowania sądu w przypadku braku zgodnego wniosku o zniesienia współwłasności, nie zmienia natomiast reguł dotyczących ustalania spłat i dopłat, wynikających z art. 212 § 1 k.c.

Ostatecznie zasadne okazały się natomiast zarzuty uczestników K. i J. S. zmierzające do podważenia rozstrzygnięcia o spłacie i dopłatach z uwagi na błędne ustalenie wartości części lokali mieszkalnych. Sąd I instancji oparł się w tym zakresie na opinii biegłego z dziedziny nieruchomości B. H., a ściślej – na aneksie nr (...) do opinii nr (...) z dnia 30.09.2013r., którą to opinię uznał za wiarygodną (korygując jedynie błąd rachunkowy biegłego przy sumowaniu wartości poszczególnych lokali), a ocena ta nie była kwestionowana w postępowaniu apelacyjnym. Uczestnicy nie zgadzali się natomiast z przyjętą przez biegłego i Sąd Rejonowy korektą wartości niektórych lokali mieszkalnych z uwagi – jak to określili – na „stan lokatorski”, a więc na ich zajmowanie przez najemców. Ze wspomnianego aneksu wynika, iż biegły zastosował korektę wynoszącą 0,752 w odniesieniu do lokali mieszkalnych: w budynku frontowym – (...); w oficynie – (...) (k.2485-2486), przy czym na rozprawie dniu 30.10.2013r. wyjaśnił, że są to lokale zajmowane na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale, co ma negatywny wpływ na ich wartość rynkową z uwagi na ograniczenia w możliwości dysponowania lokalem, gdyż właściciel może wypowiedzieć umowę najmu z terminem wypowiedzenia wynoszącym 3 lata i to pod warunkiem, że on sam lub jego bliscy w tym lokalu zamieszkają. Przyjęty przez biegłego współczynnik 0,752 stanowił z kolei stosunek czynszu regulowanego do czynszu wolnorynkowego (k.2534). O ile wyjaśnienia biegłego w powyższym zakresie można uznać za przekonujące, o tyle skorygowanie wartości akurat tych lokali mieszkalnych nie znajduje dostatecznego uzasadnienia.

Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych ustaleń odnośnie tego, aby wskazane przez biegłego lokale mieszkalne były przedmiotem najmu, źródłem którego była wydana w przeszłości decyzja administracyjna o przydziale. Również sam biegły w opinii nr (...) z dnia 15.12.2012r. (k.2056 i nast.) nie podał, na jakiej podstawie zakwalifikował konkretne lokale mieszkalne jako wynajmowane na podstawie decyzji o przydziale. Tymczasem już z wyjaśnień udzielonych przez uczestników na rozprawie apelacyjnej w dniu 9.10.2015r. wynika, że założenia, na których oparł się biegły, były nieaktualne. Mianowicie lokal nr (...) w październiku 2014r. został opróżniony, natomiast w stosunku do lokatora zajmującego lokal nr (...) w 2010r. zapadł wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego (k.2939). Okoliczności te nie są przy tym bezsporne, a uczestnicy K. i J. S. wnosili o przeprowadzenie na powyższa okoliczność postępowania dowodowego. Powyższe oznacza, że ustalenia Sądu I instancji dotyczące wartości co najmniej części lokali mieszkalnych nie mogły się ostać, gdyż zbadania – w oparciu o dokumenty i ewentualnie przesłuchanie uczestników – wymaga sposób wykorzystania przez nich przydzielonych im w zaskarżonym postanowieniu lokali. Tylko bowiem w oparciu o te ustalenia możliwe będzie rozstrzygnięcie, czy wartość konkretnych lokali powinna zostać skorygowana z przyczyn podanych przez biegłego H.. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2014/518), operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, a po upływie tego okresu – po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Również w postępowaniu sądowym opinia biegłego określająca wartość nieruchomości wymaga potwierdzenia jej aktualności, jeżeli upłynął ustawowy termin do jej wykorzystania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 20.05.2010r., V CSK 13/10, publ. OSN 2011/1/9). W niniejszej sprawie opinia biegłego B. H. dotycząca oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości została sporządzona w dniu 15.12.2012r., a ostatni aneks do niej – w dniu 30.09.2013r., a zatem już w dacie rozprawy apelacyjnej nie mogła być wykorzystana bez uprzedniego potwierdzenia ich aktualności w przewidziany prawem sposób. Oznacza to, że ustalenie aktualnej wartości wyodrębnionych lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiące podstawę rozstrzygnięcia o spłacie i dopłatach, wymagało powtórzenia postępowania dowodowego w zasadzie w całości, tj. ustalenia sposobu wykorzystania lokali oraz potwierdzenia aktualności opinii względnie nawet (co jest prawdopodobne z uwagi na upływ czasu) dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w celu przeprowadzenia ponownego oszacowania.

