

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 9 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II Ns 1617/08 z wniosku K. K., A. M. i A. G. z udziałem W. W., D. S. (1), E. W. i M. W. o dział spadku i zniesienie współwłasności:

I. ustalił, że w skład spadku po M. S. wchodzi:

1. nieruchomości położona w Ł. przy Alei (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) o wartości 1 658 000 zł,
2. udział 1/2 części we współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) o wartości 410 000 zł;

II. ustalił, że w skład spadku po A. S. wchodzi:

1. udział 1/4 części we współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy Alei (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) o wartości 414 500 zł,
2. udział 1/8 części we współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) o wartości 102 500 zł;

III. oddalił wniosek K. K. o stwierdzenie bezskuteczności wobec niej zbycia przez T. S. udziału we współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy Alei (...);

IV. dokonał działu spadku po M. S. i po A. S. oraz częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy Alei (...) w ten sposób, że:

1. nieruchomości położoną w Ł. przy Alei (...) przyznać do współwłasności K. K. w 3/4 częściach oraz A. M. i A. G. po 1/8 części każdej z nich;
2. udział 1/2 części we współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) przyznać na wyłączną własność K. K.;

V. zasądził od K. K. tytułem spłat:

- a) na rzecz W. W. kwotę 610 000 zł;
- b) na rzecz M. W. kwotę 202 750 zł,
- c) na rzecz E. W. kwotę 202 750 zł

w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w wypadku uchybienia terminowi płatności;

VI. nakazał uczestnikom W. W., E. W. i M. W., aby wydali wnioskodawczyni K. K. będące w ich posiadaniu lokale użytkowe nr 2a, 2b i 8 w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia;

VII. ustalił, że rozliczeniu podlega nakład K. K. na nieruchomości położoną w Ł. przy Al. (...) w postaci wybudowania garaży o wartości 36 000 zł, a w pozostałym zakresie wnioski K. K. o rozliczenie jej wydatków i nakładów na tę nieruchomości oddalić;

VIII. oddalił wniosek K. K. o przyznanie wynagrodzenia za sprawowany zarząd nieruchomością położoną w Ł. przy Al. (...);

IX. oddalił wnioski uczestników postępowania o rozliczenie pożytków pobranych przez wnioskodawczynię z tytułu korzystania z nieruchomości położonej w Ł. przy Alei (...) i pożytków możliwych do uzyskania z wynajmu części frontowej budynku na tej nieruchomości, zajmowanej przez wnioskodawczynię oraz o rozliczenie nakładów poczynionych przez nich na powyższą nieruchomość;

X. ustalił wartość przedmiotu postępowania na kwotę 2 068 000 zł a należny wpis sądowy na kwotę 21 000 zł;

XI. postanowił pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi na pokrycie brakującej części wpisu sądowego:

a) od K. K. kwotę 2 527,90 zł,

b) od W. W. kwotę 5 250 zł,

c) od A. M., A. G., E. W. i M. W. kwoty po 2 625 zł;

XII. postanowił pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi od K. K. kwotę 805,07 zł na pokrycie kosztów postępowania tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa;

XIII. ustalił, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia wywiodła uczestniczka postępowania D. S. (1), działając przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając przedmiotowe orzeczenie w części, tj. co do punktu IX dotyczącego pożytków przysługujących uczestniczce postępowania i zarzucając mu:

1. nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie żądania uczestniczki o rozliczeniu pożytków na skutek wadliwego przyjęcia, że „w realiach niniejszej sprawy co do zasady nie można ich rozliczać”;

2. naruszenie przepisów postępowania art.278§1k.p.c. poprzez odstąpienie od wykonania postanowienia Sądu z 12 lutego 2010 r. pkt 1 w zakresie wyliczenia pożytków za okres od 1956 r. do 11 grudnia 1990 r., podczas gdy odmowa wykonania opinii przez biegłą B. D. nie uniemożliwia zlecenia wykonania postanowienia przez innego biegłego specjalizującego się w wycenie pożytków, tym bardziej, że Sąd nie uchylił w tym zakresie wydanego postanowienia dowodowego czym dodatkowo naruszył art. 240 §1 k.p.c.;

