

**Sygn. akt VI Ca 980/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 lipca 2016r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie VI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

**Przewodniczący-Sędzia SSO Hanna Morejska**

**Sędziowie SSO Leszek Mazur (spr.)**

**SSO Jolanta Janas**

**Protokolant Jadwiga Cichoń**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 lipca 2016 r.

sprawy z wniosku Gminy C. - Prezydenta Miasta C.

z udziałem (...) Okręgowej Izby Aptekarskiej , M. S. (1) , R. S. , B. T. , J. T. , A. S. , G. S. i E. S.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika J. T.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 5 sierpnia 2015r .

sygn. akt II Ns 4898/13

**postanawia:**

- 1) **oddalić apelację ;**
- 2) **ustalić iż każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie .**

**Sygn. akt VI Ca 980/15**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 5.08.2015 r. sygn. akt II Ns 4898/13 k.374-380 Sąd Rejonowy w Częstochowie dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), oznaczonej jako działka numer(...), zabudowanej budynkiem IV-piętrowej kamienicy, dla której w Sądzie Rejonowym w Częstochowie IX Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta (...), należącej do Gminy M. C. w 90/240 częściach, (...) w 15/240 częściach, A. S. i G. S. w 15/240 częściach na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, M. S. (1) w 22/240 częściach, R. S. w 12/240 częściach, B. T. w 22/240 częściach, J. T. w 54/240 częściach, E. S. w 10/240 częściach poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku położonym na wyżej opisanej nieruchomości przedstawionych w opinii i opinii uzupełniającej biegłego Z. T. (1) w ten sposób, że:

1. przyznał na wyłączną własność Gminie M. C.:

- lokal mieszkalny numer (...) (klatka 2) usytuowany na trzecim piętrze budynku o powierzchni użytkowej 46,62 m<sup>2</sup> składający się z przedpokoju, łazienki z wc, kuchni i dwóch pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;
- lokal mieszkalny numer (...) (klatka 2) usytuowany na trzecim piętrze budynku o powierzchni użytkowej 74,77 m<sup>2</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i trzech pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;
- mieszkalny numer (...) (klatka 1) usytuowany na trzecim piętrze budynku o powierzchni użytkowej 70,90 m<sup>2</sup> składający się z przedpokoju, łazienki, kuchni, spiżarki i dwóch pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;
- mieszkalny nr (...) (klatka 1) usytuowany na trzecim piętrze budynku o powierzchni użytkowej 68,66 m<sup>2</sup> składający się z przedpokojów, łazienki, kuchni i dwóch pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;
- lokal mieszkalny nr (...) (klatka 2) usytuowany na czwartym piętrze budynku o powierzchni użytkowej 47,12 m<sup>2</sup> składający się z przedpokoju, łazienki z wc, kuchni i dwóch pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;
- lokal mieszkalny nr (...) (klatka 2) usytuowany na czwartym piętrze budynku o powierzchni użytkowej 77,05 m<sup>2</sup> składający się z przedpokoju, łazienki, kuchni, spiżarki i dwóch pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;
- lokal mieszkalny nr (...) (klatka 1) usytuowany na czwartym piętrze budynku o powierzchni użytkowej 73,02 m<sup>2</sup> składający się z przedpokoju, łazienki, kuchni, spiżarki i dwóch pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;
- lokal mieszkalny nr (...) (klatka 1) usytuowany na czwartym piętrze i dyn ku o powierzchni użytkowej 70,00 m<sup>(2)</sup> składający się z przedpokoi, łazienki z wc, kuchni i trzech pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;

2. przyznał na wyłączną własność (...) Okręgowej Izbie Aptekarskiej lokal niemieszkalny nr (...) (klatka 2) usytuowany na parterze budynku o powierzchni użytkowej 100,94 m<sup>2</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i trzech pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;

3. przyznał na wyłączną własność A. S. i G. S. na zasadzie w zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej: lokal mieszkalny nr (...) (klatka 2) usytuowany na drugim piętrze budynku o powierzchni użytkowej 92,76 m<sup>2</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i trzech pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;

4. przyznał na wyłączną własność M. S. (1) lokal mieszkalny nr (...) (klatka 2) usytuowany na pierwszym piętrze budynku o powierzchni użytkowej 91,52 m<sup>2</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i trzech pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;

5. przyznał na wyłączną własność R. S. lokal mieszkalny nr (...) (klatka 1) usytuowany na pierwszym piętrze budynku o powierzchni użytkowej 91,84 m<sup>2</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i trzech pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;

6. przyznał na wyłączną własność B. T. lokal mieszkalny nr (...) (klatka 1) usytuowany na drugim piętrze budynku o powierzchni użytkowej 91,03 m<sup>2</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i trzech pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;
7. przyznał na wyłączną własność J. T. lokal mieszkalny nr (...) (klatka 1) usytuowany na parterze budynku o powierzchni użytkowej 97,14 m<sup>(( 2))</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i czterech pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;
8. przyznał na wyłączną własność J. T. lokal mieszkalny nr (...) (klatka 1) usytuowany na pierwszym piętrze budynku o powierzchni użytkowej 71,53 m<sup>2</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni i trzech pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części;
9. przyznał na wyłączną własność E. S. lokal mieszkalny nr (...) (klatka 1) usytuowany na drugim piętrze budynku o powierzchni użytkowej 69,66 m<sup>2</sup> składający się z przedpokoju, łazienki z wc, kuchni, spiżarki i dwóch pokoi oznaczonych numerami (...) i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części.

