

Sygn. akt II Ca 511/15

POSTANOWIENIE

Dnia 21 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział II Cywilny –Odwoławczy

w składzie: Przewodniczący: SSO Izabella Stawicka

Sędziowie: SO Katarzyna Oleksiak (sprawozdawca)

SO Magdalena Meroń – Pomarańska

Protokolant: starszy protokolant sądowy Ewelina Hazior

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2016 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. D.

przy uczestnictwie F. P., Ł. P., Z. D., L. K., M. K. (1), W. D.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji F. P., Ł. P., M. K. (1), W. D.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie

z dnia 29 kwietnia 2008 r., sygn. akt. I Ns 1343/00/S

postanawia :

1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że pkt VII-X (w uwzględnieniu numeracji zaskarżonego postanowienia nadanej mu postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 19 kwietnia 2013 roku, sygn. akt. II Ca 1278/08) nadać brzmienie i dodać pkt XI –XIII o treści:

„ VII. zasądzić od uczestnika F. P. na rzecz wnioskodawczyni M. D. i uczestnika Z. D. solidarnie kwotę 18 247,95 zł (osiemnaście tysięcy dwieście czterdzieści siedem złotych 95/100) płatną w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, a w pozostałej części żądanie oddalić,

VIII. zasądzić od uczestnika F. P. na uczestnika W. D. kwotę 18 053,70 zł (osiemnaście tysięcy pięćdziesiąt trzy złote 70/100) płatną w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, a w pozostałej części żądanie oddalić,

IX. zasądzić od uczestnika Ł. P. na rzecz wnioskodawczyni M. D. i uczestnika Z. D. solidarnie kwotę 54 869,76zł (pięćdziesiąt cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt dziewięć 76/100) płatną w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia , a w pozostałej części żądanie oddalić,

X. zasądzić od uczestnika Ł. P. na uczestnika W. D. kwotę 36 107,41 zł (trzydzieści sześć tysięcy sto siedem złotych 41/100) płatną w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, a w pozostałej części żądanie oddalić,

XI. oddalić żądanie M. D. i Z. D. skierowane przeciwko M. K. (1) o rozliczenie z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości „ponad udział”,

XII. oddalić żądanie W. D. skierowane przeciwko M. K. (1) o rozliczenie z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości „ponad udział”,

XIII. stwierdzić, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie”,

2. odrzucić apelację F. P. i Ł. P. w zakresie dotyczącym rozliczenia pożytków,

3. w pozostałej części oddalić apelację F. P. i Ł. P.,

4. zasądzić od uczestnika Ł. P. na rzecz wnioskodawczyni M. D. i uczestnika Z. D. solidarnie kwotę 39 745 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty ,

5. zasądzić od uczestnika F. P. na rzecz wnioskodawczyni M. D. i uczestnika Z. D. solidarnie kwotę 19 872 zł (dziewiętnaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt dwa złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty,

6. zasądzić od uczestnika Ł. P. na rzecz W. D. kwotę 76 358 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy trzysta pięćdziesiąt osiem złotych) wraz z:

- ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 39 444 zł od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty,

- ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 36 914 zł od dnia 28 lipca 2015 roku do dnia 31. 12.2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty,

a w pozostałej części żądanie oddalić,

7. zasądzić od uczestnika F. P. na rzecz W. D. kwotę 38 179 zł (trzydzieści osiem tysięcy sto siedemdziesiąt dziewięć złotych) wraz z:

- ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 19 722 zł od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty,

- ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 18 457 zł od dnia 28 lipca 2015 roku do dnia 31.12.2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty,

a w pozostałej części żądanie oddalić,

8. zasądzić od M. D. na rzecz Ł. P. kwotę 85 801,03 zł (osiemdziesiąt pięć tysięcy osiemset jeden złotych 03/100) wraz z:

- ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 82 597,43 zł od dnia 6 kwietnia 2013 roku do dnia 31 12.2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty,

- ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 3203,60 zł od dnia 28 lipca 2015 roku do dnia 31.12.2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty,

- w pozostałej części żądanie oddalić,

9. zasądzić od M. D. na rzecz F. P. kwotę 42 900,52 zł (czterdzieści dwa tysiące dziewięćset złotych 52/100) wraz z:

- ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 41 298,72 zł od 6 kwietnia 2013 roku do dnia 31.12.2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty,

- ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 1601,80 zł od dnia 28 lipca 2015 roku do dnia 31.12.2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty,

- w pozostałej części żądanie oddalić,

10. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa -Sądu Okręgowego w Krakowie od:

a) od Ł. P. kwotę 1 515,20 zł (jeden tysiąc pięćset piętnaście złotych 20/100)

b) F. P. kwotę 757,62 zł (siedemset pięćdziesiąt siedem złotych 62/100)

c) solidarnie M. D. i Z. D. kwotę 12 547,94 zł (dwanaście tysięcy pięćset czterdzieści siedem złotych 94/100)

d) W. D. kwotę 12 453,44 zł (dwanaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt trzy złote 44/100)

- tytułem wydatków związanych z opiniami biegłych poniesionymi w postępowaniu odwoławczym,

11. stwierdzić, że w pozostałym zakresie każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie w postępowaniu odwoławczym.

SSO Magdalena Meroń – Pomarańska SSO Izabella Stawicka SSO Katarzyna Oleksiak

Sygn. akt. II Ca 511/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2008 roku, sygn. akt I Ns 1343/00/S, Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie: w punkcie I ustalił, że przedmiotem częściowego zniesienia współwłasności jest nieruchomości składająca się z działki nr(...), obr. (...), o powierzchni(...), zabudowana budynkiem wielomieszkaniowym przy ul. (...) w (...), objęta księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez (...); w punkcie II ustanowił w w/w budynku odrębną własność lokali zgodnie z „Projektem podziału nieruchomości położonej w (...) przy ul. (...) przez częściowe zniesienie współwłasności”, sporządzonym przez biegłego R. L. (...) oraz opinią uzupełniającą biegłego R. L. z (...)które to opinie stanowią integralną część postanowienia, w następujący sposób: 1) lokal użytkowy (...), położony na parterze (...) o łącznej powierzchni 35.2m², oznaczony w wyżej powołanej opinii na rzucie parteru kolorem żółtym, z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 35/967 części; 2) lokal użytkowy (...), położony na parterze (...) o łącznej powierzchni 90.4m², z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 90/967 części; 3) lokal użytkowy (...), położony na parterze (...) o łącznej powierzchni 58.2m², z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 58/967 części; 4) lokal użytkowy (...), położony na pierwszym piętrze o łącznej powierzchni 106.6 m², z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 107/967 części; 5) lokal użytkowy (...), położony na pierwszym piętrze o łącznej powierzchni 48.3 m², oznaczony w wyżej powołanej opinii na rzucie pierwszego piętra kolorem zielonym, z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 48/967 części; 6) lokal mieszkalny nr (...), położony na pierwszym piętrze w (...) o łącznej powierzchni 59,9 m², wraz z przynależnym do tego lokalu strychem znajdującym się nad lokalem o powierzchni 62,7m², z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 123/967 części; 7) lokal mieszkalny nr(...), położony na drugim piętrze o łącznej powierzchni 122.3m², z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 122/967 części; 8) lokal mieszkalny nr(...), położony na drugim piętrze o łącznej powierzchni 56.9m², oznaczony w wyżej powołanej opinii na rzucie drugiego piętra kolorem zielonym, z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 57/967 części; 9) lokal użytkowy (...), położony w piwnicach o łącznej powierzchni 168.6 m². z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 169/967 części; 10) (...) - lokal przeznaczony na inne cele niż mieszkalne o powierzchni 158,2m², z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 158/967 części; w punkcie III dokonał częściowego zniesienia

współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie I w ten sposób, że: a) opisany w pkt. II 1) lokal użytkowy (...) przyznał na współwłasność uczestnikom Ł. P., synowi Z. i Z., w 2/3 części i F. P., synowi Ł. i J., w 1/3 części; b) opisany w pkt. II 2) lokal użytkowy(...) przyznał na współwłasność wnioskodawczyni M. D., córki J. i L., i uczestnikowi Z. D., synowi K. i W., na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej w 2/10 częściach, i uczestnikowi W. D., synowi Z. i M., w 8/10 częściach; c) opisany w pkt. II 3) lokal użytkowy (...)przyznał na współwłasność wnioskodawczyni M. D. i uczestnikowi Z. D., na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, w 2/10 częściach i uczestnikowi W. D. w 8/10 częściach; d) opisany w pkt. II 4) lokal użytkowy (...)przyznał na współwłasność wnioskodawczyni M. D. i uczestnikowi Z. D., na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, w 2/10 częściach i uczestnikowi W. D. w 8/10 częściach; e) opisany w pkt. II 5) lokal użytkowy (...) przyznał na wyłączną własność uczestniczki L. K., córki J. i M.; f) opisany w pkt. II 6) lokal mieszkalny nr (...) przyznał na współwłasność wnioskodawczyni M. D. i uczestnikowi Z. D., na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, w 2/10 częściach i uczestnikowi W. D. w 8/10 częściach; g) opisany w pkt. II 7) lokal mieszkalny nr(...) przyznał na współwłasność wnioskodawczyni M. D. i uczestnikowi Z. D., na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, w 2/10 częściach i uczestnikowi W. D. w 8/10 częściach; h) opisany w pkt. II 8) lokal mieszkalny nr (...) przyznał na wyłączną własność uczestniczki L. K.; i) opisany w pkt. II 9) lokal użytkowy (...) przyznał na współwłasność wnioskodawczyni M. D. i uczestnikowi Z. D., na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, w 2/10 częściach i uczestnikowi W. D. w 8/10 częściach; j) opisany w pkt. II 10) (...) - lokal przeznaczony na inne cele niż mieszkalne o powierzchni 158,2m², przyznał na współwłasność wnioskodawczyni M. D. i uczestnikowi Z. D., na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, w 2/10 częściach i uczestnikowi W. D. w 8/10 częściach; w punkcie IV ustalił, że opisana w pkt I nieruchomość w zakresie działki nr(...) obr. (...) (...) o powierzchni 450 m² oraz niewydzielone części budynku służące do wspólnego użytku współwłaścicieli, a w szczególności sień, klatki schodowe, układ konstrukcyjny budynku, główne piony instalacyjne spalinowe i wentylacyjne, przyłączenia mediów i układ konstrukcyjny budynku - pozostają we współwłasności właścicieli wydzielonych lokali w częściach określonych jak w pkt II postanowienia; w punkcie V zasądził od uczestnika F. P. solidarnie na rzecz wnioskodawczyni M. D. i uczestnika Z. D. kwotę 24 384,47 zł, płatne w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia; w punkcie VI zasądził od uczestnika F. P. na rzecz uczestnika W. D. kwotę 24 196,63 zł, płatne w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia; w punkcie VII zasądził od uczestnika Ł. P. solidarnie na rzecz wnioskodawczyni M. D. i uczestnika Z. D. kwotę 233 691,67 zł, płatne w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia; w punkcie VIII zasądził od uczestnika Ł. P. na rzecz uczestnika W. D. kwotę 231 891,42zł, płatne w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia; w punkcie IX zasądził od uczestniczki M. K. (1)solidarnie na rzecz wnioskodawczyni M. D. i uczestnika Z. D. kwotę 92 461,33zł, płatne w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia; w punkcie X zasądził od uczestniczki M. K. (1) na rzecz uczestnika W. D. kwotę 91 749,07zł, płatne w terminie 6 miesięcy licząc od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia; w punkcie XI stwierdził, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd I instancji wskazał, że w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu wnioskodawczyni M. D. wniosła o częściowe zniesienie współwłasności w/w nieruchomości, poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali: na rzecz L. K. - lokali użytkowych nr(...), na rzecz Ł. i F. P. - lokalu użytkowego nr (...), zaś w pozostałej części pozostawienie nieruchomości (tj. pozostawienie wyodrębnionych lokali) we współwłasności wnioskodawczyni i uczestnika Z. D. w 2/10 części, na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej, i W. D. w 8/10 części. Wniosła ona również o rozliczenie pożytków z nieruchomości poprzez zasądzenie ich na rzecz swoją, Z. D. i W. D., proporcjonalnie do wielkości przypadających im udziałów, a także o przyznanie w/w osobom pożytków przypadających L. K. w częściach równych, tj. po 1/3. W uzasadnieniu wnioskodawczyni podała, że strony postępowania są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, nie podzielonej do wspólnego użytkowania, natomiast sposób korzystania z niej jest identyczny do zawnioskowanego sposobu podziału. Wszystkie lokale są lokalami samodzielnymi. Uczestnicy W. D. i Z. D. przychyliłi się do wniosku wnioskodawczyni. W ostatecznie sprecyzowanym stanowisku uczestniczka L. K. wniosła o przyznanie na jej rzecz odrębnej własności lokalu

użytkowego nr (...) wraz ze stosownym udziałem we współwłasności części wspólnych budynku, przychyliła się do przydzielenia lokalu użytkowego Ł. i F. P. oraz wyraziła zgodę na przydzielenie pozostałych lokali na współwłasność wnioskodawczyni, Z. D. i W. D.. Jednocześnie zrzekła się w stosunku do wnioskodawczyni i tych uczestników wszelkich roszczeń wynikających z rozliczeń z tytułu posiadania i nakładów poniesionych dotychczas na nieruchomości wspólną. Ponadto przeniosła na w/w roszczenia o zwrot nadwyżki pożytków uzyskanych przez uczestników M. K. (1) oraz Ł. i F. P. ponad wartość im należną z tytułu posiadanych udziałów w nieruchomości. Uczestniczka M. K. (1) zgodziła się na podział nieruchomości, przyłączając się do stanowiska uczestniczki L. K.. Nie kwestionowała rozliczeń nakładów i pożytków. Potwierdziła, że nigdy nie pobierała dochodu z kamienicy, ani nie partycypowała w kosztach. Wnosiła jedynie o nieobciążanie jej kosztami pożytków należnych innym współwłaścicielom. Uczestnicy Ł. P. i F. P. wyrazili zgodę na zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez przyznanie im na współwłasność lokalu użytkowego nr (...), bez spłat i dopłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli.

