

Sygn. akt II Ca 921/14

POSTANOWIENIE

Dnia 21 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Teresa Kołbuc**

Sędziowie: **SSO Cezary Klepacz**

SSO Sławomir Buras (spr.)

Protokolant: st. prot. sąd. Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 stycznia 2015 r. sprawy

z wniosku D. P.

z udziałem B. S. (1) i B. S. (2)

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej

z dnia 21 marca 2014 r., sygn. akt I Ns 618/10

postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Skarżysku – Kamiennej, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

II Ca 921/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 marca 2014 roku Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej w sprawie I Ns 618/10 w punkcie I dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w S.przy ul. (...)o powierzchni 1594 m², dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Skarżysku-Kamiennej jest urządzona księga wieczysta (...), składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów i na mapie biegłego geodety M. S.przyjętej do (...)w S.w dniu 28 lutego 2012 roku, za numerem (...), jako działki numer(...)(dawniej(...)), w ten sposób że: w budynku usytuowanym na przedmiotowej nieruchomości wyodrębnił: lokale mieszkalne numer (...)szczegółowo opisane w treści sentencji postanowienia i przyznał ich własność na rzecz wnioskodawczyni D. P.córki J.i D.wraz z udziałem do (...)części wspólnych budynku mieszkalno-usługowego oznaczonych na projekcie biegłego M. M., stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia kolorem żółtym i gruntu tj. działek o numerach (...)oraz wyodrębnił lokale mieszkalne numer (...), szczegółowo opisane w sentencji postanowienia, których własność przyznał na rzecz uczestników B. Z.córki J.i D.oraz B.syna W.i G.małżonków S., na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, wraz z udziałem do (...)części wspólnych budynku mieszkalno - usługowego oznaczonych na projekcie biegłego M. M., stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia kolorem żółtym i gruntu tj. działek oznaczonych numerami (...). W punkcie II przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni D. P.własność działki nr (...)o powierzchni 493 m². W punkcie III przyznał

