

POSTANOWIENIE

Dnia 12 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny-Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Ewa Krakowiak (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Krystyna Dobrowolska

SO Katarzyna Serafin-Tabor

(...)

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku W. U. E. B.

przy uczestnictwie M. B. (1), S. A., A. A. (1), D. M. (1), B. B. (1), M. B. (2), A. F. (1), S. F., L. J., M. J. (1), M. J. (2), B. S., D. K., J. J. (1), P. K., A. P., M. Ł., J. G., K. G., A. R., T. Z., S. F. s. S., U. P. (1), J. P. (1), R. T..

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestników M. B. (1), D. M. (1), B. B. (1), A. F. (1), S. F., M. J. (1), M. J. (2)

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 5 kwietnia 2013 roku sygn. I Ns 46/11/S,

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punktach IV, V, VI i VII w ten sposób, że:

- punktom IV. i V. nadać następujące brzmienie:

„IV. zasądzić tytułem dopłat następujące kwoty płatne w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia:

a) od uczestników A. F. (1) i S. F. solidarnie na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B. kwotę 134.815 zł (sto trzydzieści cztery tysiące osiemset piętnaście złotych);

b) od uczestniczki M. B. (2) na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B. kwotę 1.522 zł (tysiąc pięćset dwadzieścia dwa złote),

c) od uczestników A. A. (1) i S. A. solidarnie na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B. kwotę 25.144 zł (dwadzieścia pięć tysięcy sto czterdzieści cztery złote),

d) od uczestniczki M. J. (1) na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B. kwotę 45.214 zł (czterdzieści pięć tysięcy dwieście czternaście złotych),

e) od uczestnika M. J. (2) na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B. kwotę 45.214 zł (czterdzieści pięć tysięcy dwieście czternaście złotych),

- f) od uczestniczki D. K. na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B. kwotę 17.341 zł (siedemnaście tysięcy trzysta czterdzieści jeden złotych),
- g) od uczestniczki A. P. na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B. kwotę 7.025 zł (siedem tysięcy dwadzieścia pięć złotych),
- h) od uczestnika L. J. na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B. kwotę 100.204 zł (sto tysięcy dwieście cztery złote),
- i) od uczestnika M. B. (1) na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B. kwotę 5.112 zł (pięć tysięcy sto dwanaście złotych),
- j) od uczestniczki B. B. (1) na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B. kwotę 132.660 zł (sto trzydzieści dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt złotych),
- k) od uczestnika P. K. na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B. kwotę 15.557 zł (piętnaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt siedem złotych),
- l) od uczestniczki B. S. na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B. kwotę 18.752 zł (osiemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt dwa złote),
- m) od uczestników A. F. (1) i S. F. solidarnie na rzecz uczestnika J. J. (1) kwotę 9.164 zł (dziewięć tysięcy sto sześćdziesiąt cztery złote);
- n) od uczestniczki M. B. (2) na rzecz uczestnika J. J. (1) kwotę 103 zł (sto trzy złote),
- o) od uczestników A. A. (1) i S. A. solidarnie na rzecz uczestnika J. J. (1) kwotę 1.709 zł (tysiąc siedemset dziewięć złotych),
- p) od uczestniczki M. J. (1) na rzecz uczestnika J. J. (1) kwotę 3.074 zł (trzy tysiące siedemdziesiąt cztery złote),
- q) od uczestnika M. J. (2) na rzecz uczestnika J. J. (1) kwotę 3.074 zł (trzy tysiące siedemdziesiąt cztery złote),
- r) od uczestniczki D. K. na rzecz uczestnika J. J. (1) kwotę 1.179 zł (tysiąc sto siedemdziesiąt dziewięć złotych),
- s) od uczestniczki A. P. na rzecz uczestnika J. J. (1) kwotę 478 zł (czteryście siedemdziesiąt osiem złotych),
- t) od uczestnika L. J. na rzecz uczestnika J. J. (1) kwotę 6.812 zł (sześć tysięcy osiemset dwanaście złotych),
- u) od uczestnika M. B. (1) na rzecz uczestnika J. J. (1) kwotę 348 zł (trzysta czterdzieści osiem złotych),
- v) od uczestniczki B. B. (1) na rzecz uczestnika J. J. (1) kwotę 9.017 zł (dziewięć tysięcy siedemnaście złotych),
- w) od uczestnika P. K. na rzecz uczestnika J. J. (1) kwotę 1.058 zł (tysiąc pięćdziesiąt osiem złotych),
- x) od uczestniczki B. S. na rzecz uczestnika J. J. (1) kwotę 1.275 zł (tysiąc dwieście siedemdziesiąt pięć złotych);”;

