

POSTANOWIENIE

Dnia 21 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodnicząca: SSO Brygida Łagodzińska

Sędziowie: SSO Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

SSO Agata Szlingiert

Protokolant: p.o. stażysty Szymon Solecki

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 listopada 2017 roku w Poznaniu

sprawy z wniosku T. J. i K. J.

przy udziale D. L. i R. L.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionej przez uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w (...)

z dnia 19 października 2016 r.,

sygn. akt I.Ns.42/15

postanawia:

I. sprostować omyłkę pisarską w części wstępnej sentencji zaskarżonego postanowienia w zakresie pisowni nazwiska wnioskodawcy w ten sposób, że błędnie wpisane tam nazwisko (...) zastąpić prawidłowym (...);

II. uchylić zaskarżone postanowienie w pkt 4. i 7. i w tej części sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w (...) do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego;

III. w pozostałej części oddalić apelację.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Brygida Łagodzińska /-/ Agata Szlingiert

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 21.01.2015r. wnioskodawcy T. J. i K. J. wystąpili o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą o nr (...), a której współwłaścicielami są wnioskodawcy oraz uczestnicy postępowania R. L. i D. L.. Wnioskodawcy domagali się przyznania nieruchomości na własność uczestnikom z obowiązkiem spłaty, a ewentualne zniesienia współwłasności przez sprzedaż nieruchomości. Nadto wniesli o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania. W toku sprawy wnioskodawcy zgłosili roszczenie o zasądzenie na ich rzecz od uczestników czynszu dzierżawnego za okres ostatnich 10 lat według wyliczenia biegłego.

Uczestnicy D. L. i R. L. w odpowiedzi na wniosek wniesli o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez dokonanie jej fizycznego podziału na dwie działki; jedną zabudowaną budynkiem dawnego spichlerza, która

przypadłaby na własność wnioskodawców, i drugą zabudowaną budynkiem mieszkalnym, która przypadłaby na własność uczestnikom, a ewentualnie poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych i trzech lokali użytkowych. Nadto uczestnicy zgłosili roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez nich na nieruchomości w okresie od 2005r. do 2014r. zwiększających jej wartość i z tego tytułu domagali się zasądzenia od wnioskodawcy kwoty 5.500,-zł oraz solidarnie od obojga wnioskodawców kwoty 44.000,-zł. W toku sprawy uczestnicy rozszerzyli żądanie zwrotu nakładów domagając się zasądzenia od wnioskodawców kwoty 63.460,-zł, w tym 50.080,-zł z tytułu samych nakładów i 13.380,-zł z tytułu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 19.10.2016r., sygn. akt I.Ns.42/15 Sąd Rejonowy w Grodzisku Wlkp.:

1) ustalił, że w wnioskodawcy i uczestnicy są współwłaścicielami nieruchomości o pow. 0.0524 ha położonej w S., stanowiącej działkę geodezyjną nr (...), dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w (...). prowadzi księgę wieczysta nr (...), i to wnioskodawca T. J. w udziale 1/36 części, wnioskodawca T. J. i wnioskodawczyni K. J. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej w udziale 8/36 części, uczestniczka D. L. w udziale 1/2 części oraz uczestniczka D. L. i uczestnik R. L. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej w udziale 1/4 części, nieruchomości o wartości 917.730,-zł;

2) dokonał częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt. 1 w ten sposób, że przysługujące łącznie wnioskodawcom udziały w przedmiotowej nieruchomości, tj. 1/4 część, przyznał na własność uczestnikom D. L. i R. L. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, pozostawiając w pozostałym zakresie udziały przysługujące uczestnikom postępowania w prawie własności nieruchomości bez zmian;

3) z tytułu spłaty, po uwzględnieniu poniesionych przez uczestników nakładów na nieruchomość w kwocie 180.136,-zł, zasądził od uczestników solidarnie:

- na rzecz wnioskodawcy T. J. kwotę 20.488,74zł płatną w terminie 1 roku i 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;

- na rzecz wnioskodawców T. J. i K. J. kwotę 163.909,76zł płatną w czterech ratach rocznych:

a. pierwsza w kwocie 40.977,44zł w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;

b. druga w kwocie 40.977,44zł w terminie 1 roku i 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;

c. trzecia w kwocie 40.977,44zł w terminie 2 lata i 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;

d. czwarta w kwocie 40.977,44zł w terminie 3 lata 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;

4) z tytułu dochodów z nieruchomości wspólnej, po uwzględnieniu poniesionych przez uczestników kosztów związanych z nieruchomością w kwocie 48.481,-zł, zasądził od uczestników solidarnie:

- na rzecz wnioskodawcy T. J. kwotę 4.501,05zł płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;

- na rzecz wnioskodawców T. J. i K. J. kwotę 36.008,44zł płatną w czterech ratach rocznych:

a. pierwsza w kwocie 9.002,11zł w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;

- b. druga w kwocie 9.002,11zł w terminie 1 roku i 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;
- c. trzecia w kwocie 9.002,11zł w terminie 2 lata i 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;
- d. czwarta w kwocie 9.002,11zł w terminie 3 lata 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;
- 5) zobowiązał wnioskodawców do opróżnienia i wydania uczestnikom zajmowanych w nieruchomości opisanej w pkt.1 pomieszczeń w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia;
- 6) wartość przedmiotu sprawy ustalił na kwotę 917.730,-zł;
- 7) nakazał ściągnąć od wnioskodawców solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 6.440,90zł z tytułu niepokrytych kosztów opinii biegłego, a w pozostałym zakresie kosztami postępowania obciążył wnioskodawców i uczestników w zakresie przez nich poniesionymi.

Jako podstawę powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W (...) Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w (...). dla nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ulicy (...) u zbiegu z ulicą (...), obejmującej działkę o nr (...) (dawniej, przed odnowieniem ewidencji gruntów nr (...) – stan ujawniony w księdze wieczystej) o powierzchni 0,0524 ha, prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Stan prawny dotyczący własności ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem. Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są: D. L. w 1/2 (...) części, z tym, że udział 1/4 części nabyła w drodze umowy sprzedaży z dnia 12.09.1988r., a następnie tożsamej wielkości udział nabyła do majątku osobistego w drodze dziedziczenia stwierdzonego w dniu 9.07.2007r.; D. L. i R. L. na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej w 1/4 (...) części, udział nabyty w drodze dziedziczenia stwierdzonego jak powyżej; T. J. i K. J. na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej w 2/9 (...) części, udział w prawie nabyty w drodze zasiedzenia; T. J. w 1/36 części, udział nabyty do majątku osobistego w drodze dziedziczenia.

Opisana działka nie jest objęta aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jednak ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy S. wynika, że przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach oznaczonych symbolem (...), jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Nieruchomość zabudowana jest zrealizowanym w zwartej zabudowie śródmiejskiej budynkiem mieszkalno-usługowym oraz budynkiem handlowym również w zwartej zabudowie. Na nieruchomości znajduje się także budynek gospodarczy stanowiący dwustanowiskowy garaż (obecnie przeznaczony pełni funkcję pomieszczenia gospodarczego) i przybudowana do tylnej ściany budynku handlowego wiata garażowa. Wymienione obiekty zajmują znaczny obszar działki w przygranicznych jej częściach, pozostawiając centralny, niewielkich rozmiarów plac podwórza z dostępem od strony ul. (...) przez dwuskrzydłową bramę wjazdową. Funkcjonalnie i użytkowo przedmiotowa nieruchomość nie odbiega od znacznej większości posesji zlokalizowanych w tej części miasta S.. Opisywana nieruchomość posiada dostęp do następujących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, energetycznej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 71.830,-zł. Wartość prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiąca sumę wartości rynkowej i wartości odtworzeniowej poszczególnych budynków, wynosi 917.730,-zł.

Budynek mieszkalno-usługowy został wybudowany w technologii tradycyjnej około 1880r., jest całkowicie podpiwniczony (łącznie 69,4 m²), posiada poddasze użytkowe. Obiekt składa się z dwóch kondygnacji nadziemnych i poddasza użytkowego. Komunikację pionową budynku zapewnia dwubiegunowa, drewniana klatka schodowa zlokalizowana w skrajnej części budynku (klatka schodowa z korytarzem zajmują 9,4 m²). Przestrzeń użytkową

przyziemia zajmuje obecnie jeden (w przeszłości dwa) lokal użytkowo-handlowy (123 m²). Poziom piętra stanowi w większości jego rozpiętości lokal mieszkalny (141,7 m²). Poziom poddasza to obecnie surowe pomieszczenia strychowe (łącznie 146,3 m²), które do czasu pożaru z 2010 roku stanowiły w pełni funkcjonalny lokal mieszkalny. Powierzchnia użytkowa ogółem z uwzględnieniem w 50% powierzchni piwnic wynosi 477,4 m². Stan techniczny, standard wykończenia wnętrza budynku i lokali oraz stopień wyposażenia są poprawne. Występuje duże zużycie techniczne bryły budynku, znaczne ubytki i skorodowanie ścian zewnętrznych są pokryte wykonaną w trakcie prac remontowych tynkarską okładziną zewnętrzną budynku. Elementy konstrukcyjne wykonano w dużej części z cegły pełnej, konstrukcja dachowa drewniana krokwiowa, dach dwuspadowy, pokrycie dachowe wykonane na pełnym deskowaniu, arkusze blachy ocynkowanej pokryte papą termozgrzewalną, okna wykonane z profili (...), ale w nieznacznej części drewniane skrzynkowe, na poziomie parteru i piętra ogrzewane centralnie i c.w. z kotła gazowego. Wartość odtworzeniowa budynku mieszkalno-usługowego wynosi 642.300,-zł.

