

**Sygn. akt II Ca 668/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Elżbieta Ciesielska (spr.)**

**Sędziowie: SO Ewa Piątkowska-Bidas**

**SO Teresa Strojnowska**

Protokolant: protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 października 2013 r. sprawy

z wniosku E. S.

z udziałem M. O., A. S., K. S., Ł. S. i P. S. (1)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników K. S. i P. S. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jędrzejowie

z dnia 26 lutego 2013 r., sygn. akt I Ns 306/10

**postanawia:** uchylić zaskarżone postanowienie w całości i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Jędrzejowie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

II Ca 668/13

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 21 czerwca 2010 r. E. S. domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w J., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...). W toku postępowania wnioskodawczyni, oraz uczestnicy A. S., Ł. S. i M. O. zgłosiła także wniosek o rozliczenie wydatków związanych z korzystaniem z nieruchomości, które to w całości poniosła wnioskodawczyni, a które zostały opisane w piśmie złożonym w Sądzie w dniu 1 września 2010r.

Z wnioskiem o zniesienie współwłasności co do zasady zgadzali się wszyscy uczestnicy postępowania, z tym, że K. S. i P. S. (1), wskazywali, inny nieco sposób wydzielenia odrębnych własności lokali i ich rozdzielenia pomiędzy współwłaścicieli. Ponadto uczestnicy ci domagali się rozliczenia pożytków pobieranych przez wnioskodawczynię z lokalu użytkowego wynajmowanego na sklep za okres od 1 lutego 2001r.

Postanowieniem z dnia 26 lutego 2013r. Sąd Rejonowy w Jędrzejowie:

I. (w punkcie pierwszym) w drodze zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w J. oznaczonej jako działka nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) postanowił w usytuowanym na tej działce budynku przy ulicy (...) wyodrębnić:

-w podpunkcie 1. lokal użytkowy (...)położony na parterze , składający się z pomieszczeń sklepu nr2 o powierzchni 18,32m<sup>2</sup> i nr 3 o powierzchni 30,00m<sup>2</sup> na planie sporządzonym przez biegłego E. P.wraz z udziałem we własności nieruchomości wspólnej w wysokości 48,32/219,13 i przyznać go na własność E. S.,

- w podpunkcie 2. lokal mieszkalny(...)na pierwszym piętrze składający się z pokoju o powierzchni 11,85m<sup>2</sup> (nr2), łazienki o powierzchni 3,25m<sup>2</sup> ( nr3), holu o powierzchni 2,77m<sup>2</sup>( nr4), pokoju o powierzchni 15,13m<sup>2</sup> (nr5) i pokoju o powierzchni 15,13m<sup>2</sup> (nr6) wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnicy o powierzchni 5,58m<sup>2</sup> ( nr 5) na planie sporządzonym przez biegłego E. P.wraz z udziałem we własności nieruchomości wspólnej w wysokości 53,71/219,13 i przyznać go na własność P. S. (1),

- w podpunkcie 3 lokal mieszkalny (...)na drugim piętrze składający się z pokoju o powierzchni 17,93 m<sup>2</sup> ( nr 2 ), łazienki o powierzchni 2,18 m<sup>2</sup> ( nr3), holu o powierzchni 4,40m<sup>2</sup> ( nr4), pokoju o powierzchni 10,23m<sup>2</sup> ( nr5) i kuchni o powierzchni 9,27m<sup>2</sup> (nr6) wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnicy o powierzchni 6,85m<sup>2</sup> (nr4) na planie sporządzonym przez biegłego E. P.wraz z udziałem we własności nieruchomości wspólnej w wysokości 50,86/219,13 i przyznać go na własność E. S.,

II. (w punkcie drugim) w drodze zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w J.oznaczonej jako działka nr (...)dla której prowadzona jest księga wieczysta(...), w usytuowanym na tej działce budynku położonym obok opisanego w punkcie I domu mieszkalnego położonego przy ulicy (...)wyodrębnić:

- w podpunkcie 1. lokal mieszkalnym (...)na pierwszym piętrze składający się z holu o powierzchni 2,75m<sup>2</sup> (nr1), łazienki o powierzchni 3,84 m<sup>2</sup> ( nr2), kuchni o powierzchni 10,28m<sup>2</sup> ( nr3) pokoju o powierzchni 11,39m<sup>2</sup> ( nr 4 ) na piętrze wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci schowków o powierzchni 1,20m<sup>2</sup> (nr3) i 2,57m<sup>2</sup> (nr4) na planie sporządzonym przez biegłego E. P.wraz z udziałem we własności nieruchomości wspólnej w wysokości 32,03/219,13 i przyznać go na własność Ł. S., - w podpunkcie 2. lokal użytkowy (...)na parterze składający się z garażu o powierzchni 14,19m<sup>2</sup> ( nr1) i garażu o powierzchni 20,02m<sup>2</sup> ( nr2) na planie sporządzonym przez biegłego E. P.wraz z udziałem we własności nieruchomości w wysokości 34,21/219,13 i przyznać go na własność K. S.,