Sąd I instancji ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest prawo własności nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), o pow. 450 m², położonej w obrębie (...) w K. przy ul. (...) i zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym, dla której (...), prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Nieruchomość stanowi współwłasność L. K. w 39/192 części, Ł. P. w 2/36 części, M. i Z. D. na prawach wspólności ustawowej w 187/576 części, W. D. w 14/36 części oraz F. P. w 1/36 części. Nieruchomość powyższa nadaje się do fizycznego podziału i można w niej ustanowić prawo odrębnej własności dziesięciu lokali (jak w punkcie II postanowienia). M. i Z. D. nie zajmowali i nie zajmują żadnego lokalu w przedmiotowej nieruchomości. L. K. zajmuje lokale użytkowe nr(...). W lokalu nr(...) ojciec uczestniczki J. S. prowadzi działalność handlową - (...). Lokal użytkowy na parterze od frontu zajmowany jest przez Ł. P. i F. P.. Wcześniej zajmowany był przez M. K. (1), która współposiadała ten lokal w okresie od (...) do (...). wraz z uczestnikiem Ł. P.. W dniu (...) zbyła ona swój udział we współwłasności nieruchomości na rzecz F. P.. W. D. zajmuje lokal mieszkalny zarówno w części frontowej, jak i w oficynie, oraz piwnicę zaadaptowaną na potrzeby działalności gastronomicznej. W (...)objął on lokal w części frontowej, a na przełomie lat (...) w oficynie. Piwnicę zaadaptowaną na potrzeby gospodarcze uczestnik zajął w (...) Pieniądze z czynszów za wynajem lokali nie były wzajemnie pomiędzy współwłaścicielami dzielone. W ramach zawartej pomiędzy współwłaścicielami M., Z. i W. D. a L. K. ugody z dnia (...) strony ustaliły, że lokale mieszkalne nr (...) o pow. 56,9 m² oraz nr (...) o pow. 48,2 m², powinny przyspaść L. K., natomiast pozostałe lokale winny stanowić współwłasność M., W. i Z. D.. L. K. zrzekła się w stosunku do w/w wszelkich roszczeń wynikających z rozliczeń z tytułu posiadania i nakładów poniesionych dotychczas. Ponadto przeniosła na nich roszczenia o zwrot nadwyżki pożytków uzyskanych przez uczestników M. K. (1) oraz Ł. i F. P. ponad wartość im należną oraz z tytułu rozliczenia wartości lokali, które otrzymają wskutek zniesienia współwłasności nieruchomości. M., Z. i W. D. zobowiązali się do pokrycia kosztów postępowania, które obciążałyby L. K., za wyjątkiem kosztów zastępstwa adwokackiego. Nakłady dokonane na kamienicę ponosiła rodzina wnioskodawczyni. W kosztach tych - na podstawie umowy z (...) - nie partycypowała uczestniczka L. K., jak również M. K. (1) i Ł. P.. Pożytki z tytułu udziałów w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, przy uwzględnieniu powierzchni zajmowanych przez uczestników lokali, po waloryzacji wynoszą łącznie : dla uczestnika W. D. - 296 250,51 zł; dla uczestników M. i Z. D. - 247 364,29 zł oraz dla uczestniczki L. K. - 154 759,82 zł. Obowiązek pokrycia tych pożytków obciąża uczestników M. K. (1), Ł. P. i F. P., którzy korzystali z nieruchomości w zakresie szerszym, niżby wynikało to z posiadanych udziałów. Mając na względzie powyższe oraz treść ugody z dnia(...) Sąd I instancji ustalił, że uczestnik F. P. jest zobowiązany do pokrycia solidarnie na rzecz wnioskodawczyni M. D. i uczestnika Z. D. kwoty 24 384,47zł., natomiast na rzecz uczestnika W. D. kwoty 24 196,63 zł. Uczestnik Ł. P. jest zobowiązany do pokrycia solidarnie na rzecz wnioskodawczyni M. D. i uczestnika Z. D. kwoty 233 691,67 zł, a na rzecz W. D. kwoty 231 891,42 zł. Z kolei uczestniczka M. K. (1) zobowiązana jest - tytułem rozliczenia pożytków - pokryć solidarnie na rzecz wnioskodawczyni M. D. i uczestnika Z. D. kwotę 92 461,33 zł, natomiast na rzecz uczestnika W. D. kwoty 91 749,07 zł. Powyższe Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów urzędowych i prywatnych, opinii biegłych i zeznań stron. Sąd I instancji pominął podnoszone przez uczestników Ł. P. i F. P. kwestie arbitralnego podejmowania przez uczestnika W. D. czynności zarządu oraz samowolnego zajęcia przez niego piwnic, gdyż nie podlegały one ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu. W uzasadnieniu prawnym Sąd I instancji zważył, że wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości znajduje uzasadnienie w przepisach art. 213 k.c. oraz art. 2 i 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Mając na względzie zgodne stanowisko uczestników co do sposobu zniesienia współwłasności oraz możliwość ustanowienia

odrębnej własności lokali z uwagi na ich samodzielność, Sąd postanowił jak w punkcie II, w oparciu o wariant I podziału wskazany w opinii głównej z dnia (...), oraz jak w punkcie III. Sąd Rejonowy odstąpił od szacowania wartości poszczególnych lokali oraz udziałów poszczególnych współwłaścicieli z uwagi na stanowisko uczestników podziału nieruchomości bez ustalania wartości poszczególnych lokali. Jednocześnie Sąd I instancji ustalił, że przedmiotowa nieruchomość w zakresie działki nr (...), obr. (...) (...)o pow. (...), oraz niewydzielone części budynku służące do wspólnego użytku współwłaścicieli, a w szczególności sień, klatki schodowe, układ konstrukcyjny budynku, główne pionowe instalacyjne spalinowe i wentylacyjne, przyłączenia mediów i układ konstrukcyjny budynku pozostają we współwłasności właścicieli wydzielonych lokali w częściach wynikających i powiązanych z udziałami przypisanymi do poszczególnych wyodrębnionych lokali. O rozliczeniu pożytków Sąd I instancji orzekł na podst. art. 207 k.c., opierając się na opinii biegłego M. M. (2) w jej kształcie określonym w(...). - wg wariantu II uwzględniającego rozliczenia właścicieli zgodnie z kryterium dochodowym, przy uwzględnieniu czynszu rynkowego całej powierzchni użytkowej oraz okoliczności zajmowania lokali przez właścicieli na użytek własny oraz kosztów rzeczywistych. Przy rozliczaniu pożytków Sąd Rejonowy miał na uwadze ich niedobór po stronie części uczestników tj Z. i W. D. oraz M. D.. Przy rozliczaniu pożytków należnych uczestniczkę L. K., Sąd Rejonowy miał na względzie treść ugody, zgodnie z którą przeniosła ona na wnioskodawczynię oraz uczestników Z. i W. D. roszczenia o zwrot nadwyżki pożytków uzyskanych przez uczestników M. K. (1) oraz Ł. i F. P.. Jako wystarczający na dokonanie spłat Sąd I instancji uznał termin 6-miesięczny, umożliwiający zobowiązanym zorganizowanie źródeł ich finansowania. O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelacje wnieśli uczestniczka M. K. (1), uczestnicy Ł. P. i F. P. oraz uczestnik W. D..

Uczestnicy Ł. P. i F. P. zaskarżyli w/w postanowienie w całości, zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego tj.: art. 207 k.c. w zw. z art. 53 k.c., poprzez błędną ich wykładnię, oraz art. 206 k.c., art. 224 k.c. oraz art. 225 k.c., poprzez ich niezastosowanie, co skutkowało nieuprawnionym rozliczeniem stron w zakresie korzystania z nieruchomości przez poszczególnych współwłaścicieli, błędnie nazywanym „rozliczeniem pożytków”, wobec braku przesłanek do dokonywania takich rozliczeń, w szczególności braku przesłanki „niedopuszczenia współwłaścicieli do posiadania nieruchomości”, a nadto w sytuacji, gdy pomiędzy współwłaścicielami był dokonany podział quoad usum; art. 211 k.c. i art. 212 § 1 k.c., poprzez przyznanie w postanowieniu o zniesieniu współwłasności poszczególnym współwłaścicielom lokali, których powierzchnia i wartość jest rażąco nieproporcjonalna do wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli, bez orzeczenia w zakresie wyrównania wartości poszczególnych udziałów przez dopłaty w sytuacji, gdy powierzchnia i wartość lokalu nr (...), który przypadł Ł. i F. P., stanowi mniej niż 50 % tego, co jest im należne mając na względzie wysokość ich udziałów we współwłasności nieruchomości; art. 211 k.c. w zw. z art. 2 i art. 7 ustawy o własności lokali, poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu nazwanego „(...)” bez określenia, czy jest to lokal mieszkalny czy też użytkowy, oraz w sytuacji niepotwierdzenia w opinii i oględzinach biegłego sądowego oraz w pozostałym materiale dowodowym zaistnienia przesłanek samodzielności tego lokalu. Skarżący podnieśli również zarzut naruszenia przepisów postępowania, a to: art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dowolną ocenę dowodów z dokumentów, zeznań świadków i stron oraz z opinii biegłych i bezzasadne uznanie, że uczestnicy inni niż Ł. i F. P. dokonali na przedmiotową nieruchomość takich nakładów, które mogłyby być kwalifikowane jako nakłady konieczne bądź takie, z których nie skorzystał wyłącznie poszczególny uczestnik, oraz poprzez dowolną ocenę dowodów z opinii biegłego M. M. (2), w szczególności z (...), i bezkrytyczne uznanie w ślad za biegłym, że możliwe jest waloryzowanie kwot domniemanych „pożytków”; art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 292 k.p.c., poprzez zaniechanie zlecenia biegłemu R. L. ponownych oględzin przedmiotowej nieruchomości i oparcie rozstrzygnięcia między innymi o opinię uzupełniającą biegłego, który nie wykonał czynności samodzielnie, a bazował jedynie na dostarczonej przez uczestnika W. D. tzw. „opinii prywatnej”; art. 304 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania wnioskodawczyni i uczestników. Jako zarzut ewentualny skarżący podnieśli naruszenie art. 618 § 1 k.p.c., poprzez niedokonanie rozliczenia stron w zakresie pobieranych jedynie przez niektórych ze współwłaścicieli pożytków w postaci czynszów najmu. Wskazując na powyższe uczestnicy wnieśli o zmianę skarżonego postanowienia poprzez: wyeliminowanie punktu II.10) oraz III.j) postanowienia; zmianę punktu III.e), poprzez przyznanie opisanego w punkcie II.5) postanowienia lokalu użytkowego (...)na wyłączną własność uczestnikom Ł. P., synowi Z. i Z., w 2/3 części, oraz F. P., synowi Ł. i J., w 1/3 części; zmianę punktu IV postanowienia, poprzez dodanie po słowach „układ

konstrukcyjny budynku” wyrażenia „strych frontowy”, oraz uchylenie punktów V-X postanowienia. Ewentualnie wnieśli o uchylenie skarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, oraz o zasądzenie na ich rzecz od pozostałych uczestników kosztów postępowania II-instancyjnego. Skarżący złożyli również wnioski o przeprowadzenie opinii biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości na okoliczność wyceny poszczególnych lokali podlegających podziałowi oraz wyceny wartości dopłat przypadających na rzecz poszczególnych współwłaścicieli, oraz o przeprowadzenie opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia udziałów w częściach wspólnych związanych z poszczególnymi lokalami. W piśmie procesowym z dnia 9 czerwca 2008 roku uczestnicy zarzucili nadto naruszenie przepisów postępowania, a to art. 321 k.p.c w zw. z art. 13 § 2 k.p.c i w zw. z art. 618 k.p.c. oraz w zw. z art. 187 § 1 pkt 1 k.p. c. przez zasądzenie w pkt V-X zaskarżonego postanowienia kwot pieniężnych od uczestników w sytuacji, gdy brak było skonkretyzowanych żądań zapłaty określonych kwot.