Budynek handlowy o łącznej powierzchni użytkowej 145,3 m² nie jest podpiwniczony, składa się z kondygnacji przyziemia i surowego dwupoziomowego poddasza użytkowego (poziom niższy o powierzchni 35,8 m² i wysokości pomieszczeń 2,05 m, wyższy poziom pod skosami dwuspadowych połaci dachowych o powierzchni 43,2 m²). Powierzchnia lokalu handlowego wraz z zapleczem i kotłownią z wc wynosi 56,8 m². Komunikację pionową w budynku zapewnia jednobiegunowa, drewniana klatka schodowa zlokalizowana w części centralnej budynku. Konstrukcja i wykończenie budynku jak powyżej z tą różnicą, że pokrycie dachowe wykonano z dachówki ceramicznej a na poziomie parteru ogrzewanie jest centralne i ciepła woda z kotła węglowego. Wartość odtworzeniowa budynku handlowego wynosi 164.500,-zł.

Budynek gospodarczy, mogący pełnić funkcje garażu dwustanowiskowego został przybudowany do sąsiadującego w granicy budynku. Nie jest podpiwniczony, stanowi jeden poziom przyziemia. Na obiekt składają się dwa niezależne pomieszczenia garażowe (jedno o powierzchni 13 m², drugie 9,7 m²), zaopatrzone w dwuskrzydłowe, stalowej konstrukcji wjazdowe bramy garażowe. Fundamenty i ściany wymurowano z cegły pełnej, konstrukcja jednospadowego dachu jest drewniana, pokrycie wykonane z eternitu, brak tynków wewnętrznych. Wartość odtworzeniowa budynku gospodarczego wynosi 26.100,-zł.

Wiata garażowa o powierzchni 14,7 m² przybudowana do tylnej ściany budynku handlowego jest wybudowana w lekkiej technologii stalowej. Nie jest podpiwniczona, składa się z jednego pomieszczenia zaopatrzonego w dwuskrzydłową wjazdową bramę garażową. Dach jednospadowy o pełnym deskowaniu, pokryty papą na lepiku. Wartość odtworzeniowa wiaty garażowej wynosi 13.000,-zł.

Fizyczny podział nieruchomości, w wyniku którego miałyby powstać dwie odrębne nieruchomości, nie jest możliwy, bowiem byłby niezgodny z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz regulującymi kwestie sanitarne i przeciwpożarowe. Wszelkie ewentualne próby podziału geodezyjnego doprowadzą do pogorszenia racjonalnego wykorzystania obszaru niezabudowanego działki, a także do powstania terenów, które nie byłyby wykorzystane gospodarczo, co prowadziłoby do obniżenia wartości działki. W istniejącym układzie funkcjonalnym budynków możliwy do zrealizowania byłby wyłącznie podział nieruchomości poprzez wydzielenie samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych, i przyznanie ich na wyłączną własność poszczególnym uczestnikom postępowania, co wiązałoby się z koniecznością utrzymania powierzchni wspólnych.

Nakłady i dodatkowe koszty poniesione na nieruchomość w latach 2005-2015 wyniosły ogółem 180.135,69zł (zwaloryzowana wartość nakładów to 194.130,-zł), natomiast koszty dodatkowe, takie jak ubezpieczenie nieruchomości, uiszczone kwoty podatków, koszty prac porządkowych, poniesione również w latach 2005-2015 wyniosły ogółem 48.481,24zł (wartość zwaloryzowana to 53.521,88zł).

Obecnie w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości mieszkają wyłącznie uczestnicy. Wcześniej mieszkali tam wnioskodawcy, a po ich wyprowadzce, po pożarze w 2010r., wprowadzili się obecni mieszkańcy,

którzy przeprowadzili kapitalny remont. Pozostali współwłaściciele nie partycypowali (również aktualnie w nich nie uczestniczą) w kosztach utrzymania nieruchomości, w tym bieżących opłatach i daninach publicznoprawnych, nie inicjowali, ani nie uczestniczyli finansowo w pracach remontowych (poza pracami w obrębie zajmowanych pomieszczeń strychu, w czasie zamieszkiwania na nieruchomości). Nadto wnioskodawcy nie uczestniczyli w zarządzie wspólną nieruchomością. Wszystkie nakłady, koszty związane z utrzymaniem nieruchomości i daniny ponosili uczestnicy, a wcześniej matka uczestniczki. Uczestnicy nie konsultowali się wnioskodawcami w zakresie planowanych czynności dotyczących wspólnej nieruchomości i również nie widzieli potrzeby dochodzenia bieżących rozliczeń. Dotąd nie zgłaszali wnioskodawcom żadnych roszczeń z tytułu poniesionych wydatków uznając, iż środki pieniężne uzyskane z tytułu dzierżawy i najmu lokali użytkowych powinny zostać zużyte na ten cel bez konieczności wzajemnych rozliczeń. Wnioskodawcy w trzech pokojach składują swoje meble, pozostałe pomieszczenia znajdujące się na piętrze budynku mieszkalnego są użytkowane wyłącznie przez uczestników. Uczestnicy mają dostęp do wszystkich pomieszczeń oprócz wspomnianych trzech.

Pomieszczenia na parterze budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego, tj. lokale użytkowe są wynajmowane i dzierżawione od lat 80-tych ubiegłego wieku – początkowo przez matkę D. L., W. T., a następnie i obecnie przez uczestniczkę, będącą stroną poszczególnych umów. Czynsz pobierają wyłącznie uczestnicy. Możliwe do uzyskania wpływy z czynszów najmu lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomości w latach 2005-2015 wynoszą łącznie 210.519,-zł, w tym niezwaloryzowany efektywny dochód brutto równy 145.522,-zł (wartość zwaloryzowana: 161.770,-zł) z czynszu najmu lokalu handlowego znajdującego się w budynku mieszkalno-usługowym oraz 64.997,-zł (wartość zwaloryzowana: 72.167,-zł) z czynszu najmu lokalu handlowego w drugim budynku.

Wnioskodawcy nie widzą możliwości powrotnego zamieszkania na przedmiotowej nieruchomości ze względów finansowych i osobistych, w szczególności wnioskodawczyni choruje na serce i trudność sprawiałoby jej wchodzenie po schodach, nadto między współwłaścicielami utrzymuje się długoletni konflikt.

Wszyscy uczestnicy niniejszego postępowania utrzymują się ze świadczeń emerytalnych. K. J. nadto otrzymuje 200,-zł świadczenia opiekuńczego. Razem z mężem T. J. nie posiadają majątku poza udziałami w prawie własności nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Natomiast małżonkowie L. dodatkowo mają dom w S., mieszkanie w P. oraz działkę o przeznaczeniu rekreacyjny w R.. Wnioskodawcy nie prowadzą i nie prowadzili nigdy działalności gospodarczej takiej jak prowadzenie sklepu.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów prywatnych i urzędowych przedłożonych przez uczestników postępowania, opinii biegłego oraz zeznań wszystkich uczestników postępowania.

Zeznania uczestników były konsekwentne, spójne i wzajemnie się uzupełniały, potwierdzały bowiem stan faktyczny wynikający z treści dokumentów, dlatego nie było podstaw by je zakwestionować. Sąd uznał więc dowody te za wiarygodne w całości.

Za wiarygodne w pełni Sąd uznał dokumenty. Treść dokumentów nie była kwestionowana. Szczególnie przydatne dla potrzeb postępowania Sąd uznał dokumenty potwierdzające poczynione nakłady na nieruchomość, umowy najmu i dzierżawy oraz dokumenty geodezyjne i sądowe.