Orzeczenie dotyczące spłaty i dopłat zostało ponadto trafnie zakwestionowane przez uczestniczkę E. D. (1), która w swojej apelacji podniosła zasadny zarzut naruszenia art. 212 § 3 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy m.in. termin i sposób ich uiszczenia. W myśl utrwalonego orzecznictwa, w celu ustalenia terminu uiszczenia dopłat i spłat należy zbadać sytuację osobistą i materialną uczestników uprawnionych i obciążonych oraz rozważyć ich interesy tak, aby z jednej strony zobowiązany był w stanie zabezpieczyć środki na spełnienie świadczenia z tego tytułu, z drugiej zaś aby uwzględniony został interes uprawnionego, który w wyniku orzeczenia znoszącego współwłasność traci swój udział w rzeczy wspólnej względnie otrzymuje jej część o wartości

niższej niż wartość jego udziału. Uczestniczka słusznie wytknęła, że w niniejszej sprawie Sąd I instancji nie poczynił tego rodzaju ustaleń i rozważań, a zatem ustalony przez niego termin uiszczenia spłaty i dopłat musi być uznany za arbitralny.

To wszystko spowodowało, że Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie w punktach II. i III. i w tym zakresie sprawę przekazał Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Dodać trzeba, że wprawdzie orzeczenia dotyczące spłaty i dopłat zostały zaskarżone jedynie w części, tj. w pkt. II. a i III. ppkt 1 a, 2 a, 3 a i 4 a (przez uczestniczkę A. P. (1)), w pkt. III. ppkt 3 a-d (przez uczestniczkę E. D. (1)) oraz w pkt. II. c i III. ppkt 1 c, 2 c, 3 c i 4 c, natomiast Sąd Okręgowy uchylił je w całości mając na uwadze integralny charakter całego rozstrzygnięcia w tym przedmiocie, które sąd zobowiązany jest z urzędu objąć postanowieniem o zniesieniu współwłasności. Ustalenie innej wartości któregośkolwiek z lokali rzutować będzie na wysokość świadczeń należnych wszystkim uprawnionym (por. postanowienia Sądu Najwyższego z: 17.09.1999r., I CKN 379/98, publ. OSN 2000/3/59 i z 28.03.2003r., IV CKN 1961/00, LEX nr 80241). Jednocześnie Sąd Okręgowy uznał, że nie zachodzi potrzeba uchylania również orzeczenia w przedmiocie samego zniesienia współwłasności, gdyż wprawdzie pomiędzy nim a orzeczeniem o spłacie i dopłatach zachodzi ścisły związek, natomiast zarzuty apelujących nie godziły w samą zasadę działu w naturze, który był dopuszczalny, a sposób jego przeprowadzenia odpowiadał zgodnym wnioskom zainteresowanych (art. 622 § 2 k.p.c.), lecz wyłącznie w wysokość i termin uiszczenia spłaty i dopłat. Apelującym chodziło zatem jedynie o pewną korektę orzeczenia o spłacie i dopłatach w związku z nieprawidłowo ustaloną wartością lokali i udziałów we współwłasności (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 11.03.1977r., III CZP 7/77, publ. OSN 1977/11/205 czy postanowienie Sądu Najwyższego z 30.04.2015r., II CSK 430/15, LEX nr 1751285).

Odnośnie do orzeczenia zawartego w punkcie IV. zaskarżonego postanowienia (kwestionowanego w apelacjach uczestników P. i A. G., E. D. (1), A. P. (1) oraz K. i J. S.):

Należy przede wszystkim zauważyć, że Sąd Rejonowy nie wskazał podstawy jego wydania, a nie jest ono niezbędnym elementem postanowienia znoszącego współwłasność, które winno obejmować rozstrzygnięcie o sposobie wyjścia ze współwłasności i ewentualnie o zasądzonych spłatach czy dopłatach (art. 212 k.c.) oraz o obowiązku wydania rzeczy (art. 624 zd. 2 i 3 k.p.c.). Identyczne rozstrzygnięcie zawarte zostało w pkt. IV. postanowienia wstępnego i częściowego Sądu Rejonowego z dnia 30.07.2010r., które w tej części zostało uchylone i sprawę przekazano do ponownego rozpoznania. Już wówczas Sąd Okręgowy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9.12.2011r. zwracał uwagę, że charakter orzeczenia ustalającego datę ustania podziału nieruchomości do korzystania jest niejasny (a mianowicie czy było to orzeczenie wstępne, czy częściowe), a jeżeli Sąd Rejonowy zmierzał w ten sposób do wydania postanowienia wstępnego, uznającego jakiegokolwiek roszczenie zgłoszone przez uczestników za usprawiedliwione co do zasady (art. 318 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), to powinien mu nadać odpowiednie brzmienie. Powtarzanie takiego rozstrzygnięcia – nadal bez bliższego uzasadnienia – w zaskarżonym postanowieniu końcowym było bezzasadne. Można odnotować jego związek z orzeczeniami zawartymi w punkcie VI. i VII., natomiast skoro Sąd I instancji orzekał już ostatecznie o żądaniach finansowych zgłoszonych przez zainteresowanych, uznając je częściowo za usprawiedliwione co do zasady i co do wysokości, ustalenie zawarte w pkt. IV. powinno stanowić jedynie przesłankę tych orzeczeń, omówioną w uzasadnieniu postanowienia, nie zaś osobne rozstrzygnięcie, do którego wydania nie było podstaw prawnych. Zgodnie z art. 325 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. postanowienie co do istoty sprawy wydane w postępowaniu nieprocesowym w sprawie wszczynanej na wniosek powinno zawierać rozstrzygnięcie o żądaniach zgłoszonych przez uczestników. W rozpoznawanej sprawie uczestnicy nie zgłaszali żądania ustalenia, w jakim okresie współwłaściciele łączyła umowa o podział quoad usum, a zatem brak było przesłanek do wydania w tym zakresie orzeczenia