„V. zabezpieczyć roszczenie wnioskodawczyni W. U. E. B. z tytułu należnych dopłat poprzez ustanowienie na jej rzecz następujących hipotek przymusowych:

- a) hipoteki przymusowej w kwocie 134.815 zł (sto trzydzieści cztery tysiące osiemset piętnaście złotych) obciążającej udział 2/10 części w wyodrębnionym lokalu mieszkalnym nr (...) opisanym w punkcie II lit h), objętym księgą wieczystą (...), tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu dopłaty należnej wnioskodawczyni solidarnie od uczestników A. F. (1) i S. F.,
- b) hipoteki przymusowej w kwocie 45.214 zł (czterdzieści pięć tysięcy dwieście czternaście złotych) obciążającej udział 1/2 części w wyodrębnianym lokalu mieszkalnym nr (...) opisanym w punkcie II lit i), należący do M. J. (1), tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu dopłaty należnej wnioskodawczyni od uczestniczki M. J. (1),

c) hipoteki przymusowej w kwocie 45.214 zł (czterdzieści pięć tysięcy dwieście czternaście złotych) obciążającej udział 1/2 części w wyodrębnianym lokalu mieszkalnym nr (...) opisanym w punkcie II lit i), należący do M. J. (2), tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu dopłaty należnej wnioskodawczyni od uczestnika M. J. (2),

d) hipoteki przymusowej w kwocie 100.204 zł (sto tysięcy dwieście cztery złote) obciążającej wyodrębniany lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie II lit e), tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu dopłaty należnej wnioskodawczyni od uczestnika L. J.,

e) hipoteki przymusowej w kwocie 5.112 zł (pięć tysięcy sto dwanaście złotych) obciążającej wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie II lit n), objęty księgą wieczystą (...), tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu dopłaty należnej wnioskodawczyni od uczestnika M. B. (1),

f) hipoteki przymusowej w kwocie 132.660 zł (sto trzydzieści dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt złotych) obciążającej wyodrębniany lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie II lit g), tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu dopłaty należnej wnioskodawczyni od uczestniczki B. B. (1),

- w punktach VI. i VII. poprzez zastąpienie każdorazowo słów: „z tytułu rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości” słowami: „z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości”;

- w punkcie VI. lit b) poprzez zastąpienie kwoty „12.463zł 24gr (dwanaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt trzy 24/100 złote)” kwotą „19.173,53 zł (dziewiętnaście tysięcy sto siedemdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt trzy grosze)”;

- w punkcie VI. lit c) poprzez zastąpienie kwoty „50.385zł 61gr (pięćdziesiąt tysięcy trzysta osiemdziesiąt pięć 61/100 złotych)” kwotą „57.257 zł (pięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt siedem złotych)”;

- w punkcie VI. lit d) poprzez zastąpienie kwoty „9.225zł (dziewięć tysięcy dwieście dwadzieścia pięć złotych)” kwotą „7.655,65 zł (siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt pięć groszy)” oraz kwoty „13.880zł 89gr (trzydzieści tysięcy osiemset osiemdziesiąt 89/100 złotych)” kwotą „19.812,71 (dziewiętnaście tysięcy osiemset dwanaście złotych siedemdziesiąt jeden groszy)”;