Istotnym i wartościowym dowodem w sprawie okazała się opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości, geodezji i kartografii J. M.. Biegły w oparciu o zebrany materiał w sprawie, a także własne obserwacje dokonał oceny możliwości fizycznego podziału nieruchomości, wyceny całej nieruchomości oraz określenia wartości poniesionych nakładów na nieruchomość w latach 2005-2015 i kosztów dodatkowych związanych z nieruchomością w tym okresie. Sąd uznał, że opinia została sporządzona w sposób rzetelny, jasny i spójny, przez osobę posiadającą odpowiednie kompetencje do ich przygotowania. Biegły wykazał się dużą skrupulatnością przy obliczeniach prowadzących do ostatecznych wniosków opinii. W opinii oraz jej uzupełnieniu wskazano metodykę opracowania wraz z przyczynami jej doboru, sposób badań, które doprowadziły do wysnucia ostatecznych wniosków. Wnioski końcowe opinii zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, a nadto dostatecznie umotywowane. Sąd nie dopatrzył się z urzędu żadnych uchybień w sporządzonej opinii, w opinii uzupełniającej oraz wyjaśnieniach biegłego

na rozprawie w zakresie stanowiącym podstawę ustaleń stanu faktycznego i w konsekwencji przyznał wskazanej opinii przymiot pełnej wiarygodności. Opinia była kwestionowana częściowo przez uczestników, natomiast na piśmie oraz ustnie na rozprawie biegły wyczerpująco ustosunkował się do podniesionych zarzutów, wyjaśnił niejasności i motywy dokonanych w opinii ustaleń, nadto przedstawił sposób doboru zastosowanych metod i ostatecznie podtrzymał wnioski zawarte w opinii. Sąd nie podzielił zarzutów wysuwanych względem opinii przez uczestników, a treść zeznań biegłego wraz z pisemnym uzupełnieniem jego opinii potwierdziła rzetelność i kompleksowe przygotowanie opinii. Z tego względu Sąd nie znalazł podstaw do umniejszenia jej roli dowodowej oraz konfrontowania jej wniosków z opinią innego specjalisty, tym bardziej iż prowadziłyby to do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania oraz zwiększenia, i tak wysokich, kosztów procesowych. Z przedstawionych względów Sąd przyznał sporządzonej na potrzeby sprawy opinii przymiot pełnej wiarygodności.

Z uwagi na stwierdzenie niemożliwości i nieracjonalności fizycznego podziału nieruchomości Sąd pominął dowód z opinii geodety na okoliczności przeprowadzenia tego podziału. Nadto oddalił, jako spóźnione i prowadzące do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania, wnioski dowodowe złożone w piśmie procesowym z dnia 29.08.2016r. przez uczestników, w tym z zeznań świadka P. F., z opinii biegłego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości na okoliczność wartości nakładów poniesionych przez uczestników na naprawę dachu, z opinii kolejnego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości oraz biegłego z dziedziny geodezji na okoliczność ustalenia możliwości i sposobu fizycznego podziału nieruchomości, a ponadto złożony w dniu wydania orzeczenia wniosek o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność wydzielenia odrębnej własności lokali na nieruchomości. Decydując o niedopuszczeniu wymienionych dowodów Sąd miał na uwadze, iż dotychczas zgromadzony materiał dowodowy w pełni pozwolił na dokonanie rozstrzygnięcia, a ewentualne nowe dowody czy twierdzenia nie wpłynęłyby na decyzję Sądu w istotnym wymiarze.

W tak ustalonym stanie faktyczny Sąd powołał się na przepisy art. 212 k.c. i nast. k.c., a także art. 617 i nast. k.p.c. i podkreślił, że ustanowiona została swoista hierarchia sposobów sądowego zniesienia współwłasności, zgodnie z którą, w przypadku braku zgodnego wniosku współwłaścicieli co do innego sposobu wyjścia ze współwłasności, sąd w pierwszej kolejności obowiązany jest rozważyć, czy istnieją warunki do dokonania podziału rzeczy w naturze na części odpowiadające wartością udziałów poszczególnych współwłaścicieli. Dopiero zaś, gdy brak ku temu podstaw z przyczyn określonych w art. 211 k.c., koniecznym staje się zastosowanie kolejnych sposobów, to jest wyjście ze współwłasności poprzez przyznanie tej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo też w ostateczności zarządzenie jej sprzedaży i podział uzyskanej w ten sposób sumy między współwłaścicieli. Rozstrzygnięcie o tym, któremu z kilku współwłaścicieli należy przyznać na własność w naturze całą nieruchomość, powinno być poprzedzone rozważeniem usprawiedliwionych interesów wszystkich uprawnionych, gdyż rozstrzygnięcie w przedmiocie zniesienia współwłasności powinno być dokonane po uwzględnieniu wszelkich okoliczności sprawy oraz pozostawać w zgodzie z interesem społeczno-gospodarczym (art. 623 k.p.c.). W szczególności sąd może uczynić istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczność wieloletniego zamieszkiwania lub prowadzenia działalności gospodarczej na danej części nieruchomości przez współwłaściciela, bądź współwłaścicieli (por. postanowienie SN z dnia 5.02.2010r., III CSK 195/09, LEX nr 585823). W judykaturze wielokrotnie wskazywano, iż poważny konflikt istniejący między współwłaścicielami może stanowić ważną przesłankę do zmodyfikowania podstawowego sposobu podziału tj. podziału w naturze zgodnego z wartością udziałów.

W toku postępowania toczonego od początku 2015r., mimo nakłaniania przez Sąd oraz inicjatywy samych zainteresowanych, wnioskodawcy i uczestnicy nie uzgodnili zgodnego planu podziału. Wnioskodawcy domagali się zniesienia współwłasności w ten sposób, że cała nieruchomość zostanie przyznana na wyłączną własność uczestnikom z obowiązkiem spłaty wnioskodawców oraz ewentualnie wnosili o zniesienie współwłasności poprzez sprzedaż nieruchomości. Natomiast uczestnicy konsekwentnie wnosili o dokonanie fizycznego podziału nieruchomości na dwie odrębne działki, a ewentualnie wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych i trzech lokali użytkowych.

Żadna z przedstawionych propozycji zniesienia współwłasności nieruchomości nie znalazła pełnej aprobaty wśród zainteresowanych. Podjęta z obustronnej inicjatywy próba ugodowa nie okazała się owocna, bowiem zainteresowani

nie porozumieli się co do wysokości należnych dopłat. Sąd jednak przy finalnym rozstrzygnięciu sprawy miał na uwadze to, iż wszyscy współwłaściciele byli skłonni zakończyć sprawę poprzez przyznanie na własność całej nieruchomości uczestnikom, a różniła ich wyłącznie kwestia finansowa, bowiem przy negocjacjach wnioskodawcy domagali się spłaty w kwocie 120.000,-zł, natomiast górną kwotą na którą przystaliby uczestnicy postępowania była kwota 80.000,-zł. Za przyjęciem takiego rozwiązania przemawia, zdaniem Sądu, szereg aspektów.

Po pierwsze, pierwszorzędny i podstawowy sposób podziału nieruchomości, to jest podział fizyczny nieruchomości okazał się niemożliwy do przeprowadzenia, a w tej sytuacji należało odwołać się do dalszych kryteriów. W wyniku fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości powstałyby dwie odrębne działki o wyraźnie obniżonej funkcjonalności względem stanu obecnego. Biorąc pod uwagę występujący konflikt między uczestnikami oraz mając na względzie doświadczenie życiowe, należy sądzić, iż dotychczasowi współwłaściciele dążyliby do odseparowania przedmiotów ich wtedy odrębnej własności. Wiązałoby się to z koniecznością postawienia ogrodzenia, a to, jak argumentował biegły, spowodowałoby faktyczną niemożność korzystania z podwórza, które stanowi niebagatelną wartość przy nieruchomościach położonych w centrum miasta. Biegły zwrócił uwagę również, iż możliwość zaparkowania samochodu właśnie na rzeczonym podwórzu jest o tyle istotna, że na ulicy przy której leży nieruchomość obowiązuje zakaz zatrzymywania. Co więcej, wyodrębnione działki nie spełniałyby aktualnych wymogów budowlanych. Nie przekonał Sądu argument uczestników, iż nowe działki nie odbiegałyby od działek znajdujących się w sąsiedztwie omawianej nieruchomości. Istotnie bowiem w przeszłości (technologia zabudowy nieruchomości pochodzi z około 1880r. i należy sądzić, iż okoliczne zabudowania podobnie) istniały inne kryteria zabudowy miejskiej. Okoliczność występowania odstępstw od preferowanych obecnie wymogów budowlanych nie może powodować pogłębiania stanu obecnie nieakceptowanego w prawie polskim. Zgodne z życiowym doświadczeniem pozostaje, iż dalsze rozdrobnienie, przy wysoce wątpliwych możliwościach zachowania dotychczasowej funkcjonalności, prowadziło bezpośrednio do znacznego obniżenia wartości każdej z wydzielonych nieruchomości. W tej sytuacji Sąd nie znalazł pozytywnych argumentów stojących za fizycznym podziałem nieruchomości na niezależne działki geodezyjne i w konsekwencji nie było możliwości przychylenia się do głównego żądania uczestników postępowania.