3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu:

a) iż uczestnicy postępowania w tym T. S. (spadkodawca uczestniczki) mogli korzystać z nieruchomości przy Al. (...), w sytuacji gdy część mieszkalna frontowa zajęta była wyłącznie przez wnioskodawczynię, a korzystanie z części użytkowej (co z kolei poprawnie ustala Sąd) przez uczestników było niemożliwe na skutek działań podejmowanych przez wnioskodawczynię aż do ustanowienia sądowego zarządu, co w następstwie doprowadziło Sąd do uznania, iż wnioskodawczyni nie korzystały z nieruchomości przy al. (...) z naruszeniem art. 206 k.c.,

b) iż wnioskodawczyni K. K. nie uzyskiwała pożytków z części nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu na rzecz lokatorów, podczas gdy niesporne było, że z lokali tych opłacany był czynsz, który pobierała wyłącznie wnioskodawczyni;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 206 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w sytuacji korzystania z nieruchomości przez współwłaściciela z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości nie może dotyczyć korzyści możliwych do osiągnięcia, a jedynie tych rzeczywiście osiągniętych, podczas gdy podstawą żądania wynagrodzenia z tytułu korzystania z tych rzeczy z naruszeniem art. 206 k.c. jest przepis art. 224 §2 i art. 225 k.c. odnoszący się również do pożytków możliwych do osiągnięcia.

W konkluzji do postawionych zarzutów wносиła o uchylenie w zaskarżonej części postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Od przedmiotowego postanowienia apelację wnieśli również uczestnicy postępowania W. W. i M. W., których reprezentował profesjonalny pełnomocnik, zaskarżając przedmiotowe orzeczenie w części, tj. co do punktów: IV ppkt 1, V lit. a) i b), VI, IX i X. Skarżący zarzucali zakwestionowanej części orzeczenia:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

a) art. 386 § 6 k.p.c. w zw. z art. 13§ 2 k.p.c. poprzez błędne uznanie, iż:

- dla Sądu I instancji wiążący jest pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 2 czerwca 1999 r. w sytuacji, gdy przedmiotem oceny Sądu Okręgowego było postanowienie wstępne z dnia 9 grudnia 1998 r., które nie mogło być wydane, z uwagi na to, że zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c. nie istniała podstawa prawna do jego wydania, a zatem dalsze rozważania Sądu Okręgowego dotyczące ewentualnych sposobów zniesienia współwłasności wykaczały poza zakres przyczyn z powodu, których postanowienie Sądu I instancji zostało uchylone i tym samym poglądy te nie miały charakteru wskazań w rozumieniu powołanego przepisu,

- Sąd jest związany oceną prawną i wskazaniem do dalszego postępowania wyrażonymi w postanowieniu Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 2 czerwca 1999 r., w sytuacji gdy zachodziły przesłanki do uznania, iż stan prawny i faktyczny uległ zmianie;

b) art. 233§1 k.p.c. poprzez:

- brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegające na braku odniesienia się przez Sąd do zmiany właścicieli udziałów w nieruchomości, tj. M. W. oraz E. W., w sytuacji gdy nie wykazano w toku postępowania, aby między wnioskodawczyniami a nowymi uczestnikami występował realny konflikt poza różnicami stanowisk co do sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości przy ul. (...);

- dowolną ocenę opinii biegłych wykonujących opinię co do nakładów w tym pominięcia opinii biegłego K. H. co do oceny charakteru nakładów, co skutkowało oddaleniem roszczenia o oddalenie wniosku o rozliczenie nakładów na lokal 2a, 2b i 8 jako niepodnoszących wartości nieruchomości;

c) art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia możliwości podziału nieruchomości poprzez wydzielenie odrębnej własności lokali w tym postanowieniu z 16 września 2009 r. i 24 lutego 2012 r., 25 maja 2012 r.;

d) art. 278 § 1 k.p.c. poprzez odstąpienie od wykonania postanowienia Sądu z 12 lutego 2010 r. pkt 1 w zakresie wyliczenia pożytków podczas, gdy odmowa wykonania opinii przez biegłą B. D. nie uniemożliwiła zlecenia wykonania postanowienia przez innego biegłego specjalizującego się w wycenie pożytków, tym bardziej, że Sąd nie uchylił w tym zakresie wydanego postanowienia dowodowego czym dodatkowo naruszył art. 240 § 1 k.p.c.;

e) art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie postanowieniem z dnia 7 czerwca 2013 r. wniosku dowodowego uczestników postępowania o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyceny nieruchomości przy ul. (...) metodą dochodową oraz postanowieniem z 16 kwietnia 2013 r. o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyliczenia wartości pożytków;

2. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy tj. brak ustalenia w zaskarżonym postanowieniu na czym polegają konfliktowe sytuacje pomiędzy wnioskodawczyniami a uczestnikami i która ze stron jest ich źródłem, co ostatecznie doprowadziło do naruszenia art. 211 k.c. oraz art. 5 k.c.;

3. nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie żądania uczestników o rozliczenie pożytków na skutek wadliwego przyjęcia, że w „w realiach niniejszej sprawy co do zasady nie można ich rozliczać”;

4. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu:

a) że stan faktyczny w okolicznościach niniejszej sprawy nie uległ zmianie od dnia w wydania przez Sąd Okręgowy w Łodzi postanowienia z 2 czerwca 1999 r., co doprowadziło do uznaniu, iż Sąd jest związany oceną prawną i wskazaniem do dalszego postępowania wyrażonymi w powołanym postanowieniu,

b) za właściwą wartość nieruchomości przy ul. (...) w Ł. na kwotę 1.658.000 zł, opartą na opinii sporządzonej przez biegłego J. D., podczas gdy obrona przez biegłego metoda wyceny nie była prawidłowa i skutkowałą niezasadnym obniżeniem wartości nieruchomości,

c) iż nakłady dokonywane przez uczestników postępowania w postaci remontu lokali użytkowych 2a, 2b i 8 na froncie kamienicy nie podwyższały wartości nieruchomości, w sytuacji gdy z opinii biegłego K. H. wynikało, iż podnoszą one wartość;

d) iż uczestnicy postępowania mogli korzystać z nieruchomości przy Al. (...), w sytuacji gdy część mieszkalna frontowa zajęta była wyłącznie przez wnioskodawczynię, a korzystanie z części użytkowej (co z kolei poprawnie ustala Sąd) przez uczestników było niemożliwe aż do ustanowienia sądowego zarządu na skutek działań podejmowanych przez wnioskodawczynię, co w następstwie doprowadziło Sąd do uznania, iż wnioskodawczyni nie korzystały z nieruchomości przy al. (...) z naruszeniem art. 206 k.c.;

e) iż wnioskodawczyni K. K. nie uzyskiwała pożytków z części nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu na rzecz lokatorów, podczas gdy niesporne było, iż z lokali tych opłacany był czynsz, który pobierała wyłącznie wnioskodawczyni;

5. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art.211 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na dokonaniu zniesienia współwłasności rzeczy stanowiącej współwłasność poprzez jej przyznanie na rzecz wnioskodawczyń, pomimo że preferowanym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny nieruchomości, do którego należy również ustanowienie odrębnej własności lokali;

b) art. 206 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w sytuacji korzystania z nieruchomości przez współwłaściciela z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości nie może dotyczyć korzyści możliwych do osiągnięcia, a jedynie tych rzeczywiście osiągniętych podczas, gdy podstawą żądania wynagrodzenia z tytułu korzystania z rzeczy z naruszeniem art. 206 k.c. jest przepis art. 224 §2 i art. 225 k.c. odnoszący się również do pożytków możliwych do osiągnięcia.

W konkluzji do postawionych zarzutów wnosili o uchylenie w zaskarżonej części postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na obie powyższe apelacje wnioskodawczyni A. G. i A. M., które reprezentował profesjonalny pełnomocnik, wnosili o oddalenie obu apelacji uczestników postępowania W. W. i M. W. oraz D. S. (1), a także o zasądzenie od wymienionych uczestników na rzecz wnioskodawczyń A. G. i A. M. kosztów postępowania apelacyjnego.

Także wnioskodawczyni K. K., będąc reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika, w odpowiedzi na obie apelacje wnosila o ich oddalenie.

Na rozprawie apelacyjnej z 13 maja 2015r. pełnomocnik uczestników W. W. i M. W. poprał własną apelację, przyłączył się do apelacji złożonej przez pełnomocnika uczestniczki D. S. (1) i wnosil o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania. Także pełnomocnik uczestniczki D. S. (1) poprał własną apelację, przyłączył się do drugiej apelacji i wnosil o zasądzenie

kosztów postępowania. Natomiast pełnomocnicy wnioskodawczyń A. G. i A. M. oraz K. K. wnosili o oddalenie obu apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

zarówno apelacja wniesiona przez uczestników postępowania W. W. i M. W., jak i apelacja wniesiona przez uczestniczkę postępowania D. S. (2), okazały się w całości niezasadne i jako takie podlegają oddaleniu.

W pierwszej kolejności Sąd II instancji ocenił stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy, jako prawidłowy i zgodny z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i w konsekwencji, na podstawie art. 382 k.p.c., przyjął przedmiotowe ustalenia za własne, bez potrzeby ponownego ich przytaczania.