- w punkcie VI. lit e) i f) poprzez zastąpienie kwot „15.263zł 95gr (piętnaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt trzy 95/100 złotych)” kwotami „24.754 zł (dwadzieścia cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt cztery złote)”;

- w punkcie VI. lit g) poprzez zastąpienie kwoty „30.113zł 47gr (trzydzieści tysięcy sto trzydzieści 47/100 złotych) kwotą „70.328,52 zł (siedemdziesiąt tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych pięćdziesiąt dwa grosze)”;

- w punkcie VII. lit a) poprzez zastąpienie kwoty „37.098zł 37gr (trzydzieści siedem tysięcy dziewięćdziesiąt osiem 37/100 złotych)” kwotą „43.808,66 zł (czterdzieści trzy tysiące osiemset osiem złotych sześćdziesiąt sześć groszy)”;

- w punkcie VII. lit b) poprzez zastąpienie kwoty „103.447zł 70gr (sto trzy tysiące czterysta czterdzieści siedem 70/100 złotych)” kwotą „110.319,09 zł (sto dziesięć tysięcy trzysta dziewiętnaście złotych dziewięć groszy)”;

- w punkcie VII. lit c) poprzez zastąpienie kwoty „24.706zł 89gr (dwadzieścia cztery tysiące siedemset sześć 89/100 złotych)” kwotą „29.069,36 zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy sześćdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści sześć groszy)” oraz zastąpienie słów: „wyodrębniany lokal mieszkalny nr.14 opisany w punkcie II n” słowami: „wyodrębniony lokal mieszkalny numer (...) opisany w punkcie II. lit n), objęty księgą wieczystą (...)”;

- w punktach VII. lit d) i e) poprzez zastąpienie kwot „37.542zł 02gr (trzydzieści siedem tysięcy pięćset czterdzieści dwa 02/100 złotych)” kwotami „47.032,07 zł (czterdzieści siedem tysięcy trzydzieści dwa złote siedem groszy)”;

- w punkcie VII. lit f) poprzez zastąpienie kwoty „108.830zł 74gr (sto osiem tysięcy osiemset trzydzieści 74/100 złotych)” kwotą „149.045,79 zł (sto czterdzieści dziewięć tysięcy czterdzieści pięć złotych siedemdziesiąt dziewięć

groszy)” oraz zastąpienie słów: „wyodrębniany lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie IIh” słowami: „udział 2/10 części w wyodrębnionym lokalu mieszkalnym numer (...) opisany w punkcie II. lit h), objętym księgą wieczystą (...)”;

2. oddalić wnioski wnioskodawczyni o zasądzenie od uczestników L. J., B. B. (1), A. F. (1), S. F., M. J. (1) i M. J. (2) wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w okresie od 6 kwietnia 2013 roku do dnia 12 maja 2016 roku;

3. oddalić apelacje w pozostałej części;

4. nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie tytułem niepokrytych wydatków na opinie biegłej:

- od wnioskodawczyni kwotę 1.916,30 zł (tysiąc dziewięćset szesnaście złotych trzydzieści groszy),

- od uczestniczki B. B. (1) kwotę 1.968,48 zł (tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt osiem złotych czterdzieści osiem groszy),

- od uczestnika M. B. (1) kwotę 465,94 zł (czteryście sześćdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze),

- od uczestników A. F. (1) i S. F. solidarnie kwotę 1.020,14 zł (tysiąc dwadzieścia złotych czternaście groszy);

5. przyznać pełnomocnikowi radcy prawnemu A. F. (2) od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie wynagrodzenie w kwocie 2.214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) brutto za pomoc prawną udzieloną uczestniczce M. J. (1) z urzędu w postępowaniu odwoławczym;