Uczestnik W. D. zaskarżył powyższe rozstrzygnięcie w zakresie punktu II, zarzucając mu naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. i art. 233 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 2 ust. 5 w zw. z art. 11 ust. 1 ustawy o własności lokali, poprzez nieuwzględnienie w ramach opisu wydzielonych lokali danych wynikających z inwentaryzacji nieruchomości budynkowej zawartej w projekcie ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, sporządzonej przez arch. M. J. i arch. K. S. w (...), która została przyjęta jako własna przez biegłego sądowego R. L., a w konsekwencji pominięcie w treści punktu II zaskarżonego postanowienia istotnych elementów związanych z identyfikacją i opisem wydzielonych lokali, a także poprzez dokonanie opisu w/w lokali w sposób częściowo niezgodny z treścią opinii biegłego R. L.. Wskazując na powyższe skarżący wniósł o zmianę punktu II postanowienia poprzez zaznaczenie, że ustanowienie odrębnej własności lokali wynika również z „Projektu ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w budynku przy ul. (...)w K.”, stanowiącego inwentaryzację budowlaną budynku, sporządzoną przez arch. M. J. (1) i arch. K. S. (1) w (...).

Uczestniczka M. K. (1) zaskarżyła postanowienie Sądu I instancji w zakresie punktów IX i X, zarzucając mu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przyjęcie, że: pomiędzy współwłaścicielami nie doszło do podziału nieruchomości do korzystania - podziału quoad usum, a w szczególności brak uznania, że w wyniku takiego podziału uczestnicze oraz uczestnikom Ł. P., a następnie również F. P., przysługiwało wyłączne prawo do korzystania z lokalu użytkowego nr(...) (tzw. (...)), co wyłącza obowiązek rozliczenia jakichkolwiek pożytków i nakładów pomiędzy współwłaścicielami, a w konsekwencji nietrafne przyjęcie przez Sąd Rejonowy w świetle całości kształtu zebranego materiału dowodowego, że uczestniczka jest zobowiązana do zapłaty kwot określonych w punktach IX i X postanowienia; uczestniczka oraz uczestnicy Ł. P. i F. P. (którzy pozostają w tej samej sytuacji prawnej) korzystali z nieruchomości ponad swój udział, przy jednoczesnym wyliczeniu przez biegłego wysokości ich udziałów w wysokości większej niż powierzchnia użytkowa lokalu ((...)), z którego współkorzystała uczestniczka; wyliczenie zasądzonej od uczestniczki kwoty obejmuje okres od grudnia (...) do dnia zbycia przez uczestniczkę udziału w nieruchomości, zgodnie z opinią biegłego, pomimo że Sąd Rejonowy wskazał w uzasadnieniu, że uczestniczka „współposiadała lokal ten w okresie od (...) do połowy (...) wraz z Ł. P.”, a zatem kwota wyliczona przez biegłego powinna zostać przez Sąd odpowiednio zmniejszona. Ponadto skarżąca zarzuciła: naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., poprzez niewskazanie w uzasadnieniu przyczyn, dla których Sąd I Instancji odmówił wiarygodności i mocy dowodowej twierdzeniom oraz dowodom przedłożonym przez uczestników Ł. P. i F. P., które wskazywały na podział nieruchomości do korzystania, co ma istotny wpływ na wynik sprawy oraz dotyczy bezpośrednio uczestniczki; naruszenie art. 207 k.c., poprzez jego zastosowanie jako podstawy rozstrzygnięcia w zakresie rozliczenia pożytków i nakładów z nieruchomości, mimo że przepis ten nie powinien mieć zastosowania w sprawie z uwagi na udostępnienie lokalu użytkowego nr(...) uczestnicze oraz uczestnikowi Ł. P. do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków, i wynikający z tego brak konieczności rozliczenia pożytków z pozostałymi współwłaścicielami. Wskazując na powyższe skarżąca wniosła o zmianę punktów IX i X skarżonego postanowienia poprzez ich uchylenie, ewentualnie o ich uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje. Z ostrożności procesowej uczestniczka podniosła, że formalnie prowadziła ona działalność gospodarczą w lokalu użytkowym nr(...) wyłącznie w okresie od (...) do dnia (...), w którym mogła ewentualnie pobierać pożytki z tytułu użytkowania tego lokalu. Na wypadek nie uwzględnienia zarzutów apelacji, skarżąca wniosła o zmianę punktów IX i X skarżonego postanowienia poprzez wydłużenie terminu spłaty z 6 miesięcy do co najmniej 1 roku.

Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Krakowie po rozpoznaniu apelacji uczestników w pkt 1. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że z punktu I wyeliminował słowo „ częściowego” punkt XI uchylił a punktami II oraz V-X nadał następujące brzmienie :

„II ustanowić w budynku znajdującym się na nieruchomości opisanej w pkt. I odrębną własność lokali zgodnie z „ Projektem ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w budynku przy ul. (...)”, sporządzonym przez M. J. i K. S. z (...) stanowiącym załącznik do zaświadczenia z(...)do sprawy (...)(...). którą uczynić integralną częścią postanowienia, w następujący sposób:

1) lokal użytkowy (...)składający się z pomieszczeń o nr (...) , położony na parterze budynku o łącznej powierzchni 35.15 m2, oznaczony w wyżej powołanej opinii na rzucie parteru kolorem żółto- pomarańczowym, z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 35/966 części;

2) lokal użytkowy(...), składający się z pomieszczeń o nr (...) położony na parterze budynku o łącznej powierzchni 90.41m2, oznaczony w wyżej powołanej opinii na rzucie parteru kolorem żółtym, z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 90/966 części;

3) lokal użytkowy (...), składający się z pomieszczeń o nr(...) położony na parterze oficyny o łącznej powierzchni 58.22 m2, oznaczony w wyżej powołanej opinii na rzucie parteru kolorem żółtym, z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 58/966 części;

4) lokal użytkowy (...), składający się z pomieszczeń o nr (...) położony na pierwszym piętrze o łącznej powierzchni 106.57 m2, oznaczony kolorem żółto- zielonym , z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 107/966 części;

5) lokal użytkowy (...), składający się z pomieszczeń o nr (...) położony na pierwszym piętrze o łącznej powierzchni 48.3 m2, oznaczony kolorem jasno- zielonym, z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 48/966 części;

6) lokal mieszkalny nr (...), położony na pierwszym piętrze w oficynie o łącznej powierzchni 59,51 m2, wraz z przynależnym do tego lokalu strychem znajdującym się na drugim piętrze nad lokalem o powierzchni 62,7m2 o łącznej powierzchni 122,2 m2, składający się z pomieszczeń o nr (...) oznaczony kolorem zielonym, z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 122/966 części;

7) lokal mieszkalny nr(...), położony na drugim piętrze, składający się z pomieszczeń nr (...) o łącznej powierzchni 122.3m2, oznaczony kolorem jasno zielonym , z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 122/966 części;

8) lokal mieszkalny nr (...), położony na drugim piętrze, składający się z pomieszczeń o nr (...) o łącznej powierzchni 56.93 m2, oznaczony kolorem niebieskim, z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 57/966 części;

9) lokal użytkowy (...), położony w piwnicach składający się z pomieszczeń o nr (...) oznaczony kolorem czerwonym, o łącznej powierzchni 168.6 m2. z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 169/966 części;

10) strych frontowy - lokal przeznaczony na inne cele niż mieszkalne (...)o powierzchni 158,18 m2, składający się z pomieszczeń o nr (...) położony na poddaszu oznaczony kolorem niebieskim z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący 158/966 części;

V. zasądzić od uczestnika Ł. P. tytułem dopłaty : na rzecz M. D. , Z. D. oraz W. D. kwoty po 15869,56 (piętnaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt dziewięć 56/100) zł z ustawowymi odsetkami od 20 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;

VI. zasądzić od uczestnika F. P. tytułem dopłaty : na rzecz M. D. , Z. D. oraz W. D. kwoty po 7934,78 (siedem tysięcy dziewięćset trzydzieści cztery 78/100) zł z ustawowymi odsetkami od 20 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;

VII. oddalić żądania M. D. , Z. D. oraz W. D. skierowane do F. P. , Ł. P. i M. K. (1) o rozliczenie z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział;

VIII. zasądzić od M. D. na rzecz F. P.:

- kwotę 7381,94 (siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt jeden 94/100) zł z ustawowymi odsetkami od 25 kwietnia 2007 r do dnia zapłaty tytułem pożyczek;

- kwotę 40632,86 (czterdzieści tysięcy sześćset trzydzieści dwa 86/100) zł z ustawowymi odsetkami od 6 kwietnia 2013 do dnia zapłaty tytułem dalszych pożyczek po dniu 29 kwietnia 2008 r.

IX. zasądzić od M. D. na rzecz Ł. P. :

- kwotę 84.210,94 (osiemdziesiąt cztery tysiące dwieście dziesięć 94/100) zł z ustawowymi odsetkami od 25 kwietnia 2007 r do dnia zapłaty tytułem pożyczek

- kwotę 81.265,72 (osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć 72/100) zł z ustawowymi odsetkami od 6 kwietnia 2013 do dnia zapłaty tytułem dalszych pożyczek po dniu 29 kwietnia 2008 r ;

X. stwierdzić , że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania we własnym zakresie”.

w pkt 2. oddalił w pozostałym zakresie apelację Ł. P. i F. P. i W. D.; w pkt 3. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie od Z. D., W. D. i M. D. kwoty po 5162,29 (pięć tysięcy sto sześćdziesiąt dwa 29/100) zł a od Ł. P. i F. P. kwoty po 3871,72 (trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt jeden 72/100) zł tytułem wydatków poniesionych w postępowaniu odwoławczym ; w pkt 4. stwierdził , że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego we własnym zakresie.

Od orzeczenia tego skargę kasacyjną wywiedli Z. D., W. D. i M. D.. Skarga kasacyjna wnioskodawczyni dotyczyła pkt 1. VII, VIII, X oraz pkt 2, 3, 4 i oparta była na obu podstawach z art. 398⁽³⁾ k.p.c- zawierała zarzut naruszenia art. 391 § 1, 382, 386 § 1, 373, 328, 618 § 1 k.p.c. oraz 316 § 1 k.p.c., a także art. 206, 207, 224 § 2, 225 k.c., i zmierza do uchylecia tego postanowienia w zaskarżonej części oraz przekazania sprawy w tej części do ponownego rozpoznania. Skarga kasacyjna uczestników postępowania Z. D. i W. D. dotyczyła pkt 1. VII, X oraz pkt 2, 3, 4 - oparta na obu podstawach z art. 398⁽³⁾ k.p.c. - zawierała zarzut naruszenia art. 373, 325, 618 § 1 k.p.c., art. 206, 224, 225k.c., i zmierzała do uchylecia tego postanowienia w zaskarżonej części oraz przekazania sprawy w tej części do ponownego rozpoznania.