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w pkt. IV. poprzez jego uchylenie. W tym tylko zakresie apelacje uczestników okazały się celowe. Wobec wskazanego wyżej braku podstawy do wydania orzeczenia ustalającego nie zasługiwały natomiast na uwzględnienie zawarte w apelacjach wnioski o ustalenie innej daty obowiązywania pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości umowy o podział (...), względnie uchylenia postanowienia w tej części i przekazania sprawy Sądowi I instancji do

ponownego rozpoznania. W tej części apelacje podlegały zatem oddaleniu jako bezzasadne, stosownie do art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Odnosnie do orzeczeń zawartych w punktach V. i VI. zaskarżonego postanowienia i dotyczących roszczenia wnioskodawców S. P. (1), M. P. (1) i W. P. (1) oraz uczestników D. i A. małżonków Ś. z tytułu „utraconych pożytków” (kwestionowanych we wszystkich apelacjach):

Nie budzi wątpliwości, że Sąd I instancji – choć nazwał roszczenia wnioskodawców S. P. (1), M. P. (1) i W. P. (1) oraz uczestników D. i A. Ś. (1) jako dochodzone z tytułu „utraconych pożytków” – to w rzeczywistości rozstrzygnął o nich w oparciu o przepisy art. 206 k.c. w zw. z art. 224 i nast. k.c., co jasno wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia (s. 25-26). W związku z tym bezprzedmiotowy okazał się zawarty w apelacji uczestników P. i A. G. zarzut naruszenia art. 207 k.c., którego to przepisu Sąd I instancji nie powołał jako podstawę swego orzeczenia.

Nie można się zgodzić z zarzutami zgłoszonymi w apelacjach uczestników P. i A. G., A. P. (1) oraz K. i J. S., iż częściowo uwzględniając powyższe roszczenie Sąd Rejonowy naruszył art. 321 § 1 k.p.c., gdyż wnioskodawcy oraz uczestnicy z roszczeniem takim nie występowali. Wprawdzie początkowo stanowisko wnioskodawców nie było spójne i można było w różny sposób interpretować charakter zgłoszonego przez nich żądania (w piśmie z dnia 21.01.2009r. mowa jest o żądaniu zasądzenia na rzecz wnioskodawców określonych kwot z tytułu „odszkodowania za utracone pożytki z lokali mieszkalnych i użytkowych” – k.559), natomiast ostatecznie w piśmie z dnia 26.02.2009r. wnioskodawcy podali, że ich roszczenie wynika z bezprawnego pozbawienia ich posiadania lokali w przedmiotowej nieruchomości, zaś jako jego podstawę wskazali przepisy art. 226 k.c. oraz art. 224 § 2 i 225 k.c. (k.673-676). Analogiczne żądanie z powołaniem na te same uregulowania zgłosili uczestnicy D. i A. Ś. (1) pismem z dnia 26.06.2009r. (k.773-778). W dalszym toku postępowania roszczenie było rozszerzane przeciwko nabywcom udziałów w nieruchomości, natomiast jego podstawa faktyczna i prawna nie zmieniła się, pomimo konsekwentnego i nieadekwatnego w tym wypadku nazywania go przez wnioskodawców i uczestników roszczeniem z tytułu utraconych pożytków.

Nie jest podważane w postępowaniu apelacyjnym stanowisko Sądu I instancji, iż – co do zasady – współwłaścicielom przysługuje tego rodzaju roszczenie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego w zasadzie nigdy nie budziło wątpliwości, iż współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z rzeczy wspólnej, jest zobowiązany do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści (tak np. uchwała z 14.12.1972r., III CZP 85/72, publ. OSN 1973/7-8/127; uchwała z 10.05.2006r., III CZP 9/06, publ. OSN 2007/3/37). Gdy zaś chodzi o podstawę prawną jego roszczeń z tego tytułu Sąd Najwyższy wskazywał przepis art. 206 k.c. (tak: uzasadnienie powołanej wyżej uchwały z 10.05.2006r.) bądź też art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. (tak uchwała z 13.03.2008r., III CZP 3/08, publ. OSN 2009/4/53). Rozbieżność ocen w tej kwestii rozstrzygnęła uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 19.03.2013r. (III CZP 88/12, publ. OSN 2013/9/103), w której przyjęto, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. Zasadne okazały się natomiast zarzuty podniesione we wszystkich apelacjach, iż Sąd Rejonowy w istocie nie zbadał wynikających z powyższych przepisów przesłanek roszczenia wnioskodawców i uczestników na tle okoliczności niniejszej sprawy.