6. przyznać pełnomocnikowi radcy prawnemu U. L. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie wynagrodzenie w kwocie 3.321 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych) brutto za pomoc prawną udzieloną uczestnikowi M. J. (2) z urzędu w postępowaniu odwoławczym oraz zwrot wydatków w kwocie 41,76 zł (czterdzieści jeden złotych siedemdziesiąt sześć groszy);

7. stwierdzić, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą pozostałe koszty postępowania odwoławczego związane ze swym udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie w punkcie I ustalił, iż przedmiotem zniesienia współwłasności jest prawo własności nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), położonej w obrębie 61 w K., o powierzchni (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w K., objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych; w punkcie II ustanowił w nieruchomości opisanej w punkcie I-ym prawo odrębnej własności następujących lokali, zgodnie z opinią biegłego sądowego R. B. z dnia 02 maja 2007 r.: a) lokal mieszkalny nr 1, usytuowany na parterze budynku, o łącznej powierzchni 75 m² składający się z przedpokoju 1.1 o pow. 7,4 m.kw, kuchni 1.2 o pow. 5,3 m.kw, łazienki 1.3 o pow. 4,8 m.kw, pokoju (...)4 o pow. 19,2 m.kw, pokoju (...)5 o pow. 19,2 m.kw i przynależnego pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w piwnicy 0.5 o pow. 19,1 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 750/12415 częściach nieruchomości wspólnej, b) lokal mieszkalny nr 1a, usytuowany na parterze budynku, o łącznej powierzchni 34,9 m², składający się z przedpokoju 1.6 o pow. 3,2 m.kw, łazienki 1.7 o pow. 1,3 m.kw, pokoju (...)8 o pow. 5,9 m.kw, pokoju z aneksem kuchennym 1.9 o pow. 19,6 m.kw i przynależnego pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w piwnicy 0.7 o pow. 4,9 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 349/12415 częściach nieruchomości wspólnej, c) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, o łącznej powierzchni 53,2 m² składający się z kuchni 1.14 o pow. 5,7 m.kw, pokoju (...)15 o pow. 17,1 m.kw, wc 1.24 o pow. 1,5 m.kw i przynależnych pomieszczeń gospodarczych usytuowanych w piwnicy 0.2 o pow. 10,4 m.kw., 0.8 o pow. 9 m.kw. i 0.16 o pow. 9,5 m.kw., z własnością którego związany jest udział w 532/12415 częściach nieruchomości wspólnej, d) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, o łącznej powierzchni 62,2 m² składający się z przedpokoju 1.10 o pow. 1,9 m. kw., kuchni 1.11 o pow. 12,4 m.kw, pokoju (...)12 o pow. 18,1 m.kw, pokoju (...)13 o