Postanowieniem z dnia 9 grudnia 2014 roku, III CSK 351/13 Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie w pkt 1 (pierwszym) w części dotyczącej pkt VII, VIII, IX, X oraz w pkt 2 (drugim), 3 (trzecim) i 4 (czwartym), i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego. W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia wskazał, iż zgłaszając roszczenia z tytułu posiadania rzeczy w trybie art. 618 k.p.c uczestnik postępowania musi dokładnie oznaczyć ich wysokość i podstawę faktyczną. Sąd zaś orzekając o tych roszczeniach, dla zapewnienia postanowieniu pełnej jednoznaczności, powinien nie tylko ujmować poszczególne o nich rozstrzygnięcia, zamieszczone w jego sentencji, w odrębnie oznaczone punkty, lecz także w razie uwzględnienia danego roszczenia jedynie w pewnym zakresie, dokładnie wskazywać, iż sąd żądanie częściowo oddała. Taka praktyka stwarza jasność co do dalszych środków prawnych przysługujących zainteresowanym uczestnikom postępowania: postanowienie podlega zaskarżeniu na zasadach ogólnych, w wypadku zaś niepełnego rozstrzygnięcia co do omawianego roszczenia - postanowienie, na podstawie art. 351 w zw. z 13 § 2 k.p.c., może zostać uzupełnione. W świetle tych założeń Sąd Najwyższy uznał za uprawniony pogląd skarżącej, że pominięcie przez Sąd Rejonowy w sentencji orzeczenia rozstrzygnięcia o roszczeniu z tytułu pożyczek zgłoszonym przez uczestników Ł. P. i F. P. stworzyło po ich stronie uprawnienie do domagania się uzupełnienia orzeczenia. Nie dało im natomiast podstawy

do zaskarżenia z tej przyczyny orzeczenia. Nie można bowiem zaskarżyć orzeczenia, które nie istnieje. Substrat zaskarżenia jest nieodzowny. Skoro Sąd Okręgowy wyszedł z odmiennych założeń i w tej części apelacji nie odrzucił, przeto zasadny okazał się zarzut naruszenia wskazanych w skardze przepisów. Na marginesie Sąd Najwyższy zauważył, że w postępowaniu nieprocesowym nadal aktualne jest postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1969 r., II CR 732/69 (OSPika 1970, z. 9, poz. 193), w myśl którego, zgłoszenie przez współwłaściciela roszczenia z tytułu współposiadania rzeczy dopiero w postępowaniu rewizyjnym (obecnie więc apelacyjnym) w sprawie o zniesienie współwłasności może mieć wpływ jedynie na orzeczenie o kosztach procesu (art. 103 k.p.c.), nie może jednak zwolnić sądu od obowiązku oceny zasadności samego roszczenia materialnoprawnego właściciela. Poza tym, stosownie do treści art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym dopuszczalne jest rozszerzenie żądania o świadczenia za dalsze okresy. Przepis dotyczy wprawdzie żądania pozwu wniesionego w trybie procesowym, ale z mocy art. 13 § 2 k.p.c. jego odpowiednie stosowanie w postępowaniu nieprocesowym musi prowadzić do przyzwolenia każdemu uczestnikowi na rozszerzenie jego żądania i to nawet niezależnie od tego czy wniósł on apelację. Dalej Sąd Najwyższy wskazał, iż orzekając o roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy, przewidzianych w art. 618 § 1 k.p.c. Sąd, jest bezwzględnie związany zakresem zgłoszonego roszczenia, co oznacza, że nie może orzekać, co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani ponad żądanie. Wskazał przy tym, że z treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że Sąd orzekł w pkt 1. VIII, IX o uzyskanych przez wnioskodawczynię pożytkach także za okres nie objęty wnioskami uczestników Ł. P. i F. P.. Zauważył nadto, że wierzytelność z tytułu czynszu najmu, podobnie jak inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, która niejednokrotnie - jeżeli współwłaściciele nie korzystają z prawa domagania się zniesienia współwłasności - ma być długotrwała. Wierzytelność ta nie jest przeto wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność. W tych warunkach żaden ze współwłaścicieli nie może żądać, aby inny współwłaściciel lub współwłaściciele, którzy zajmują się zarządzaniem rzeczą wspólną, wypłacali do jego rąk odpowiadającą jego udziałowi część każdej wierzytelności, jaka powstała w związku z eksploatacją rzeczy wspólnej. Dopiero wyrażający się w określonej kwocie dochód netto, pozostały po upływie roku gospodarczego, w którym pokrywane były wydatki na rzecz wspólną, odrywa się całkowicie od przedmiotu współwłasności i dzieli się na odrębne części, przypadające poszczególnym współwłaścicielom. Chodzi więc, co wymaga podkreślenia, o prawo uczestników do partycypowania w dochodach faktycznie uzyskanych, a nie potencjalnych. Na koniec Sąd Najwyższy wskazał, że Sąd Okręgowy zmieniając postanowienie Sądu Rejonowego w pkt 1.VII oddalił żądanie skarżących zapłaty określonej kwoty tytułem uzyskanych korzyści skierowane do uczestników Ł. P. i F. P. z tej tylko przyczyny, że skarżący nie domagali się dopuszczenia do współposiadania bliżej określonego lokalu. Uszło uwagi Sądu Okręgowego, że dla dochodzenia tego roszczenia nie jest obowiązkowe dążenie do wyrównania uprawnień określonych w art. 206 k.c. w naturze (np. w drodze roszczenia o dopuszczenie do współposiadania). Stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12(OSNC 2013/9/103) dokonując - w sposób zbieżny, jak w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06 (OSNC 2007/3/37) - wykładni art. 206 k.c.

W toku postępowania odwoławczego wnioskodawczyni, Z. D. oraz W. D. rozszerzyli żądanie w zakresie dotyczącym zasądzenia od uczestników Ł. P. i F. P. wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej.

Ostatecznie w piśmie procesowym z dnia 8 czerwca 2016 roku (k.2784 t. XIV) podtrzymali oni żądanie zgłoszone i sprecyzowane w tym zakresie w piśmie z dnia 22 marca 2013 roku i 27 marca 2013 roku (za okres od maja 2008 roku do grudnia 2011 roku) oraz sprecyzowali żądanie za okres od czerwca 2005 roku do kwietnia 2008 roku, a także od stycznia 2012 roku do 19 kwietnia 2013 roku.

W konsekwencji żądania wnioskodawczyni i uczestników wynikające z wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej przez pozostałych współwłaścicieli nieruchomości przedstawiały się następująco.

Przed Sądem I Instancji M. D. i Z. D. w piśmie z dnia 28 sierpnia 2007 roku (k.733 t.IV odwołując się do opinii biegłego M. M. (2) oraz ugody zawartej (...) z L. K.) wnieśli o zasądzenie od Ł. P. kwoty 233 691,67 zł za okres od grudnia 1990

roku do maja 2005 roku, (...)kwoty 92 461,35 zł za okres od grudnia 1990 roku do 18 lipca 2002 roku, a od F. P. kwoty 24 384,48 zł za okres od 18 lipca 2002 roku do maja 2005 roku.

Z kolei W. D. w piśmie z dnia 23 sierpnia 2007 roku (k. 731 t.IV odwołując się do opinii biegłego M. M. (2) oraz ugody zawartej (...) z L. K.) wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od Ł. P. kwoty 231 891,42 zł za okres od grudnia 1990 roku do maja 2005 roku, M. K. (1) kwoty 91 749,07 zł za okres od grudnia 1990 roku do 18 lipca 2002 roku, a od F. P. kwoty 24 196,64 zł za okres od 18 lipca 2002 roku do maja 2005 roku.

W toku postępowania odwoławczego M. D. i Z. D. w piśmie z dnia 27 marca 2013 roku rozszerzając żądanie za okres od maja 2008 roku do grudnia 2011 roku (k.2129 t.XI) wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od uczestnika Ł. P. kwoty 39 745 zł z ustawowymi odsetkami liczonym od daty uprawomocnienia się postanowienia, a od F. P. kwoty 19 872 zł z ustawowymi odsetkami liczonym od daty uprawomocnienia się postanowienia.

W. D. w piśmie z dnia 22 marca 2013 roku (k.2117-21125 t.XI) za okres od maja 2008 roku do grudnia 2011 roku wniósł o zasądzenie od uczestnika Ł. P. kwoty 39 444 zł z ustawowymi odsetkami liczonym od daty prawomocności postanowienia w niniejszej sprawie, a od F. P. 19 722 zł z ustawowymi odsetkami liczonym od daty prawomocności postanowienia w niniejszej sprawie.

W piśmie procesowym z dnia 6 czerwca 2016 roku (k.2784-2795 t.XIV precyzującym żądanie zgłoszone w piśmie z dnia 25 maja 2015 roku k.2655 t. XIII) W. D. wniósł nadto (na wypadek przyjęcia dopuszczalności rozszerzenia żądania za okres poprzedzający wydanie orzeczenia przez Sąd I Instancji) o zasądzenie za okres od czerwca 2005 roku do kwietnia 2008 roku od Ł. P. kwoty 66 192 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 maja 2015 roku do dnia zapłaty, a od F. P. kwoty 33 096 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 maja 2015 roku do dnia zapłaty.

Za okres od stycznia 2012 roku do 19 kwietnia 2013 roku wniósł nadto o zasądzenie od Ł. P. kwoty 36 914 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 maja 2015 roku do dnia zapłaty, a od F. P. kwoty 18 456 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 maja 2015 roku do dnia zapłaty (z uwzględnieniem, iż Z. D. i M. D. dokonali cesji swoich roszczeń za okres od stycznia 2012 roku do 19 kwietnia 2013 roku na jego rzecz).

Ł. P. i F. P. w toku postępowania przed Sądem I Instancji na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2007 roku (k.705 t. IV) wnieśli o zasądzenie solidarnie od M. D., Z. D. oraz W. D. na rzecz F. P. kwoty 48 581,12 zł, a na rzecz Ł. P. kwoty 465 583,09 zł tytułem rozliczenia pożytków uzyskiwanych z kamienicy.

W toku postępowania odwoławczego rozszerzyli to żądanie ostatecznie precyzując je w pismach z dnia 7 marca 2013 roku i 25 marca 2013 roku (k. 2102 i 2 133 t.XI) oraz z dnia 4 maja 2015 roku (k. 2617 t. XIII) oraz z dnia 7 lipca 2015 roku (k. 2792 t.XIV) wnosząc o zasądzenie od M. D., ewentualnie Z. D. , ewentualnie W. D. na rzecz:

1. Ł. P. kwoty 84 210,94 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 kwietnia 2007 roku do dnia zapłaty z tytułu rozliczenia pożytków za okres od grudnia 1990 roku do maja 2005 roku,
2. Ł. P. kwoty 80 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 30 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty z tytułu rozliczenia pożytków za okres czerwca 2005 roku do kwietnia 2008 roku,
3. Ł. P. kwoty 85 997,26 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 6 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty z tytułu rozliczenia pożytków za okres od maja 2008 roku do stycznia 2013 roku,
4. Ł. P. kwoty 30 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 4 maja 2015 roku do dnia zapłaty z tytułu rozliczenia pożytków za okres od lutego 2013 roku do kwietnia 2015 roku,
5. F. P. kwoty 7 381,94 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 kwietnia 2007 roku do dnia zapłaty z tytułu rozliczenia pożytków za okres od 18 lipca 2002 roku do maja 2005 roku,

6. F. P. kwoty 40 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 30 kwietnia 2008 roku do dnia zapłaty z tytułu rozliczenia pożytków za okres czerwca 2005 roku do kwietnia 2008 roku,

7. F. P. kwoty 42 998,63 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 6 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty z tytułu rozliczenia pożytków za okres od maja 2008 roku do stycznia 2013 roku,

8. F. P. kwoty 20 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 4 maja 2015 roku do dnia zapłaty z tytułu rozliczenia pożytków za okres od lutego 2013 roku do kwietnia 2015 roku,

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż wobec uchylecia orzeczenia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 19 kwietnia 2013 roku jedynie w zakresie w pkt 1 w części dotyczącej pkt VII, VIII, IX, X oraz w pkt 2, 3 i 4 i w tym zakresie przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego, prawomocność orzeczenia w pozostałym zakresie a to dotyczącym zniesienia współwłasności nieruchomości nie może budzić wątpliwości.

W związku z tym przedmiotem sporu na obecnym etapie jego rozpoznania pozostają w istocie tylko zagadnienia o charakterze obligacyjnym, rozstrzygane w tej sprawie na podstawie art. 618 § 1 k.p.c., a to rozliczenia z tytułu pożytków oraz wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej, a także rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania.

W tej sytuacji ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne ograniczone będą do tych kwestii z uwzględnieniem wykładni prawa dokonanej w tej sprawie przez Sąd Najwyższy.

I. W tym zatem zakresie Sąd Okręgowy przyjmuje za własne te ustalenia Sądu Rejonowego, w których Sąd ten określa sposób korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli z nieruchomości wspólnej za wyjątkiem twierdzenia, iż M. i Z. D. nie zajmują żadnego lokalu w nieruchomości. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym przesłuchania stron wynika bowiem, iż jakkolwiek wnioskodawczyni i Z. D. nie zamieszkują w kamienicy przy ul. (...) w K., to jednak w ich posiadaniu do dnia 19 kwietnia 2013 roku były lokale (...) i (...) położone na parterze i I piętrze w oficynie kamienicy, w których prowadzona jest działalność polegająca na ich wynajmowaniu krótkoterminowym.