Po drugie, w istniejącym układzie funkcjonalnym budynków możliwy do zrealizowania pozostaje podział nieruchomości poprzez wydzielenie samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych, i dalsze przyznanie ich na wyłączną własność poszczególnym uczestnikom. Jednakże Sąd ostatecznie nie brał pod uwagę tego sposobu zniesienia współwłasności z uwagi na spóźnione wnioski dowodowe w tym względzie, co zostało omówione przy ocenie materiału dowodowego. Natomiast nawet dopuszczenie dodatkowego dowodu z opinii biegłego w zakresie szczegółowo przeprowadzenia wydzielenia odrębnych lokali i oceny warunków przeprowadzenia takiego podziału nie zmieniłoby stanowiska Sądu co do nietrafności zastosowania tej metody podziału. Istotne okazały się tutaj dla Sądu relacje między współwłaścicielami. Wnioskodawcy wraz z uczestnikami pozostają w zagorzałym, wieloletnim sporze. Nigdy nie byli w stanie współpracować wspólnie przy utrzymaniu nieruchomości. Nie potrafili się dogadywać nawet w podstawowych sprawach. Nie widzą możliwości zamieszkiwania pod jednym dachem, w treści pism procesowych oraz na sali rozpraw wyrażone zostały obawy co do ewentualnych źródeł dalszych sporów. Podział nieruchomości czy to na lokale mieszkalne, czy użytkowe wymusza współdziałanie właścicieli na wielu płaszczyznach (czynności konserwacyjne, porządkowe, relacje blisko sąsiedzkie, immisje, itp.), nawet jeśli oboje nie będą korzystać z nieruchomości, a przykładowo oddadzą ją w najem. Mając na uwadze przedstawione relacje między uczestnikami Sąd nie widział możliwości ich bezkonfliktowego współzycia obok siebie w ramach jednego budynku mieszkalnego i sąsiednich lokali użytkowych. Co więcej, w tym stanie rzeczy należy prognozować dalsze konflikty dotyczące poszczególnych aspektów korzystania z uprawnień właścicielskich. Nie bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, iż wnioskodawcy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i nie ma powodu by je zaspokajali w przedmiotowej nieruchomości. Nieracjonalny był by także przydzieleni im lokalu użytkowego. Nigdy się nie zajmowali ani handlem w tych pomieszczeniach (tylko w nieruchomości mieszkali) ani nawet wynajmem. Nie mają w tym zakresie żadnych kompetencji. W tym zakresie przyznanie im takiej części nieruchomości byłoby nieracjonalne pod względem gospodarczym. Uczestnicy natomiast wynajmują nieruchomości od lat.

Po trzecie, przy wyborze optymalnego sposobu podziału należało rozważyć możliwość odwzorowania w podziale wartości udziałów poszczególnych zainteresowanych. W niniejszej sprawie udziały w prawie własności przedmiotowej nieruchomości nie są równe, nadto przynależą współwłaścicielom częściowo do majątku osobistego a częściowo do wspólnego majątku małżeńskiego. Żaden z przedstawionych projektów nie odpowiadał w sposób idealny, bądź zbliżony, tym udziałom. Co więcej, projekt uznany przez Sąd za najbardziej usprawiedliwiony zakłada istotne odstępstwo od wskazanej zasady, której źródłem jest art. 623 k.p.c.. Sąd zważył jednak, iż wszyscy uczestnicy w toku sprawy dopuszczali możliwość ugodowego rozstrzygnięcia poprzez przyznanie całej nieruchomości na wyłączną własność małżonkom L.. W tej sytuacji Sąd uznał, iż wybór tej metody zniesienia współwłasności będzie w największym stopniu uwzględniał potrzeby i plany współwłaścicieli oraz po zasądzeniu odpowiednich spłat płatnych w racjonalnych terminach powinien stanowić dobrze wyważony kompromis.

Po czwarte, aczkolwiek nie najmniej ważne, Sąd baczyl na dotychczasowy faktyczny podział nieruchomości pomiędzy wnioskodawców i uczestników. W tym kontekście Sąd wziął pod uwagę, co pozostawało bezsporne między zainteresowanymi, iż spośród współwłaścicieli wyłącznie uczestnicy korzystają z nieruchomości. Oni stale czynią na nią nakłady, remontują i zamieszkują na niej, tutaj znajduje się ich centrum życiowe. D. L. jest stroną poszczególnych umów dotyczących lokali użytkowych. Z kolei wnioskodawcy od lat praktycznie nie mają nic wspólnego z nieruchomością, poza posiadaniem udziałów w prawie własności oraz składowaniem mebli w trzech pokojach. Wnioskodawcy nie przebywają na nieruchomości, nie uczestniczą w żadnych decyzjach jej dotyczących, nawet nie byli informowani (i nie zabiegali o te informacje) w zakresie oddania w najem i dzierżawę lokali handlowych, ponadto nie uczestniczyli w nakładach i kosztach związanych z nieruchomością, nie pobierali żadnych należności z tytułu czynszu. Co więcej wnioskodawcy nie widzą możliwości zamieszkania na przedmiotowej posesji i nie wiążą z nią żadnych planów, mieszkają w innej, choć pobliskiej miejscowości W.. W tych okolicznościach dokonany sposób zniesienia współwłasności zdaje się w największym stopniu odpowiadać rzeczywistemu wykorzystaniu nieruchomości.

Decydując o najwłaściwszym sposobie podziału nieruchomości, po uwzględnieniu przedstawionych powyżej rozważań oraz poszczególnych argumentów, Sąd postanowił jak w treści orzeczenia i przyznał udziały należące do wnioskodawców uczestnikom postępowania. Z uwagi na brak wniosku w tym zakresie ze strony uczestników (jednych zainteresowanych) Sąd nie znalazł podstaw do dalszej ingerencji w prawo własności w zakresie współwłasności uczestników. W tej sytuacji nie ingerował w dotychczasowe ich udziały pozostawiając je na dotychczasowym poziomie.

W związku z przyznaniem całej nieruchomości dwojgu uczestników z pominięciem wnioskodawców koniecznym było orzeczenie na podstawie art. 624 k.p.c. w przedmiocie zobowiązania wnioskodawców do opróżnienia i wydania zajmowanych pomieszczeń po uprawomocnieniu się postanowienia kończącego postępowania oraz o należnych spłatach na rzecz dotychczasowych właścicieli, którzy na mocy tego postanowienia zostaną pozbawieni udziału w prawie własności zgodnie z przywołanym przepisem.

Orzekając w tym przedmiocie Sąd oparł się o rzetelne wyliczenia biegłego sądowego powołanego w sprawie. Zasądzona kwota tytułem spłat (20.488,74zł na rzecz T. J. i 163.909,76zł na rzecz T. J. i K. J.) została uzyskana w wyniku rachunku uwzględniającego wartość prawa własności całej nieruchomości (917.730,-zł), poszczególne udziały w prawie własności oraz niezwaloryzowaną wartość poniesionych w latach 2005-2015 przez uczestników nakładów na nieruchomość (180.136,-zł). Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od zasady nominalizmu przewidzianej w art. 358¹ k.c. Wartość udziału współwłaściciela w nieruchomości oblicza się według sądu odliczając od wartości nieruchomości wartość poniesionych na nieruchomość nakładów z majątku pozostałych współwłaścicieli. Nie ma zatem znaczenia, czy nakłady były konieczne czy użyteczne oraz czy zostały dokonane za zgodą współwłaściciela. Skoro podnoszą one wartość nieruchomości i odbyły się z majątku współwłaściciela, nie można ich doliczyć do wartości nieruchomości stanowiącej podstawę spłaty. Zgodnie bowiem z art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy. Rozważając kwestię nakładów poniesionych na nieruchomość po wydaniu w sprawie opinii biegłego, związanych z remontem dachu, Sąd zastosował analogiczne

stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z 8.01.1980r. w sprawie III CZP 80/79. Sąd Najwyższy przyjął, iż współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomości 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. W wyniku dokonanego podziału cała nieruchomość łącznie z nakładami przyznana została uczestnikom. Skoro dokonali oni nakładów nie uwzględnianych przez biegłego przy wydawaniu opinii w sprawie, a co za tym idzie przez Sąd w rozstrzygnięciu sprawy, łącznie z nieruchomością przyznano im te nakłady w całości. Skoro otrzymali je w całości, brak podstaw, by mogli domagać się od wnioskodawców zwrotu połowy. Z tego też powodu Sąd nie znalazł podstaw by przesłuchiwać świadka czy powoływać biegłego, gdyż przeprowadzenie tych dowodów nie wpłynęło by na wynik sprawy.