Przechodząc do oceny zasadności wniesionych apelacji należy tytułem wstępu zważyć, że sformułowane przez skarżących uczestników postępowania w obu apelacjach zarzuty apelacyjne odnoszące się zarówno do naruszenia przepisów postępowania, jak i naruszenia przepisów prawa materialnego są ze sobą niemalże w całości zbieżne, a nadto zostały w podobny sposób uzasadnione, albowiem wszyscy skarżący uczestnicy postępowania zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie: art. 278 §1k.p.c. poprzez odstąpienie od wykonania postanowienia Sądu z 12 lutego 2010r. w zakresie wyliczenia pożytków z nieruchomości położonej w Ł. przy Al. (...) pomimo tego, że postanowienie to nie zostało uchylone, ani zmienione, art. 233 §1k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegające na niewłaściwej ocenie wzajemnych stosunków między wnioskodawczyniami i uczestnikami M. W. i E. W. oraz co do konfliktu między nimi, art.217 §2 k.p.c. w zw. art. 278 §1k.p.c. na skutek oddalenia wniosków uczestników o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. nieruchomości w celu wyceny nieruchomości w Ł. przy Al. (...) metodą dochodową oraz oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyliczenia pożytków z tej nieruchomości, a ponadto na skutek błędnego ustalenia wartość nieruchomości przy Al. (...), błędnej oceny możliwość korzystania z tej nieruchomości przez uczestników, niewłaściwej oceny nakładów uczestników na remont lokali użytkowych oraz błędnego ustalenia możliwość osiągnięcia pożytków z przedmiotowej nieruchomości. W obu apelacjach skarżący podnieśli też zarzuty naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 206 k.c., argumentując, że naruszenie to polegało na błędnej wykładni wskazanego przepisu i w konsekwencji na wadliwym przyjęciu przez Sąd I instancji, że w sytuacji korzystania z nieruchomości przez współwłaściciela z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości nie może dotyczyć korzyści możliwych do osiągnięcia. Wobec powyższego ocena zasadności w/w zarzutów zostanie łącznie przedstawiona bez zbędnego rozbijania pisemnych motywów, którymi kierował się Sąd Okręgowy przy rozpoznaniu każdej z wniesionych apelacji. Odrębnego uzasadnienia wymaga jedynie ocena apelacji uczestników W. W. i M. W., którzy zaskarżając postanowienie pierwszoinstancyjne dodatkowo zarzucili naruszenie art. 211 k.c. polegające na dokonaniu zniesienia współwłasności rzeczy stanowiącej współwłasność poprzez jej przyznanie na rzecz wnioskodawczyń, pomimo tego, że preferowanym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny nieruchomości, do którego należy również ustanowienie odrębnej własności lokali.

W pierwszej kolejności należało zbadać zasadności podnoszonych przez wszystkich skarżących uczestników zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania art. 278 §1 k.p.c., art. 233 §1 k.p.c. i art. 217 §2 k.p.c. w zw. z art. 278 §1 k.p.c. przez Sąd pierwszoinstancyjny, albowiem dopiero ustalenie prawidłowości co do gromadzenia materiału procesowego, jego oceny i ostatecznie poczynionych na nich ustaleń faktycznych w sprawie pozwala na dokonanie weryfikacji pod względem prawnomaterialnym skarżonego orzeczenia.

Jako oczywiście bezzasadny należało potraktować zarzut naruszenia art. 278§1 k.p.c. przez pominięcie dowodu z opinii biegłego w zakresie wyliczenia pożytków z nieruchomości położonej w Ł. przy Al. (...) pomimo tego, że postanowienie to nie zostało uchylone, ani zmienione. Strona skarżąca pomija bowiem, że Sąd Rejonowy zmienił swoje postanowienie dowodowe z 12 lutego 2010 r. postanowieniami wydanymi na rozprawach z 26 maja 2012 r. /k. 2278/ i z 16 kwietnia 2013 r. /k. 2500/, a skoro tak to analizowany zarzut nie mógł odnieść zamierzonego skutku, gdyż Sąd nie jest związany swoimi postanowieniami dowodowymi i może stosownie do okoliczności zweryfikować swoje stanowisko wyrażone

we wcześniejszym postanowieniu dowodowym, a następnie zmienić je bądź też uchylić, co wynika wprost z treści art. 240 §1 k.p.c.

Z kolei rozpatrując kwestię naruszenia art. 233 §1 k.p.c. przypomnieć należy, że w myśl tego przepisu Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 §1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że trafna jest argumentacja wnioskodawczyń zawarta w odpowiedzi na apelacje uczestników, sugerująca, iż apelanci eksponują tylko i wyłącznie wybrane przez siebie wybiórczo elementy, które przytoczył Sąd I instancji w pisemnych motywach zaskarżonego rozstrzygnięcia, w których tenże Sąd wyjaśnił przyczyny, które uniemożliwiły przychylenia się do zaproponowanego przez uczestników W. W. i M. W. wniosku co do sposobu wyjścia ze współwłasności nieruchomości przy ul. (...), a które skarżący sprowadzają do tego, że Sąd Rejonowy wyraził swoją aprobatę do stanowiska zajętego przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu postanowienia o uchyleniu orzeczenia o sposobie zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, zgodnie z którym taki podział byłby w realiach badanej sprawy sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Argumentacja skarżących wskazuje na to, że nie uwzględnili całokształtu motywów wypowiedzi pisemnej Sądu I instancji zawartej w uzasadnieniu badanego postanowienia, które przeanalizowane obecnie w całości przez Sąd Odwoławczy, wskazują w sposób jednoznaczny na to, że Sąd Rejonowy orzekając o sposobie zniesienia współwłasności uwzględnił całokształt okoliczności niniejszej sprawy, w tym również wzajemne stosunki pomiędzy współwłaścicielami, ich wzajemne relacje oraz ich wpływ na sposób w jaki wspólnie wykonują władztwo nad nieruchomością przy Al. (...) w Ł. i sposób w jaki podejmują decyzje związane z jej zarządem, a także oparł się na treści opinii powołanych w sprawie biegłych, które posłużyły do ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sporu (poza opiniami biegłych T. D. i J. B.).