Nadto dodać należy, iż od lat '90 XX wieku administracja i zarząd budynku przy (...) w K. prowadzona jest przez M. D., która wynajmowała wolne lokale w budynku pobierając z tego tytułu czynsz najmu. Od 1996 roku wynajmowane przez nią były zatem lokale znajdujące się w części frontowej kamienicy oznaczone nr (...) i (...). Początkowo oba lokale wynajmowała firma (...) – lokal na parterze pod sklep odzieżowy, a na piętrze jako magazyn z zapleczem, a z czasem lokal nr (...) (na piętrze) został podzielony na dwie części do których prowadzą dwa osobne wejścia z klatki schodowej. Jedna część (oznaczona nr (...)) wynajmowana była przez kancelarię prawniczą, a druga (oznaczona nr (...)) przez szkołę językową. Lokal (...) nieprzerwanie był zaś wynajmowany pod sklep odzieżowy. Co najmniej od maja 2008 roku zarządczyni budynku wynajmowała lokal użytkowy (...) znajdujący się w piwnicy w części frontowej kamienicy. W lokalu tym znajduje się (...) i (...). Taki stan istniał do dnia uprawomocnienia się orzeczenia o zniesieniu współwłasności tj. do dnia 19 kwietnia 2013 roku.

Do (...) lokal nr (...) w oficynie zajmowany był przez najemcę z przydziału na pracownię artystyczną, z tego tytułu najemca opłacał na rzecz administracji czynsz regulowany. Pozostałe lokale objęte szczególnym trybem najmu zostały zwolnione wcześniej (przed 2000 rokiem) i objęte w posiadanie przez współwłaścicieli tj. W. D. bądź M. i Z. D.. Z czynszów uzyskiwanych z tytułu wynajmu lokali użytkowych przez M. D. pokrywane były koszty zarządu i administracji budynku, a także niezbędne remonty. Powyższe okoliczności wynikają z przesłuchania stron (t. I k. 142-144, t.V k.964- 969, t.XIV 2794- 2795) oraz złożonych przez wnioskodawczynię rachunków z zarządu nieruchomością i zasadniczo nie były w sprawie kwestionowane. Bezsporne także między stronami było, iż lokal (...) od (...) roku znajdował się w posiadaniu Ł. P., który do grudnia 1999 roku prowadził w nim wspólnie z M. K. (1) (...) i (...). Po grudniu 1999 roku M. K. (1) zrezygnował z prowadzonej działalności, a (...) zbyła swoje udziały w nieruchomości F. P., który od tej daty wspólnie z ojcem prowadzi tam (...) i (...). Wskazane okoliczności wynikają nie tylko z przesłuchania stron, ale także z decyzji (...) z dnia (...) o wykreśleniu z ewidencji działalności gospodarczej (k. 862 t.V).

Okolicznościami niekwestionowanymi było także, że w lokalu (...) położonym na piętrze w części frontowej budynku od 1990 roku prowadzony jest zakład optyczny przez J. S. – ojca uczestniczki L. K.. Od 1975 roku L. K. (obecne jej ojciec) zajmuje na własne cele mieszkalne lokal mieszkalny (...)położony na drugim piętrze w części frontowej kamienicy.

W. D. od 1993 roku zajmuje na własne potrzeby mieszkalne lokal (...) znajdujący się na II piętrze w części frontowej budynku, a od 1999 roku zajmował też piwnice budynku prowadząc tam pub.

Sposób korzystania z lokali przez poszczególnych współwłaścicieli nie wynikał z zawartego porozumienia przez wszystkich współwłaścicieli i ich woli w tym zakresie ale z okoliczności faktycznych i zaszłości. Początkowo w latach 90- tych wszyscy współwłaściciele udzielili pełnomocnictwa M. D. do prowadzenia w nieruchomości administracji i zarządu. Jednak ok. 1994, 1995 roku powstał między stronami konflikt, którego, źródłem była kwestia płacenia podatku dochodowego od kwoty przypadających na poszczególnych współwłaścicieli pożytków. M. D. prowadząc zarząd i administrację budynku rozliczała się bowiem na piśmie z uzyskiwanych przychodów i ponoszonych kosztów przysyłając wszystkim rozliczenia miesięcznie i roczne z zarządu nieruchomością. Za tymi pisemnymi rozliczeniami nie dochodziło jednak do rozliczeń finansowych i wpłaty uzyskiwanych pożytków. Na tej podstawie Ł. P. uzyskała wiedzę, iż kamienica przynosi dochód, który nie jest mu wypłacany i zaprzestał płacenia czynszu za zajmowany przez siebie lokal, który dotąd uiszczal zajmując lokal na zasadzie tradycji rodzinnej sięgającej (...) roku. Początkowo M. D. kierowała do niego pisma dot. płacenia czynszu ale ostatecznie uczestnik nigdy nie otrzymał wezwania do zapłaty, w konsekwencji także nie żądał wypłaty przypadających na niego pożytków przyjmując, iż pokrywają one koszty prowadzonych w kamienicy remontów i kompensują wzajemne rozliczenia. Taki stan istniał do 2001 roku, nawet bowiem jeszcze w 2000 roku M. D. składając wniosek o zniesienie współwłasności nie domagała się dokonania wzajemnych rozliczeń z tytułu korzystania z lokalu (...) przez Ł. P. i M. K. (1). Po raz pierwszy takie żądania zostały zgłoszone w toku niniejszego procesu. Powyższe okoliczności Sąd Okręgowy ustalił na podstawie przesłuchania stron k.964-969 t.V i t.XIV 2794- 2795.

Ostatecznie niekwestionowane między uczestnikami było, że do dnia 19 kwietnia 2013 roku M. D. nie wypłacała na rzecz Ł. P. i F. P. należnej im części pożytków jakie generowała kamienica, a Ł. P. i F. P. nie płacili na rzecz pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W okresie od stycznia 2001 roku do maja 2005 roku struktura przychodu z kamienicy przy ul. (...) w K. przy przyjęciu, iż lokale (...) do 2002 roku - generują przychód odpowiadający czynszowi najmu za które były wynajmowane przez zarządcę, a pozostałe lokale zajmowane przez współwłaścicieli na cele mieszkalne lub użytkowe mogłyby generować przychód wynikający z obowiązujących na rynku nieruchomości czynszów najmu przedstawia się jak w poniższej Tabeli nr 1. Łączna suma uzyskanego w tym okresie przychodu (zarządca + lokale zajmowane przez współwłaścicieli) mogłyby wynieść przy wskazanym założeniu 2 232 318,62 zł. Przy czym w poniższej tabeli przychód zarządcy z tytułu najmu lokalu (...) i (...) podano łącznie, a to wobec faktu iż były one w tym okresie wynajmowane przez jeden podmiot ((...)).

Tabela nr 1

Dane dotyczące przychodów z czynszu najmu ustalono na podstawie opinii biegłego M. M. (2) z września 2004 r. k.378-380 w zakresie przychodu uzyskiwanego przez zarządcę w okresie od stycznia 2001 roku do października 2003 roku a w pozostałej części tj. od listopada 2003 roku do maja 2005 roku na podstawie rozliczeń sporządzonych przez M. D. k.2221- 2222, 2209, 2204. Natomiast w zakresie czynszów za pozostałe lokale na podstawie opinii biegłego M. M. (2) z września 2004 r. k.416 oraz opinii uzupełniającej tego biegłego z lipca 2005 roku k.551.

W tym okresie zgodnie z danymi wynikającymi z opinii biegłego M. M. (2) z września 2004 r. k. 405-409 oraz rozliczeniami sporządzonymi przez M. D. k.2221- 2222, 2209, 2204 koszty uzyskania przychodu przez administrację wynosiły 640 541,56 zł.

Według danych przedstawionych w tabeli 1 na rzecz każdego ze współwłaścicieli stosownie do posiadanych udziałów we współwłasności mogły przypaść we wskazanym okresie dochody przedstawione w Tabeli nr 2.

Tabela nr 2

We wskazanym okresie Ł. P., a następnie także F. P. uzyskali korzyść odpowiadającą kwotom wskazanym w Tabeli nr 3 w pozycji „P. (faktycznie)”, a polegającą na zaoszczędzeniu środków na wynajem lokalu użytkowego (...). (kwoty z Tabeli nr 1 za loka (...)) Gdyby nie zajmowali oni tego lokalu środki z tytułu jego wynajmu na wolnym rynku przypadłyby wszystkim współwłaścicielom nieruchomości. Tymczasem stosownie do posiadanych przez Ł. P. i M. K. (1), a następnie F. P. udziałów w nieruchomości wspólnej należne im kwoty w sytuacji, gdyby wszystkie lokale w nieruchomości przynosiły dochód według założeń przedstawionych w tabeli nr 1 odpowiadają kwotom przedstawionym w pozycji „P. (z udziału)” w poniższej tabeli nr 3. (zgodnie z wyliczeniem z Tabeli nr 2).

Różnica opisanych kwot oznacza nadwyżkę, z której posiadacze lokalu (...) winni się rozliczyć.

Tabela nr 3

Wskazana w Tabeli nr 3 nadwyżka powinna przypadać pozostałym współwłaścicielom nieruchomości proporcjonalnie do wielkości ich udziałów w nieruchomości. Proporcja tego rozliczenia przedstawia się następująco:

W konsekwencji na rzecz poszczególnych współwłaścicieli winny przypaść następujące kwoty z nadwyżki wyliczonej w tabeli nr 3. Z tym jednak, iż wobec L. K. wyliczenie obejmuje okres od daty 10 października 2003 roku tj. daty zawarcia ugody między L. K. a M. i Z. D. oraz W. D., a wobec W. D. od 1 sierpnia 2003 roku O przyczynie takich ustaleń w rozważaniach prawnych.

Tabela nr 4

W okresie od maja 2008 roku do 19 kwietnia 2013 roku struktura dochodu z kamienicy przy ul. (...)w K. przy przyjęciu, iż lokale (...) generują przychód odpowiadający czynszowi najmu za które były wynajmowane przez zarządcę, a pozostałe lokale zajmowane przez współwłaścicieli na cele mieszkalne lub użytkowe mogłyby generować przychód wynikający z obowiązujących na rynku nieruchomości czynszów najmu przedstawiałby się jak w poniższej Tabeli nr 5.

Tabela nr 5

Według danych przedstawionych w tabeli nr 5 na rzecz każdego ze współwłaścicieli stosownie do posiadanych udziałów we współwłasności mogły przypaść we wskazanym okresie dochody przedstawione w Tabeli nr 6.

Tabela nr 6

We wskazanym okresie Ł. P. i F. P. uzyskali korzyść odpowiadającą kwotom wskazanym w poniższej Tabeli nr 7 w pozycji „P. (faktycznie)”, a polegającą na zaoszczędzeniu środków na wynajem lokalu użytkowego (...). (kwoty z Tabeli nr 5 za loka (...)). Gdyby nie zajmowali oni tego lokalu środki z tytułu jego wynajmu na wolnym rynku przypadłyby wszystkim współwłaścicielom nieruchomości. Wówczas stosownie do posiadanych przez Ł. P. i F. P. udziałów w nieruchomości wspólnej należne im kwoty w sytuacji, gdyby wszystkie lokale w nieruchomości przynosiły dochód według założeń przedstawionych w tabeli nr 5 odpowiadałyby kwotom przedstawionym w pozycji „P. (z udziału)” w poniższej tabeli nr 7. (zgodnie z wyliczeniem z Tabeli nr 6).

Różnica opisanych kwot oznacza nadwyżkę, z której posiadacze lokalu (...) winni się rozliczyć.

Tabela nr 7.

Podział owej nadwyżki proporcjonalnie do udziałów pozostałych współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej przedstawia się jak w Tabeli nr 8.

Tabela nr 8.

W okresie od maja 2008 do 19 kwietnia 2013 roku pożytki uzyskane przez M. D. z tytułu zarządu kamienicy przy ul.(...) w K. wyniosły 1 769 091,00 zł, koszty zaś 224 672,43 zł. Przy czym koszty obniżono w stosunku do kwot wskazanych w opinii biegłej E. H. (1) z k.2751 t.XIV z pozycji zweryfikowane o kwotę 455,44 zł, (abonament telefoniczny), 204,78 zł (czajnik), 813,01 zł (wymiana kotła) a przychód powiększono w stosunku do danych wynikających z opinii tej biegłej z k. 2750 t.XIV o kwotę 19 000 zł (czynsz najmu za lokal(...))za marzec i kwiecień 2013 roku).

Wysokość uzyskiwanych przez zarządcę nieruchomości pożytków tytułu wynajmu lokali w kamienicy za poszczególne lata przedstawia tabela nr 9. W tabeli tej przedstawiono także kwoty przychodu przypadające, zgodnie z posiadanymi udziałami w nieruchomości, na rzecz Ł. P. i F. P..