Sąd Rejonowy ustalił, iż powierzchnią wspólną dla odrębnych lokali w opisanym wyżej budynku są: klatka schodowa oznaczona nr k/1 o powierzchni użytkowej 59,65 m<sup>2</sup>, a schodowa oznaczona nr k/2 o powierzchni użytkowej 60,59 m<sup>2</sup>, piwnice oznaczone nr k/1 o powierzchni użytkowej 85,13 m<sup>2</sup>, piwnice oznaczone nr k/2 o powierzchni użytkowej 89,20 m<sup>2</sup>, piwnice komunikacja oznaczone nr k/1 o powierzchni użytkowej 23,56 m<sup>2</sup>, piwnice komunikacja oznaczone nr k/2 o powierzchni użytkowej 22,64 m<sup>2</sup>, wjazd - wejście główne o powierzchni użytkowej 38,50 m<sup>2</sup>, grunt o powierzchni 859,00 m<sup>2</sup>.

Tytułem dopłaty Sąd Rejonowy zasądził na rzecz J. T.:

- od (...) kwotę 43.519,93 zł w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności;
- od E. S. kwotę 33.344,54 zł płatną w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności;
- od R. S. kwotę 55.108,16 zł płatną w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności;
- od A. S. i G. S. solidarnie kwotę 28.549,66 zł płatną w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności;
- od Gminy M. C. kwotę 119.286,32 zł płatną w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności.

Tytułem dopłaty Sąd Rejonowy zasądził na rzecz B. T.:

- od (...) Okręgowej Izby Aptekarskiej kwotę 8 830,35 zł płatną w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności;
- od E. S. kwotę 6.765,73 złotych zł i siedemdziesiąt trzy grosze płatną w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności;
- od R. S. kwotę 11.181,64 zł płatną w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności;

- od A. S. i G. S. solidarnie kwotę 5.792,83 zł płatną w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności;

- od Gminy M. C. kwotę 24.203,62 zł płatną w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności;

Tytułem dopłaty Sąd Rejonowy zasądził na rzecz M. S. (1):

- od (...) Okręgowej Izby Aptekarskiej kwotę 8 634,90 zł płatną w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności;

- od E. S. kwotę 6.615,97 zł płatną w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności;

- od R. S. kwotę 10 934,15 zł płatną w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności;

- od A. S. i G. S. solidarnie kwotę 5.664,61 zł w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności;

- od Gminy M. C. kwotę 23.667,90 zł płatną w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia w terminie płatności.

Ponadto Sąd Rejonowy rozliczył koszty postępowania.

Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest nieruchomości położona w C. przy ul. (...), oznaczona jako działka nr (...), zabudowana budynkiem IV-piętrowej kamienicy, dla której w Sądzie Rejonowym w Częstochowie IX Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta (...) stanowiąca współwłasność: Gminy M. C. w 90/240 częściach, C. (...) w 15/240 częściach, A. S. i G. S. w 15/240 częściach na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, M. S. (1) w 22/240 częściach, R. S. w 12/240 częściach, B. T. w częściach, J. T. w 54/240 częściach, E. S. w częściach. Przedmiotowa działka we frontowej części zabudowana jest budynkiem kamienicy mieszkalnej o 5 kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczonym, murowanym systemem tradycyjnym w latach 30-tych ubiegłego z cegły oraz nadbudowanym w latach 60-tych. W budynku znajduje się 15 mieszkalnych i jeden lokal użytkowy na parterze (lokal biurowy). Wejścia do odbywają się dwoma klatkami schodowymi. W centralnej części budynku uje się przejazd bramowy z dostępem do klatek schodowych i umożliwiający wjazd na podwórze. W piwnicach zlokalizowane są komórki lokatorskie, pomieszczenia gospodarcze i techniczne. Za budynkiem kamienicy znajduje się podwórze o nawierzchni z kostki betonowej, stanowiące parking dla mieszkańców. Na terenie podwórza znajduje się również blaszany oraz murowany garaż. Podwórze ogrodzone. Usytuowany na parterze budynku lokal mieszkalny numer (...) (klatka 1) o powierzchni użytkowej 97,14 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i czterech pokoi oznaczonych nr (...) znajduje się w posiadaniu J. T.. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na parterze budynku lokal niemieszkalny nr (...) (klatka 2) o powierzchni użytkowej 100,94 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i trzech pokoi oznaczonych nr (...) znajduje się w posiadaniu (...) Okręgowej Izby aptekarskiej. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na I piętrze budynku lokal mieszkalny numer (...) (klatka 1) o powierzchni użytkowej 71,53 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni i trzech pokoi oznaczonych numerami (...) zajmowany jest przez lokatora E. P.. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na I piętrze budynku lokal mieszkalny nr (...) (klatka 1) o powierzchni użytkowej 91,84 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i trzech pokoi oznaczonych nr (...) zajmowany jest przez lokatora K. M.. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na I piętrze budynku lokal mieszkalny nr (...) (klatka 2) o powierzchni