III. (w punkcie trzecim) zasądził od E. S. tytułem spłaty: na rzecz M. O. i A. S. kwoty po 58 727,00zł., płatne w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności,

IV. (w punkcie czwartym) zasądził na rzecz P. S. (1): od Ł. S. kwotę 2 315,00zł. od K. S. kwotę 39 096,00zł., od E. S. kwotę 12 835,00zł. płatne w terminie 6 miesięcy ,a w wypadku Ł. S. w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności,

V. ( w punkcie piątym) zasądził od E. S. z tytułu rozliczenia pożytków z nieruchomości na rzecz P. S. (1) kwotę 22 626,91zł. , a na rzecz K. S. kwotę 3 926,25zł. płatne w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności,

VI. (w punkcie szóstym) tytułem kosztów postępowania zasądził: na rzecz E. S.: od P. S. (1) 675,00zł i od K. S. 112,50zł., zaś na rzecz M. O. od P. S. (1) 487,50zł. a od K. S. 81,25zł.

VII. ( w punkcie siódmym ) nakazał pobrać tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa: od P. S. (1) 2 195,46 zł. od K. S. 365,91zł., odstępując od obciążania nimi wnioskodawczyni i pozostałych uczestników.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujący ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Nieruchomość stanowiąca działkę nr(...)uprzednio oznaczona nr(...), położona jest w samym centrum miasta J., przy ulicy (...)niedaleko placu (...). Dla nieruchomości tej urządzona jest księga wieczysta (...)Nieruchomość zabudowana

jest kamienicą o dwóch piętrach usytuowaną bezpośrednio przy ulicy. Na parterze tego budynku znajdują się sklepy zaś na dwóch wyższych kondygnacjach lokale mieszkalne. Na nieruchomości tej od strony południowej znajduje się jeszcze jeden, mniejszy budynek piętrowy, w którym na parterze znajduje się garaż wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej, a na piętrze mieszkanie. Pierwotnie nieruchomość ta stanowiła współwłasność małżonków S.i M. S. (1), tj. rodziców uczestników P. S. (1) i K. S., teściów E. S. oraz dziadków M. O., A. S. i Ł. S..

Małżonkowie S.i M. S. (1) w dniu 14 października 1988r. darowali synowi P. S. (2) udział we własności przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1/2 części. W momencie darowizny kamienica przy ulicy (...) posiadała tylko jedno piętro zakończone strychem. P. S. (2) po uzyskaniu kredytu bankowego dokonał nadbudowy II piętra wraz z nowym dachem. Jednocześnie w całym budynku wykonał instalację centralnego ogrzewania wraz z piecem w piwnicy. Roboty zakończone zostały w roku 1993, a piec został ponownie wymieniony w 2007r. W pisemnym uzasadnieniu Sąd Rejonowy zamieścił stwierdzenie „Wartość tych nakładów” wynosi 53 567zł. Z kolei wartość prac wykończeniowych lokalu na II piętrze wynosi 39 482zł.

Sąd ustalił nadto, że budynek mniejszy na poziomie garaży wybudował jeszcze S. S. i on też rozpoczął prace przy budowie części mieszkalnej na piętrze. Prac tych jednak nie zdążył ukończyć przed śmiercią. Powstały tylko ściany budynku przykryte dachem. Nie zostały zamontowane drzwi ani okna. Początkowo zamieszkiwała tam M. O., która rozpoczęła wykańczanie tego lokalu. Zdążyła wykonać wylewki na podłogę, położyła płytki, urządziła łazienkę. Następnie zamieszkał tam Ł. S., który wykonał resztę prac i rozliczył się z siostrą za wykonane przez nią prace. Łączną wartość tych prac Sąd ustalił na kwotę 58 283zł.

Sąd stwierdził także, iż K. S. po przejęciu od E. S. garażu od strony rynku usunął istniejącą wcześniej ścianę działową dzielącą oba pomieszczenia garażowe, doprowadził do nich wodę i kanalizację. Urządził tam małą łazienkę jako wydzielone pomieszczenie. Wybudował też kominek. Wartość tych nakładów wynosi 11 396zł.

S. S. zmarł w dniu (...). Wchodzące w skład spadku po nim gospodarstwo rolne, w którego skład wchodziła wówczas przedmiotowa nieruchomość, odziedziczyli po nim żona M. S. (2) w 1/4 części oraz synowie P. S. (1), P. S. (2) i K. S. w 1/4 części każdy z nich, co zostało stwierdzone postanowieniem w sprawie I Ns 582/92 Sądu Rejonowego w Jędrzejowie.

P. S. (2) zmarł (...). Spadek po nim jak wynika z postanowienia Sądu Rejonowego w Jędrzejowie wydanego w dniu 10 kwietnia 2003r. pod sygn. I Ns 120/03 odziedziczyli żona E. S. w 1/4 części, oraz dzieci Ł. S., M. O. i A. S. po 1/4 części każdy z nich.