na wyłączną własność uczestników B. Z.i B.małżonków S.na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, własność działki nr (...)o powierzchni 490 m². W punkcie IV zasądził od wnioskodawczyni D. P.na rzecz uczestników B. Z.i B.małżonków S., solidarnie, tytułem dopłaty i rozliczenia pożytków kwotę 121.024,70 zł płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, wraz ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminu płatności. W punkcie V zasądził od uczestników B. Z.i B.małżonków S.solidarnie na rzecz wnioskodawczyni D. P., tytułem rozliczenia pożytków kwotę 206 783 zł płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami w wypadku uchybienia terminu płatności. W punkcie VI oddalił dalej idące powództwa tak wnioskodawczyni jak i uczestników, dotyczące rozliczeń z tytułu korzystania z udziałów ponad przypadające im części. W punkcie VII ustalił wartość majątku objętego wnioskiem na kwotę 1 480 799 zł zaś opłatę w sprawie o zniesienie współwłasności na kwotę 1000 zł. W punkcie VIII nakazał pobrać od uczestników B. Z.i B.małżonków S.solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Skarżysku-Kamiennej) kwotę 2894,79 zł tytułem nieuiszczonej opłaty. W punkcie IX orzekł, że w pozostałym zakresie wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Postanowieniem z dnia 5 czerwca 2013 roku Sąd oddalił wniosek D. P. o wydanie postanowienia wstępnego zmierzającego do upoważnienia wnioskodawczyni do wykonania prac adaptacyjnych niezbędnych do podziału nieruchomości objętej żądaniem wniosku a wskazanych w treści opinii biegłego M. M. z września 2011 roku. Orzeczenie to jest prawomocne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny: Wnioskodawczyni D. P.jest współwłaścicielką 1/3 nieruchomości, położonej w S.przy ul. (...)składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: (...) (dawniej (...)) zabudowanej piętrowym budynkiem mieszkalnym. Uczestnicy B.i B. S. (1)są na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej współwłaścicielami 2/3 części przedmiotowej nieruchomości, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Skarżysku-Kamiennej księga wieczysta nr (...). W dacie zakupu nieruchomości przez strony postępowania na działce nr (...)usytuowany był piętrowy budynek mieszkalno-użytkowy przylegający do ul. (...). Strony ustaliły wówczas że uczestnicy będą korzystać z parteru, zaś wnioskodawczyni z lokali położonych na piętrze. Początkowo D. P.pobierała czynsze od lokatorów zamieszkujących piętro budynku, uczestnicy korzystali zaś z lokalu użytkowego, gdzie prowadzili sklep. Współwłaściciele przeprowadzili remont frontu domu. Budynek został również rozbudowany - od strony podwórka dobudowano przybudówkę składającą się z parteru i piętra. Aktualnie na działce nr (...)usytuowany jest piętrowy budynek mieszkalny, składający się z przylegającej do ulicy części starej budynku znajdującej się w podwórzu nowej części dobudowanej przez uczestników przy czym uczestnicy korzystają z całej nowo wybudowanej części. Wejście do lokali mieszkalnych znajdujących się na piętrze budynku wraz z klatką schodową usytuowane jest od strony podwórka. Lokale na piętrze nie są zamieszkałe. Z piętra w nowo dobudowanej części budynku z wyłączeniem wnioskodawczyni korzysta syn uczestników, który tam zamieszkuje. Podatek od nieruchomości opłacają uczestnicy i z tego tytułu uiścili łącznie kwotę 20 525 zł. Wartość podlegającej podziałowi nieruchomości Sąd ustalił na kwotę 1 487 799 zł z czego suma 54 201 zł stanowi nakłady wnioskodawczyni, a kwota 57 320 zł nakłady uczestników na budynek usytuowany na działce. Wartość pożytków osiągniętych przez uczestników małżonków S.z tytułu korzystania przez nich z nieruchomości ponad przypadające im udziały, za okres od 17 lipca 2008 roku do 31 grudnia 2013 roku wynosi 206.783 zł. Kwotowo udział wnioskodawczyni stanowi 484 578,87 zł, a uczestników 970 772,86 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał, iż najkorzystniejszym dla obu stron będzie podział nieruchomości według pierwszego wariantu wskazanego w opinii biegłego M. M., bowiem nie wiąże się on z koniecznością dokonania żadnej przebudowy domu. Nadto podział wg. tego wariantu pokrywa się z aktualnym sposobem korzystania z nieruchomości, bowiem uczestnicy na parterze budynku prowadzą sklep, a wnioskodawczyni aktualnie ma dostęp do lokali na piętrze z klatki schodowej, z której korzysta obecnie. Strony były zgodne co do podziału gruntów, dlatego stosownie do ich stanowiska Sąd przyznał na własność wnioskodawczyni działkę nr (...), a uczestnikom działkę nr (...). Pozostałe dwie działki pozostawił we współwłasności w częściach jakie odpowiadają udziałom współwłaścicieli w częściach wspólnych budynku. W oparciu o opinię biegłej R. G. Sąd zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestników kwotę 121 024,70 zł tytułem korzystania z nieruchomości ponad posiadane udziały. Z tego samego tytułu zasądził od uczestników na rzecz wnioskodawczyni kwotę 206 783 zł. Sąd uznał

przy tym żądanie wnioskodawczyni zasądzenia kwoty 214 584 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez uczestników za niezasadne, gdyż jego uwzględnienie prowadziłoby do nadmiernego wzbogacenia wnioskodawczyni, a okoliczność ta została już uwzględniona przy rozliczaniu należności za korzystanie z nieruchomości ponad przypadający uczestnikom udział we współwłasności.

Postanowienie zaskarżyły apelacją wnioskodawczyni i uczestnicy, przy czym wnioskodawczyni złożyła apelację osobiście oraz działając przez swojego pełnomocnika.

W apelacji wniesionej przez pełnomocnika D. P. wnioskodawczyni domagała się zasądzenia dodatkowo na swoją rzecz tytułem rozliczenia od uczestników kwotę 214 584 zł, płatną w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminu płatności oraz z przyznanie wnioskodawczyni lokalu nr (...)położonego na parterze i lokali nr (...)położonych na piętrze oraz piwnic (...)oraz dokonanie rozliczenia uczestników ze sprawowanego zarządu nieruchomością, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego. Zarzuciła:

- naruszenie art. 206 k.c. w zw. z art. 224 par.2 i 5 k.c., polegający na nienależytym dokonaniu rozliczenia współwłaścicieli rzeczy wspólnej w zakresie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej czyn w zakresie do którego nie uprawnia ich art. 206 k.p.c. więc w zakresie korzystania udziału z jakiego współwłaścicielka D. P. została bezprawnie wyzuta,
- błąd w ustaleniach faktycznych i w rezultacie bezpodstawne przyznanie uczestnikom lokalu na parterze i piwnic, mimo wniosków wnioskodawczyni o dokonanie podziału parteru i wyodrębnienie własności dwu samodzielnych lokali, co przedstawił w opinii uzupełniającej biegły M. M.. W uzasadnieniu podniosła, iż Sąd Rejonowy w treści orzeczenia jak również w uzasadnieniu nieprawidłowo posługuje się pojęciami takimi jak pożytki, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie czy też wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ponad przypadające uczestnikom udziały, co wprowadza chaos pojęciowy i nieprawidłowe wskazanie podstawy prawnej rozstrzygnięcia w zakresie rozliczenia stron. Nadto małżonkowie S. nie respektowali posiadania wnioskodawczyni i wyzuli ją z posiadania, co rodziło po jej stronie roszczenie, którego Sąd nie uwzględnił w rozliczeniu.

Wnioskodawczyni nadto zarzuciła:

- nierozpoznanie istoty sprawy przez nie rozliczenie uczestnika ze sprawowanego zarządu nieruchomością, nie rozliczenie wnioskodawczyni z poniesionych przez nią na przedmiotową ruchomość nakładów chociaż złożyła wykaz tych nakładów i dowód wpłaty na rzecz uczestnika sprawującego wówczas zarząd nieruchomością, przyznanie na własność uczestnikom całego lokalu użytkowego i nie rozliczenie udziału D. P. w lokalu użytkowym, zniesienie współwłasności nieruchomości, bez wartościowego rozliczenia udziałów wnioskodawczyni w całej nieruchomości
- nie wyjaśnienie istotnych okoliczności sprawy oraz brak uzasadnienia, w zakresie: nie przeprowadzenia dowodu z akt sprawy tut. Sądu o dopuszczenie wnioskodawczyni do współposiadania przedmiotowej nieruchomości, nie zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni wynagrodzenia za korzystanie przez uczestników przekraczających ich udziały, bez uzasadnienia takiego stanowiska, dokonanie fizycznego udziału lokalu użytkowego, bez uzasadnienia takiego stanowiska, zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestników pożytków pomimo, iż nie zostali oni wezwani do uiszczenia wpisu od żądanej kwoty, bez uzasadnienia takiego stanowiska, nieproporcjonalne obciążenie wydatkami uczestników i nie rozliczenie zaliczek wpłaconych przez wnioskodawczynię, bez uzasadnienia takiego stanowiska
- zaniechanie rozpoznania sprawy z wniosku D. P. o dopuszczenie do współposiadania przedmiotowej nieruchomości,
- nie dokonanie fizycznego podziału lokalu użytkowego mimo, iż istniała taka możliwość
- sprzeczność ustaleń Sądu zebranych w sprawie materiałem dowodowym wyrażająca się w stwierdzeniu, że wnioskodawczyni nie wie w jakim zakresie czyniła na nieruchomość nakłady pomimo, iż przedstawiła ich wykaz,

dowody wpłaty na rzecz uczestnika sprawującego zarząd nieruchomością w wybudowanym budynku jej nakłady wynosiły 1/3 wartości tego budynku zgodnie z jej udziałem, stwierdzenie że strony ustalił sposób korzystania z budynku pomimo że tak nie było o czym świadczy pozew o dopuszczenie do współposiadania i dokonanie podziału do korzystania złożony przez D. P..

Uczestnicy zaskarżyli postanowienie w części dotyczącej wysokości zasądzonych od wnioskodawczyni na ich rzecz dopłat oraz innych należności. Zarzucili:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez uwzględnienie określonych w opinii biegłej: nakładów poniesionych przez uczestników na wybudowanie nowej części budynku, wyrównania udziałów w nieruchomości gruntowej, wynagrodzenia za korzystanie przez wnioskodawczynię z lokali mieszkalnych ponad przypadające jej udziały oraz nieuwzględnienie w rozliczeniu nie zwróconych uczestnikom przez wnioskodawczynię części przypadającej na nią opłat lokalnych za nieruchomość za lata 2006 - 2012. W oparciu o powyższe wnieśli o zmianę pkt IV zaskarżonego postanowienia i zasądzenie od wnioskodawczyni D. P. solidarnie na rzecz uczestników B. Z. i B. małż. S. kwoty 308 106,00 zł, w miejsce kwoty 121 024,70 zł; zasądzenie od wnioskodawczyni solidarnie na rzecz uczestników kosztów postępowania apelacyjnego, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje zasługują na uwzględnienie w zakresie w jakim prowadzą do uchylenia zaskarżonego orzeczenia.