użytkowej 91,52 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, i trzech pokoi oznaczonych numerami (...), zamieszkiwany jest przez M. S. (1). Z lokalem tym związany jest w udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na II piętrze budynku lokal mieszkalny numer (...) (klatka 1) o powierzchni użytkowej 69,66 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, łazienki z wc, i, spiżarki i dwóch pokoi oznaczonych nr (...), zamieszkiwany jest przez E. S.. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na II piętrze budynku lokal mieszkalny nr (...) (klatka 1) o powierzchni użytkowej 91,03 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i trzech pokoi oznaczonych nr (...), zamieszkiwany jest przez lokatora M. S.. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na II piętrze budynku lokal mieszkalny nr (...) (klatka 2) o powierzchni użytkowej 92,76 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i trzech pokoi oznaczonych numerami (...), zamieszkiwany jest przez A. i G. małżonków S.. Z lokalem i związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. W dwóch nadbudowanych kondygnacjach (III i IV) znajduje się łącznie osiem lokali mieszkalnych, których najemcy są wskazywani przez Gminę C.. W imieniu Gminy nadbudowaną częścią gospodaruje i zarządza Zakład Gospodarki Mieszkaniowej (...) Sp. z o.o. Usytuowany na III piętrze budynku lokal mieszkalny nr (...) (klatka 2) o powierzchni użytkowej 46,62 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, łazienki z wc, kuchni i dwóch pokoi oznaczonych nr (...) znajduje się w osiadaniu Gminy. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na III piętrze budynku lokal mieszkalny nr (...) (klatka 2) o powierzchni użytkowej 74,77 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i trzech pokoi oznaczonych numerami (...) znajduje się w posiadaniu Gminy. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na III piętrze budynku lokal mieszkalny nr (...) (klatka 1) o powierzchni użytkowej 70,90 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i dwóch pokoi oznaczonych numerami (...) znajduje się w posiadaniu Gminy. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na III piętrze budynku lokal mieszkalny numer (...) (klatka 1) o powierzchni użytkowej 68,66 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokojów, wc, łazienki, kuchni pokoi oznaczonych numerami (...) się w posiadaniu Gminy. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na IV piętrze budynku lokal mieszkalny nr (...) (klatka 2) o powierzchni użytkowej 47,12 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, łazienki z wc, kuchni pokoi oznaczonych nr (...) znajduje się w posiadaniu Gminy. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na IV piętrze budynku lokal mieszkalny nr (...) (klatka 2) znajdujący się na czwartym piętrze budynku o powierzchni użytkowej 77,05 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni, spiżarki i dwóch pokoi o nr (...) znajduje się w posiadaniu Gminy. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na IV piętrze budynku lokal mieszkalny nr (...) (klatka 1) o powierzchni użytkowej 73,02 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoju, wc, łazienki, kuchni i dwóch pokoi oznaczonych nr (...) znajduje się w posiadaniu Gminy. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Usytuowany na IV piętrze budynku lokal mieszkalny nr (...) (klatka 1) o powierzchni użytkowej 70 m<sup>((2))</sup> składający się z przedpokoi, łazienki z wc, kuchni i pokoi oznaczonych nr (...) znajduje się w posiadaniu Gminy. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący o, (...) części. Powierzchnią wspólną dla odrębnych lokali w opisanym wyżej budynku są: klatka schodowa oznaczona nr k/1 o powierzchni użytkowej 59,65 m<sup>((2))</sup>, klatka schodowa oznaczona nr k/2 o powierzchni użytkowej 60,59 m<sup>((2))</sup>, piwnica oznaczone nr k/1 o powierzchni użytkowej 85,13 m<sup>((2))</sup>, piwnica oznaczone numerem k/2 o powierzchni użytkowej 89,20 m<sup>((2))</sup>, piwnica - komunikacja oznaczona nr k/1 o powierzchni użytkowej 23,56 m<sup>((2))</sup>, piwnice –komunikacja o nr k/2, o powierzchni użytkowej 38,50 m<sup>((2))</sup>, oraz grunt o powierzchni 859,00 m<sup>((2))</sup>( dowody: odpis z KW (...) k.14-17, inwentaryzacja k.21-40, akta o sygn. Ns 361/12 Sądu Rejonowego w Częstochowie, opinia biegłego sądowego Z. T. k. 95-135, 162-165, opinia biegłego sądowego D. S. k.195-294, k.308-310, k.312, k.343-345, k.367-368). Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy w całości podzielił opinię biegłego sądowego Z. T. (1) oraz opinię biegłego sądowego D. S. (2). Opinie te zostały opracowane w sposób rzetelny z wykorzystaniem danych przez biegłych wiadomości specjalnych, po analizie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie oraz oględzinach przedmiotowych nieruchomości. Przekonanie Sądu Rejonowego o trafności wniosków wymienionych

opiniach wynikało z faktu, iż zostały one sporządzone przez osoby dysponujące odpowiednią wiedzą fachową, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Biegły D. S. (2) sposób przekonywający i jasny odniósł się nadto do zgłaszanych przez pełnomocnika uczestnika postępowania zarzutów.

Apelację k.406-412 od tego postanowienia złożył uczestnik postępowania J. T. zarzucając Sądowi I instancji:

1. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, w szczególności art. 233 k.p.c., polegające na braku wszechstronnej i wnikliwej analizy dowodów zgromadzonych w tej sprawie i tym samym bezpodstawnego uznania opinii biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości za miarodajną, pomimo skutecznego wykazania w toku postępowania wad w/w opinii i braku możliwości przyjęcia jej jako podstawę ustalenia należnych uczestnikom dopłat, a w konsekwencji błędne ustalenie przez Sąd Rejonowy wysokości dopłat zasądzonych współwłaścicielom, którzy korzystają z mniejszej powierzchni lokali niż wynikałoby to z należących do nich udziałów;
2. naruszenie przepisów postępowania art. 286 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. zd. 2 poprzez nie przeprowadzenie z urzędu dowodu z innego biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości dla określenia wysokości dopłat dla poszczególnych współwłaścicieli z tytułu zajmowanej powierzchni w stosunku do posiadanego udziału, pomimo, iż zachodziła taka potrzeba, albowiem przeprowadzona opinia biegłego sądowego D. S. (2) pomimo uzupełniającej opinii pisemnej i ustnej, zawierała istotne luki, była nieprzekonująca, niekompletna, wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nienależycie uzasadniona i nieweryfikowalna.