Co do dochodów z nieruchomości wspólnej, Sąd zważył co następuje. Bezsprornie w latach 2005-2015 były wynajmowane lub dzierżawione dwa lokale użytkowe będące we współwłasności wnioskodawców i uczestników. Wnioskodawcy domagali się zasądzenia na ich rzecz należnych względem wysokości udziałów części pobranych czynszów. Wiadomym jest, że strony umowy najmu czy dzierżawy mają dowolność przy ustaleniu wysokości czynszu. W rozpatrywanej sprawie wyłącznie uczestnicy mieli wpływ na treść umów mających za przedmiot lokale znajdujące się na omawiane nieruchomości. Z wyliczeń biegłego wynika, iż możliwe do uzyskania wpływy z czynszów najmu w latach 2005-2015 wynoszą: 145.522,-zł dla lokalu handlowego nr (...) tj. znajdującego się w budynku mieszkalno-usługowym oraz 64.997,-zł dla drugiego lokalu handlowego. Przychód z nieruchomości to jednak nie dochód. W myśl przepisu art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Wyrażona w art. 207 k.c., mającym charakter przepisu dyspozytywnego - czyli znajdującym zastosowanie tylko wtedy, gdy nic innego nie wynika z umowy współwłaścicieli - zasada partycypacji przez współwłaścicieli w stosunku do wielkości przysługujących im udziałów dotyczy, po pierwsze, pożytków rzeczy wspólnej oraz po drugie, innych przychodów z rzeczy wspólnej. Przez pożytki podlegające normie art. 207 k.c. należy rozumieć pożytki naturalne oraz cywilne, o których mowa w art. 53 k.c., w tym dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (np. czynsz najmu, czynsz dzierżawy). Do innych przychodów z rzeczy, o których mowa w art. 207 k.c., zalicza się natomiast np. materiały z rozbiórki domu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 10.05.2006r., III CZP 9/06). Uczestnicy w omawianym okresie wynajmowali część wspólnej nieruchomości i uzyskiwali z tego tytułu pożytki. Z kolei wnioskodawcy w tymże okresie w żaden sposób nie korzystali z nieruchomości wspólnej. Użyte w art. 207 k.c. pojęcia pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej nie obejmują swymi zakresami korzyści osiąganych przez współwłaścicieli z tytułu posiadania lokalu we wspólnej nieruchomości. Korzyści współwłaścicieli z tytułu posiadania lokalu we wspólnej nieruchomości nie są pożytkami ani innymi przychodami z rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 207 k.c. (tak SN w postanowieniu z 15.04.2011r., III CSK 191/10). Jeżeli właściciel rzeczy nie posiada ani nie realizuje w drodze roszczenia swojego uprawnienia do współposiadania rzeczy lub posiadania wyodrębnionej części rzeczy, to nie stanowi przeszkody do domagania się przez tego współwłaściciela partycypowania w przychodach z rzeczy, jeżeli przynosi ona dochody.

Wobec powyższego, po rozliczeniu poniesionych przez uczestników postępowania kosztów związanych z nieruchomością (48.481,-zł) oraz poszczególnych udziałów w prawie własności, należało zasądzić solidarnie od uczestników na rzecz T. J. kwotę 4.501,05zł oraz na rzecz T. J. i K. J. kwotę 36.008,44zł. Nadto z tożsamyh przyczyn jak powyżej, nie odstąpiono od zasady nominalizmu, dochody były uzyskiwane w konkretnych terminach, a koszty ponoszone. Brak zatem podstaw by dokonywać ich waloryzacji. Jak wyżej wskazano przy wyliczeniach, Sąd oprął się na opinii biegłego w tym zakresie nie kwestionowanej. Tak uczestnicy nie zakwestionowali faktu możliwych do otrzymania czynszów, jak też wnioskodawcy kosztów zwianych z wynajmowaniem nieruchomości. W tej sytuacji przyjęto, iż tak obliczone przez biegłego pożytki nie były tylko pożytkami potencjalnych (możliwych do uzyskania w świetle opinii biegłego), lecz także pożytki rzeczywistymi - realnie uzyskanymi przez uczestników.

Płatność przyznanej kwot należnych z tytułu spłaty i udziału w dochodach została rozłożona na cztery raty płatne taka na rzecz wnioskodawcy jak też jego i żony proporcjonalnie do przysługującym im udziałów, których wymagalność

ustalono w rocznych odstępach. Sąd powołał się w tym zakresie na art. 320 k.p.c. w zw. z art.13 § 2 k.p.c. i wyjaśnił, iż uczestnicy przedstawili wiarygodne okoliczności utrudniające szybkie i jednorazowe uiszczenie całej należności. Kwoty zasądzone są niebagatelnyymi kwotami. Zasady słuszności wskazują na konieczność odroczenia terminu zapłaty kwoty na okres 4 lat. Jak wynika z oświadczenia uczestników nie zanegowanego przez wnioskodawców, nie są osobami bardzo zamożnymi. Utrzymują się z emerytury i dochodów z nieruchomości. Muszą więc otrzymać możliwość zgromadzenia tak dużej kwoty, szczególnie, iż nie oni wnosili sprawę i nie byli finansowo przygotowani by spłatę wnioskodawców dokonać. Wnioskodawcy domagając się spłaty wskazywali wyłącznie na swój interes i swoją sytuację całkowicie pomijając sytuację uczestników czego Sąd nie mógł uczynić. Wnioskodawcy nie wykazali, by uczestnicy kwotą na spłatę dysponowali (wnioskodawcy domagając się spłaty nie podawali skąd będą pochodzić środki). Byt wnioskodawców, a zwłaszcza ich potrzeby mieszkaniowe nie są zaś uzależnione od owej spłaty. Wnioskodawca zamieszkuje u rodziny. Przyznana zaś współwłaścicielowi spłata z tytułu jego udziału we współwłasności domu powinna umożliwiać mu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w rozsądnym terminie i na poziomie zbliżonym do stanu sprzed zniesienia współwłasności (zob. postanowienie SN z 15.03.2013r., V CSK 168/12 oraz z 18.07.2000r., IV CKN 1202/00). Sąd rozumie, iż dla poprawy swej sytuacji chcą kupić mieszkanie Nic jednak nie stoi na przeszkodzie by po otrzymaniu pierwszej raty dokonał takiego zakupu. Jako osoby bez obciążeń mogą uzyskać kredyt mieszkaniowy. Kredyt ten będą mogli spłacać ze spłat należnych im od uczestników. Sąd zatem nie może doprowadzić uczestników do ruiny nakazując im jednorazową spłatę. Z tego względu Sąd zastosował czteroletni okres spłat uwzględniając interes wszystkich współwłaścicieli, ich sytuację materialną i realne możliwości finansowe. Skoro uczestnicy kwestionując opinię biegłego podnosili, iż można nieruchomość podzielić i część zbyć, gdy stali się wyłącznymi właścicielami nic nie stoi na przeszkodzie (w tym zwłaszcza współwłaściciel), by podziału (o ile uzyskają stosowne pozwolenia) dokonać i część nieruchomości zbyć. Nie ma też przeszkód, by na spłatę zaciągnęli kredyty pod hipotekę nieruchomości. Sama nieruchomość przynosi natomiast dochody.

Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd poniesione przez strony koszty zniósł wzajemnie. Ponadto nakazał ściągnąć od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa kwotę 6.440,90zł, gdyż nie wpłacili tej części zaliczki na koszty biegłego w toku postępowania.

Apelację od powyższego postanowienia złożyli uczestnicy postępowania, zaskarżając je w punktach: 1. (w zakresie ustalenia wartości nieruchomości), 3. (w zakresie wysokości spłaty oraz wysokości poszczególnych rat), 4. i 6. oraz zarzucając naruszenie:

1) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 285 § 1 k.p.c. poprzez przyznanie mocy dowodowej opinii biegłego sądowego J. M. w części obejmującej wycenę nieruchomości pomimo:

- braku wskazania w niej uzasadnienia pozwalającego na ustalenie, co biegły brał pod uwagę w odniesieniu do konkretnych elementów wyceny dokonywanej metodą odtworzeniową w poszczególnych budynkach wzniesionych na nieruchomości przy dokonywaniu oceny stopnia zużycia szacowanego rodzaju, elementu robót;

- brak uzasadnienia, dlaczego do obliczenia wartości poszczególnych rodzajów, elementów robót biegły w każdym przypadku przyjął powierzchnię użytkową całego budynku;

- brak zawarcia w niej umotywowania wniosków w kontekście zarzutów podniesionych w toku postępowania przez uczestników;

2) art. 233 k.p.c. poprzez przyznanie mocy dowodowej opinii biegłego sądowego J. M., pomimo że opinia ta nie spełnia kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, a także poprzez brak sprawdzenia poprawności poszczególnych elementów (w szczególności zarzucanych przez uczestników), składających się na trafność wniosków końcowych opinii;

3) art. 286 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie.