Należy przypomnieć, że roszczenia te, choć zróżnicowane w odniesieniu do poszczególnych osób uprawnionych i zobowiązanych, obejmowały okres począwszy od dnia 1.01.1999r. Sąd I instancji uznał, że gdy chodzi o okres przed 1.09.2006r. były one niezasadne ze względu na obowiązującą wówczas w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami umowę o podział quaod usum, a więc o podział nieruchomości do korzystania polegający na wydzieleniu lokali do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. Można się zgodzić z Sądem I instancji tylko o tyle, że zawarcie umowy o podział (...) powoduje wyłączenie ustawowych reguł współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej wynikających z art. 206 k.c., a każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest do wyłącznego korzystania z przydzielonej mu w tym celu w umowie części rzeczy (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 8.01.1980r., III CZP 80/79, publ. OSN 1980/9/157). Rację mają natomiast wnioskodawcy S. P. (1), M. P. (1) i W. P. (1) oraz uczestnicy D. i A. małżonkowie Ś. zarzucając w swojej apelacji, że ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy nie dają podstaw do przyjęcia, aby tego rodzaju umowa została pomiędzy współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości zawarta przez

1.09.2006r. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia w tym zakresie, jak trafnie wytknęli apelujący, sprowadza się do przedstawienia ogólnych poglądów dotyczących umowy o podział do korzystania – bez odniesienia ich do okoliczności rozpatrywanej spraw. Nie znajduje w szczególności oparcia w ustaleniach Sądu I instancji konkluzja (s. 28 uzasadnienia), iż przez 1.09.2006r. część lokali została przydzielona współwłaścicielom do wyłącznego korzystania. Oczywiście zawarcie umowy o podział (...) nie wymaga zachowania żadnej formy szczególnej i może do niego dojść również w sposób konkludentny (art. 60 k.c.), natomiast Sąd I instancji nie powołał w swoich ustaleniach żadnych faktów świadczących o tym, iż przed 1.09.2006r. ówcześni współwłaściciele nieruchomości podejmowali zachowania świadczące o zawarciu takiej umowy. Ustalenia Sądu I instancji dotyczące stanu przed 1.09.2006r. odnoszą się jedynie do zarządu częścią nieruchomości, która nie była wykorzystywana bezpośrednio przez współwłaścicieli, a jest to zagadnienie odmienne od umowy o podział do korzystania.

Słusznej krytyce w pozostałych apelacjach poddane zostało ponadto stanowisko Sądu I instancji co do „ustania” podziału nieruchomości do korzystania z datą 1.09.2006r. Sąd Rejonowy odwołał się w tym zakresie do umowy zawartej przez siedmioro współwłaścicieli, z tym że dotyczyła ona powierzenia zarządu (...). Pomijając nawet eksponowaną w apelacji uczestników K. i J. S. kwestię oceny ważności tej umowy z punktu widzenia przepisów art. 199 i 201 k.c., przede wszystkim w ogóle nie odnosiła się ona do sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości; zawierający ją współwłaściciele zlecieli mianowicie jednemu z nich wykonywanie praw i obowiązków zarządcy nieruchomości, tj. dokonywanie szczegółowo wymienionych w § 3 czynności zwykłego zarządu (k.1104-1105). Nie jest jasne, z jakiego powodu zawarcie powyższej umowy Sąd Rejonowy potraktował jako zmianę poprzednio „ukształtowanego sposobu funkcjonowania kamienicy”. Z ustaleń tego Sądu nie wynika także, aby sposób jej realizowania ingerował w korzystanie z lokali przez tych współwłaścicieli, którzy dotychczas je zajmowali. Sąd Rejonowy założył przy tym, że pozostali współwłaściciele zostali o umowie powiadomieni, czemu w swej apelacji przeczyła choćby uczestniczka E. D. (1), twierdząc, że dowiedziała się o tym fakcie dopiero w toku niniejszego postępowania.

Podsumowując, należy uznać, że stanowisko Sądu Rejonowego odnośnie zawarcia umowy o podział do korzystania i jej zakończenia nie znajduje podstaw w poczynionych przez ten Sąd ustaleniach i musi być uznane za pozbawione podstaw. Nie jest wykluczone, że taka umowa rzeczywiście obowiązywała, natomiast ustalenie tej okoliczności, a także jaka była treść umowy i kiedy ewentualnie została rozwiązana, wymaga szczegółowej i starannej analizy zebranego już materiału dowodowego i ewentualnie jego uzupełnienie pod kątem sposobu korzystania przez współwłaścicieli nieruchomości, co jest rzeczą Sądu I instancji.