M. S. (1) zmarła (...) a spadek po niej nabył w całości na podstawie testamentu syn P. S. (1), co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Jędrzejowie wydanym w dniu 20 maja 2009r. w sprawie I Ns 249/09.

Ostatecznie zatem na datę znoszenia współwłasności przedmiotowa nieruchomość stanowiła współwłasność E. S. w 9/64 częściach, M. O. w 9/64 częściach, A. S. w 9/64 częściach, Ł. S. w 9/64 częściach, P. S. (1) w 6/16 (24/64) częściach, K. S. w 1/16 (4/64) części. Użytkownikami jej zaś byli w odniesieniu do budynku głównego: 1) E. S. w zakresie: sklepu na parterze składającego się z pomieszczeń oznaczonych w opinii biegłego E. P. nr (...) z bezpośrednim wejściem od ulicy, lokalu mieszkalnego położonego na drugim piętrze budynku składającego się z dwóch pokoi nr 2 i 5, łazienki nr 3, holu nr 4 oraz kuchni nr 6, z tym że lokal mieszkalny zajmuje ona wraz z córkami A. S. i M. O., a także dziećmi tej ostatniej, oraz piwnicę nr 4, 2) P. S. (1) w zakresie lokalu mieszkalnego na pierwszym piętrze, składającego się z trzech pokoi nr 2, 5 i 6, łazienki nr 3, holu nr 4, oraz piwnicy nr 5. W budynku głównym znajdują się także inne piwnice stanowiące część wspólną, w tym piwnica nr 3 gdzie znajduje się piec centralnego ogrzewania. Jeśli zaś chodzi o budynek mniejszy, to znajduje się on w użytkowaniu: K. S. w zakresie obydwu garaży na parterze, w których prowadzi zakład (...) oraz Ł. S. w zakresie lokalu mieszkalnego na pierwszym piętrze, składającego się z pokoju nr 4, łazienki nr 2, holu nr 1 i kuchni nr 3 wraz ze schowkami położonymi na parterze oznaczonymi na planie biegłego E. F. nr 3 i nr 4.

Sąd ustalił także, iż lokal sklepowy przy ulicy (...) znajdował się w okresie rozliczeniowym tj. od 1 lutego 2001r. w posiadaniu E. S.. Wcześniej tj. w 1987r. jej teść S. S. (2) „wynajął” sklep nieodpłatnie swojemu synowi, a jej mężowi P.. Od lutego 2001r. do końca września 2012r. poza okresem wrzesień - grudzień 2001r. i styczniem 2003r. sklep

był wynajmowany różnym osobom na cele handlowe przy czym czynsz pobierała wyłącznie E. S. nie dzieląc się nim z pozostałymi współwłaścicielami. Z tego tytułu według ustaleń Sądu Rejonowego łącznie uzyskała czynsz netto 131 885zł. Wyliczenie tej należności Sąd wskazał w pisemnych motywach orzeczenia powołując się przy tym na umowy najmu ( k. 46 koperta 5, k. 321-322), rachunki (k. 272 ) i opinię biegłego E. F..

Sąd ustalił także, iż od 1 października 2012r. pomieszczenia sklepowe zajął P. S. (1), uniemożliwiając udostępnienie ich nowemu najemcy.

Sąd Rejonowy ustalił także koszty jakie poniosła E. S., która w jego ocenie faktycznie zarządzała nieruchomością. Uczynił to stosownie do żądania wnioskodawczyni za okres od 1 lipca 2004r. przy czym częściowo w oparciu o złożone przez E. S. rachunki , a w pozostałym zakresie na podstawie opinii biegłego E. F.. Ustalając te koszty Sąd, uwzględnił podatek od nieruchomości, opłaty za wywóz śmieci, usługi kominiarza, koszty zakupu opału, sprzątanía posesji, koszty zarządu, koszty montażu pieca, koszty wrzucania węgla, wyrzucania popiołu i palenia w piecu. Następnie o te ustalone koszty oraz koszty remontu dachu, zakupu witryn oraz drzwi do sklepu pomniejszył obliczony dochód z czynszu ustalając w ten sposób , iż czysty zysk z wynajmu sklepu wynosi 62 820,15zł. Stwierdził także, iż część tego zysku odpowiadająca udziałowi K. S. tj. 1/16 wynosi 3 926,25, zaś udziałowi P. S. (1) tj. 6/16 -23 557,55, a w wypadku tego ostatniego po pomniejszeniu o wartość zużytej przez niego wody - czyli kwotę 930,64zł., wynosi 22 626,91zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, iż w obydwu budynkach istnieje możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali tak mieszkalnych jak i użytkowych, a przyznanie poszczególnych lokali poza pomieszczeniem sklepowym w budynku głównym nie nastroczało wątpliwości wobec akceptacji zainteresowanych. Zaznaczył przy tym , że Ł. S. pierwotnie żądał przyznania mu oprócz lokalu, który aktualnie zajmuje także garażu od strony rynku jako pomieszczenia przynależnego. Uwzględnienie tego wniosku nie było jednak, w ocenie Sądu możliwe, z uwagi na brak ściany działowej pomiędzy garażami, co naruszało przesłankę samodzielności lokalu, a ponadto obydwa garaże są niezbędne K. S. do prowadzenia działalności gospodarczej stanowiącej jego jedyne źródło utrzymania i tak powinno pozostać. W ocenie Sądu nie zasługiwał także na uwzględnienie wniosek Ł. S. o zamianę mieszkania na zajmowane aktualnie przez P. S. (1), bowiem ten ostatni współwłaściciel ma największy udział we współwłasności, zaś wieloletnie zamieszkiwanie stron w konkretnych lokalach specyfikowało pewien układ stosunków pomiędzy nimi, który nie powinien być burzony bez ważnych przyczyn, a takie w przedmiotowej sprawie zdaniem Sądu I instancji nie wystąpiły. Zaznaczył także, iż P. S. (1) traci dochody ze sklepu, dlatego też nie można go pozbawić możliwości ponownego oddania tego atrakcyjnego mieszkania w wynajem celem uzupełnienia stanu jego finansów.