pow.14.8 m.kw, wc 1.22 o pow. 0,6 m.kw i przynależnego pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w piwnicy 0.4 o pow. 14,4 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 622/12415 częściach nieruchomości wspólnej, e) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, o łącznej powierzchni 38,8m² składający się z przedpokoju z aneksem kuchennym 1.16 o pow. 5,9 m.kw, łazienki 1.17 o pow. 2,2 m.kw, pokoju (...).18 o pow. 19,2 m.kw, pokoju (...).19 o pow. 11,5 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 388/12415 częściach nieruchomości wspólnej, f) lokal użytkowy sklep nr 1 u, usytuowany na parterze budynku, o łącznej powierzchni 41,2 m², składający się z pomieszczenia sklepowego 1.20 o pow. 26,8 m.kw oraz przynależnego pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w piwnicy 0.10 o pow. 13,8 m.kw i przynależnego pomieszczenia wc usytuowanego na parterze 1.23 o pow. 0,6 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 412/12415 częściach nieruchomości wspólnej, g) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na I-ym piętrze budynku, o łącznej powierzchni 206,5 m² składający się z kuchni 2.11 o pow. 17,7 m.kw, garderoby o pow. 9,7 m.kw, pralni 2.13 o pow. 1,2 m.kw, łazienki 2.14 o pow.7,9 m.kw, pokoju (...).15 o pow. 19,8 m.kw, pokoju (...).16 o pow. 33,2 m.kw, pokoju (...).17 o pow. 15,8 m.kw, pokoju (...).18 o pow. 28 m.kw, przedpokoju 2.19 o pow. 8,3 m.kw, przedpokoju 2.20 o pow. 5,8 m.kw, wc 2.21 o pow. 1,9 m.kw, pokoju (...).22 o pow. 11,6 m.kw, pokoju (...).23 o pow.11 m.kw oraz przynależnych pomieszczeń gospodarczych usytuowanych w piwnicy 0.12 o pow. 17,6 m.kw, 0.13 o pow. 7,9 m.kw i 0.14 o pow. 9,1 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 2065/12415 częściach nieruchomości wspólnej, h) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na I-ym piętrze budynku, o łącznej powierzchni 107 m², składający się z kuchni 2.1 o pow. 9,6 m.kw, łazienki 2.2 o pow. 3,7 m.kw, przedpokoju 2.3 o pow. 8 m.kw, wc 2.4 o pow. 1,3 m.kw, spiżarki 2.5 o pow. 0,7 m.kw, pokoju (...).6 o pow. 20,2 m.kw, pokoju (...).7 o pow. 18 m.kw, pokoju (...).8 o pow. 11,6 m.kw, pokoju (...).9 o pow. 20,2 m.kw, schowku 2.10 o pow. 1,9 m.kw i przynależnego pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w piwnicy 0.11 o pow. 11,8 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 1070/12415 częściach nieruchomości wspólnej, i) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na II-im piętrze budynku, o łącznej powierzchni 121,8 m², składający się z kuchni 3.1 o pow. 15,1 m.kw, przedpokoju 3.2 o pow. 8,5 m.kw, łazienki 3.3 o pow. 2,5 m.kw, wc 3.4 o pow. 1,3 m.kw, pokoju (...).5 o pow. 21,4 m.kw, pokoju (...).6 o pow. 20,8 m.kw, pokoju (...) o pow. 35m.kw, pokoju (...).8 o pow. 17,2 