Zdaniem Sądu Okręgowego prawidłowo Sąd Rejonowy wywiódł, że stan techniczny budynków nie poprawił się po dniu wydania orzeczenia Sądu Okręgowego, albowiem frontowy budynek został wybudowany w 1873 r., oficyna w 1893 r. i niewątpliwie wymagają one nakładów remontowych, co wynika wprost z opinii biegłych sądowych ds. szacunku nieruchomości, a także i to, że pomiędzy wnioskodawczyniami a uczestnikami istnieje konflikt, albowiem świadczy o tym chociażby to, że - wbrew wywodom apelujących uczestników - współwłaściciele nie potrafią się porozumieć w sprawach zarządu wspólną nieruchomością, i co istotne przy rozpoznawaniu wniesionych apelacji - to właśnie na wniosek skarżących uczestników od 1999 r. zarząd sprawuje zarządca sądowy. Okres 15 lat sprawowania zarządu przez zarządcę sądowego niewątpliwie świadczy, że strony nie potrafią dojść do porozumienia, ani też nie potrafią rozwiązywać wspólnych problemów, jakie się łączą z podejmowaniem decyzji dotyczących spornej nieruchomości, przez co zresztą nieruchomość od wielu lat nie była remontowana. Co więcej całokształt ponad 20-letnich wzajemnych międzyludzkich relacji współwłaścicieli, czego efektem są liczne sprawy sądowe, zarówno cywilne, jak i karne,

wskazuje na to, że uczestnicy i wnioskodawczynie nie są w stanie wspólnie wypracować żadnego kompromisu. Tym samym słusznie Sąd Rejonowy uznał, że wyjście ze współwłasności nieruchomości przy Al. (...) w Ł. poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, tj. w drodze podziału rzeczy w naturze, o jakim mowa w art. 211 k.c., które wiązałoby się z dalszą koniecznością koegzystencji współwłaścicieli z uwagi na nierozłączność odrębnych lokali z nieruchomością wspólną, nie byłoby właściwe z uwagi na to, że strony nie tylko nie umiałyby wypracować żadnego wspólnego stanowiska co do części wspólnych nieruchomości, a nadto zdaniem Sądu Okręgowego wątpliwym jest by współwłaściciele potrafili wspólnie spokojnie i bezkonfliktowo koegzystować w bliskim sąsiedztwie. Całokształt okoliczności niniejszej sprawy wskazuje, że współwłaściciele, nawet z uwzględnieniem faktu wejścia w uprawnienie władcze następców prawnych, pozostają w utrwalonym od ponad 20 lat konflikcie i nie potrafią samodzielnie wypracować poprawnych relacji pomiędzy sobą, ani też podjąć wspólnie jakiegokolwiek racjonalnej decyzji odnośnie do sprawowania zarządu nieruchomości przy Al. (...) w Ł.. To zaś słusznie zostało uznane przez Sąd Rejonowy za zasadniczą przeszkodę do tego, by mógł on orzec o zniesieniu współwłasności tej nieruchomości w najbardziej pożądanym z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli sposób czyli przez podział fizyczny rzeczy wspólnej poprzez wyodrębnienie lokali, a jednocześnie świadczy o tym, że Sąd pierwszej instancji wbrew zarzutom apelacyjnym nie naruszył ani dyspozycji przepisu art. 211 k.c., gdyż stosunki osobiste stron powinny być uwzględnione w ramach oceny całokształtu sprawy i oceny zgodności podziału fizycznego – w tym wypadku podziału nieruchomości - ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy (por. uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej SN z 21.12.1974 r., III CZP 31/74, OSNCP z 1975 r., z. 9, poz. 128, postanowienie SN z 15.12.1998 r., I CKN 447/98, LexPolonica 2050374, postanowienie SN z 4.10.2002 r., III CKN 1283/00 L., postanowienie SN z 29.06.2011 r., IV CSK 519/2010 LexPolonica 5894641, postanowienie SN z 19.10.2011 r., II CSK 50/2011 LexPolonica 5157811, postanowienie SN z 13.01.2012 r., I CSK 358/11 L., postanowienie SN z 7.04.2000 r., IV CKN 8/00, z 10.12.1999 r., II CKN 635/98, L.), ani też przepisu art. 233 k.p.c., skoro tenże Sąd wszechstronnie ocenił cały zgromadzony w niniejszym postępowaniu materiał dowodowy zgodnie z dyrektywami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Skoro zatem z zaprezentowanego wyżej przyczyn wynikało, że podział nieruchomości poprzez wyodrębnienie lokali nie mógł zostać orzeczony, przeto nie zasługuje na głębszą refleksję zarzut apelacyjny dotyczący naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., który zdaniem apelantów miał polegać na bezzasadnym oddaleniu wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia możliwości podziału nieruchomości poprzez wydzielenie odrębnej własności lokali w tym w postanowieniach z 16 września 2009 r., z 24 lutego 2012 r. i 25 maja 2012 r. W ocenie Sądu Okręgowego dopuszczenie tego dowodu - mając na uwadze powyższe rozważania - byłoby zbędne właśnie ze względu na wystąpienie zasadniczej przeszkody do orzeczenia o podziale fizycznym rzeczy wspólnej, a tym samym prawidłowo Sąd Rejonowy przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie jaki faktycznie był niezbędny do tego by mógł ostatecznie wydać rozstrzygnięcie końcowe w analizowanej sprawie.