Rozstrzygając natomiast kwestię komu przyznać prawo do lokalu sklepowego tj. czy E. S. czy też P. S. (1) Sąd Rejonowy uznał, iż zasadnym jest przyznanie tego lokalu wnioskodawczyni , gdyż ona za zgodą teścia i męża zajmowała ten lokal przez wiele lat i w ocenie sądu sprawdziła się jako zarządca. Przez wiele lat sklep był wynajmowany i przynosił dochód, a uzyskiwane z tego tytułu środki finansowe przeznaczone zostały w pierwszej kolejności na utrzymanie nieruchomości wspólnej, w tym remont dachu czy wymianę pieca centralnego ogrzewania. P. S. (1) natomiast w ogóle nie interesował się kwestią choćby zakupu opału, jego złożeniem, czy obsługą pieca. Nie płacił także za wodę, zużywaną w zajmowanym mieszkaniu, chociaż miał odrębny licznik. Sąd podkreślił nadto , iż P. S. (1) jako ewentualnego zarządcę dyskwalifikuj, przede wszystkim jego zachowanie od 1 października 2012r., kiedy to uniemożliwił dalsze wynajmowanie sklepu, pokazując, w ten sposób, że interesuje go tylko zysk bez dbania o większą całość. Sąd zaznaczył również , iż nie dał wiary twierdzeniom P. S. (1) ze sprawy o przywrócenie posiadania, że współwłaściciele rzeczony nieruchomości nie dokonali podziału quo ad usum, gdyż w jego ocenie do takiego podziału doszło, bowiem każdy zajmował tylko swoją wydzieloną część i tam dokonywał nakładów. Każdy też powinien ponosić koszty jej utrzymania takie jak prąd, woda i dlatego też opłata za wodę została potrącona z „ części nadwyżki” przysługującej P. S. (1). Co do kwestii rozliczenia kosztów ogrzewania dla części wspólnych budynku, do których należy klatka schodowa, to ponieważ ogrzewanie jest w pewnym zakresie konieczne do utrzymania tych konstrukcji w stanie niepogorszonym, a więc zachowania wartości rzeczy wspólnej, to powinni w nich partycypować także właściciele, którzy z niego nie korzystają jak K. S. czy Ł. S..

W dalszej kolejności, w rozważaniach swoich Sąd wskazał, iż dokonanie podziału nieruchomości wspólnej quo ad usum, powoduje, że wnioskodawczyni nie może domagać się rozliczenia pożytków jakie otrzymała P. S. (1) za wynajem swojego lokalu i tak też byłoby gdyby pożytki przynosiło mieszkanie wnioskodawczyni. Sąd Rejonowy ustalił także, iż podział ten nie obejmował sklepu, gdyż współwłaściciele, tj. P. S. (1) i K. S. wymagali aby E. S. opłacała koszty utrzymania nieruchomości wspólnej z czynszu, który uzyskiwała z wynajmowania sklepu. Taki stan, zdaniem Sądu oznacza, że jeśli E. S. nie żądała w tym czasie na drodze sądowej dokonania tego typu rozliczeń, to wszyscy akceptowali fakt, iż sklep znajdował się w posiadaniu wnioskodawczyni lecz dochód z niego w pierwszej kolejności miał być przeznaczony na wydatki i ciężary opisane w art. 207k.c., zaś nadwyżka miała być dzielona stosownie do wysokości udziałów.

Dokonując rozliczeń Sąd Rejonowy uznał za niezasadne zarzuty uczestników podniesione w piśmie procesowym z dnia 4 października 2010 (k. 49) odnoszące się do zgłoszonego przez wnioskodawczynię żądania rozliczenia wydatków związanych z korzystaniem z nieruchomości poniesionych w całości przez nią oraz należności z tytułu faktycznie sprawowanego zarządu, kwestionujące te żądania tak co do zasady, jak i co do wysokości wskazanych przez wnioskodawczynię wartości. Sąd stwierdził, że podatek od nieruchomości został rozliczony tylko w takim zakresie w jakim E. S. przedstawiła rachunki jego uiszczenia, podczas gdy P. S. (1) ani K. S. niczego takiego nie uczynili, zaś najemca nie partycypuje odrębnie w tym obciążeniu gdyż płaci jedynie czynsz. W czynszu też zdaniem Sądu powinien być uwzględniony opał, tym bardziej, że choć w jednej z umów pojawiło się zobowiązanie najemcy do zakupu opału, to brak jest informacji czy zakup taki istotnie miał miejsce.