Zasadne okazały się ponadto podniesione w apelacjach uczestników E. D. (1), A. P. (1) oraz K. i J. S. zarzuty naruszenia art. 206 k.c. w zw. z art. 224 i 225 k.c., sprowadzające się do tego, iż Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty zgłoszonego przeciwko tym uczestnikom roszczenia. Sąd ten poprzestał na stwierdzeniu, że skoro po 1.09.2006r. przestała obowiązywać umowa o podział(...), żądania wywodzone z powyższych przepisów okazały się zasadne, a w konsekwencji zasądził od uczestników E. G., E. D. (1), P. i A. G., A. P. (1), L. i E. D. (2), A. W., M. L. (1) oraz K. i J. S. kwoty stanowiące odpowiedni ułamek czynszu, jaki w okresie od 1.09.2006r. do 31.12.2012r. możliwy był do uzyskania z tytułu wynajęcia lokali zajmowanych przez wymienionych uczestników. Trzeba jednak podkreślić, że jest to argumentacja niewystarczająca. Jak już wcześniej wyjaśniono, roszczenie o rozliczenie korzyści przysługuje współwłaścicielowi jedynie wówczas, gdy inny współwłaściciel korzysta z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c., a więc gdy uniemożliwia współposiadanie rzeczy wspólnej lub gdy korzysta z tej rzeczy w zakresie, który nie daje się pogodzić ze współposiadaniem i współkorzystaniem z niej przez dochodzącego roszczenia. Sąd I instancji nie poczynił żadnych ustaleń, z których wynikałoby, że wspomniani uczestnicy naruszali uprawnienie do korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców S. P. (1), M. P. (1) i W. P. (1) oraz uczestników D. i A. Ś. (1), a zatem aby dopuścili się działań bezprawnych. Wprawdzie uczestnicy E. G., E. D. (1), P. i A. G., A. P. (1), L. i E. D. (2), A. W., M. L. (1) oraz K. i J. S. korzystali z wyłączeniem innych osób z lokali mieszkalnych nr (...) oraz lokali użytkowych nr (...), ale z apelacji uczestników E. D. (1) i A. P. (1) wynika, że w tym samym czasie wnioskodawcy S. P. (1), M. P. (1) i W. P. (1) oraz uczestnicy D. i A. Ś. (1) obejmowali inne lokale i przeznaczali je na własne potrzeby lub czerpali z nich pożytki w postaci czynszu najmu, którymi nie dzieli się z pozostałymi współwłaścicielami (Sąd Rejonowy ustalił

jedynie, że wnioskodawcy objęli w posiadanie lokale mieszkalne nr (...), względnie w ogóle nie dążyli do posiadania lokali w nieruchomości, choć mieli taką możliwość. Sąd Rejonowy nie wyjaśnił, na czym – w realiach niniejszej sprawy – miało polegać naruszenie przez uczestników E. G., E. D. (1), P. i A. G., A. P. (1), L. i E. D. (2), A. W., M. L. (1) oraz K. i J. S. art. 206 k.c. Ponadto, skoro podstawę roszczenia współwłaściciela o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy stanowią przepisy art. 224 § 2 i art. 225 k.c., do rozważania w każdym wypadku pozostają przesłanki ich zastosowania, w tym zła wiara korzystającego. O tej Sąd I instancji w ogóle się tymczasem nie odniósł, co zostało słusznie wytknięte w apelacji uczestniczki A. P. (1).

Co się zaś tyczy oddalenia omawianych roszczeń za okres po dniu 31.12.2012r., co Sąd I instancji uzasadnił brakiem dowodów na okoliczność wysokości stawek czynszu najmu za poszczególne lokale po tej dacie, nie bez racji wnioskodawcy S. P. (1), M. P. (1) i W. P. (1) oraz uczestnicy D. i A. Ś. (1) w swojej apelacji – w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. – podnieśli, że Sąd I instancji nie wyjaśnił, dlaczego za niewystarczające uznał ustalenia opinii biegłego dotyczące stawek czynszu za 2012r. i nie zastosował ich do obliczenia czynszu również za 2013r. Z opinii wynika przecież, że stawki czynszowe w kolejnych latach począwszy od 2006r. wykazywały tendencję stale rosnącą.