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 1218/12415 częściach nieruchomości wspólnej, j) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na II-im piętrze budynku, o łącznej powierzchni 83 m², składający się z kuchni 3.9 o pow. 9,2 m.kw, przedpokoju o pow. 2,4 m.kw, łazienki 3.11 o pow. 2,3 m.kw, pokoju (...).12 o pow. 31 m.kw, pokoju (...).13 o pow. 18,4 m.kw oraz przynależnego pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w piwnicy 0.3 o pow. 13,4 m.kw i przynależnych pomieszczeń gospodarczych usytuowanych na II-im piętrze 3.14 o pow. 2 m.kw, 3.15 o pow. 4,3 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 830/12415 częściach nieruchomości wspólnej, k) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na II-im piętrze budynku, o łącznej powierzchni 115,2 m², składający się z kuchni 3.16 o pow. 10 m.kw, łazienki 3.17 o pow. 2,5 m.kw, przedpokoju 3.18 o pow. 3,4 m.kw, przedpokoju 3.19 o pow. 5,7 m.kw, pokoju (...).20 o pow. 21,5 m.kw, pokoju (...).21 o pow. 35,2 m.kw, pokoju (...).22 o pow. 21,5 m.kw, spiżarki 3.23 o pow. 11 m.kw i przynależnego pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w piwnicy 0.9 o pow. 14,3 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 1152/12415 częściach nieruchomości wspólnej, l) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na III-im piętrze budynku, o łącznej powierzchni 105,7 m², składający się z kuchni 4.1 o pow.7,7 m.kw, łazienki 4.2 o pow. 4 m.kw, łazienki 4.3 o pow.3,4 m.kw, wc 4.4 o pow. 11 m.kw, przedpokoju 4.5 o pow. 13,3 m.kw, przedpokoju 4.6 o pow. 2,7 m.kw, pokoju (...).7 o pow. 24,2 m.kw, pokoju (...).8 o pow. 15,2 m.kw, pokoju (...).9 o pow. 12,7 m.kw, pokoju (...).10 o pow. 21,4 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 1057/12415 częściach nieruchomości wspólnej, m) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na III-im piętrze budynku, o łącznej powierzchni 32,6 m², składający się z kuchni 4.11 o pow. 8,3 m.kw, przedpokoju o pow. 2,7 m.kw, łazienki 4.13 o pow. 2,8 m.kw, pokoju (...).14 o pow. 18,8 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 326/12415 częściach nieruchomości wspólnej, n) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na III-im piętrze budynku, o łącznej powierzchni 48,9 m², składający się z pokoju z aneksem kuchennym 4.15 o pow. 23,6 m.kw, łazienki 4.16 o pow. 3,2 m.kw, pokoju (...).17 o pow. 12,3 m.kw, pokoju (...).18 o pow. 9,8 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 489/12415 częściach nieruchomości wspólnej, o) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na III-im piętrze budynku, o łącznej powierzchni 36,4m², składający się z kuchni 4.19 o pow. 8,8 m.kw, przedpokoju 4.20 o pow. 2,5 m.kw, łazienki 4.21 o pow. 3,4 m.kw, pokoju (...).22 o pow. 17 m.kw