Wskazując na powyższe skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd odwoławczy zważył, co następuje.

Apelacja jest niezasadna.

Sąd odwoławczy podziela ustalenia Sądu I instancji oraz ich ocenę dokonaną przez ten Sąd.

I. Niezasadne są oba zarzuty sformułowane w pkt. 1 i 2 apelacji, tzn. naruszenia art. 233 k.p.c. i art. 286 k.p.c. Oba dotyczą opinii biegłego, co do której skarżący sformułował bardzo poważne zarzuty dotyczące nie tylko kwestii szczegółowych, ale także natury metodologicznej (por. następujące sformułowanie zarzutów apelacji k.407: „... albowiem przeprowadzona opinia biegłego sądowego D. S. (2) pomimo uzupełniającej opinii pisemnej i ustnej, zawierała istotne luki, była nieprzekonująca, niekompletna, wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nienależycie uzasadniona i nieweryfikowalna...”). Pomimo tak daleko idących zarzutów skarżący nie złożył wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Dowodu z opinii biegłego nie może zastąpić quasi opinia, tj. pismo złożone przez skarżącego dnia 15.03.2016 r. k.469-526 stanowiące bardzo obszerny i pogłębiony zbiór ocen i uwag do opinii biegłego sądowego wkraczających w sferę wiadomości specjalnych, ale wyrażająca tylko prywatne opinie skarżącego. W konsekwencji za niezasadny należało uznać także zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. zd. 2 k.p.c. poprzez nie przeprowadzenie z urzędu dowodu z innego biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości, skoro stosownego wniosku nie złożył ani skarżący osobiście ani jego profesjonalny pełnomocnik. O niezasadności tego zarzutu przesądziły nie tylko względy formalne, tzn. brak wniosku o powołanie kolejnego biegłego, ale także względy merytoryczne, tzn. niezasadność zarzutów skierowanych wobec opinii biegłego sądowego D. S..

II. Zasadniczy zarzut wobec opinii biegłego sądowego dotyczył niewłaściwego doboru nieruchomości porównawczych oraz brak możliwości skorygowania tego doboru z powodu odmowy przez biegłego podania bliższych danych tych nieruchomości, co miałyby umożliwić stronom ich identyfikację i zweryfikowanie poprawności pracy biegłego. Skarżący zakwestionował zasadność odmowy podania takich danych przez biegłego z powołaniem na ochronę danych osobowych oraz ochronę tajemnicy zawodowej biegłego (por. następujący fragment uzasadnienia apelacji k.408-409: „...Dodatkowo, należy zaznaczyć, iż sam fakt, iż biegły nie wskazał w opinii adresów w/w nieruchomości, a jedynie nazwę ulicy, podważa w/w opinie czyniąc ją całkowicie nieprecyzyjną. Uczestnicy nie mają możliwości zweryfikowania m.in. stanu technicznego nieruchomości, czy zaopatrzenia w media, a oczywista jest okoliczność, iż kamienice m.in.

na S. w C. są diametralnie różne i niektóre z nich w żadnym razie nie są podobne do nieruchomości wycenianej...”, „... Wbrew stanowisku biegłego wyrażonego na rozprawie w dniu 22 lipca 2015 roku wskazanie nieruchomości służących do porównania w ramach postępowania sądowego poprzez podanie danych pozwalających na określenie lokalizacji nieruchomości, nie są objęte ochroną przewidzianą w ustawie o ochronie danych osobowych...”). Skarżący odwołał się do stanowiska wyrażanego w orzecznictwie sądów administracyjnych, zgodnie z którym biegły miał obowiązek podać dane adresowe nieruchomości, które przyjął do porównania, tak aby każdy z uczestników miał możliwość dokonać oględzin nieruchomości porównywanych i ustalić zakres podobieństwa nieruchomości (por. wyrok WSA w Poznaniu o sygn. akt. IV SA/Po 317/13). Stanowisko wyrażone przez sąd administracyjny w uzasadnieniu powołanego orzeczenia nie jest jednak tak daleko idące jak sugeruje skarżący, a ponadto dotyczy nieco odmiennej sytuacji, a mianowicie braku jakiegokolwiek danych pozwalających zweryfikować dane przyjęte przez biegłego, tzn. adresu, numeru działki czy ulicy (por. uzasadnienie wyroku WSA w Poznaniu o sygn. akt. IV SA/Po 317/13 str. 6). Tymczasem opinia sporządzona w sprawie niniejszej w części dotyczącej określenia wartości rynkowej całej nieruchomości zawiera zbiór 12 nieruchomości, spośród których wybrano 3 podobne. Metodologia budowy tego zbioru nie budzi wątpliwości, biegły zbudował go na podstawie analizy lokalnego, (...) rynku transakcji nieruchomościami podobnymi czyli działek gruntu zabudowanych budynkami kamienic w podobnym wieku i stanie technicznym z obrębu centrum miasta w latach 2013-2014, z rozszerzeniem tego okresu także na rok 2011 ze względu na niewielką ilość transakcji w okresie 2 lat poprzedzających sporządzenie opinii. Zestawienie badanych nieruchomości, w tym nieruchomości podobne, obejmuje, poza datą transakcji, także 10 innych elementów poddanych analizie, w tym np. dzielnicę, ulicę, powierzchnię działek i powierzchnię zabudowy (por. tabela nr 5 w opinii biegłego D. S. k.210). Biegły wyszczególnił cenotwórcze cechy rynkowe mające wpływ na szacowaną wartość, wyjaśnił na czym polega podobieństwo, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dokonał analizy rynku w aspekcie przyjętych cech, ustalił ich wagę, opisał transakcje dla potrzeb szczegółowych wyliczeń, wyliczył wartość tzw. jednostek porównawczych, tzn. cenę za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, wartości cząstkowe i średnią arytmetyczną dającą wartość rynkową 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku szacowanej nieruchomości (por. opinia biegłego D. S. k.209v-213v).