W oparciu o te zarzuty uczestnicy domagali się uchylenia postanowienia w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Wnioskodawcy w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od uczestników na swoją rzecz kosztów postępowania w II instancji według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie jedynie w części.

Uczestnicy nie kwestionowali przyjętego przez Sąd I instancji sposobu zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, a jedynie wysokość zasądzonej od nich na rzecz wnioskodawców słaty, zarzucając Sądowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) i oparcie ustaleń dotyczących wartości nieruchomości na opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. M., która według wnioskodawców w części zawierającej oszacowanie nieruchomości nie zawiera niezbędnego uzasadnienia, a ponadto nie spełnia kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, zaś poprawność jej poszczególnych elementów nie została należycie zweryfikowana przez Sąd I instancji.

Nie budzi zastrzeżeń stanowisko uczestników, że opinia biegłego podlega w postępowaniu cywilnym ocenie – na równi z innymi dowodami – przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c., z tym że na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów, tj. zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15.11.2002r., V CKN 1354/00). Sąd I instancji odwołał się wprawdzie do tych zasad, natomiast trzeba przyznać rację uczestnikom o tyle, że dokonując oceny opinii biegłego w części zawierającej oszacowanie nieruchomości Sąd w istocie nie odniósł się do zgłaszanych przez uczestników zastrzeżeń, lecz poprzestał na ich przytoczeniu oraz stwierdzeniu, że biegły w swoim piśmie z dnia 10.08.2016r. oraz podczas przesłuchania na rozprawie wyczerpująco ustosunkował się do podniesionych zarzutów, wyjaśnił niejasności i motywy dokonanych w opinii ustaleń, nadto przedstawił sposób doboru zastosowanych metod i ostatecznie podtrzymał wnioski zawarte w opinii. Wymaga jednak zaznaczenia, że biegły w formie pisemnej oraz podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 10.08.2016r. ustosunkowywał się do kwestii podniesionych w piśmie procesowym uczestników z 6.06.2016r. Już natomiast po rozprawie uczestnicy złożyli kolejne pismo, datowane na 29.08.2016r., w którym zgłosili dalsze wątpliwości odnoszące się do opinii biegłego, w tym w zakresie zastosowanej w niej metodologii wyceny, zaś Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia w żaden sposób nie ustosunkował się do tych uwag. Z tego względu Sąd Okręgowy zdecydował o dopuszczeniu w postępowaniu apelacyjnym – na podstawie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. – dowodu z dodatkowych wyjaśnień biegłego do wydanej opinii pisemnej z dnia 25.03.2016r.

Przesłuchanie biegłego pozwoliło na usunięcie wątpliwości podnoszonych przez uczestników. W szczególności nie znalazł potwierdzenia zarzut dotyczący błędów metodologicznych. Należy przypomnieć, że biegły – jak wskazał w opinii pisemnej – nie był w stanie oszacować wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości z uwagi na niedostateczną liczbę zaistniałych transakcji sprzedaży nieruchomości o tak złożonej strukturze użytkowej, wieku i lokalizacji szczegółowej, by można na ich podstawie dokonać porównań. Z tego względu biegły określił wartość nieruchomości jako sumę wartości rynkowej gruntu (określonej podejściem porównawczym, metodą porównywania parami – na kwotę 71.830,-zł, i ta wartość nie była kwestionowana w apelacji) oraz wartości odtworzeniowej znajdujących się na nim budynków (podejściem kosztowym, metodą kosztów odtworzenia, techniką elementów scalonych – na łączną kwotę 845.900,-zł, i to oszacowanie podważała apelacja).

Zgodnie z art. 151 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2016/2147), wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia. W myśl natomiast § 22 ust. 1 i § 23 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109), przy metodzie kosztów odtworzenia

określa się koszty odtworzenia części składowych gruntu przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania tych części składowych, zaś przy użyciu techniki elementów scalonych koszty odtworzenia albo koszty zastąpienia określa się na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót. Regulacja ustawowa jest dość lakoniczna i stąd – jak wyjaśnił biegły na rozprawie – szczegóły metodologii postępowania określa literatura przedmiotu czy też ustalana jest ona w ramach konsultacji i szkoleń rzeczoznawców majątkowych. W literaturze przyjmuje się, że o wyborze techniki decyduje rzeczoznawca majątkowy, biorąc pod uwagę cel wyceny, rodzaj i stan obiektów, dostępność dokumentacji archiwalnej oraz dostępne dane o cenach jednostkowych. Punktem wyjścia do sporządzenia wyceny jest natomiast zawsze ustalenie cech geometrycznych obiektu (kubatura, powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, grubości ścian i stropów), a także charakterystyki konstrukcji i cech materiałów, z jakich został wzniesiony. Podstawowym źródłem informacji o wycenianym obiekcie są szczegółowe oględziny i pomiary wykonane przez rzeczoznawcę majątkowego, przy czym podkreśla się, że pomimo największej staranności wiele danych dotyczących wycenianego obiektu trzeba przyjąć jako nieweryfikowalne hipotezy (np. głębokość posadowienia czy konstrukcja fundamentów, grubość i konstrukcja niektórych ścian, charakterystyki stropów, geometrii niedostępnych pomieszczeń), gdyż teoretycznie wszystkie takie dane są do ustalenia w drodze szczegółowych badań, które mają jednak w większości przypadków destrukcyjny charakter, a więc nie są możliwe do przeprowadzenia. Jeśli chodzi natomiast o ceny wykonania robót, elementów scalonych lub też ceny wykonania całych obiektów, to rzeczoznawcy majątkowi korzystają zwykle z ogólnodostępnych cenników. W technice elementów scalonych wykorzystuje się cenniki specjalistyczne, w których dla konkretnych obiektów zestawione są elementy scalone, jednostki odniesienia i ceny przypadające na element scalony. O podziale obiektu na elementy scalone i przyjęciu jednostek odniesienia dla tych elementów decyduje arbitralnie autor cennika. Po wyborze stosownego cennika poszukuje się grupy obiektów podobnych do obiektu wycenianego. W obrębie tej grupy poszukuje się cen jednostkowych takich elementów scalonych, jakie występują w obiekcie wycenianym, i na tej podstawie ustala się katalogowy koszt wzniesienia obiektu (por. J.Dydenko, T.Telega, Komentarz do rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, WK 2016, kom. do § 23).

W ocenie Sądu Okręgowego biegłemu J. M. nie sposób zarzucić, że nie stosował się do przedstawionych zasad wyceny. Biegły dokonał oględzin budynków zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości i na tej podstawie określił stopień zużycia poszczególnych ich elementów, a ponadto wykonał niezbędne pomiary w celu ustalenia kosztów odtworzenia elementów scalonych przyjętych w tabelach stanowiących część opinii pisemnej. Jak wyjaśnił biegły na rozprawie apelacyjnej, nie było bynajmniej błędem – jak sugerowali uczestnicy w apelacji – przyjęcie jako jednostki odniesienia w przypadku każdego z tym elementów (a więc przykładowo fundamentów, stropów, dachu itd.) 1 m^2 powierzchni użytkowej oraz ilości jednostek odpowiadającej powierzchni użytkowej danego budynku, gdyż analogicznie postąpiono w katalogach, które biegły uwzględniał przy wycenie kosztów odtworzenia danego elementu. W katalogach zawierających cenniki wyszczególnia się bowiem różnego rodzaju budynki i do tych rodzajów przypisuje się inne ceny (inna będzie więc przykładowo cena danego elementu dla budynku parterowego, a inna dla budynku kilkukondygnacyjnego, i podobnie inna dla budynku wykonanego w technologii tradycyjnej, a inna dla budynku żelbetowego itd.). Z danego katalogu cenników biegły wyszukał więc dla potrzeb wyceny dane dotyczące obiektu jak najbardziej podobnego do wycenianej nieruchomości. Z tego względu „przelicznikiem” była zawsze powierzchnia użytkowa całego budynku, nie zaś powierzchnia przykładowo dachu, stropu czy wielkość instalacji.