i przynależnego pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w piwnicy 0.6 o pow. 4,7 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 364/12415 częściach nieruchomości wspólnej, p) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na III-im piętrze budynku, o łącznej powierzchni 79,1 m², składający się z kuchni 4.23 o pow. 11,1 m.kw, przedpokoju 4.24 o pow. 7 m.kw, łazienki 4.25 o pow. 5,7 m.kw, pokoju (...).26 o pow. 22,2 m.kw, pokoju (...).27 o pow. 15,1 m.kw i przynależnego pomieszczenia gospodarczego usytuowanego w piwnicy 0.15 o pow. 18 m.kw, z własnością którego związany jest udział w 791/12415 częściach nieruchomości wspólnej; w punkcie III dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości opisaną w punkcie I-ym w ten sposób, że: a) prawo własności lokalu mieszkalnego nr l, opisanego w punkcie II a, przyznał na rzecz A. N. córki K. i M., b) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), a opisanego w punkcie II b, przyznał na rzecz M. B. (2) córki M. i A., c) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w punkcie II c, przyznał na rzecz J. J. (1) syna M. i Z., d) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w punkcie II d, przyznał na rzecz B. S. córki J. i A., e) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w punkcie II e, przyznał na rzecz L. J. syna S. i K., f) prawo własności lokalu sklepowego nr l u, opisanego w punkcie II f, przyznał na rzecz A. A. (1) córki Z. i J. oraz S. A. syna B. i A. - na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, g) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w punkcie II g, przyznał na rzecz B. B. (1) córki Z. i L., h) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w punkcie II h, przyznał na rzecz A. F. (1) córki S. i M. oraz S. F. syn J. i Z. - na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, i) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w punkcie II, przyznał na rzecz M. J. córki M. i M. w 1/2 części oraz M. J. (2) syna M. i M. w 1/2 części, j) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w punkcie II j, prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w punkcie II l, prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w punkcie II m i prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w punkcie II p, przyznał na rzecz W. U. E. B. córki L. i E., k) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w punkcie II k, przyznał na rzecz P. K. syna J. i A., l) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w punkcie II n, przyznał na rzecz M. B. (1) syna M. i E., m) prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), opisanego w punkcie II o, przyznał na rzecz D. K. córki B. i K.; w punkcie IV zasądził tytułem spłat następujące kwoty, płatne w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w zapłacie: a) od B. B. (1) na rzecz W. U. E. B. kwotę 259.707 zł 49 gr, b) od A. F. (1) i S. F. solidarnie na rzecz W. U. E. B. kwotę 194.009 zł 21 gr, c) od M. J. na rzecz W. U. E. B. kwotę 75.426 zł 56 gr, d) od M. J. (2) na rzecz W. U. E. B. kwotę 75.426 zł 56, e) od M. B. (1) na rzecz W. U. E. B. kwotę 3.069 zł 31 gr, f) od L. J. na rzecz W. U. E. B. kwotę 3.437 zł, g) od L. J. na rzecz A. A. (1) i S. A. jako wierzycieli solidarnych kwotę 85.555 zł 02 gr, h) od L. J. na rzecz J. J. (1) kwotę 6.981 zł 26 gr, i) od B. S. na rzecz J. J. (1) kwotę 14.461 zł 96 gr, j) od L. J. na rzecz D. K. kwotę 1.219 zł 19 gr, k) od P. K. na rzecz D. K. kwotę 2.142 zł 03 gr, l) od P. K. na rzecz M. B. (2) kwotę 23.821 zł 54 gr, m) od P. K. na rzecz A. N. kwotę 17.069 zł 10 gr; w punkcie V zabezpieczył roszczenie wnioskodawczyni W. U. E. B. z tytułu należnych jej spłat poprzez ustanowienie następujących hipotek przymusowych: a) w kwocie 259.707 zł 49gr obciążającą wyodrębniany lokal mieszkalny nr (...), opisany w punkcie II g, tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu spłaty należnej od B. B. (1), b) w kwocie 194.009 zł 21 gr obciążającą wyodrębniany lokal mieszkalny nr (...), opisany w punkcie II h, tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu spłaty należnej solidarnie od A. F. (1) i S. F., c) w kwocie 75.426 zł 56 gr obciążającą udział w 1/2 części w wyodrębnianym lokalu mieszkalnym nr (...), opisanym w punkcie II i należącym do M. J., tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu spłaty należnej od M. J., d) w kwocie 75.426 zł 56 gr obciążającą udział w 1/2 części w wyodrębnianym lokalu mieszkalnym nr (...), opisanym w punkcie II i należącym do M. J. (2), tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu spłaty należnej od M. J. (2), e) w kwocie 3.069 zł 31 gr obciążającą wyodrębniany lokal mieszkalny nr (...), opisany w punkcie II n, tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu spłaty należnej od M. B. (1), f) w kwocie 3.437zł 60gr obciążającą wyodrębniany lokal mieszkalny nr (...), opisany w punkcie II e, tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu spłaty należnej od L. J.; w punkcie VI zasądził na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B., z tytułu rozliczenia nakładów, pożyczek i innych przychodów z nieruchomości, następujące kwoty: a) od uczestniczki D. M. (1) kwotę 37.721 zł 28 gr z ustawowymi odsetkami od dnia 02.11.2006 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.420 zł 71gr z ustawowymi odsetkami od dnia 04.01.2010 r. do dnia zapłaty i oddalenie roszczenia wnioskodawczyni W. B. w stosunku do uczestniczki D. M. (1) w pozostałym zakresie; b) od uczestnika L. J. kwotę 16.425 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 02.11.2006 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 12.463 zł 24 gr z ustawowymi odsetkami od dnia 04.01.2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 8.210 zł 13 gr wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01.06.2012 r. do dnia zapłaty i oddalenie roszczenia wnioskodawczyni W. B. w