III. Jak chodzi o kwestię podania bliższych danych nieruchomości porównywanych celem ich identyfikacji, oględzin i weryfikacji opinii biegłego, to za miarodajne uznał Sąd Okręgowy stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5.04.2012 r. sygn. akt II CSK 369/11, zgodnie z którym w kwestiach porównawczych nieruchomości wystarczy ich należyty opis, czyli powierzchnia, przeznaczenie, stan prawny oraz inne cechy, natomiast nie są potrzebne dane identyfikacyjne, których ujawnienie wkraczałoby w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, o której mowa w art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wszystkie dane wskazane przez Sąd Najwyższy zawarte są w opinii biegłego D. S.. Negatywne stanowisko dotyczące ujawniania danych umożliwiających identyfikowanie nieruchomości porównywanych wyrażone zostało w sposób jednoznaczny, a odmienne stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. za zbyt daleko idące (por. następujący fragment uzasadnienia wyroku SN z dnia 5.04.2012 r. sygn. akt II CSK 369/11str. 3-4: „...Nie są jednak potrzebne dane identyfikacyjne, których ujawnienie wkraczałoby już w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, o której mowa w art. 175 ust. 3 u.g.n. Z tego względu teza wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 17 grudnia 2010 r. ( (...) SA/Kr (...), Lex nr 753467) idzie za daleko, wymagając na tyle precyzyjnych danych w operacie, aby można zidentyfikować nieruchomość, gdyż w przeciwnym wypadku weryfikacja dokonanej wyceny staje się niemożliwa. Takiego poglądu nie należy podzielać., a do zweryfikowania poprawności operatu i opinii biegłego identyfikacja nieruchomości porównywanych nie jest wcale potrzebna...”).

IV. Oprócz powyżej omówionego zarzutu natury metodologicznej, skarżący sformułował także wobec opinii biegłego zarzuty dotyczące kwestii szczegółowych, a mianowicie: przyjęcie do porównań nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego w okresie dłuższym niż dwa lata od daty sporządzenia opinii, wybranie do porównania nieruchomości niepodobnych, błędną ocenę lokalizacji nieruchomości przy ul. (...) jako dobrą, zamiast jako bardzo dobrą, błędną ocenę funkcji szacowanej nieruchomości oraz stanu technicznego budynku, pominięcie przy szacowaniu piwnic oraz gruntu pod budynkiem, jak również pominięcie wartości poszczególnych lokali, czego konsekwencją było zaniżenie wartości nieruchomości o ok. 700 000 zł (por. pismo skarżącego z dnia 24.03.2015 r.

k.317-320). Biegły ustosunkował się do tych zarzutów w opiniach uzupełniających: pisemnej k.343-345 oraz ustnej k.367-368. Jego wyjaśnienia Sąd Rejonowy uznał za przekonujące i stanowisko to należy podzielić.

V. Już w pierwotnej opinii biegły wyjaśnił powody poszerzenia analizy rynku także na transakcje z roku 2011, tzn. wykraczające poza okres 2 lat. Tym zasadniczym powodem była niewielka ilość transakcji w okresie 2 lat poprzedzających sporządzenie opinii, a powodem uzupełniającym stabilizacja cen w tym okresie. Wynika to wprost z treści opinii, czego skarżący, formułując swojej zarzuty, nie dostrzega lub przemilcza (por. następujący fragment opinii k.209v: „...w związku z niewielką ilością transakcji analizę rynku rozszerzono na okres od 2011 roku. Wydłużony okres badania cen transakcyjnych jest uzasadniony również względną stabilizacją cen transakcyjnych podobnych nieruchomości w tym okresie i w związku z tym w dalszej części opinii trend czasowy również nie będzie uwzględniany...”). W uzupełniającej opinii pisemnej biegły wyjaśnił, że okres 2 lat ma charakter umowny, a nie wiążący i wynika ze standardów zawodowe rzeczoznawców majątkowych, które należy traktować tylko jako wytyczne przy sporządzaniu wyceny. Dat transakcji przyjętych do porównania nie należy przeceniać, gdyż najważniejsze jest poprawne odwzorowanie rynku, a zbyt ściśle trzymanie się kryterium czasowego może prowadzić do zniweczenia tego celu poprzez poszukiwanie nieruchomości podobnych na innych rynkach (por. wyjaśnienia biegłego k.343v, w szczególności następujący fragment: „...Takie podejście jest zdecydowanie lepsze i zalecane niż badanie rynków porównywalnych np. w D., T. czy Z.. Transakcja z lokalnego rynku nawet starsza niż dwa lata lepiej odwzorowuje lokalny rynek niż nowa transakcja np. sprzed miesiąca, która miała miejsce na innym sąsiednim rynku...”).