W tym stanie rzeczy, z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił postanowienie Sądu I instancji w zaskarżonej części, tj. w punkcie V. ppkt 1-4, 9-6 i 25-28 oraz w punkcie VI. – w odniesieniu do roszczeń wnioskodawców S. P. (1), M. P. (1) i W. P. (1) oraz uczestników D. i A. Ś. (1) – i w tym zakresie sprawę przekazał Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Wprawdzie uczestnicy K. i J. S. zaskarżyli pkt. V. postanowienia w całości, natomiast nie mieli oni interesu prawnego, aby kwestionować to orzeczenie w innych podpunktach niż 25-28, gdyż pozostałe zawarte tam rozstrzygnięcia dotyczyły innych uczestników. Roszczenie z art. 206 k.c. w zw. z art. 224 i 225 k.c. ma charakter roszczenia procesowego, które jest rozpoznawane w sprawie o zniesienie współwłasności, a więc w ramach postępowania nieprocesowego, jedynie z uwagi na przepis art. 618 § 1 k.p.c. W dalszym ciągu należy jednak stosować do niego reguły procesu, w tym obowiązujące w postępowaniu apelacyjnym. W procesie warunkiem zaskarżenia orzeczenia jest interes skarżącego w tym zaskarżeniu, zachodzący w wypadku tzw. gravamen, polegający – najogólniej mówiąc – na niezgodności orzeczenia z żądaniem zgłoszonym w procesie przez stronę. Pojęcie to leży u podstaw konstrukcji środków odwoławczych i oznacza ono, że strona, niezadowolona i pokrzywdzona rozstrzygnięciem sądu I instancji, może zwrócić się do sądu odwoławczego o kontrolę tego rozstrzygnięcia. Interes prawny w zaskarżeniu orzeczenia polega więc na tym, iż dane orzeczenie musi godzić w sferę prawną strony procesu, co ma miejsce w sytuacji, gdy istnieje obiektywna potrzeba jego zmiany lub uchylenia lub gdy strona uzyskała dla siebie orzeczenie nieuwzględniające jej żądań i wniosków. Strona nie jest zatem – wobec braku gravamen – uprawniona do wniesienia środka odwoławczego wyłącznie na korzyść innej strony (tak również np.: postanowienie Sądu Najwyższego z 5.09.1997r., III CKN 152/97, LEX nr 50615; postanowienie Sądu Najwyższego z 8.04.1997r., I CKN 57/97, publ. OSN 1997/11/166; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 28.08.2003r., IACa.137/03, publ. Wokanda 2004/11/46). Do tego w istocie dążyli natomiast uczestnicy K. i J. S.. Wobec braku po stronie wymienionych uczestników interesu prawnego w zaskarżeniu pozostałych rozstrzygnięć zawartych w pkt. V. postanowienia (oprócz ppkt 25-28), Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. częściowo oddalił ich apelację. Nie znajdował w tym wypadku zastosowania art. 378 § 2 k.p.c. (przewidujący możliwość rozpoznania sprawy także na rzecz współuczestników, którzy orzeczenia nie zaskarżyli), gdyż obowiązki zapłaty nałożone w pkt. V. postanowienia Sądu I instancji nie są dla wszystkich uczestników wspólne. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy w zakresie roszczeń z art. 206 k.c. w zw. z art. 224 i 225 k.c. – z uwagi na sposób ich sformułowania – Sąd I instancji będzie miał natomiast na uwadze pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w powołanej już wyżej uchwale z 19.03.2013r. (III CZP 88/12, publ. OSN 2013/9/103), iż w świetle art. 206 k.c. nie może być mowy o uprawnieniu do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w jakichkolwiek częściach, a więc „w granicach udziału” czy „ponad udział”.

Odnośnie do orzeczenia zawartego w punkcie VII. zaskarżonego postanowienia i dotyczącego roszczeniawnioskodawcy Sławomira P. o rozliczenie nakładów poniesionych na lokal nr (...) (kwestionowanego w apelacji tego wnioskodawcy):

W tej części orzeczenie Sądu I instancji zapadło w warunkach nieważności, o której mowa w art. 379 pkt 3 k.p.c., a którą sąd odwoławczy w granicach apelacji bierze pod uwagę z urzędu (art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Należy przypomnieć, że roszczenie o zasądzenie kwoty 42.138,08zł wnioskodawca S. P. (1) zgłosił w piśmie z dnia 21.01.2009r. (k.562) i podtrzymał w piśmie z dnia 26.02.2009r. (k.676). Roszczenie to zostało rozpoznane przez Sąd Rejonowy w postanowieniu częściowym z dnia 30.07.2010r., w którego pkt. II. zostało ono oddalone. W tej części postanowienie częściowe nie zostało zaskarżone (apelacje od tego postanowienia złożyli uczestnicy A. P. (1) oraz K. i J. S., zaskarżając je w punktach – odpowiednio – I. i IV. oraz III.), a co za tym idzie stało się prawomocne (art. 363 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). W rezultacie zgłoszenie tego roszczenia ponownie w piśmie z dnia 19.04.2012r. było niedopuszczalne z uwagi na negatywną przesłankę procesową w postaci powagi rzeczy osądzonej (art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.), a wniosek wnioskodawcy S. P. (1) polegał odrzuceniu, co przeoczył Sąd I instancji, ponownie rozpoznając go merytorycznie.