Gdy chodzi o ocenę stopnia zużycia poszczególnych elementów budynków biegły przekonująco wyjaśnił, że istnieją pewne ogólne wytyczne w tym zakresie, natomiast kluczowy jest wynik oględzin, ponadto biegli kierują się także własnym doświadczeniem zawodowym. Generalnie uwzględnia się takie kryteria, jak wiek budynku, sposób jego eksploatacji, rodzaj użytych do budowy materiałów oraz technologię wykonania, przeprowadzane prace remontowe. Zdaniem Sądu Okręgowego biegły rzeczoznawca majątkowy dysponuje wiedzą specjalistyczną umożliwiającą mu dokonanie oceny stopnia zużycia konkretnych elementów budynku. Z art. 177 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadaje się osobie, która ukończyła studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości, odbyła co najmniej 6-miesięczną praktykę zawodową w zakresie wyceny nieruchomości i przeszła z wynikiem pozytywnym postępowanie

kwalifikacyjne, w tym złożyła egzamin dający uprawnienia w zakresie szacowania nieruchomości (pkt 4-6). Skoro ustawodawca jako jedną z metod szacowania wartości nieruchomości przyjmuje metodę odtworzeniową, to jest oczywiste, że rzeczoznawca majątkowy musi posiadać wiedzę umożliwiającą zastosowanie tej metody w praktyce, w tym podstawową wiedzę z zakresu budownictwa. Jednocześnie stan zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości nie jest tego rodzaju, aby dla ustalenia stopnia zużycia poszczególnych budynków wymagana była wiedza wysokospecjalistyczna, przekraczająca wiadomości biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Biegły M. wyraźnie podkreślił podczas przesłuchania, że w tym konkretnym przypadku, dla potrzeb wyceny, nie była konieczna współpraca biegłego innej specjalności, np. z dziedziny budownictwa.

W apelacji uczestników skupiono się w zasadzie wyłącznie na ustalonym w opinii biegłego na 40% stopniu zużycia konstrukcji i pokrycia dachu w budynku mieszkalno-usługowym, wskazując, że wiek budynku, pożar poddasza w 2010r. oraz aktualny stan pokrycia dachowego nakazywały przyjęcie znacznie wyższego stopnia zużycia tego elementu (w szczególności wyższego niż w odniesieniu do innych elementów), a w konsekwencji niższej jego wartości odtworzeniowej. Ustalenia biegłego w tym zakresie nie zostały jednak skutecznie podważone. Biegły wyjaśnił w szczególności, że przyjęty stopień zużycia jest i tak stosunkowo wysoki (w piśmie z dnia 10.08.2016r. wskazywał, że duży jest stopień zużycia na poziomie 40-50%), gdyż przy poziomie 70% zużycia budynek nie nadaje się już do eksploatacji, lecz jedynie do rozbiórki. Biegły miał świadomość pożaru, który doprowadził do zniszczenia lokalu mieszkalnego mieszącego się na poddaszu, zajmowanego wcześniej przez wnioskodawców, natomiast zaznaczył, że nie spowodował on istotnych szkód gdy chodzi o sam dach (doszło w istocie do osmolenia belek stanowiących konstrukcję dachu), który zresztą został zabezpieczony po pożarze przed opadami i innymi niekorzystnymi zjawiskami atmosferycznymi. Uczestnicy eksponowali konieczność odtworzenia w całości lokalu mieszkalnego, natomiast biegły zasadnie zwrócił uwagę, że wycenie podlegał budynek jako całość, nie zaś lokal mieszkalny znajdujący się na poddaszu, gdyż takiego lokalu nie wydzielano. Uczestnicy pomijają także, że zgłaszając do rozliczenia nakłady poniesione na nieruchomość wskazali na szereg prac dotyczących dachu w budynku frontowym, które ujęte zostały w opinii biegłego (2010r. – zabezpieczenie pokrycia dachowego papą, 2011r. – wymiana rur spustowych, 2012r. – ułożenie papy na części ozdobnej dachu, s. 47-48 opinii). Potwierdza to stanowisko biegłego, że po pożarze dach został odpowiednio zabezpieczony.

Podsumowując, omówione wyżej zastrzeżenia sformułowane przez uczestników nie podważyły opinii biegłego M.. Uczestnicy nie mogą w szczególności oczekiwać, że dokonując oszacowania kosztów odtworzenia biegły rzeczoznawca majątkowy szczegółowo uzasadni w opinii pisemnej przyjęty stopień zużycia każdego elementu w danym budynku, zwłaszcza że zakwestionowano w istocie jedynie ocenę odnoszącą się do dachu w budynku mieszkalno-usługowym (gdyby iść tropem rozumowania uczestników, opinia pisemna byłaby rozbudowana ponad potrzebę). Kwestia ta podlegała wyjaśnieniu podczas przesłuchania biegłego w związku z opinią pisemną, co okazało się w zupełności wystarczające. Nie można też uznać, aby brak takiego opisu był równoznaczny z brakiem uzasadnienia opinii, wymaganego w art. 285 § 1 k.p.c. Biegły zawarł przecież w opinii pisemnej zarówno wyjaśnienie zastosowanych metod wyceny, jak i skrótowe przedstawienie tych metod. W odniesieniu do wycenianej nieruchomości opisał też, w jaki sposób uzyskał konkretny, kwotowy wynik oszacowania. Jak już ponadto wyżej zaznaczono, nie ma podstaw, aby biegły dokonując oszacowania kosztów odtworzenia budynku dokonywał prac odkrywkowych czy też w inny sposób naruszał substancję budynku przykładowo w celu ustalenia stanu technicznego wskazanych w apelacji instalacji elektrycznej czy wodociągowej. Nic nie wskazuje na to, aby budynki na przedmiotowej nieruchomości charakteryzowały się jakimiś cechami specjalnymi, co ewentualnie czyniłoby niemożliwym ustalenie stopnia zużycia na podstawie oględzin oraz wiedzy i doświadczenia zawodowego biegłego.

Tym samym należy ostatecznie podzielić stanowisko Sądu I instancji, który oddalił zgłoszony przez uczestników (w piśmie procesowym z dnia 29.08.2016r.) wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości. Zgodnie z art. 286 k.p.c., sąd może zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych „w razie potrzeby”. Potrzeba taka nie może być jednak wynikiem wyłącznie niezadowolenia strony z niekorzystnych dla niej wniosków dotychczasowej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej i uzasadnionej jej krytyki. Zgłaszając wniosek o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego strona winna więc wykazać

błędy, sprzeczności lub inne wady dyskwalifikujące opinię uprzednio złożoną (tak również Sąd Najwyższy np. w wyroku z 10.03.2011r., II UK 306/10, LEX nr 885008 czy z 10.01.2002r., II CKN 639/99, LEX nr 53135). Tak rozumiana „potrzeba” uzyskania dodatkowej opinii nie wystąpiła w niniejszej sprawie, co ostatecznie potwierdzone zostało w postępowaniu apelacyjnym. Należy dodatkowo zaznaczyć, że biegły na rozprawie apelacyjnej wskazał, że opinia pisemna określająca wartość przedmiotowej nieruchomości zachowała aktualność na dzień 7.11.2017r. Nadal nie pojawiły się przy tym dane o transakcjach umożliwiające ustalenie wartości rynkowej nieruchomości jako całości.

Na podkreślenie zasługuje ponadto, że wprawdzie Sąd I instancji w pkt 1. zaskarżonego postanowienia ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 917.730,-zł, natomiast w pkt 3. do wyliczenia przysługującej wnioskodawcom spłaty przyjął w rzeczywistości wartość niższą, wynoszącą 737.594,-zł, gdyż od wartości nieruchomości odjął wartość nakładów na nieruchomość poczynionych przez uczestników w latach 2005-2015, oszacowaną przez biegłego na 180.136,-zł (w rezultacie spłata wyniosła łącznie 184.398,50zł, co odpowiada udziałom wnioskodawców w nieruchomości wynoszącym ogółem 1/4). Biegły dokonał wyliczenia wartości odtworzeniowej nakładów, a więc przyjmując taką samą metodologię jak przy ustaleniu wartości budynków. W przypadku, gdyby – dysponując odpowiednią ilością danych transakcyjnych dotyczących nieruchomości podobnych – udało się oszacować wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości jako całości (zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej), to spłata zostałaby ustalona w odniesieniu do tej właśnie wartości rynkowej (byłaby ona najbardziej odpowiednia, skoro wnioskodawcy na skutek zniesienia współwłasności utracili przysługujący im udział w nieruchomości, przedstawiający określoną wartość rynkową), zaś rozliczenie nakładów nie mogłoby nastąpić w sposób zastosowany przez Sąd I instancji. Tymczasem z wyjaśnień udzielonych w postępowaniu apelacyjnym przez uczestniczkę postępowania wynika, że już po wydaniu zaskarżonego postanowienia uczestnicy podjęli działania zmierzające do sprzedaży nieruchomości i zawarli nawet umowę przedwstępną z potencjalnym nabywcą, ustalając cenę w wysokości 750.000,-zł, przy czym do transakcji ostatecznie nie doszło, gdyż nie porozumiano się co do terminu wydania nieruchomości. Uczestnicy działali w warunkach rynkowych, a zatem można założyć, że wynegocjowana przez nich cena odpowiada wartości rynkowej nieruchomości. Takie stanowisko uczestnicy przedstawili zresztą na rozprawie apelacyjnej w dniu 21.07.2017r. Nie różni się ona natomiast istotnie, a nawet jest wyższa od kwoty stanowiącej podstawę wyliczenia spłaty. Rozstrzygnięcie w pkt 3. zaskarżonego postanowienia nie może być zatem uznane za krzywdzące dla uczestników.