W judykaturze utrwalone jest stanowisko na gruncie tzw. spraw działowych że w postępowaniach tych sąd odwoławczy nie jest związany granicami wniosków apelacyjnych oraz zakazem reformationis in peius, jeżeli przedmiot zaskarżenia jest integralnie związany z inną częścią lub całością zaskarżonego postanowienia. Wynika to z oparcia tego postępowania na zasadzie oficjalności co sprawia, że sądu z wyjątkiem sytuacji przewidzianych w ustawie nie wiążą wnioski ani wnioskodawcy, ani uczestników, a także z niepodzielnego charakterem postanowienia o dziale spadku [por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia: 7 listopada 1964r., III CR 294/64, OSNCP 1965/7-8/130, 17 września 1999r., I CKN 379/98OSNC 2000/3/59 i 28 marca 2003r., IV CKN 1961/00, Lex nr 80241]. Powyższe poglądy są również aktualne na gruncie postępowania o zniesienie współwłasności. Zaskarżenie postanowienia o zniesienie współwłasności przez jednego z uczestników powoduje przeto konieczność rozpoznawania przez sąd odwoławczy całości sprawy. Postanowienia te są tak zbudowane, że poszczególne rozstrzygnięcia w nich zawarte są od siebie zależne i wzajemnie uwarunkowane [por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008r., V CSK 447/07, Lex nr 577238].

Zatem jeżeli sąd odwoławczy uzna, że wadliwe jest całe orzeczenie i spłatach i dopłatach, winien uchylić orzeczenie o zniesieniu współwłasności w całości. Taka sytuacja zachodzi w rozpoznawanej sprawie.

Podkreślić jednak trzeba, że sąd odwoławczy aprobejuje sposób podziału nieruchomości i zniesienia współwłasności dokonany przez Sąd Rejonowy, w zakresie podziału budynku mieszkalno-usługowego. Zasadnie Sąd ten uznał, że podział budynku mieszkalno-usługowego wg. pierwszego wariantu zaproponowanego przez biegłego M. M. jest najkorzystniejszy dla obu stron, przede wszystkim z tej przyczyny, iż nie wymaga wykonania żadnych prac budowlanych czy adaptacyjnych w budynku, w odróżnieniu od drugiego wariantu, za którym opowiadała się wnioskodawczyni. Ponadto kwestia ta została już rozstrzygnięta przez Sąd Rejonowy. W piśmie z dnia 12.11.2012 r. (k. 256) sprecyzowanym pismem z dnia 19.11.2012 r. (k. 276) wnioskodawczyni domagała się bowiem wydania postanowienia wstępnego, w którym Sąd miał orzec o zniesieniu współwłasności zgodnie z projektem przedstawionym w opinii uzupełniającej biegłego M. M. (czyli wariantem drugim) i upoważniłby wnioskodawczynię do dokonania koniecznych do tego prac adaptacyjnych. Wniosek ten został jednak oddalony postanowieniem Sądu wydanym na rozprawie w dniu 5 czerwca 2013 r., które nie zostało zaskarżone. Ponowny wniosek D. P. w tym samym przedmiocie został zaś odrzucony postanowieniem z dnia 11 września 2013 r. Zatem nie może zostać uwzględnione żądanie wnioskodawczyni dotyczące podziału nieruchomości w sposób za jakim optowała w toku postępowania. Jednakże orzeczenie dotyczące przyznania na własność wnioskodawczyni działki niezabudowanej nr (...) (pkt II postanowienia),

a działki nr (...) uczestnikom (pkt III postanowienia) nie zasługuje w pełni na aprobatę, bowiem pamiętać należy, iż udziały stron w nieruchomości nie są równe a przyznane na własność działki mają niemal identyczną powierzchnię, co słusznie podnosili w apelacji uczestnicy. Oczywiście takie rozstrzygnięcie jakie wydał Sąd co do zasady może być ocenione jako prawidłowe, ale tylko w wypadku orzeczenia stosownej dopłaty na rzecz uczestników, którym przysługuje większy udział w całości nieruchomości.