Sąd podkreślił przy tym, że sama opinia biegłego E. F. ostatecznie nie była przez nikogo kwestionowana i dlatego w oparciu o nią dokonano ustalenia wartości poszczególnych lokali już po potrąceniu nakładów oraz rozliczenia spłat czy dopłat. Przy czym ustalenie to nastąpiło z pominięciem hipoteki bowiem ta zabezpieczająca kredyt E. S. dotyczy wiarygodności, która jest przez nią spłacana, te zaś „sprokurowane” przez K. S. dotyczą należności publicznoprawnych, które zostały już przez niego uregulowane.

Sąd I instancji zaznaczył również, że spłaty czy dopłaty zdecydował się dla jasności sytuacji, z uwagi na dosyć skomplikowany układ współwłasności zasądzić także na rzecz osób, które nie zgłaszały takiego wniosku, co wcale, jak podkreślił, nie oznacza, że będą one musiały domagać się zapłaty tych kwot.

Uzasadniając orzeczenie o kosztach postępowania, Sąd Rejonowy wskazał, że co do zasady oparł je na podstawie art. 520par. 2 k.p.c., przy czym uznał za zasadne znieść wzajemnie pomiędzy wnioskodawczynią i uczestnikami koszty zastępstwa adwokackiego z jakiego korzystali w toku postępowania.

W związku z tym zasądził na rzecz wnioskodawczyni, która z tytułu opłat i wydatków sądowych wyłożyła już kwotę 1800zł, od P. S. (1) kwotę 675zł tj. 6/16 z kwoty 1800, zaś od K. S. 1/16 tj. kwoty tj. 112,50zł. W taki sam sposób Sąd wyliczył kwoty, jakie tytułem zwrotu kosztów postępowania, uczestnicy ci winni zwrócić uczestniczce M. O., która w toku postępowania wyłożyła na koszty biegłego kwotę 1 300zł. oraz kwoty jakie winni oni wpłacić na rzecz Skarbu Państwa z tytułu wyłożonej przez ten ostatni kwoty 5 854,58zł. na wynagrodzenie biegłego. Dokonując takiego rozliczenia kosztów, Sąd uznała, że uczestników A. S. i M. O., które nie domagały się zasądzenia spłat i nie otrzymały niczego w naturze nie należy obciążać kosztami. Jak również tymi kosztami sądowymi nie powinni być obciążeni E. S. i Ł. S. bo są oni obciążeni znacznymi dopłatami, z których winni się wywiązać w pierwszej kolejności.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wywiedli reprezentowani przez fachowego pełnomocnika uczestnicy: P. S. (1) i K. S. zaskarżając postanowienie w części jakiej ono ich dotyczy i zarzucając mu:

- naruszenie prawa procesowego w postaci art. 328 par. 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia uniemożliwiającego stwierdzenie toku rozumowania sądu i weryfikację prawidłowości orzeczenia, w szczególności w zakresie zasądzonych dopłat i rozliczenia pożytków,

- naruszenia prawa materialnego w postaci art. 207 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na rozliczeniu nakładów użytecznych i zbytkowych poczynionych przez część współwłaścicieli bez zgody pozostałych, z przekroczeniem zwykłego zarządu nieruchomością wspólną tj. naruszeniem art. 199 k.c.,

- naruszenie art. 520 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że zwolnienie od kosztów należy się wnioskodawczyni, która wskutek zniesienia współwłasności otrzymała dochodowy lokal użytkowy, a sprawując faktycznie zarząd nieruchomością, który został rozliczony w toku sprawy, nie rozliczała się z pozostałymi współwłaścicielami z pobieranych czynszów.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania celem prawidłowego rozliczenia nakładów i sporządzenia orzeczenia odpowiadającego regułom określonym w kodeksie postępowania cywilnego.

Na rozprawie pełnomocnik P. S. (1) i K. S. sprecyzował apelację, w ten sposób, iż wskazał, że zaskarżeniem objęte zostało także rozstrzygnięcie w zakresie przyznania jako odrębnej własności lokalowej lokalu użytkowego w budynku głównym, o który ubiegał się obok wnioskodawczyni uczestnik P. S. (1), a który został przyznany w zaskarżonym postanowieniu E. S..

#### SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE:

Apelacja jest zasadna i jako taka zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela zarzuty apelacji, iż sporządzone przez Sąd Rejonowy uzasadnienie nie spełnia wymogów stawianych w przepisie art. 328 k.p.c. przez co uniemożliwia zapoznanie się z tokiem rozumowania prowadzącym do podjęcia poszczególnych wniosków mających odzwierciedlenie w zaskarżonym postanowieniu i nie pozwala na dokonanie oceny prawidłowości tego procesu w kontekście obowiązujących przepisów. W świetle przywołanego przepisu art. 328 k.p.c. niewątpliwym jest, iż Sąd I instancji winien tak wytłumaczyć w pisemnym uzasadnieniu motywy swojego rozstrzygnięcia, aby były jasne dla uczestników postępowania oraz aby Sąd odwoławczy mógł dokonać jego pełnej oceny. Braki w uzasadnieniu, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną są wystarczającym powodem do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozstrzygnięcia/ np. stanowisko zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2011r. I UK 357/10 i z dnia 5 maja 2011r. I UK338/10, postanowieniu z dnia 2 grudnia 2011r. II PZ 30/11, oraz przez Sądy Apelacyjne: w Białymstoku – wyrok z dnia 28 sierpnia 2012r. III AUa 384/12, we Wrocławiu – wyrok z dnia 8 marca 2012r. I ACa 131/12, w Warszawie – wyrok z dnia 10 lutego 2011r. I ACa 1010/10 /. Taka właśnie sytuacja w ocenie Sądu Okręgowego wystąpiła w przedmiotowej sprawie. W szczególności uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera, jak słusznie podnoszą apelujący nie tylko braki co do wskazania wartości poszczególnych lokali, które w zaskarżonym postanowieniu zostały wydzielone jako odrębne własności lokalowe oraz wyjaśnienia w jaki sposób wartości te zostały obliczone i jakie okoliczności miały wpływ na ich ustalenie, ale także nie zawiera ustalenia Sądu w zakresie ogólnej wartości przedmiotu zniesienia współwłasności i w istocie działu spadku po S. S.i M. S. (1), które to wartości, przy uwzględnieniu wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli oraz przyjętego sposobu wyjścia ze współwłasności mają niewątpliwie decydujące znaczenie dla rozliczeń jakie należało przeprowadzić w przedmiotowej sprawie. Co prawda Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia (k.344-345) wskazał, że ustalenia wartości poszczególnych lokali po potrąceniu nakładów dokonał w oparciu o opinię biegłego E. F., ale nie wskazał żadnej z tych ustalonych wartości, a w szczególności nie wyjaśnił czy, a jeżeli tak to w jaki sposób nakłady dokonywane przez współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości wpłynęły na te wartości, a w efekcie na rozliczenia stron, oraz czy, a jeżeli tak to które z nakładów zgłaszanych w toku postępowania, w jaki sposób i dlaczego zostały uwzględnione, a które nie. W szczególności nie wyjaśnił, czy wszystkie z tych nakładów były nakładami koniecznymi dla zachowania substancji współwłasności w należyтым stanie, a które innymi, oraz które z tych ostatnich miały wpływ na podwyższenie ogólnej wartości rynkowej nieruchomości będącej aktualnie przedmiotem działu, a także które z tych nakładów są nakładami użytecznymi jedynie dla współwłaściciela korzystającego z nich i znajdują pełne pokrycie w korzyściach jakie uzyskał on z rzeczy. Podkreślić należy, iż biegły na stronie 26 opinii złożonej w Sądzie w dniu 27 marca 2012r. (. k.236) na którą w

sposób ogólnikowy powołał się Sąd, jedynie przywołał definicje nakładów koniecznych, użytecznych i zbytkowych nie odnosząc ich do wycenianych przez siebie nakładów. Ustalenia i rozważania te Sąd Rejonowy pominął w pisemnym uzasadnieniu pomimo stanowiska uczestników P. S. (1) i K. S. zawartego w piśmie z dnia 2 maja 2012r. zatytułowanym „Zarzuty uczestników do opinii biegłego”, kwestionującego opinię właśnie w zakresie jakim odnosiła się ona do nakładów (k.249-250). W tym miejscu przypomnieć także należy, iż Sąd I instancji ustalił, że współwłaściciele w istocie dokonali pomiędzy sobą, poza lokalem sklepowym podziału do korzystania z pozostałych pomieszczeń w budynkach posadowionych na działce (...)objętej (...)i korzystali z tych poszczególnych pomieszczeń czyniąc na nie nakłady z wyłączeniem innych współwłaścicieli. Brak zatem tych wszystkich wyżej wskazanych ustaleń Sądu, a także brak przedstawienia stosownych obliczeń uniemożliwia tak uczestnikom postępowania jak i Sądowi Okręgowemu przeanalizowanie toku rozumowania Sądu Rejonowego, a w konsekwencji czyni, niemożliwym ocenianie trafności decyzji w tym zakresie.