Tabela nr 9

Dodać należy, iż bezsporne w sprawie (art. 230 k.p.c) było, że Z. D. i M. D. dokonali cesji swoich roszczeń z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez współwłaścicieli za okres od stycznia 2012 roku do 19 kwietnia 2013 roku na rzecz W. D..

Dane dotyczące przychodów z czynszu najmu za okres od 2008 roku do 2013 roku ustalono na podstawie opinii biegłej E. H. (1) k.1837 (okres od maja 2008 do grudnia 2011 r), k. 2750 (okres od stycznia 2012 roku do stycznia 2013 roku), k.2703 (okres od 1 lutego 2013 roku do 19 kwietnia 2013 roku), a wydatki na podstawie zestawienia (za okres od stycznia 2012 roku do 19 kwietnia 2013 roku) k.1838, (za okres od maja 2008 do grudnia 2011) k.2761. W ocenie Sądu Okręgowego opinie sporządzone przez biegłą E. H. (1) w zakresie dotyczącym zestawienia uzyskiwanych przez zarządcę przychodów i kosztów oraz w zakresie dotyczącym czynszów wolnorynkowych zostały sporządzone w sposób, jasny, czytelny i logiczny, a wynikające z nich wnioski są stanowcze i jednoznaczne, stąd opinie te mogły stanowić podstawę ustaleń faktycznych sprawy. Biegła w sposób wyczerpujący odpowiedziała też na stawiane zarzuty. W ocenie Sądu Okręgowego zasadne było przyjęcie za podstawę opisanych wyliczeń wyłącznie wydatków eksploatacyjnych opisanych w opinii biegłej jako zweryfikowane oraz wydatków na media bowiem M. D. ani pozostali uczestnicy nie wykazali związku pozostałych wydatków opisanych przez biegłą jako tych co do których „ niemożliwe było określenie ich przeznaczenia” z zarządem nieruchomością wspólną. Za niezasadne też uznano przyjęcie do rozliczenia zakwestionowanych przez uczestników Ł. P. i F. P. wydatków w kwocie 455,44 zł (abonament telefoniczny), 204,78 zł (czajnik), 813,01 zł (wymiana kotła) bowiem wnioskodawczyni nie wykazała, iż wiązały się one z zarządem nieruchomością. Natomiast co do przychodu za 2013 roku z tytułu najmu lokalu (...) doliczono kwotę 19 000 zł tytułem czynszu najmu za lokal (...) za marzec i kwiecień 2013 roku, gdyż słusznie uczestnicy Ł. P. i F. P. wskazali, iż skoro lokal ten był wynajmowany w miesiącu styczniu i lutym, a nie przedłożono dowodu wygaśnięcia umowy najmu, brak było podstaw dla przyjęcia, iż dochodu w pozostałym okresie nie osiągnięto. Tym bardziej , iż w toku przesłuchania w dniu 7 lipca 2014 roku W. D. zeznał, iż możliwe jest, iż lokal ten był wynajmowany w tym okresie, a jedynie były ustalenia z najemcą, że z uwagi na okres wypowiedzenia i oczekiwanie na nowego najemcę czynsz był płacony w 1/2 dotychczasowej wysokości. Dowodu na tę okoliczność jednak nie przedłożono.

II. Przechodząc do rozważań prawnych w kontekście wskazanego stanu faktycznego, w pierwszej kolejności rozstrzygnięcia wymagała kwestia za jaki okres dopuszczalne jest zgłoszenie w toku postępowania odwoławczego roszczeń w trybie art. 618 k.p.c w zakresie rozliczenia pożytków oraz wynagrodzenia za korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli, a to w aspekcie wykładni prawa dokonanej w tej sprawie przez Sąd Najwyższy.

Podkreślić zatem należy, iż celem postępowania o zniesienie współwłasności jest komplementarne i ostateczne dokonanie podziału majątku oraz rozliczenia między właścicielami. Z art. 618 § 2 k.p.c. wynika, że z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności kształtuje się i utrwała wyłączna właściwość sądu prowadzącego postępowanie o zniesienie współwłasności w zakresie wszystkich roszczeń w tym przepisie przewidzianych. Dochodzi także do obligatoryjnej, ustawowej kumulacji roszczeń wymienionych w art. 618 k.p.c., w związku z czym odrębne postępowanie w sprawach dotyczących tych roszczeń nie może się toczyć; wszczęcie odrębnej

sprawy nie jest dopuszczalne, a sprawy będące w toku są przekazywane do sądu prowadzącego postępowanie o zniesienie współwłasności lub łączone z tą sprawą. Specyficzny charakter postępowania o zniesienie współwłasności przejawiający się prekluzją wynikającą z art. 618 § 3 k.p.c. powoduje konieczność rozważenia sytuacji, w której roszczenia podlegające tej prekluzji (przede wszystkim z tytułu pożytków i nakładów) stają się wymagalne po zakończeniu postępowania przed sądem I instancji. W orzecznictwie wskazuje się, że w takiej sytuacji roszczenie musi być zgłoszone i rozpoznane w postępowaniu o zniesienie współwłasności, i nie sprzeciwia się temu charakter postępowania przed sądem II instancji ani treść art. 383 k.p.c., który należy stosować z uwzględnieniem kompleksowego charakteru postępowania o zniesienie współwłasności. W tym znaczeniu pogląd wyrażony w orzecznictwie na tle przepisów o rewizji zachował swoją aktualność także w obecnym stanie prawnym (uchwała SN z dnia 27 czerwca 1969 r., III CZP 34/69, OSPiKA 1970, z. 5, poz. 94.). Oznacza to, że zgłoszenie roszczeń o jakich mowa w art. 618 k.p.c. dopuszczalne jest do daty zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji. Zgłoszenie ich przed sądem drugiej instancji można zaś uznać za skuteczne, gdy powstały albo stały się wymagalne w trakcie postępowania międzyinstancyjnego i później. Powyższe stanowisko uznać należy za ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. uzasadnienie uchwał Sądu Najwyższego z dnia 26 października 1961 r., IV CO 15/61, OSN 1962, nr 4, poz. 131 i z dnia 27 czerwca 1969 r. III CZP 34/69, OSPiKA 1970, nr 5, poz. 94 oraz postanowienie z dnia 26 marca 2004 r., IV CK 209/03, niepubl, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2016 r. IV CSK 593/15). Wbrew stanowisku uczestników Ł. P. i F. P. brak było zatem podstaw do przyjęcia, iż w postępowaniu odwoławczym dopuszczalne jest zgłoszenie roszczeń z tytułu pożytków za okres poprzedzający wydanie orzeczenia przez Sąd I Instancji. Rozpoznaniu podlegało zaś żądanie rozliczenia w zakresie pożytków, które stały się wymagalne od maja 2008 roku do daty zniesienia współwłasności. Dopuszczalność zgłoszenia tego żądania nie następuje na podstawie art. 383 k.p.c. a na podstawie art. 618 § 2 k.p.c. Skoro bowiem Sąd I Instancji nie orzekał o żądaniu rozliczenia pożytków, to nie można mówić o rozszerzeniu żądania o świadczenie za dalsze okresy. Nie było też podstaw do dokonywania rozliczeń pożytków za okres po dacie zniesienia współwłasności. Po tej dacie nie istnieje bowiem już stan współwłasności lokali z których czerpane są pożytki, a zatem odpada podstawa rozliczeń z tego tytułu wynikająca z art. 207 k.c.

III. W dalszej części rozważań zwrócić należy uwagę na wiążące w niniejszej sprawie stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 9 grudnia 2014 roku, III CSK 351/13, iż sąd, orzekając o roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy, przewidzianych w art. 618 § 1 k.p.c., jest bezwzględnie związany zakresem zgłoszonego roszczenia, co oznacza, że nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani ponad żądanie. Sąd zaś orzekając o tych roszczeniach, dla zapewnienia postanowieniu pełnej jednoznaczności, powinien nie tylko ujmować poszczególne o nich rozstrzygnięcia, zamieszczone w jego sentencji, w odrębnie oznaczone punkty, lecz także w razie uwzględnienia danego roszczenia jedynie w pewnym zakresie, dokładnie wskazywać, iż sąd żądanie częściowo oddala. Taka praktyka stwarza jasność co do dalszych środków prawnych przysługujących zainteresowanym uczestnikom postępowania: postanowienie podlega zaskarżeniu na zasadach ogólnych, w wypadku zaś niepełnego rozstrzygnięcia co do omawianego roszczenia - postanowienie, na podstawie art. 351 w zw. z 13 § 2 k.p.c., może zostać uzupełnione. W świetle tych założeń Sąd Najwyższy uznał za uprawniony pogląd, że pominięcie przez Sąd Rejonowy w sentencji orzeczenia rozstrzygnięcia o roszczeniu z tytułu pożytków zgłoszonych przez uczestników Ł. P. i F. P. stworzyło po ich stronie uprawnienie do domagania się uzupełnienia orzeczenia. Nie dało im natomiast podstawy do zaskarżenia z tej przyczyny orzeczenia. Nie można bowiem zaskarżyć orzeczenia, które nie istnieje. Substrat zaskarżenia jest nieodzowny. W tej sytuacji apelację uczestników w części skierowanej w kierunku nieistniejącego rozstrzygnięcia należało na podstawie art. 370 k.p.c w zw. z art. 373 k.p.c.. odrzucić o czym orzeczono w pkt. 2.

Kwesta związania Sądu zakresem zgłoszonego roszczenia i wynikający z tego faktu zakaz orzekania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani ponad żądanie wpłynęła także na merytoryczną treść rozstrzygnięcia w kontekście zgłoszonych przez uczestników żądań i zarzutu apelacji Ł. P. i F. P. opartym na normie art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

IV. Odnosząc się do zgłoszonego przez wnioskodawczynię i uczestników Z. D. oraz W. D. żądania zasądzenia od uczestników Ł. P. i M. K. (1) a następnie F. P. wynagrodzenia za posiadanie rzeczy wspólnej, wskazać należy iż uczestnicy Ł. P. i F. P. zarzucili Sądowi I Instancji naruszenie art. 207 k.c. w zw. z art. 53 k.c.,

poprzez błędną ich wykładnię, oraz art. 206 k.c., art. 224 k.c. oraz art. 225 k.c., poprzez ich niezastosowanie, co skutkowało nieuprawnionym rozliczeniem stron w zakresie korzystania z nieruchomości przez poszczególnych współwłaścicieli, błędnie nazywanym „rozliczeniem pożytków”, wobec braku przesłanek do dokonywania takich rozliczeń, w szczególności braku przesłanki niedopuszczenia współwłaścicieli do posiadania nieruchomości, a nadto w sytuacji, gdy pomiędzy współwłaścicielami był dokonany podział quoad usum. Do tego zarzutu przyłączyła się w swojej apelacji M. K. (1).

W tym zakresie Sąd Najwyższy rozpoznając kasację wnioskodawczyni i Z. D. oraz W. D. wskazał, iż dla dochodzenia roszczenia z tytułu posiadania rzeczy przez współwłaściciela nie jest obowiązkowe dążenie do wyrównania uprawnień określonych w art. 206 k.c. w naturze (np. w drodze roszczenia o dopuszczenie do współposiadania) powołując w tej mierze stanowisko jakie zajął Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12(OSNC 2013/9/103) dokonując - w sposób zbieżny, jak w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06 (OSNC 2007/3/37) - wykładni art. 206 k.c.

Zauważyć zatem należy, iż o ile słuszne jest stanowisko skarżących Ł. P. i F. P. co tego, że Sąd Rejonowy rozpoznając żądanie wnioskodawczyni i uczestników Z. D. i W. D. pomylił pojęcia i żądanie korzystania z nieruchomości „ponad udział” rozpoznał jako żądanie rozliczenia pożytków oparte na art. 207 k.c., to jednak podstawa faktyczna zgłoszonego przez wskazanych uczestników żądania była jednoznaczna i wynikała z faktu korzystania przez Ł. P. , M. K. (1) i F. P. z lokalu (...) poza określony w art. 206 k.c. zakres „uprawnionego” posiadania rzeczy wspólnej przez konkretnego współwłaściciela. Podstawą tak sformułowanego żądania nie była zatem norma art. 207 k.c. a art. 206 k.c. Nie może bowiem budzić wątpliwości, że pojęcia „pożytki” i „wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości” nie są tożsame choć oba związane są z posiadaniem i korzystaniem z przedmiotu współwłasności. O pożytkach (art. 207 k.c) możemy mówić wtedy, gdy następuje pośrednie posiadanie i korzystanie przez współwłaścicieli z całej rzeczy lub z jej części np. gdy rzecz wspólna zostaje oddana w najem lub dzierżawę i wtedy zgodnie z art. 53 §2 k.c pożytkami są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego. Natomiast w razie bezpośredniego i wspólnego posiadania całej rzeczy lub części rzeczy przez współwłaścicieli mamy do czynienia z korzystaniem opartym na art. 206 k.c..