Niezasadnym był także zarzut apelacyjny, jakoby Sąd I instancji naruszył art. 233§ 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego polegającą zdaniem apelantów na pominięciu opinii biegłego K. H. (2) co do oceny charakteru nakładów, co skutkowało oddaleniem roszczenia o oddalenie wniosków o rozliczenie nakładów na lokal 2a, 2b i 8 jako niepodnoszących wartości nieruchomości, a także zarzucany w konsekwencji powyższego błąd w ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego. Dokonując oceny obu zarzutów Sąd Okręgowy zważył, że zgromadzony materiał dowodowy pozwala na stwierdzenie, że prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, że nakłady dokonywane przede wszystkim na część frontową budynku i lokale użytkowe, nie podwyższały wartości nieruchomości, przy czym podkreślenia wymaga, że nie uszło Sądowi pierwszej instancji, iż w tej kwestii biegły K. H. (2) zakwalifikował je jako podnoszące wartość budynku, natomiast biegli B. W. (1) i B. D. (2) uznali, że tej wartości nie podnosiły. Sąd Rejonowy w sposób rzetelny ocenił różnice poglądów pomiędzy biegłymi w tej kwestii i przekonująco uzasadnił dlaczego oparł się na opiniach biegłych B. W. (1) i B. D. (2), wskazując na to, że oboje biegli są rzeczoznawcami majątkowymi i z tego względu mają lepsze rozeznanie rynku nieruchomości niż biegły K. H. będący biegłym z zakresu budownictwa. Nie można odmówić Sądowi I instancji racji co do tego, że ostatecznie charakter danego nakładu weryfikuje rynek poprzez ocenę, czy potencjalny nabywca będzie chciał zapłacić wyższą cenę ze względu na pewne naniesienia i czy będą one dla niego atrakcyjne. Z opinii biegłych rzeczoznawców majątkowych wprost wynika, że nakłady polegające na wykończeniu lokali użytkowych i przystosowania ich do prowadzonej działalności gospodarczej nie podnosi wartości

samej nieruchomości, ponieważ w warunkach rynkowych ulegają one szybkiemu zużyciu, a każdy kolejny najemca i tak będzie wykonywał nowe wyposażenie i wystrój tych lokali. Umknęło też uwadze apelujących i to – na słuszenie wskazywał także Sąd Rejonowy – że przecież nawet biegły K. H. (2) zwracał uwagę na zużycie nakładów, mimo iż zakwalifikował je jako podnoszące wartość nieruchomości, w dłuższej perspektywie czasowej, co oznacza, że zachowanie nieruchomości w stanie niepogorszonym wymagałoby powtarzania co jakiś czas pewnych prac. Z uwagi powyższe, Sąd Okręgowy uznał, że omawiane zarzuty okazały się chybione.