W świetle tego co wyżej podniesiono, koniecznym okazało się uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości, a to ze względu na zasadność zarzutów apelacyjnych dotyczących wadliwości rozstrzygnięcia o dopłatach.

Zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Tylko o spłatach i dopłatach Sąd ma obowiązek orzec z urzędu. W orzecznictwie i doktrynie podkreśla się, iż dla roszczeń z tytułu posiadania rzeczy poza postępowaniami działowymi przewidziana jest droga procesu, stąd też ich rozstrzygnięcie następuje tylko na żądanie uczestnika postępowania. Żądanie to zaś winno być sformułowane precyzyjnie, stosownie do wymagań formalnych pozwu tj. na zasadzie odpowiedniego zastosowania art. 187 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. – powinien spełniać obligatoryjne wymagania dotyczące pozwu. Zgłaszając roszczenie, o którym mowa w art. 618 § 1 k.p.c., uczestnik postępowania musi zatem dokładnie oznaczyć: przeciwko komu je kieruje, jego wysokość i podstawę faktyczną. Do pisma procesowego zawierającego tego rodzaju roszczenie zastosowanie ma art. 130 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., stąd też należy najpierw wezwać wnoszącego takie pismo do uzupełnienia jego braków formalnych, a w przypadku ich nieuzupełnienia w rachubę wchodzi zwrot takiego wniosku. Nadto skoro roszczenia przewidziane w art. 618 § 1 k.p.c. są rozpoznawane według zasad ogólnych i stosownie do tych zasad należy o nich orzekać, to dla zapewnienia postanowieniu pełnej jednoznaczności pożądanym jest nie tylko ujmować poszczególne rozstrzygnięcia, zamieszczone w jego sentencji, w odrębnie oznaczone punkty, lecz także w razie uwzględnienia danego roszczenia jedynie w pewnym zakresie, dokładnie wskazywać, iż sąd żądanie (wniosek) częściowo oddala. Taka praktyka stwarza jasność co do dalszych środków prawnych przysługujących zainteresowanym uczestnikom postępowania: postanowienie podlega zaskarżeniu na zasadach ogólnych, w wypadku zaś niepełnego rozstrzygnięcia co do omawianego roszczenia - postanowienie, na podstawie art. 351 w zw. z 13 § 2 k.p.c., może zostać uzupełnione. Nie można więc aprobować koncepcji zastępowania sentencji, chociażby częściowo uzasadnieniem [tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14.12.2011 r., I CSK 138/11, Lex nr 1102653 oraz A. G., Kodeks postępowania cywilnego, komentarz do art. 618 k.p.c., Lex 2013].

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, iż strony nie zawsze w odpowiedni sposób formułowały swoje żądania. Wnioskodawczyni początkowo domagała się „rozliczenia wartości pożytków w związku z prowadzona działalnością gospodarczą” (pisma – k. 29, 56), by następnie sprecyzować swoje żądanie domagając się zasądzenia od uczestników kwot wynikających z posiadania „ponad przypadający uczestnikom udział” (pismo – k. 141), by następnie zmodyfikować to żądanie w piśmie k. 200 określając, iż domaga się zasądzenia określonych kwot z tytułu bezumownego korzystania oraz kwot z tytułu pożytków uzyskanych przez uczestników w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Ostatecznie jednak w sposób bardziej syntetyczny przedstawiła swoje żądania w dwóch pismach - k. 363 i k. 364. Jednakże również w tych pismach widoczne są nieścisłości, co do tego z jakiego tytułu wnioskodawczyni domaga się zasądzenia określonych kwot. W pierwszym z pism wskazuje na bezumowne korzystanie i korzystanie ponad udział. W drugim z pism żądanie dotyczące zasądzenia tych samych kwot ma wynikać z bezpodstawnego wzbogacenia uczestników i poniesionej szkody przez D. P.. Wnioskodawczyni modyfikowała także swoje żądania ustanie na rozprawie, jednakże przypomnieć należy, iż winny one być zgłaszane wyłącznie w formie pisemnej. Uczestnicy zaś sformułowali żądanie zwrotu poczynionych na budynek mieszkalno-usługowy nakładów w piśmie k.145-146. Nie określali jednak jakie konkretnie nakłady ponieśli. W kolejnym piśmie k. 259-260 wskazywali na wysokość nakładów jak również na okoliczność, iż to oni opłacali podatki od całej nieruchomości, jednak brak jest w nim w ogóle sformułowania żądania. Sąd Rejonowy zaś nie wzywał do sprecyzowania tych żądań, na podstawie art. 130 k.p.c. , poza przypadkiem, gdy zażądał opłaty sadowej od jednego z nich, o czy mowa będzie w dalszej części uzasadnienia.