Z tego względu Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie w pkt. VII. w części obejmującej orzeczenie w przedmiocie wniosku S. P. (1) i odrzucił jego wniosek z dnia 19.04.2012r. Dodać należy, że rozstrzygnięcie takie nie narusza wynikającego z art. 384 k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) zakazu uchylenia lub zmiany postanowienia na niekorzyść strony wnoszącej apelację, gdyż nie następuje pogorszenie sytuacji procesowej strony w razie zastąpienia przez sąd drugiej instancji niekorzystnego dla skarżącego orzeczenia merytorycznego również niekorzystnym dla niego orzeczeniem formalnym (tak również Sąd Najwyższy m.in. w postanowieniach: z 16.06.2004r., I CZ 40/04, LEX nr 194136; z 21.02.1997r., I PKN 19/97, publ. OSNP 1997/23/466; a także P.Pogonowski, Zakaz reformationis in peius, Warszawa 2004, s.193). Apelacja wnioskodawcy S. P. (1) okazała się zatem potrzebna jedynie w celu wyeliminowania wadliwego rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Nie mogła ona natomiast doprowadzić do jego zmiany na korzyść wnioskodawcy i stąd w pozostałym zakresie została przez Sąd Okręgowy oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Odnośnie do orzeczeń zawartych w punktach VI. i VII. zaskarżonego postanowienia, dotyczących roszczeń uczestników K. i J. S. zasądzenie utraconych pożytków i zwrotu nakładów poniesionych na lokale mieszkalne nr (...) (kwestionowanych w apelacji tych uczestników):

W uzasadnieniu postanowienia Sądu I instancji brak jest jakichkolwiek ustaleń i rozważań odnoszących się do roszczeń uczestników K. i J. S. zgłoszonych: w piśmie z dnia 9.05.2012r., w którym domagali się oni rozliczenia nakładów poczynionych na lokale mieszkalne nr (...) będące w ich posiadaniu (k.2286-2295), oraz w piśmie z dnia 10.11.2010r., w którym jako nabywcy udziału w nieruchomości przysługującego wcześniej A. W. oraz wierzytelności z tytułu pożytków domagali się „rozliczenia” tych pożytków na swoją rzecz (k.1818-1819). Taki stan rzeczy wynika najpewniej z faktu, iż rozstrzygnięcia odnoszące się do roszczeń wymienionych uczestników „znalazły się” w zaskarżonym postanowieniu w wyniku jego sprostowania w trybie art. 350 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., co nastąpiło postanowieniem z dnia 17.01.2014r. (k.2626). Z całą pewnością do omawianych roszczeń z tytułu nakładów na lokale nr (...) nie może odnosić się argumentacja Sądu I instancji (dotycząca S. P. (1)) o nakładach czynionych w okresie przed 1.09.2006r., kiedy to – według Sądu Rejonowego – obowiązywała umowa o podział (...), gdyż uczestnicy K. i J. S. nabyli udziały w nieruchomości dopiero w 2010r. i 2011r. i po tej dacie – jak twierdzą – wykonali remonty w obu lokalach podnosząc w ten sposób ich wartość rynkową.

Jak już zaznaczono, Sąd I instancji w żaden sposób nie uzasadnił rozstrzygnięć oddalających wnioski uczestników o zasądzenie pożytków i nakładów, a co za tym idzie, nie sposób przyjąć, że rozpoznał istotę sprawy. Zaskarżane postanowienie w tej części podlegało zatem uchyleniu na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a sprawa przekazaniu Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności zobowiąże uczestników sprecyzowania zgłoszonych roszczeń. Są to roszczenia z tytułu posiadania rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 618 k.p.c., natomiast mimo że podlegają rozpoznaniu w postępowaniu nieprocesowym, zmierzającym do zlikwidowania stosunku współwłasności, to jednak zachowują swój samodzielny byt i charakter, nie należą do istoty postępowania działowego,

lecz następują jedynie przy okazji tego postępowania, w celu kompleksowego, definitywnego zakończenia wszystkich kwestii wiążących się ze współwłasnością. Współwłaściciel dochodzący tych roszczeń zobowiązany jest zatem do dokładnego określenia swojego żądania i przytoczenia okoliczności faktycznych je uzasadniających (art. 187 § 1 pkt 1-2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), a żądaniem tym sąd jest związany w myśl art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. To na współwłaścicielu spoczywa również ciężar wykazywania okoliczności, z których wywodzi skutki prawne poprzez powoływanie stosownych dowodów (art. 232 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Żądanie winno zatem przybrać postać roszczenia o zasądzenie odpowiedniej sumy od konkretnego uczestnika, a jeżeli uprawniony nie sprecyzuje wskazywanych przez siebie roszczeń, należy z tego wyciągnąć określone konsekwencje formalne (art. 130 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) i traktować tak, jakby w ogóle nie zostały zgłoszone (tak również: M.Sychowicz, „Postępowanie o zniesienie współwłasności”, Warszawa 1976, s.88-89; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 25.01.2000r., I CKN 376/98, LEX nr 50860).