Całkowicie bezzasadne były też zarzuty apelacyjne dotyczące naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie postanowieniem z 7 czerwca 2013 r. wniosku dowodowego uczestników postępowania o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność dokonania wyceny nieruchomości przy Al. (...) metodą dochodową. Analiza akt sądowych i lektura uzasadnienia pierwszoinstancyjnego wskazuje na to, że Sąd Rejonowy również co do tej kwestii w sposób bardzo wnikliwy i szczegółowy odniósł się do problematycznego wyboru metody oszacowania wartości rynkowej w/w nieruchomości nie tracąc z pola widzenia tego, że podejście porównawcze było preferowane przez biegłych B. D. i J. D., a dochodowe przez biegłego B. W.. W uznaniu Sądu II instancji dokonana przez Sąd Rejonowy ocena przydatności dowodowej wskazanych opinii w zakresie ustalenia właściwej metody wyceny, w wyniku, której tenże Sąd uznał, że w realiach niniejszej sprawy podejście porównawcze w odniesieniu do wycenianych opinii jest właściwsze i ostatecznie oparcie się na opinii biegłego J. D. (2), odpowiada wszelkim kryteriom o jakich mowa w art. 233 § 1 k.p.c. Zaprezentowany w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia tok rozumowania poprzedzający ostateczną ocenę Sądu Rejonowego w analizowanym obecnie aspekcie, a zwłaszcza kryteria, którymi się kierował Sąd pierwszej instancji, prezentują w pełni logiczny i wewnętrznie spójny wywód, który odpowiada także doświadczeniu życiowemu, a przez to - w ocenie Sądu II instancji - stanowisko Sądu Rejonowego zasługuje na pełną aprobatę. W szczególności właściwie Sąd Rejonowy uznał, że punktem wyjścia dla dokonania wyboru podejścia i metody szacowania nieruchomości musiał być ich charakter i przeznaczenie, przy czym nie umknęło Sądowi pierwszej instancji, że obie nieruchomości mogą przynosić dochód, ponieważ w obu znajdują się lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem, a na nieruchomości przy al. (...) są dodatkowo lokale użytkowe. Sąd Okręgowy po przeanalizowaniu treści opinii biegłego J. D. (2) podzielił ocenę Sądu I instancji, że bardziej przekonująca jest argumentacja, iż możliwość uzyskiwania dochodów z nieruchomości nie jest równoznaczna z zakwalifikowaniem jej jako komercyjnej, tj. przeznaczonej do takiego wykorzystania, by generować zyski. Sąd II instancji miał na uwadze, że podejście porównawcze stosuje się, gdy istnieją nieruchomości bardzo podobne do nieruchomości szacowanej, które były przedmiotem transakcji, jednakże jeżeli nieruchomość ma charakter komercyjny, tzn. że przynosi i może przynosić dochód, lepsze jest podejście dochodowe, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości oraz, że nie zapłaci za nią ceny większej od tej, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu ryzyka. Z opinii biegłych B. D. i J. D., wynika, że nieruchomości będące przedmiotem działu nie mają jednak charakteru komercyjnego z uwagi na to, że są to stare kamienice, wymagające remontów i znacznych nakładów, by można je potraktować jako nieruchomości komercyjne, a ponadto w nieruchomości przy al. (...) od kilkudziesięciu lat zamieszkuje jedna ze współwłaścicielek, natomiast na nieruchomości przy ul. (...) nie ma żadnych lokali użytkowych, których najem przynosi nieporównywalnie wyższe dochody niż najem lokali mieszkalnych. Trafnie też Sąd Rejonowy wskazał, że co prawda nieruchomość przy Al. (...) jest położona w najatrakcyjniejszej części miasta, to przecież lokale mieszkalne, przeznaczone na wynajem, są w niskim standardzie, co nie sprzyja uzyskiwaniu wysokich dochodów. Dlatego również w ocenie Sądu II instancji zastosowanie podejścia porównawczego było bardziej uzasadnione, albowiem odmienne stanowisko w tej kwestii biegłego B. W. (1) w ogóle nie uwzględnia realiów rynku nieruchomości, gdyż wymieniony biegły przypisując obu nieruchomościom charakter komercyjnych wycenił je przy założeniu, że ich właściciele będą korzystać z nich zmierzając wyłącznie do maksymalizacji zysku, a nadto zupełnie zignorował, że przeważającą funkcją nieruchomości przy al. (...) jest funkcja mieszkalna, a pomieszczenia strychowe potraktował jako użytkowe bez rozważenia celowości i kosztów związanych ze zmianą ich przeznaczenia. i może być bardzo dochodowa to jednak jej dotychczasowe wykorzystanie i stan techniczny Wszystko to zostało szczegółowo wypunktowane w uzasadnieniu Sądu Rejonowego. W tym miejscu należy wskazać, że opinia biegłego jak każdy dowód w sprawie podlega ocenie, stosownie do treści art. 233 k.p.c. Swoistość tej oceny polega jednak na tym, że chodzi tu nie o kwestie wiarygodności, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie,