Sąd Rejonowy błędnie ujął w jednym punkcie postanowienia orzeczenie o dopłatach i pożytkach zasądzonych od wnioskodawczyni na rzecz uczestników (pkt VI) i tak samo postąpił w przypadku orzeczenia o dopłatach i pożytkach na rzecz uczestników. Tymczasem jak wskazano powyżej winien w osobnych punktach orzec o dopłatach i osobno o innych roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy wspólnej. Błędnie zostało także sformułowane orzeczenie w punkcie VI, bowiem żądania z art. 618 k.p.c. dotyczące wzajemnych rozliczeń z tytułu posiadania rzeczy wspólnej nie są powództwami. Nadto Sąd Rejonowy niezasadnie wezwał wnioskodawczynię do uiszczenia dodatkowej opłaty od żądania zgłoszonego w piśmie z dnia 13.06.2013 r., a następnie wobec jej nieziszczenia pismo zwrócił, by jednak ostatecznie przyjąć opłatę w kwocie 21 455 zł, uiszczoną po wskazanym w wezwaniu terminie, bez uchylania zarządzenia o zwrocie pisma. Stosowanie art. 130 k.p.c. do żądań z art. 618 k.p.c. obejmuje braki formalne pism je zawierające, a nie braki fiskalne. Opłacie podlega bowiem tylko cały wniosek o zniesienie współwłasności, a nie poszczególne żądania dotyczące wzajemnych rozliczeń stron w tym postępowaniu rozpoznawanych. Zasadne okazały się zatem zarzuty apelacji wnioskodawczyni, które dotyczyły niezasadnego pobrania od niej opłaty od zgłoszonego żądania.

Nadto Sąd popełnił w rozpoznawanej także inne uchybienia. W punkcie IV i V zasądził kwoty tytułem „dopłaty i rozliczenia pożytków”, tym samym pomylił i niejako uznał za tożsame dwa różne pojęcia i tytuły rozliczeń, o czym była już mowa poniżej, ale także co wynika już z uzasadnienia błędnie uznał jak to ujął „korzystanie z rzeczy ponad udział” za pożytek z rzeczy. Należy wyjaśnić, iż pożytkami naturalnymi rzeczy zgodnie z art. 53 k.c. są jej plody (np. zboże, owoce z drzew) i inne odłączone od niej części składowe (np. piasek, żwir czy glina wykopane z ziemi), o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy. Pożytkami naturalnymi będzie, np. drewno pochodzące z lasu czy owoce odłączone od drzew owocowych. Pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, jakie rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, np. najmu, dzierżawy (E. Niezbecka Kodeks cywilny. Komantarz, Tom I, Część ogólna, opubl. WKP 2012; teza pierwsza postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26.03.2009 r., I CNP 121/08, Lex nr 738072). Do innych przychodów z rzeczy, o których mowa w art. 207 k.c., zalicza się natomiast np. materiały z rozbiórki domu [zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006r., III CZP 9/06, OSNC 2007/3/37].

Korzyści współwłaścicieli z tytułu posiadania lokalu we wspólnej nieruchomości nie są pożytkami ani innymi przychodami z rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 207 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15.04.2011 r., III CSK 191/10, Lex nr 864004). Wynika to pośrednio z brzmienia przepisu art. 206 k.c., który uprawnia każdego ze współwłaścicieli do współkorzystania z rzeczy wspólnej i współposiadania jej w sposób w jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Skoro tak to granicą uprawnień jednego ze współwłaścicieli do korzystania z nieruchomości jest granica tego samego prawa pozostałych współwłaścicieli. W ramach unormowania zawartego w art. 206 k.c. nie można racjonalnie wywodzić uprawnień współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej „w granicach udziału” lub „ponad udział”, współwłaścicielowi nie przysługuje prawo do określonej rzeczy wspólnej, lecz prawo do posiedzenia całej rzeczy. Stąd wniosek, że współwłaściciele mogą współposiadać i korzystać z rzeczy wspólnej tylko w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli. Ze względu na to, że w wypadkach objętych unormowaniem zawartym w art. 206 k.c. nie może być mowy o uprawnieniu do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w jakichkolwiek częściach, a więc „w granicach udziału” lub „ponad udział”, używanie te terminologii do nazwania władztwa współwłaścicieli, o którym mowa w tym przepisie, jest błędne.