W niniejszej sprawie ze względu na specyfikę nieruchomości w której istniało kilka lokali, współposiadanie nieruchomości przez współwłaścicieli polegało z jednej strony na zajmowaniu przez każdego z nich lokalu do swojej dyspozycji bądź to na cele mieszkalne bądź na cele prowadzonej działalności gospodarczej oraz na wynajmowaniu pozostałej części na wolnym rynku przez zarządcę. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony uznać już należy pogląd, iż 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 lub art. 225 k.c. (uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 19 marca 2013 r. III CZP 88/12). Wobec powyższego tylko w przypadku naruszenia art. 206 k.c. dopuszczalne jest dochodzenie roszczenia wynikającego z nieuzasadnionego korzystania ze współwłasności. Podkreślić należy, iż art. 206 k.c. podlega ochronie na podstawie przepisów art. 222 i nast. k.c., ponieważ współwłasność jest postacią własności. Przepis art. 206 k.c. nie stanowi jednak samodzielnej podstawy roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez współwłaściciela. Służy zaś do oceny sposobu posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienia te mogą być zatem wykonywane w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Zakres ten musi być oceniany na tle konkretnych okoliczności faktycznych, ponieważ zależy on od rodzaju rzeczy wspólnej oraz charakteru stosunków między współwłaścicielami, i dlatego dopiero po zbadaniu konkretnych okoliczności można ocenić, czy posiadanie jednego ze współwłaścicieli daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych. Z regulacji zawartej w art. 206 k.c. wynika, że posiadanie w granicach uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej jest uzależnione od możliwości pogodzenia posiadania współwłaściciela ze współposiadaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Wszystkie inne przypadki posiadania rzeczy wspólnej wykraczają poza określony w art. 206 k.c. zakres „uprawnionego” posiadania rzeczy wspólnej przez konkretnego współwłaściciela. Art. 206 k.c., odwołując się do obiektywnego kryterium pogodzenia posiadania współwłaściciela

z posiadaniem pozostałych współwłaścicieli, abstrahuje w swej treści od wielkości udziałów we współwłasności. Wielkość udziału jest jednak elementem oceny, w jakim zakresie posiadanie współwłaściciela daje się pogodzić ze współposiadaniem rzeczy wspólnej przez pozostałych współwłaścicieli. Tego rodzaju zależność między wielkością udziału a zakresem uprawnienia do korzystania z rzeczy wspólnej jest dostrzegana zarówno w orzecznictwie, jak i w nauce prawa, a zachodzące w tym względzie dysproporcje są często zarzewiem sporów między współwłaścicielami. W praktyce ujawniają się one zwłaszcza wtedy, gdy z racji posiadania rzeczy wspólnej lub jej części współwłaściciel uzyskuje wymierną korzyść, np. nie płaci czynszu za mieszkanie zajmowane we wspólnym budynku. Roszczenie współwłaściciela przeciwko innemu współwłaścicielowi o wynagrodzenie za korzystanie przez niego z rzeczy wspólnej może uzasadniać tylko ziszczenie się określonych w art. 224 § 2 lub w art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. przesłanek w razie naruszenia przez tego innego współwłaściciela art. 206 k.c. W konsekwencji jego posiadanie rzeczy musi być kwalifikowane jako posiadanie w złej wierze. Posiadaczem w złej wierze jest zaś posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe (w przypadku posiadania samoistnego – prawo własności) do posiadanej rzeczy. Z uwagi zatem na powyższe istotne jest ustalenie, od którego momentu posiadacz samoistny będący w dobrej wierze stał się posiadaczem samoistnym w złej wierze. Od tego momentu bowiem właściciel danej nieruchomości może dochodzić swoich roszczeń. Istotne dla określenia dobrej i złej wiary jest także ukonstytuowane w art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary. W związku z tym właściciel nieruchomości obowiązany jest wykazać złą wiarę jej posiadacza, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary (por. wyrok SN z dnia 9 marca 1967 r., II CR 340/66, OSP 1967, z. 11, poz. 262). W niniejszej sprawie uczestnicy Ł. P., M. K. (1) i F. P. podnieśli, iż ich posiadanie lokalu(...) nie naruszało normy art. 206 k.c. a to z uwagi na zawartą przez współwłaścicieli umowę o podział quoad usum. Stanowiska tego, w okolicznościach niniejszej sprawy, nie można podzielić.

W piśmiennictwie prawniczym i orzecznictwie istnieje zgodny pogląd co do tego, że umowa quoad usum 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 r., poz. 189). Oznacza to, iż umowa o podziale rzeczy quoad usum może być zawarta także w sposób dorozumiany przez utrwalony między współwłaścicielami sposób korzystania z części rzeczy wspólnej. Dokonując takiego podziału strony umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych i to samo dotyczy pożytków które rzecz przynosi.

Podkreślić też należy, że z uwagi na to, że podział ten jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. W niniejszej sprawie w świetle ustalonego stanu faktycznego, choć między stronami nie było sporu co do tego, kto korzysta z jakiego lokalu położonego w budynku, to jednak nie było zgody co do tego, w jaki sposób powinny być rozliczane ponoszone przez współwłaścicieli ciężary i wydatki dotyczące zajętej części rzeczy oraz co do kwestii pożytków, co wyklucza przyjęcie, iż doszło do podziału rzeczy quoad usum. Skoro tak, to ustalenia wymagało od kiedy posiadacze lokalu (...) stali się posiadaczami w złej wierze. Od tego momentu bowiem współwłaściciel danej nieruchomości może dochodzić swoich roszczeń. O zmianie kwalifikacji posiadania decyduje w każdym wypadku powzięcie wiadomości o konkretnych okolicznościach, chwila ta decyduje o tym, czy rozliczenia z właścicielem będą się odbywały według art. 224 lub art. 225 k.c.. Przy czym podkreślić należy, iż jak wskazał Sąd Najwyższy rozpoznając skargę kasacyjną w niniejsze sprawie, dla dochodzenia roszczenia z tytułu posiadania rzeczy przez współwłaściciela nie jest obowiązkowe dążenie do wyrównania uprawnień określonych w art. 206 k.c. w naturze (np. w drodze roszczenia o dopuszczenie do współposiadania). Współwłaściciel pozbawiony lub bezprawnie niedopuszczony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej może dochodzić zarówno dopuszczenia do współposiadania, jak i wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli, gdyż takie roszczenie, jeżeli powstanie, ma charakter samodzielny, a nie akcesoryjny (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, nr 12, poz. 195 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00, "Biuletyn SN" 2000, nr 10, s. 10, z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03, "Wokanda" 2004, nr 11, s. 10, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, niepubl., z dnia 9 marca 2007 r., 11 CSK 457/06, niepubl., z dnia 3 lutego

2010 r., II CSK 444/09, niepubl., oraz z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 32/10, OSNC-ZD 2011, nr B, poz. 27). W niniejszej sprawie wystąpiła taka właśnie sytuacja. Wnioskodawczyni oraz Z. D. i W. D. wprowadzie bowiem nie żądali dopuszczenia do współposiadania lokalu (...), ale skierowali do Ł. P., M. K. (1) i F. P. żądanie zapłaty wynagrodzenia z tytułu posiadania rzeczy z naruszeniem normy art. 206 k.c.. Od tej zatem daty przyjąć należy, iż posiadanie wskazanych uczestników było posiadaniem w złej wierze uzasadniającym zapłatę wynagrodzenia. Posiadaczem w złej wierze jest bowiem posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe (w przypadku posiadania samoistnego – prawo własności) do posiadanej rzeczy. O ile zatem istniejący między uczestnikami od lat '90 XX wieku konflikt co do zasad rozliczania kamienicy, nie uzasadniał przyjęcia istnienia pomiędzy stronami umowy quoad usum, to jednak mając na uwadze iż do Ł. P., M. K. (1) nie były kierowane wezwania do zapłaty, przyjąć należało, przy istnieniu domniemania z art. 7 k.c., iż pozostawali oni w usprawiedliwionym przekonaniu, że nie naruszają niczyich praw, a wzajemne rozliczenia kompensują się. Sytuacja ta zmieniła się od daty złożenia w niniejszej sprawie przez wnioskodawczynię i Z. D., a następnie W. D. żądań obejmujących wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. Od dat złożenia takich żądań przez poszczególnych uczestników, uczestnicy muszą być uznani za posiadaczy w złej wierze bowiem uzyskali wiedzę, iż posiadanie przez nich rzeczy wspólnej wykracza poza określony w art. 206 k.c. zakres „uprawnionego” posiadania rzeczy wspólnej przez konkretnego współwłaściciela. Z ustaleń faktycznych sprawy wynika bowiem, iż jakkolwiek wielkość lokalu zajmowanego przez Ł. P. i M. K. (1) a następnie F. P. nie jest duża, to jednak jest to lokal użytkowy, który z uwagi na swoje położenie (parter we frontowej części budynku położonego przy ulicy znajdującej się w ścisłym centrum K.) może generować duży dochód z tytułu czynszu najmu. Zajmując ten lokal na prowadzoną przez siebie działalność gospodarczą uczestnicy uzyskują więc wymierną korzyść nie płacąc czynszu za lokal użytkowy zajmowany we wspólnym budynku, której to korzyści nie mogą uzyskać pozostali współwłaściciele zajmując inne lokale, które nie przedstawiają tego samego potencjału gospodarczego. W tym zatem sensie nie może budzić wątpliwości, że posiadanie rzeczy nastąpiło z naruszeniem normy art. 206 k.c i uzasadniało żądanie zapłaty wynagrodzenia na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Należy jednak zwrócić uwagę, iż po raz pierwszy żądanie zapłaty z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy zostało skierowane do uczestników Ł. P. i M. K. (1) w grudniu 2000 roku przez wnioskodawczynię, a to pismem z dnia 1 grudnia 2000 roku (k. 39 t.I), a przez uczestnika W. D., także w odniesieniu do F. P. dopiero pismem z dnia 17 lipca 2003 roku (k. 255 t.II). Przy czym podstawa faktyczna żądania W. D. obejmowała także postanowienia ugody zawartej przez tego uczestnika w dniu 10 października 2003 roku z L. K., co wynika z pisma na k. 266 t.II. Sprecyzowanie tych żądań w sensie kwotowym nastąpiło zaś pismami dnia 28 sierpnia 2007 roku (wnioskodawczyni i Z. D. k. 733 t.IV) i z dnia 10 października 2005 roku (k 590-591 t.III w odniesieniu do W. D.). Przy czym wnioskodawczyni i uczestnik Z. D. dopiero w piśmie z 28 sierpnia 2007 roku podstawą faktyczną żądania objęli postanowienia ugody zawartej z L. K. z dnia 10 października 2003 roku.

W konsekwencji przyjąć należało, iż żądanie zapłaty z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy skierowane przeciwko M. K. (2) nie znajdowało uzasadnienia. Z ustaleń faktycznych sprawy wynika bowiem, iż uczestniczka ta posiadała lokal (...) jedynie do grudnia 1999 roku, po tej dacie nie prowadziła już działalności gospodarczej. Do 1999 roku nie mogła być z przyczyn wyżej opisanych uznana za posiadacza w złej wierze. W stosunku do niej nie zostały zatem spełnione przesłanki z art. 206 k.c w zw. z art. 225 k.c. Z tej przyczyny żądania zapłaty należało wobec niej oddalić, o czym orzeczono w pkt. 1 XI i XII sentencji postanowienia.