dlatego pogląd biegłego trafił lub nie do przekonania Sądu. Z jednej strony konieczna jest zatem kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej zaś strony istotną rolę musi odgrywać stopień zaufania do wiedzy reprezentowanej przez biegłego oraz uwzględnienie doświadczenia życiowego Sądu. Z uzasadnienia Sądu pierwszej instancji wynika, że miał on na względzie, że różnice pomiędzy opiniami w/w biegłych są znaczne i wymagają w związku z tym dokonania stosownej oceny. Sąd Okręgowy zważył, że w takiej sytuacji rzeczą Sądu było skonfrontowanie sprzecznych opinii ze sobą, a także dokonanie ich oceny w świetle całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, celem oceny, której ze sprzecznych ze sobą opinii należy przyznać w pełnym zakresie wartość dowodową. Powyższa ocena i analiza wymienionych opinii została dokonana przez Sąd Rejonowy prawidłowo, a argumentacja przedstawiona w apelacji jest jedynie polemiką z nieobarczonym żadnym błędem stanowiskiem Sądu pierwszej instancji w przedmiocie wartości dowodowej sporządzonych w sprawie opinii. Dodatkowo wypada jedynie wskazać, że samo niezadowolone apelujących uczestników ze wskazanej części zawartych w opinii biegłego J. D. wniosków nie jest wystarczające, ponieważ w podanym zakresie przedmiotowa opinia nie została przez skarżących zasadnie zakwestionowana.

Chybionym było również twierdzenie, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy w zakresie wyliczenia pożytków za okres od 1956 r. do 11 grudnia 1990 r. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zgodnie przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu I instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sporu, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (tak SN m.in. w postanowieniu z dnia 23 września 1998 r. w sprawie II CKN 897/97, OSNC 1999/1/22; w wyroku z dnia 12 lutego 2002 r. w sprawie I CKN 486/00, OSP 2003/3/36; w wyroku z dnia 21 października 2005 r. w sprawie III CK 161/05, Lex nr 178635). Innymi słowy „nierozpoznanie istoty sprawy” odnosi się do nierozpoznania roszczenia będącego podstawą powództwa. W postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Z posiadaniem rzeczy najczęściej wiążą się pożytki, które współwłaściciel otrzymuje z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. W realiach niniejszej sprawy Sąd I instancji odniósł się w sposób jednoznaczny co do roszczeń dotyczących rozliczenia pożytków pomiędzy współwłaścicielami, trafnie stwierdzając, że przeciwko rozliczaniu nakładów bieżących przemawia okoliczność, że współwłaściciele dokonywali nakładów bieżących tylko na te części, z których sami korzystali, albowiem wnioskodawczyni K. K. remontowała budynek frontowy, z którego w przeważającej części korzysta ona wraz z córkami, natomiast uczestnicy dokonywali nakładów jedynie na przejęte przez nich lokale użytkowe, a następnie korzystali z tych lokali i czerpali dochody z ich wynajmowania. Wbrew wywodom apelujących co do tego, że wnioskodawczyni korzystała ze wspólnej nieruchomości ponad swój udział z naruszeniem pozostałych współwłaścicieli, materiał dowodowy wskazuje, że nieruchomość przy al. (...) zabudowana jest dwoma budynkami, w których znajdują się lokale użytkowe i mieszkalne, a każdy z jej współwłaścicieli ma uprawnienie do korzystania z tych lokali, przy czym lokali użytkowych jest mało i koniecznym było rozstrzygnięcie sporu o korzystanie z nich przez współwłaścicieli przez sąd, natomiast lokali mieszkalnych jest na tyle dużo, że każdy współwłaściciel mógłby, gdyby chciał z lokalu mieszkalnego korzystać. W przypadku lokali mieszkalnych nie było jednak pomiędzy współwłaścicielami sporu, albowiem poza dwoma współwłaścicielkami nie było innych chętnych do ich zajęcia. Nie zostało tym samym dowiedzione, że wnioskodawczyni korzystała z nieruchomości ponad swoje udziały, naruszając uprawnienia pozostałych współwłaścicieli do korzystania z nieruchomości. Zgodnie zaś z uchwałą SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12 „współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c.” Podobnie SN: „Współwłaściciel, który pozbawia możliwości wykonywania uprawnień wynikających z art. 206 k.c. przez wyłączone korzystanie z całej bądź części rzeczy wspólnej, czyni to bezprawnie, co uprawnia do dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c.” (postanowienie SN z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 459/12, LEX nr 1347837). „Współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wykluczający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy z zachowaniem przesłanek określonych w art. 224 § 2 lub art. 225 k.c.” (uchwała SN z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53, LEX nr 464699). Skoro zatem nie było podstaw do przyjęcia,

że wnioskodawczynie korzystają z nieruchomości ponad swój udział, przeto nie mógł odnieść zamierzonego skutku zarzut naruszenia art. 206 k.c. przez Sąd Rejonowy.

Mając na uwadze, że podniesione zarzuty okazały się niezasadne, apelacje uczestników postępowania podlegały oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. o czym orzeczono w punkcie pierwszym sentencji postanowienia.

Sąd Okręgowy ustalił, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego zgodnie ze swoim udziałem w sprawie, uznając, że byli w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem i w związku z tym nie było podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c.