Odnosnie do pozostałych kwestii:

Uczestniczka A. P. (1) w swojej apelacji – w ramach zarzutu nierozpoznania istoty sprawy – wskazywała, iż Sąd I instancji nie odniósł się do zgłoszonego przez nią wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny rachunkowości, co uniemożliwiało uczestniczce skonkretyzowanie roszczenia dotyczącego rozliczenia pożytków z nieruchomości. Powyższy zarzut pozostawał jednak poza zakresem rozstrzygnięć Sądu I instancji objętych zaskarżonym postanowieniem. Należy zauważyć, iż w toku postępowania uczestniczka pismem z dnia 2.07.2010r. wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego księgowego celem rozliczenia zarządu nieruchomością sprawowaną przez wnioskodawcę G. P. począwszy od dnia 1.09.2006r., kwestionując rachunek z zarządu za okres od września 2006r. do marca 2010r. przedstawiony przez G. P. wraz z pismem z dnia 17.04.2010r. (k.1103 i nast.) oraz sygnalizując możliwość żądania rozliczenia pożytków z nieruchomości (k.2311-2313). Należy zatem przyjąć, że uczestniczka zgłosiła roszczenie z tytułu pożytków, a jedynie nie zostało ono skonkretyzowane kwotowo i adresowane przeciwko konkretnym współwłaścicielom. Sąd Rejonowy w zaskarżonym postanowieniu nie wypowiedział się jednak co do tego żądania, a zatem uczestniczka powinna była złożyć wniosek na podstawie art. 351 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. o uzupełnienie postanowienia, czego nie uczyniła. W postępowaniu nieprocesowym w sprawach tzw. działowych w drodze apelacji można kwestionować nieujęcie w orzeczeniu co do istoty jedynie tych rozstrzygnięć, które sąd ma obowiązek wydać z urzędu. Jeżeli natomiast w toku postępowania działowego sąd rozpoznaje spory pomiędzy poszczególnymi uczestnikami na tle zgłoszonych roszczeń, np. wskazane w art. 618 § 1 k.p.c., zobowiązany jest wypowiedzieć się w sentencji postanowienia – pozytywnie albo negatywnie – o tych roszczeniach, a w razie uchybienia temu obowiązkowi stronie przysługuje wniosek o uzupełnienia postanowienia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 14.12.2011r., I CSK 138/11, publ. OSN 2012/7-8/89). Jak już zaznaczono, uczestniczka nie doprowadziła do wydania orzeczenia w przedmiocie jej żądania dotyczącego rozliczenia pożytków z nieruchomości. W rezultacie kwestia ta nie mogła podlegać badaniu przez Sąd Okręgowy w postępowaniu apelacyjnym. Z pewnością brak tego rozstrzygnięcia nie mógł zaś prowadzić do uchylenia postanowienia znoszącego współwłasność, gdyż nie można uznać, aby orzeczenia te były ze sobą niepodzielnie związane i aby pierwsze z nich mogło rzutować na orzeczenie o przyznaniu własności. Takiego wniosku nie zawarła zresztą w swej apelacji sama uczestniczka, która domagała się uchylenia postanowienia Sądu Rejonowego w zaskarżonej przez nią części, tj. w pkt. II. a), III. 1 a), 2 a), 3 a), 4 a), IV. oraz V. ppkt 13, 14, 15, 16.

Z uwagi na uwzględnienie – z omówionych wcześniej przyczyn – niemal wszystkich wniosków apelacyjnych uczestniczki A. P. (1), stracił ponadto na znaczeniu podniesiony przez nią w apelacji zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c., polegającego na wadliwym pominięciu przez Sąd I instancji dowodu z przesłuchania uczestniczki.

Sąd Okręgowy uchylił natomiast zawarte w punktach VIII. i IX. postanowienia Sądu I instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania. Wprawdzie nie zostały one objęte zakresem zaskarżenia, natomiast orzeczenia dotyczące kosztów postępowania są zawsze akcesoryjne względem przedmiotu sporu i w konsekwencji dzielą los rozstrzygnięcia co do istoty sprawy (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25.06.2009r., III CZP 36/09, publ. OSN

2010/2/24). Sąd Rejonowy – stosownie do art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. – rozstrzygnie ponadto o kosztach instancji odwoławczej.

Rozpoznaniu przez Sąd Rejonowy podlegać będzie ponadto – przekazane postanowieniem Sądu Rejonowego (...)w P. z dnia 26.06.2015r., sygn. akt I.C.(...) roszczenie M. P. (1) przeciwko K. S. (1) i J. S. o zasądzenie kwoty 2.764,85zł z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości obejmujących opłaty za media dostarczane do zajmowanych przez nich lokali w okresie od 1.11.2012r. do 31.01.2014r.

/-/ Maciej Agaciński /-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Jarosław Grobelny