Inaczej rzecz przedstawia się w odniesieniu do korzystania z lokalu (...) przez F. P. i Ł. P.. W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu korzystania z lokalu skierowane przeciwko tym uczestnikom przez M. D. i Z. D. było uzasadnione częściowo, a to wobec Ł. P. za okres od 1 stycznia 2001 roku do maja 2005 roku, a w wobec F. P. od 18 lipca 2002 roku do maja 2005 roku – w zakresie żądania zgłoszonego przed Sądem I Instancji, a w całości w zakresie żądania zgłoszonego przed Sądem II instancji. Data maj 2005 roku zdeterminowana jest zakresem żądania złożonego przez wnioskodawczynię i Z. D. oraz W. D. przed Sądem I Instancji. Zgodnie bowiem z art. 321 k.p.c żądanie określone jest nie tylko przez jego przedmiot (kwotę pieniężną) ale także przez wskazanie jego podstawy faktycznej. Zasądzenie zaś sumy pieniężnej, która wprowadzie mieści się w granicach kwotowych powództwa, lecz z innej podstawy faktycznej, stanowi orzeczenie ponad żądanie. Z kolei datę początkową wyznacza, w odniesieniu do Ł. P. pismo z dnia 1 grudnia 2000 roku zawierające wezwanie do rozliczenia z tego tytułu złożone w niniejszej

sprawie przez wnioskodawczynię, jako determinujące datę powzięcia przez uczestnika informacji o bezprawnym korzystaniu z rzeczy, a w odniesieniu do F. P. data nabycia udziałów w nieruchomości. Dokonując tego rozliczenia w zakresie żądania M. D. i Z. D. nie uwzględniono treści ugody z dnia 10 października z dnia 2003 roku. Wynikający z niej przelew wierzytelności należnej L. K. z tytułu wynagrodzenia z tytułu korzystania z rzeczy wspólnej przez posiadaczy lokalu(...) nie może być bowiem skuteczny w zakresie poprzedzającym wezwanie do zapłaty z tego tytułu (lub żądania do dopuszczenia do posiadania) dokonanego przez L. K. lub podmiot na rzecz którego przelała ona tę wierzytelność, a to z przyczyn wyżej opisanych a dotyczących spełnienia przesłanek z art. 206 k.c. w zw. z art. 225 k.c.. Z ustaleń faktycznych sprawy wynika zaś, że uczestniczka ta nie kwestionowała sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przez posiadaczy lokalu (...), a w pismach składanych w sprawie domagała się jedynie rozliczenia pożytków pobieranych z tytułu zarządu kamienicy przez M. D.. W konsekwencji brak było podstaw do przyjęcia, iż od 2001 roku istniały przesłanki do uwzględnienia tej części żądania. M. D. i Z. D. zaś objęli podstawą faktyczną swojego żądania treść ugody zawartej z L. K. dopiero w piśmie z dnia 28 sierpnia 2007 roku, zatem od tej daty można co najwyżej mówić o spełnieniu przesłanek materialnoprawnych w zakresie tej części roszczenia z art. 206 k.c. w zw. z art. 225 k.c.. Jednakże żądanie zapłaty zgłoszone przed Sądem i Instancją nie obejmuje okresu po 28 sierpnia 2007 roku.

W konsekwencji w zakresie żądania zgłoszonego przed Sądem I Instancją zasadne było zasądzenie od Ł. P. i F. P. na rzecz M. D. i F. D. kwot wskazanych w pkt 1 VII i 1 IX sentencji niniejszego orzeczenia, a w pozostałym zakresie żądanie to jako nieuzasadnione należało oddalić. Jak wynika z tabeli nr 4 przypadająca na nich wysokość nadwyżki wyliczonej w tabeli nr 3 za ten okres to kwota 73 117,71 zł, co w przeliczeniu na udziały w nieruchomości wspólnej tych uczestników i okresy w jakich władali nieruchomością (F. P. od 18 lipca 2002 roku), a także fakt, iż żądanie wobec M. K. (1) za okres od 1 stycznia 2001 roku do 18 lipca 2002 roku zostało oddalone (przypadając na nią za ten okres kwota to 9202,11 zł) (art.. 321 k.p.c.) daje kwoty : od Ł. P. 54 869,76 zł, a od F. P. 18 247,95 zł.

Z kolei żądanie W. D. zgłoszone przed Sądem I instancją zasadne było w części obejmującej okres od 1 sierpnia 2003 roku do maja 2005 roku, przy czym w zakresie wierzytelności nabytej od L. K. od daty 10 października 2003 roku. Daty początkowe wyznaczone są pismami procesowymi w których zgłaszane były przez tego uczestnika żądania zapłaty, przyjmując, iż od nich można dopiero mówić o posiadaniu lokalu(...) przez F. P. i Ł. P. wobec W. D. w złej wierze. Zgodnie z tabelą

nr 4 należna za ten okres kwota na rzecz W. D. to 46 806,28 zł co w odniesieniu do udziałów Ł. P. uzasadnia zapłatę kwot od Ł. P. 31 204,18 zł a od F. P. kwoty 15 602,09 zł. Do tego doliczyć należy (zgodnie z postanowieniami ugody zawartej między W. D. a L. K.) 1/3 z kwoty 22 064,51 zł (tabela 4 nadwyżka przypadająca na rzecz L. K.), co w odniesieniu do udziałów Ł. P. i F. P. daje kolejno kwoty 4903,22 zł i 2 451,81 zł. Suma opisanych kwot daje kwoty zasądzone od Ł. P. i F. P. w pkt 1 pkt X (31 204,18 zł + 4 903,22 zł) i pkt 1 VIII orzeczenia (15 602,09 zł +2 451,69 zł).

Wobec nie zgłoszenia przed Sądem i Instancją żądania zasądzenia odsetek od kwot należnych tytułem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej (k. 731 i 733) brak było podstaw do ich zasądzenia, w tym zakresie zasadny był zarzut naruszenia przez Sąd I Instancji normy art. 321 k.p.c. Sąd Okręgowy z uwag na normę art. 384 k.p.c. zakaz reformationis in peius (orzeczenie w tej części zaskarżyli wyłącznie Ł. P. i F. P.) nie znalazł także podstaw do zmiany sposobu płatności zasądzonych kwot w części, w jakiej Sąd Rejonowy zdecydował o odroczeniu ich płatności.

W zakresie żądań zgłoszonych przez wnioskodawczynię i uczestników Z. D. oraz W. D. za okres od maja 2008 roku do kwietnia 2013 roku, to w ocenie Sądu Okręgowego podlegały one uwzględnieniu w całości, za wyjątkiem odsetek, które zasądzone zgodnie z art. 455 k.c w związku z art. 481 k.c od dat doręczenia pisma z dnia 25 maja 2015 roku, przy czym w tym zakresie zgodnie z art. 321 k.p.c uwzględniono wysokość roszczeń zgłoszonych w sprawie przez tych uczestników. Zgodnie bowiem z wyliczeniem zawartym w tabeli nr 8 kwota należna na rzecz M. D. i Z. D. z tytułu korzystania przez posiadaczy lokalu (...) z rzeczy wspólnej za okres od maja 2008 roku do grudnia 2011 roku (pismo k.2130) wynosiła 46 117,08 zł (30 744,72 zł od Ł. P. i 15 372,36 zł od F. P.), a do kwoty tej należało dodać 2/3 z kwoty należnej za ten okres L. K. tj. 19 325,23 zł (12 883, 48 zł od Ł. P. i 6 441,75 zł od F. P.). Łącznie zatem należna od Ł. P. kwota to 43 628,21 zł, a od F. P. 21 814,11 zł. Skoro jednak wnioskodawczyni i uczestnik Z. D. żądali zasądzenia niższych kwot (39 745 zł i 19 872 zł), to te podlegały zasądzeniu. O czym orzeczono w pkt 4 i 5 orzeczenia.

Podobnie rzecz ma się w odniesieniu do żądania W. D.. Zgodnie z tabelą nr 8 należna na jego rzecz za okres maja 2008 roku do grudnia 2011 roku (z uwzględnieniem ugody z L. K.) była kwota: od Ł. P. 44 213,83 zł , a od F. P. 22 106,91 zł, zaś za okres od 1 stycznia 2012 roku do 19 kwietnia 2013 roku (z uwzględnieniem przelewu wierzytelności od L. K. i M. i Z. D.) :od Ł. P. 37 450,51 zł, a od F. P. 18 725,25 zł. Skoro jednak uczestnik ten żądał zasądzenia niższych kwot, te podlegały zasadzeniu, o czym orzeczono jak w pkt 6 i 7 orzeczenia.

W orzecznictwie nie wywołuje wątpliwości pogląd, że o wysokości należnego uprawnionemu współwłaścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy oraz czas bezprawnego współposiadania i korzystania z rzeczy przez innego współwłaściciela (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209, z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91 i z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, niepubl.). W literaturze trafnie nadto zwrócono uwagę, że poza zakresem pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej (art. 207 k.c.) pozostają inne korzyści, np. płynące z używania lokali, rzeczy lub też stanowiące "korzyści osobiste". Poza tym podniesiono, że te inne korzyści to szeroko rozumiane zyski wynikające z używania rzeczy obejmujące także zmniejszenie wydatków, np. właściciel zabudowanej nieruchomości nie płaci czynszu za najem pomieszczeń od osób trzecich, ponieważ zajmuje własną nieruchomość.

V. W odniesieniu do zgłoszonego przez uczestników Ł. P. i F. P. żądania rozliczenia pożytków za okres od maja 2008 roku do 19 kwietnia 2013 roku, to wskazać należy, iż było ono usprawiedliwione w kwotach zasądzonych w pkt 8 i 9 orzeczenia. Zasadność tego żądania opartego na normie art. 207 k.c. w istocie nie była co do swej istoty kwestionowana przez wnioskodawczynię. Okolicznościami niespornymi między stronami było bowiem, iż M. D. prowadząc zarząd i administrację nieruchomości uzyskuje z tytułu wynajmu części lokali położonych w budynku przy ul. (...) w K. określone przychody, z których pokrywa wydatki i niezbędne remonty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a pozostałej z tego tytułu nadwyżki nie rozliczyła z Ł. P. i F. P.. W tej sytuacji zasądzeniu od niej na rzecz Ł. P. i F. P. podlegały kwoty wynikające z wyliczenia zawartego w tabeli nr 9. Przy czym

zgodnie ze wskazaniem Sądu Najwyższego uwzględniono przy tym rozliczeniu dochody netto faktycznie uzyskane, a nie potencjalne. O odsetkach w tym zakresie orzeczono na podstawie art. 455 k.c. i 481 k.c. licząc termin wymagalności od daty doręczeń pism procesowych zawierających sprecyzowanie wskazanych żądań.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt 1 i 3 sentencji na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. oddalając w pozostałym zakresie zgłoszone apelacje na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a w zakresie pkt 4-9 obejmujących roszczenia zgłoszone w toku postępowania odwoławczego na podstawie powołanych przepisów. Przy czym podkreślenia wymaga, iż numeracja zmienionych punktów orzeczenia Sądu Rejonowego uwzględnia zmianę numeracji wprowadzoną orzeczeniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 19 kwietnia 2013 roku, które uprawomocniło się w części dotyczącej zniesienia współwłasności, co odniosło także skutek w zakresie oznaczenia poszczególnych wyrzeczeń Sądu Rejonowego.

O kosztach postępowania odwoławczego w zakresie wydatków orzeczono na zasadzie art. 520 § 2 k.p.c. rozliczając je proporcjonalnie do udziałów uczestników w nieruchomości wspólnej, przyjmując, iż udziały te wyznaczają stopień zainteresowania poszczególnych uczestników wynikiem sprawy, także w zakresie rozliczeń objętych normą art. 618 k.p.c.. Na wydatki te złożyły się koszty opinii biegłych w postępowaniu odwoławczym : (...) w K. kwota 8165,75 zł , E. H. opinia z lutego 2012 i stycznia 2013 łącznie kwota 9633,44 zł , E. H. opinia z dnia 27.05.2010 i 2.12.2010 (postanowienie z dnia 15 czerwca 2011 r k. 1639) na kwotę 5431,14 zł oraz opinie E. H. z dnia 8.10.2015 r. i 13.05.2016 r. w kwotach 1551,20 zł i 2 493 zł. Kwota wydatków wyniosła łącznie 27 274 , 20 zł. Zgodnie z ugodą koszty postępowania za L. K. ponoszą M. D., Z. D. i W. D. w częściach równych z wyjątkiem kosztów adwokackich, natomiast brak jest podstaw do obciążania tymi wydatkami M. K. (1) albowiem wydatki te nie dotyczyły jej interesów. W konsekwencji wnioskodawczynię i Z. D. obciąża kwota 12 547,94 zł (27 274, 20 zł x 187/576 + 27 274,20 zł x 117/576 x 2/3), W. D. kwota 12 453,44 zł (27 274 , 20 zł x 224/576 + 27 274, 20 zł x 117/576 x 1/3), F. P. kwota 757,62 zł (27 274, 20 zł x 16/576), a Ł. P. kwota 1515,20 zł (27 274, 20 zł x 32/576). W pozostałym zakresie o kosztach postępowania

odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, iż zarówno wnioskodawczyni i uczestnicy Z. D. oraz W. D. oraz uczestnicy Ł. P. i F. P. tylko częściowo utrzymali się ze swoimi stanowiskami w sprawie.

SSO Katarzyna Olesiak SSO Izabella Satwicka SSO Magdalena Meroń - Pomarańska