Również w pełni należało zgodzić się z apelującymi, iż w pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia zabrakło prawidłowych wyjaśnień Sądu, co do sposobu ustalenia kwot podlegających zasądzeniu na rzecz poszczególnych współwłaścicieli z tytułu rozliczenia pożytków jakie przez okres od 2001r. przyniosło wynajmowane przez E. S. pomieszczenie sklepowe. Obliczając bowiem ten dochód, Sąd co prawda wskazał sposób ustalenia za poszczególne okresy wysokości czynszu z przywołaniem konkretnych umów najmu, czy też opinii biegłego, ale nie wyjaśnił już jakiej wysokości opłaty podatkowe i na podstawie jakich dopuszczonych przez sąd dowodów zostały potrącone w celu ustalenia dochodu z tegoż lokalu za lata 2005-2012. W sposób nie pozwalający na weryfikację, zostały także podane przez Sąd I instancji koszty jakie poniosła E. S. sprawująca według ustaleń Sądu Rejonowego faktyczny zarząd nieruchomością w okresie objętym zarzutem rozliczenia tj. od 1 lipca 2004r. Jak bowiem wynika z uzasadnienia (k. 342) Sąd Rejonowy ograniczył się do wskazania kwot wydatków jakie jego zdaniem wnioskodawczyni poniosła na opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej na : podatek od nieruchomości, opłaty za wywóz śmieci, usługi kominiarskie, koszty zakupu opału, sprzątanie posesji, wrzucanie węgla, wyrzucanie popiołu i palenia w piecu czy koszty remontu dachu, zakupu witryn i drzwi do sklepu. Przy czym wskazując część tych kwot Sąd powołał się na kartę akt 46 , która to stanowi kopertę zawierającą 7 innych kopert zatytułowanych odpowiednio : „Nr 1 wpłaty za wywóz śmieci, popiołu-szt.15, wpłata za wywóz nieczystości stałych –szt.1”, „Nr2 rachunki za wodę – sztuk 22; dowody wpłaty 6szt.”, „Nr 3 –rachunki za węgiel- Faktura VAT szt. 23; dowód wpłaty za fakturę szt. 1.”, „Nr4 – decyzja Burmistrza Miasta J.w sprawie rozłożenia podatku na raty i w sprawie zmiany wymiaru podatku od nieruchomości – szt. 6, pokwitowania wpłat podatku – szt.17”, „Nr5 –faktura za materiały hydrauliczne –szt.1 faktura za renowację dachu –szt. 1, umowa najmu lokalu –szt. 1, faktura VAT za kocioł C.O. wymieniony w 2007r. oświadczenie o przejęciu lokalu-szt. 1 kwit za wykonanie usług kominiarskich –szt. 1 rachunek za materiały do czyszczenia komina- szt.1”, „Nr6 –rachunki za piec C.O. i wykonanie instalacji C.O. i wody –szt. 8 – w roku 1993”, „Nr7 - zestawienie wszystkich rachunków” Nie omówił natomiast żadnego z pośród licznych dokumentów znajdujących się w poszczególnych kopertach, które zresztą nie zostały dopuszczone formalnie przez Sąd w poczet materiału dowodowego, i nie były poddane żadnej analizie sądu przewidzianej w art. 233 par. 2 k.p.c., w tym wyjaśnieniom czy wydatki i działania E. S. dotyczyły całej nieruchomości, w tym wszystkich lokali w obydwu budynkach oraz całości działki, w tym części niezbędnych do korzystania także z budynku położonego w podwórku. Wskazując zaś koszty zarządu należne E. S., Sąd Rejonowy powołał się ogólnie na opinię biegłego nie wyjaśniając dlaczego w przedmiotowej sprawie, uznał za stosowne ustalić te koszty na kwotę 1577,75 rocznie, przy zastosowaniu najwyższej stawki wskazanej przez biegłego( k. 236 strona 32).

Zważywszy także na sprecyzowanie na rozprawie apelacyjnej , iż apelacja jako dotycząca w całości orzeczenia w zakresie odnoszącym się do skarżących dotyczy także, przyznania lokalu użytkowego wykorzystywanego dotąd na pomieszczenia sklepowe w budynku głównym, wbrew wnioskowi uczestnika P. S. (1) na rzecz wnioskodawczyni i podejmując próbę oceny rozstrzygnięcia w tym zakresie stwierdzić należało, zważywszy na fakt , iż przedmiotem postępowania było zniesienie współwłasności, że Sąd Rejonowy w zasadzie nie uzasadnił dlaczego w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, poprzez wydzielenie odrębnych własności lokalowych, lokale użytkowe położone na parterze budynku głównego winny przypaść E. S.. Uzasadniając to rozstrzygnięci Sąd Rejonowy jako jedyny argument przywołał umiejętności zarządzania wnioskodawczyni majątkiem wspólnym ocenione przez pryzmat

dotychczasowego korzystania przez nią z nieruchomości wspólnej i podejmowania w stosunku do tej nieruchomości decyzji bez współdziałania z pozostałymi współwłaścicielami oraz bez dzielenia się z nimi dochodami przynoszonymi przez sporny lokal użytkowy.

Mając na uwadze powyżej wskazane nieprawidłowości w zaskarżonym orzeczeniu Sąd Okręgowy uznał za zasadny wniosek zawarty w apelacji o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia. Podkreślić w tym miejsce należy, iż sprawa działowa stanowi jedną całość w tym sensie, że wszystkie dyspozycje orzeczenia działowego są wzajemnie zależne i wzajemnie uwarunkowane. W szczególności taki ścisły związek zachodzi między orzeczeniem o podziale majątku spadkowego a orzeczeniem przyznającym określonym spadkobiercom spłaty gotówkowe. W związku z tym wadliwość jednego tych dwu orzeczeń pociąga za sobą konieczność uchylenia postanowienia działowego w całości.