VI. Brak podobieństwa 3 przyjętych do porównania nieruchomości z nieruchomością wycenianą skarżący uzasadniał przede wszystkim rozbieżnością w lokalizacji i sąsiedztwie, a konkretnie położeniem w różnych dzielnicach miasta i w różnej odległości od centrum. W uzupełniającej opinii pisemnej biegły wyjaśnił, że przyjęte do porównania nieruchomości położone są w śródmieściu C. i w niedalekiej odległości od nieruchomości szacowanej, mają bardzo podobną lokalizację i podobne sąsiedztwo. Różnice w lokalizacji zostały skorygowane poprawkami obliczonymi zgodnie z przyjętą metodyką. Nieruchomość przy ul. (...) położona jest tylko 1,4 km od szacowanej nieruchomości, jest to odległość, którą pieszo można pokonać w pół godziny, a samochodem w kilka minut. Nawet jeśli nieruchomości przy ul. (...) oraz przy ul. (...) położone są w odległości ok. 2 km od centrum miasta, to jest to odległość tylko o połowę większa niż ta odległość w przypadku szacowanej nieruchomości. Lokalizację szacowanej nieruchomości trudno uznać za bardziej atrakcyjną niż np. nieruchomości przy ul. (...), tzn. w pobliżu P. Jasnogórskiego i kortów tenisowych. Oczywiście pewne różnice istnieć muszą, ale w świetle wyjaśnień biegłego nie są to różnice wykluczające podobieństwo wybranych nieruchomości, bo chodzi o różne nieruchomości, o specyficznym charakterze, tzn. zabudowane kamienicami, ale eksponowanie różnic stanowi polemikę z biegłym. Przesadne i nieuzasadnione eksponowanie różnic między nieruchomościami mogłoby zmusić biegłego do sięgnięcia do transakcji na innych, wspomnianych przez niego rynkach lokalnych, np. w D., T. czy Z.. W takim przypadku można sobie wyobrazić skalę zastrzeżeń do opinii biegłego, gdy część porównywanych nieruchomości znajdowałoby się w odległości kilkudziesięciu kilometrów od szacowanej nieruchomości.

VII. Zasadnie również biegły ocenił funkcję szacowanej nieruchomości jako słabą ze względu na udział lokali mieszkalnych. Wprawdzie w tabeli nr 7 pkt. 5 funkcja średnia związana jest z udziałem powierzchni lokali o funkcji użytkowej w całej powierzchni użytkowej kamienicy nie przekraczającym 20 %, co formalnie ma miejsce w sprawie niniejszej, gdyż w kamienicy przy ul. (...) znajduje się 1 lokal użytkowy, zajmowany przez Okręgową (...), a wspomniany wskaźnik wynosi ok. 0,5 %, co mieści się w przedziale od 0 % do 20 %. Ponieważ jednak chodzi tu tylko o 1 lokal, o tak niewielkim udziale w całkowitej powierzchni budynku, dlatego wyjaśnienie biegłego, że istnienie jednego lokalu użytkowego w szacowanej kamienicy nie mogło zmienić jej funkcji, należy uznać za przekonujące, zwłaszcza, że oceny każdej cechy dokonuje się aspekcie przyjętej próbki nieruchomości podobnych, a te nieruchomości posiadały lepszy wskaźnik powierzchni użytkowej do powierzchni mieszkalnej (por. wyjaśnienia biegłego k.344). Nie ulega też wątpliwości, że przyjęte procentowe granice pomiędzy ocenami cech jako dobra, średnia i słaba mają charakter orientacyjny, a znaczenie decydujące ma porównanie z porównywanymi nieruchomościami.

VIII. Skarżący kwestionował także ocenę stanu technicznego kamienicy przy ul. (...) jako średnią, gdyż jego zdaniem winna być ona co najmniej dobra, a jako zasadnicze argumenty za tym przemawiające wskazał, że kondygnacje



zostały zbudowane w latach 60-ych XX wieku, większość lokali jest po kapitalnym remoncie, a jako dobry stan nieruchomości określił biegły Z. T.. Zdaniem Sądu Okręgowego wskazane argumenty nie podważają oceny biegłego D. S.. Od wskazanych lat 60-ych XX wieku upłynęło już jednak ok. 50 lat i nie był to w budownictwie, jak zresztą w całej gospodarce, okres wysokiej jakości. Dwie kondygnacje zbudowane w latach 60-ych XX wieku stanowią tylko część budynku, jego większa część, tzn. 3 pierwsze kondygnacje zostały zbudowane w latach 30-ych XX wieku, co oznacza, że liczą ok. 80 lat. Już z tego powodu trudno oczekiwać dobrego stanu technicznego tego budynku.

IX. Przyjęcie w opinii biegłego Z. T., że stan techniczny kamienicy przy ul. (...) jako dobry, nie podważa oceny dokonanej przez biegłego D. S.. Różne były bowiem przedmioty i cele obu opinii. Celem opinii biegłego Z. T. była ocena możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali w kamienicy przy ul. (...), natomiast celem opinii biegłego D. S. było oszacowanie jej rynkowej wartości oraz wartości poszczególnych lokali (por. opinia biegłego Z. T. k.95-135 i k.162-165 oraz opinia biegłego D. S. k.294). W uzupełniającej opinii ustnej biegły D. S. wyjaśnił, że sporządzona przez niego opinia nie jest ekspertyzą stanu technicznego nieruchomości, gdyż nie posiada on nawet uprawnień budowlanych, natomiast oceny stanu technicznego dokonywał w aspekcie oceny rynku na podstawie przyjętych cech, z których jedną był stan techniczny kamienicy (por. ustna opinia biegłego D. S. k.368). Ocena stanu technicznego kamienicy przy ul. (...) dokonana przez biegłego D. S. była tylko jednym z elementów szacowania wartości nieruchomości, została dokonana na podstawie spójnych założeń opisanych w tabeli nr 7 k.211v pkt. 2, zastosowanych konsekwentnie do wszystkich ocenianych nieruchomości. Nawet na gruncie założeń przyjętych przez biegłego D. S. dla oceny stanu technicznego różnica między stanem średnim a dobrym jest niewielka; w przypadku tego pierwszego zużycie techniczne i funkcjonalne jest na poziomie 40-50 %, w przypadku tego drugiego nie przekracza 40 %. Rozgraniczenie pomiędzy obu kategoriami należy do kompetencji biegłego, a biorąc pod uwagę ustalenia biegłego, jego oceny nie można uznać za błędną. Średni stan techniczny kamienicy wynika z następującego opisu cech: w budynku występują średnie uszkodzenia wynikające z normalnego użytkowania, odpowiednie do wieku budynku. Budynek o poprawnej gospodarce remontowej, zamieszkały, niektóre elementy konstrukcyjne budynku wymagają konserwacji lub wymiany (por. tabela nr 7 k.211v pkt. 2 – opis cech). Z kolei biegły Z. T. ocenił stan techniczny kamienicy nie dokonując żadnych kategoryzacji i porównań, ponieważ sporządzana przez niego opinia tego nie wymagała. Biorąc pod uwagę wskazane wyżej argumenty, rozbieżność ocen pomiędzy obu opiniami należy uznać za dopuszczalną.