W apelacji zaskarżono również orzeczenie w przedmiocie rozłożenia spłaty na 4 roczne raty płatne w ciągu 3,5 roku od dnia uprawomocnienia się postanowienia. Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił art. 212 § 3 k.c., nie zaś – błędnie powołany w tym kontekście przez Sąd I instancji – art. 320 k.p.c., który mógł znaleźć zastosowanie jedynie w odniesieniu do rozliczonych w pkt 4. postanowienia dochodów z nieruchomości. Zgodnie z art. 212 § 3 k.c., jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia, przy czym w razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. Nie budzi wątpliwości, że

ustalenie terminów uiszczenia spłat powinno nastąpić z uwzględnieniem całokształtu okoliczności, w tym zwłaszcza uzasadnionego interesu osób uprawnionych i możliwości majątkowych zobowiązanego (por. postanowienie SN z 12.04.2001r., II CKN 658/00, publ. OSN 2001/12/179). Zasady te miał na uwadze Sąd I instancji rozstrzygając o spłatach w niniejszej sprawie. Sąd przedstawił szeroką argumentację na uzasadnienie swojego stanowiska, zaś w apelacji nie przedstawiono takich okoliczności, które uzasadniałyby odmienną ocenę. Uczestnicy nie określili nawet, jaki inny termin spłaty oraz wysokość rat byłyby ich zdaniem odpowiednie. Głosownie pozostają twierdzenia apelacji o braku zdolności kredytowej uczestników. Wprawdzie utrzymują się oni z emerytur, ale łączna wysokość otrzymywanych z tego tytułu świadczeń wynosi – jak podała uczestniczka na rozprawie apelacyjnej w dniu 7.11.2017r. – 5.000,-zł. Uczestnicy mogą też zaoferować zabezpieczenie kredytu w postaci hipoteki obciążającej przedmiotową nieruchomość, względnie jedną z trzech innych nieruchomości, których są właścicielami (dom w S., mieszkanie w

P. oraz działka rekreacyjna). Ponadto jako realna jawi się możliwość sprzedaży przez uczestników przedmiotowej nieruchomości przyznaje im na własność, którym to rozwiązaniem uczestnicy są obecnie zainteresowani.

Apelacja okazała się więc bezzasadna w zakresie, w jakim zaskarżono rozstrzygnięcia dotyczące samego zniesienia współwłasności (pkt 1., 3., i 6. zaskarżonego postanowienia) i w tej części została oddalona przez Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Jednocześnie na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy z urzędu sprostował omyłkę pisarską w części wstępnej sentencji zaskarżonego postanowienia w zakresie nazwiska wnioskodawcy, zastępując mylnie wpisane tam nazwisko (...) prawidłowym (...).

Nie mogło się natomiast ostać orzeczenie w pkt 4., dotyczące roszczenia wnioskodawców o zasądzenie na ich rzecz przysługującej im części pożytków z nieruchomości. Roszczenie to wnioskodawcy zgłosili na rozprawie w dniu 20.04.2015r.. domagając się zasądzenia od uczestników – odpowiedniej do udziałów wnioskodawców – części czynszu pobieranego przez uczestników przez ostatnie 10 lat w związku z wynajmowaniem przez nich lokali użytkowych. Sąd I instancji słusznie uznał, że takie roszczenie przysługiwało wnioskodawcom na podstawie art. 207 k.c., zgodnie z którym pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów, przy czym pożytkiem cywilnym w rozumieniu art. 53 § 2 k.c. jest także czynsz najmu lub czynsz dzierżawny. Dodać trzeba, że wnioskodawcy zasadnie dochodzili tego roszczenia w ramach postępowania o zniesienie współwłasności jako roszczenia z tytułu posiadania rzeczy w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c.

Nie jest sporne, że w objętym żądaniem wnioskodawców okresie uczestnicy pobierali pożytki z lokali użytkowych znajdujących się na parterze budynku mieszkalno-usługowego i budynku gospodarczego, które to lokale – jak ustalił Sąd I instancji – są wynajmowane i dzierżawione od lat 80-tych ubiegłego wieku, początkowo przez matkę uczestniczki, W. T., a następnie i obecnie przez uczestniczkę, będącą stroną poszczególnych umów. Trzeba jednak podkreślić, że nie było zasadne stanowisko wnioskodawców, którzy domagali się stosownych rozliczeń z tytułu pobranych przez uczestników czynszów na podstawie dokonanego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wycenienia czynszu możliwego do uzyskania w latach 2005-2015. Nie daje podstaw do przyjęcia takiego stanowiska przytoczony wyżej art. 207 k.p.c., w którym mowa jest o uprawnieniu współwłaściciela do uczestniczenia – w stosunku do wielkości przysługującego mu udziału – w pożytkach i przychodach z rzeczy wspólnej, a więc tych, które rzeczywiście zostały pobrane, nie zaś były potencjalnie możliwe do uzyskania (tak również: postanowienie SN z 7.01.2009r., II CSK 390/08 czy postanowienie SN z 23.08.2012r., II CSK 5/12).

Sąd I instancji ustalił w oparciu o opinię biegłego, że możliwe do uzyskania w latach 2005-2015 wpływy z czynszów najmu lokali użytkowych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości wynosiły 210.519,-zł. Zupełnie nie przekonuje jednak stanowisko tego Sądu, że skoro ani wnioskodawcy, ani uczestnicy nie kwestionowali opinii w tym zakresie, to obliczone przez biegłego pożytki należy traktować nie jako pożytki potencjalne (możliwe do uzyskania), lecz pożytki rzeczywiste, realnie uzyskane przez uczestników. Uczestnicy przedłożyli przecież umowy najmu i umowy dzierżawy lokali użytkowych, z których wynika rzeczywista wysokość pobieranych przez nich czynszów. Uczestniczka złożyła także w trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 5.10.2016r. wyjaśnienia dotyczące wynajmu lokali użytkowych, zaś na rozprawie apelacyjnej w dniu 21.07.2017r. dodatkowo podniosła, że stosowane przez uczestników stawki czynszu mają na celu utrzymanie najemców lokali. Sąd I instancji nie odniósł się do zaoferowanego przez uczestników materiału dowodowego, a trzeba zaznaczyć, że wnioskodawcy na rozprawie w dniu 1.07.2015r. podnieśli wątpliwości odnośnie do wiarygodności przedłożonych umów, gdyż stawki czynszów na terenie S. są ich zdaniem znacznie wyższe.

Opierając się na wadliwym założeniu co do tego, że możliwe do uzyskania w latach 2005-2015 wpływy z czynszów powinny być traktowane jako odpowiadające rzeczywistym, Sąd I instancji nie rozpoznał istoty zgłoszonego przez wnioskodawców roszczenia. Sąd nie ocenił wiarygodności dowodów przedstawionych przez uczestników i nie ustalił, jaki czynsz w rzeczywistości został przez nich pobrany w okresie objętym żądaniem wnioskodawców.

Nie była natomiast zasadna argumentacja przeciwko temu roszczeniu podniesiona w apelacji, opierająca się na twierdzeniu, że sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości, w tym korzystanie przez uczestników z lokali użytkowych, był wynikiem niepisanej, dorozumianej umowy o podział do użytkowania (quoad usum). W orzecznictwie istotnie uznaje się, że konsekwencją podziału nieruchomości do użytkowania, polegającego na tym, że każdy ze współwłaścicieli (lub niektórzy z nich) otrzymują do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości, jest – zgodnie z art. 56 k.c. – wyłączenie zasad współposiadania rzecz wspólnej oraz pobierania z niej pożytków i ponoszenia wydatków określonych w art. 206 i 207 k.c., a w rezultacie każdy ze współwłaścicieli używa wydzieloną mu część nieruchomości i czerpie z niej pożytki oraz ponosi wszystkie wydatki związane z eksploatacją tej części (por. np. uchwała SN z 8.01.1980r., III CZP 80/79, publ. OSN 1980/9/15, postanowienie SN z 19.10.2012r., V CSK 526/11 czy postanowienie SN z 19.05.2016r., III CSK 282/15). W rozpoznawanej sprawie Sąd I instancji nie poczynił jednak ustaleń umożliwiających przyjęcie, że współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości zawarli, choćby w sposób dorozumiany, umowę o podział quoad usum, jak również apelacja nie wskazuje na jakikolwiek materiał dowodowy mogący stanowić podstawę takich ustaleń.

Biorąc natomiast pod uwagę wskazane wcześniej argumenty Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) uchylił zaskarżone postanowienie w pkt 4. (i w konsekwencji również w pkt 7., zawierającym orzeczenia w przedmiocie kosztów postępowania) i w tym zakresie sprawę przekazał Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi – zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. – rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Brygida Łagodzińska /-/ Agata Szlingiert