Sąd Okręgowy w pełni aprobuje stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 19.03.2013r., III CZP 88/12, OSNC 2013/9/103. Sąd Najwyższy wskazał, iż współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzecz wspólnej z naruszeniem art. 206 w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13.03.2008 r., III CZP 3/08, Lex nr 464699. W rozpoznawanej sprawie w stanie faktycznym stanowiącym podstawę zaskarżonego postanowienia brak jest ustaleń dotyczących tego czy współwłaściciele nieruchomości zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z nieruchomości, względnie godzili się na określony sposób korzystania z niej. Z ustaleń Sądu wynika jedynie, iż początkowo strony miały uzgodnić, iż D. P. miała korzystać z pomieszczeń położonych na piętrze a uczestnicy z

parteru budynku. Sąd nie poczynił jednak żadnych ustaleń dotyczących wzajemnych uzgodnień co do korzystania z nieruchomości po dobudowaniu części domu. Nie czynił także żadnych ustaleń co do korzystania z nieruchomości niezabudowanych, ani ustaleń dotyczących ewentualnego wyzucia wnioskodawczyni z posiadania, naruszającym art. 206 k.c. tj. czy wyzucie takie miało w ogóle miejsce a jeśli tak to kiedy i ile trwało, czy też być może trwa nadal, ani też okoliczności określonych w art. 224 § 2 k.c. [oznaczonego stanu wiedzy] lub art. 225 k.c. [złej wiary]. Wskazać przy tym należy, iż wnioskodawczyni zgłaszała w piśmie z dnia 22.05.2012 r. (k. 334) wniosek o dopuszczenie jej do współposiadania, który nie skłonił Sądu do czynienie ustaleń w w/w zakresie. Również we wcześniejszych pismach (k.127. 141) a także w późniejszym piśmie k. 364 wskazywała na tę okoliczność. Tym samym trafnie wnioskodawczyni zarzucała, iż Sąd nie zbadał okoliczności wyzucia jej z posiadania, pomimo, iż sygnalizowała to w toku postępowania.

Dodatkowo należy podnieść, iż zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej w zakresie oceny samych zasądzonych kwot, bowiem z jego uzasadnienia nie sposób wyczytać skąd wynikają. Sąd nie przedstawił w sposób dostatecznie precyzyjny w jaki sposób, w wyniku jakich obliczeń uzyskał te kwoty.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności przeanalizuje składane dotychczas pisma procesowe i ustali którzy uczestnicy postępowania wysuwają żądania z zakresu wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania poszczególnych części nieruchomości. W tym celu wezwie wnioskodawczynię i uczestników do usunięcia w trybie art. 130 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. braków formalnych zgłoszonych przez nich żądań, poprzez wskazanie ich wysokości, przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających te żądania, wskazanie adresata tych żądań oraz czasokresu którego dotyczą. W dalszej kolejności Sąd Rejonowy zbada zasadność tych roszczeń, dokona rozliczenia prawidłowo zgłoszonych roszczeń. Jednocześnie zbada okoliczność wyzucia z posiadania wnioskodawczynię, co pozwoli na ustalenie zasadności roszczeń z art. 224 § 2 k.c. bądź art. 225 k.c. stosownie do okoliczności o ile zostaną prawidłowo zgłoszone. Rozstrzygnie o dopłatach i spłatach pomiędzy uczestnikami postępowania, mając na uwadze wielkość udziałów uczestników postępowania we współwłasności.

Sąd Rejonowy powinien ustosunkować się zgłoszonych roszczeń tak jak w procesie, czyli uwzględniając je lub je oddalając w całości lub w części w sentencji postanowienia, w odrębnie oznaczonych punktach co do spłat i dopłat, a także nakładów, pożytków, korzyści z tytułu posiadania rzeczy wspólnej posługując się właściwą terminologią, pamiętając jednocześnie o rozstrzygnięciu o sposobie podziału przedmiotowej nieruchomości, co we wstępnej części uzasadnienia omówiono oraz zwróci wnioskodawczyni nienależnie pobraną opłatę sądową.

SSO Sł. Buras SSO T. Kołbuc SSO C. Klepacz