X. Nietrafne są zarzuty skarżącego dotyczące pominięcia przy szacowaniu nieruchomości piwnic oraz gruntu pod budynkiem, jak również pominięcia wartości poszczególnych lokali, czego konsekwencją było zaniżenie wartości nieruchomości o ok. 700 000 zł. Stanowią one w zasadzie powtórzenie, z dodatkową argumentacją, zarzutów podnoszonych już w toku postępowania przed Sądem Rejonowym, do których biegły ustosunkował się w opiniach uzupełniających: pisemnej k.343-345 oraz ustnej k.367-368. Przepisy określają szczegółowo metodologię szacowania wartości nieruchomości i zgodnie z nią powierzchnię piwnic nie wlicza się do powierzchni użytkowej, natomiast wszystkie pozostałe części nieruchomości zostały uwzględnione przy wyliczaniu jej wartości rynkowej na kwotę 3 166 000 zł. Przyjęcie koncepcji skarżącego, zgodnie z którą należałoby do sumy wartości wszystkich lokali, tj. kwoty 3 873 000 zł dodać wartość części wspólnych kamienicy, piwnic i gruntu oznaczałoby działanie całkowicie niezgodne z określoną w ustawie metodologią szacowania wartości nieruchomości zabudowanej, dałoby w efekcie wartość ok. 5 000 000 zł, co nie jest jej wartością rynkową i przypominałoby sytuację szacowania rynkowej wartości samochodu zbudowanego z części zamiennych, która będzie 2-3 krotnie wyższa od ceny nowego samochodu. To odwołanie do opartej na doświadczeniu życiowym wiedzy z innego obszaru zachowuje jednak swoją racjonalność także w przypadku szacowania nieruchomości. Wartość całej nieruchomości nie jest tożsama z sumą wartości jej części, w tym wartości poszczególnych lokali. Nie jest to bowiem konglomerat poszczególnych elementów, ale odrębna całość. Inaczej wyglądają poszczególne segmenty rynku mieszkaniowego, np. małych lokali, średnich, dużych, domów jednorodzinnych i kamienic. Różnica ok. 700 000 zł pomiędzy wartością rynkową całej nieruchomości a sumą wartości poszczególnych lokali jest konsekwencją wskazanych uwarunkowań i nie jest absurdalna, jak twierdzi skarżący, ale wynika z prawidłowo zastosowanej przez biegłego metody wyceny. Nie jest trafny i ten argument skarżącego, że taka różnica wynosząca 25 % jest niespotykana przy typowej sprzedaży nieruchomości. Ś. rzecz biorąc różnica ta wynosi ok. 22 % i nie sposób mówić o typowej sprzedaży, w sytuacji, w której zakłada się jednoczesną

sprzedaż na rynku wtórnym wszystkich wyodrębnionych lokali. Szansa na taką transakcję jest niewielka, kupujący kamienicę musi się liczyć z zamrożeniem znacznych środków na dłuższy czas, co dodatkowo wiąże się z koniecznością utrzymania nieruchomości, zmianami na rynku, itp., stąd wspomnienia przez biegłego „ premia za inwestycję i ryzyko” (por. k.344).