Za zasadny Sąd Okręgowy uznał także zarzut dotyczący odstąpienia od obciążenia kosztami sądowymi wnioskodawczyni i uczestników M. O., A. S. i Ł. S. przy równoczesnym obciążeniu tymi kosztami skarżących. Bowiem tak wnioskodawczymi jak i wymienieni uczestnicy o takie wyjątkowe traktowania się nie ubiegali, a nadto Sąd Okręgowy podziela stanowisko apelujących, że orzeczenia takiego wbrew stanowisku Sądu Rejonowego nie usprawiedliwiałyby przyjęty przez ten Sąd sposób działu majątku wspólnego, w tym przyznanie na rzecz M. O. i A. S. spłat po 58 727,00zł, które znacznie przekraczają koszty sądowe w niniejszej sprawie.

Reasumując powyższe rozważania Sąd Okręgowy działając na podstawie art. 386 par. 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Jędrzejowie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi stosownie do art. 108 par. 2 k.p.c. w zw. z art. 391 par. 1 k.p.c. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając ponownie sprawę, Sąd Rejonowy winien mieć na uwadze wszystkie zastrzeżenia podniesione przez Sąd Okręgowy przy analizie zarzutów apelacyjnych. Winien zwrócić uwagę na wszystkie wskazane powyżej okoliczności tak dotyczące wartości całego przedmiotu współwłasności i wydzielanych lokali, jak i nakładów na nieruchomość wspólną oraz pożytków. Ustalając je winien odnieść się do przeprowadzonych na te okoliczności dowodów, pamiętając, iż opinia biegłego jest jednym ze środków dowodowych opierających się na ogół, także na innych dowodach zgromadzonych w sprawie tak osobowych jak i w postaci dokumentów, a wszystkie te dowody podlegają ocenie sądu i wymagają wyjaśnienia, które dowody i dlaczego Sąd uznał za wiarygodne, a którym wiarygodności odmówił. W wypadku zaś oceny opinii zawierającej szereg wyliczeń dotyczących wartości zabudowanej nieruchomości, w tym poszczególnych lokali wyliczonych z uwzględnieniem spornych nakładów, wyliczenia poszczególnych nakładów oraz kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości, jak też wyliczenia kosztów zarządu, którego wysokość może być różna w zależności od wysokości zastosowanej stawki, obowiązkiem Sądu jest wyjaśnić z przywołaniem stosownych przepisów, które ze zgłoszonych do rozliczenia nakładów i dlaczego uznał za zasadne uwzględnić przy ustalaniu wartości poszczególnych lokali, zaprojektowanych jako odrębna własność lokalowa, tym samym w wartości przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji, czy, a jeżeli tak to które z tych nakładów winny podlegać zwrotowi w ramach spłat czy dopłat. Dopiero po wyjaśnieniu tych kwestii oraz po ustaleniu ostatecznie wartości przedmiotu działu oraz wartości poszczególnych wyodrębnionych lokali, wielkości udziałów oraz stanowisk wnioskodawczyni i uczestników a także wszelkich innych okoliczności, które w kontekście przepisu art. 212 k.p.c. uzna za istotne Sąd wskaże sposób wyjścia ze współwłasności zasądzając, o ile zajdzie taka konieczność stosowne spłaty i dopłaty. W sposób nie pozostawiający niejasności i wątpliwości Sąd winien także czytelnie wskazać wyliczenie pożytków które rozliczał z powołaniem konkretnych dowodów i ze wskazaniem ich oceny. Podobnie z uwagi na stanowisko uczestników P. S. (1) i K. S. Sąd winien także w świetle obowiązujących przepisów wyjaśnić swoje stanowisko co do zasadności uwzględnienia poszczególnych wydatków czynionych przez wnioskodawczynię na nieruchomość wspólną zgłoszonych do rozliczeń, a także wyjaśnić jakie podejmowane przez nią czynności oraz jaki nakład pracy uzasadniają w świetle obowiązujących przepisów ustalenie stałego miesięcznego wynagrodzenia w okresie zgłoszonym do rozliczenia, dla wnioskodawczyni jako współwłaściciela sprawującego zarząd, w tym czy czynności te dotyczyły całości nieruchomości i obydwu posadowionych na niej budynków. Przy czym wszystkie te powyższe ustalenia Sąd Rejonowy winien przedstawić w uzasadnieniu sporządzonym zgodnie z wymogami art. 328 par.2 k.p.c., tak aby w razie wywiedzenia od orzeczenia Sądu Rejonowego apelacji, orzeczenie to można było poddać ocenie instancyjnej.



/SSO. T. Strojnowska/ /SSO. E. Piątkowska - Bidas/ / SSO. Ciesielska /