XI. Sąd Okręgowy pominął w większej części treść pisma skarżącego z dnia 15.03.2016 r. k.469-526, które skarżący określił jako: „...wykaz wad opinii oraz popełnionych przez biegłego błędów...” (por. pismo k. 469). Stanowi ono uzupełnienie argumentacji zawartej w apelacji w zakresie poszczególnych zarzutów, do których Sąd Okręgowy odniósł się powyżej w pkt. IV-X. Pismo to zawiera również takie poszerzenie i pogłębienie argumentacji w porównaniu z argumentacją zawartą w samej apelacji, że wkracza w obszar wiadomości specjalnych i jako takie nie poddaje się ocenie Sądu Okręgowego, który takim wiadomościami nie dysponuje. Tytułem przykładu można wskazać trzy fragmenty tego pisma: k.471 - jest to tabela zawierająca analizę cechy regresji jednoczynnikowej - wpływ cechy powierzchni gruntu na cenę jednostkową zł/m<sup>2</sup>; k.481 - następujący fragment: „...Jednakże z punktu widzenia prawidłowości wyceny, takie określanie rozstępu cenowego rynku jest błędne. Jest to bowiem rozstęp empiryczny, a sytuacja w której dla ceny minimalnej – wszystkie stany nie są najgorsze i odwrotnie, jest na prawdziwym rynku bardzo częsta, w związku z powyższym, w celu prawidłowego określenia rozstępu cenowego współczynników korygujących należy określić rozstęp tzw. estymowany lub ekstrapolowany, poprzez zasymulowanie hipotetycznych nieruchomości, dla których przyjmuje się sztucznie wszystkie stany cech najgorsze i najlepsze...”, oraz skrypt przeznaczony dla potrzeb szkoleniowych (...) pt. „Zasady ustalania zużycia obiektów budowlanych”. Pismo to nosi wszelkie cechy ekspertyzy specjalistycznej czy opinii biegłego, ale nią nie jest. Skoro jednak skarżący uzyskał taką wiedzę, która pozwoliła mu na zauważenie w opinii biegłego D. S. tak wielu wad, które sformułował i metodyczne uzasadnił we wskazanym piśmie, to powinien zdawać sobie sprawę, że ich weryfikacja nie jest możliwa bez pomocy biegłego. Wniosek o jego powołanie nie został jednak złożony, pomimo że skarżący jest zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika, co każe zakładać, że znane mu są uwarunkowania związane z działaniem sądu z urzędu. Skarżący nie jest osobą nieporadną, nie ma obaw naruszenia na skutek takiego zaniechania praw innych stron postępowania, nie występuje też obawa prowadzenia postępowania fikcyjnego czy jakkolwiek inny powód, który obligowałby Sąd Okręgowy do wyręczenia strony i działania z urzędu. W tym miejscu jeszcze raz należy odwołać się do wyroku SN z dnia 5.04.2012 r. sygn. akt II CSK 369/11, w którego uzasadnieniu wypowiedziany został następujący pogląd: „...jeżeli powód uważał opinię biegłej za nienależytą, choć wiele zarzutów pojawiło się dopiero poziomie skargi kasacyjnej, to powinien był wnieść o powołanie kolejnego biegłego...” (por. uzasadnienie wyroku str. 4).

XII. Sąd Okręgowy pominął załącznik do pisma pełnomocnika skarżącego z dnia 19.02.2016 r. k.463, w postaci segregatora zawierającego 12 skoroszytów, obejmujących treść ksiąg wieczystych oraz dokumentację fotograficzną nieruchomości zidentyfikowanych przez skarżącego jako opisane przez biegłego D. S. w tabeli nr 5 jego opinii z dnia 9.02.2015 r., uznając że próba złożenia takiego dowodu zmierza do obejścia ograniczeń wynikających z art. 175 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Kwestia ta została omówiona powyżej w pkt. II i III.

XIII. Sąd Okręgowy nie uwzględnił również wniosku skarżącego oraz uczestników postępowania E. S., B. T., M. S. (1) i R. S. o zasądzenie na ich rzecz od Gminy M. C. łącznej kwoty 41 934,33 zł, stanowiącej wynagrodzenie za korzystanie w okresie ostatnich 10 lat ze spornej nieruchomości przez Gminę ponad przysługujący jej udział we współwłasności (por. wniosek z dnia 25.11.2015 r. k.424-426 oraz jego uzupełnienie k.543-544). Pomijając już to, że wniosek ten został złożony dopiero w toku postępowania apelacyjnego, to nie zasługiwał na uwzględnienie jako niezasadny i niewykazany. Całe postępowanie dowodowe przeprowadzone przez Sąd Rejonowy, w tym w szczególności opinia biegłego D. S., nie dotyczyło takiego rozliczenia. Wniosek dowodowy zawarty w piśmie z dnia 25.11.2015 r. k.424-426 Sąd Okręgowy uznał za spóźniony na podstawie art. 381 k.p.c. Kwestia rozliczenia pomiędzy współwłaścicielami za tzw. korzystanie ponad udział, była w orzecznictwie rozstrzygana w sposób zróżnicowany. Skarżący oraz wymienieni uczestnicy postępowania powołali orzecznictwo wspierające ich stanowisko, ale można wskazać także odmienne (por. wyrok SN z dnia 10.02.2004 r. IV CK 17/03 Lex nr 274609, wyrok SN z dnia 27.04.2001 r. III CK 21/99, wyrok SA w Warszawie z dnia 19.12.2013 r. VI ACa 508/13 Lex nr 1 439 321). Za miarodajne należy aktualnie uznać stanowisko zawarte w uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19.03.2013 r., zgodnie z którym

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. (por. uchwała 7 SN z 19.03.2013 r. III CZP 88/12, OSNC 9/2013, poz. 103). Przez korzystanie z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. Sąd Najwyższy rozumie pozbawienie lub bezprawne niedopuszczenie do posiadania i korzystania z rzeczy. Taka sytuacja w sprawie niniejszej nie zachodzi. Wszyscy współwłaściciele korzystali ze swoich lokali w sposób w sposób zgodny, co każe dopatrywać się dorozumianego podziału do korzystania, nie naruszającego art. 206 k.c. (por. następujący fragment uzasadnienia cytowanej uchwały 7 SN z 19.03.2013 r. III CZP 88/12 str.8: „...Poza tym, dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej nie narusza art. 206 k.c...”). Wprawdzie skarżący i wymienieni uczestnicy postępowania także odwołali się do uchwały SN z 19.03.2013 r. III CZP 88/12, a nawet przywołali sformułowanie mówiące o pozbawieniu lub bezprawnym niedopuszczeniu do posiadania i korzystania z rzeczy, co nie zmienia faktu, że sytuacja taka w sprawie niniejszej nie zachodzi, wobec czego uchwała ta wspiera stanowisko nie skarżącego i wymienionych uczestników, ale Gminy M. C..

Mając na względzie wskazane argumenty Sąd odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

\