stosunku do uczestnika L. J. w pozostałym zakresie, c) od B. B. (1) kwotę 17.550 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 02.11.2006 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 50.385 zł 61 gr z ustawowymi odsetkami od dnia 04.01.2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 27.511 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01.06.2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 8001 zł 09 gr z ustawowymi odsetkami od dnia 05.04.2013 r. do dnia zapłaty i oddalenie roszczenia wnioskodawczyni W. B. w stosunku do uczestniczki B. B. (1) w pozostałym zakresie; d) od M. B. (1) kwotę 9.225 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 02.11.2006 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 13.880 zł 89 gr z ustawowymi odsetkami od dnia 04.01.2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1601 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01.06.2012 r. do dnia zapłaty i oddalenie roszczenia wnioskodawczyni W. B. w stosunku do uczestnika M. B. (1) w pozostałym zakresie; e) od M. J. kwotę 11.587 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 02.11.2006 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 15.263 zł 95 gr z ustawowymi odsetkami od dnia 04.01.2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 8586 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01.06.2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2105 zł 07 gr z ustawowymi odsetkami od dnia 05.04.2013 r. do dnia zapłaty i oddalenie roszczenia wnioskodawczyni W. B. w stosunku do uczestniczki M. J. w pozostałym zakresie; f) od M. J. (2) kwotę 11.587 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 02.11.2006 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 15.263 zł 95gr z ustawowymi odsetkami od dnia 04.01.2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 8586 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01.06.2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2105 zł 07 gr z ustawowymi odsetkami od dnia 05.04.2013 r. do dnia zapłaty i oddalenie roszczenia wnioskodawczyni W. B. w stosunku do uczestnika M. J. (2) w pozostałym zakresie, g) solidarnie od A. F. (1) i S. F. kwotę 54.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 02.11.2006r. do dnia zapłaty oraz kwotę 30.113 zł 47 gr z ustawowymi odsetkami od dnia 04.01.2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 19.564 zł 50 gr z ustawowymi odsetkami od dnia 01.06.2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 5152 zł 77 gr z ustawowymi odsetkami od dnia 05.04.2013 r. do dnia zapłaty i oddalenie roszczenia wnioskodawczyni W. B. w stosunku do uczestników A. F. (1) i S. F. w pozostałym zakresie; w punkcie VII zabezpieczył roszczenia wnioskodawczyni W. U. E. B. z tytułu rozliczenia pożytków i innych przychodów z nieruchomości poprzez ustanowienie następujących hipotek przymusowych: a) w kwocie 37.098 zł 37 gr obciążającą wyodrębniany lokal mieszkalny nr (...), opisany w punkcie II e, należący do L. J., tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości należnych od L. J., b) w kwocie 103.447 zł 70 gr obciążającą wyodrębniany lokal mieszkalny nr (...), opisany w punkcie II f, należący do B. B. (1), tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości należnych od B. B. (1), c) w kwocie 24.706 zł 89 gr obciążającą wyodrębniany lokal mieszkalny nr (...), opisany w punkcie II n, należący do M. B. (1), tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości należnych od M. B. (1), d) w kwocie 37.542 zł 02 gr obciążającą udział w 1/2 części w wyodrębnianym lokalu mieszkalnym nr (...), opisany w punkcie II i należącym do M. J., tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości należnych od M. J., e) w kwocie 37.542 zł 02 gr obciążającą udział w 1/2 części w wyodrębnianym lokalu mieszkalnym nr (...), opisany w punkcie II i należącym do M. J. (2), tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości należnych od M. J. (2), f) w kwocie 108.830 zł 74 gr obciążającą wyodrębniany lokal mieszkalny nr (...), opisany w punkcie II h, należący do A. F. (1) i S. F. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości należnych solidarnie od A. F. (1) i S. F.; w punkcie VIII zasądził na rzecz wnioskodawczyni W. U. E. B. z tytułu rozliczenia kosztów sądowych następujące kwoty, płatne w terminie 1-go miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w zapłacie: a) od A. F. (1) i S. F. solidarnie kwotę 1171 zł 89 gr, b) od M. B. (2) kwotę 503 zł 37 gr c) od J. J. (1) kwotę 361 zł 54 gr, d) od B. S. kwotę 720 zł 21 gr, e) od A. A. (1) i S. A. solidarnie kwotę 428 zł 20 gr, f) od D. K. kwotę 488 zł 03 gr, g) od A. N. kwotę 861 zł 70 gr, h) od L. J. 362 zł 40 gr, i) od M. B. (1) kwotę 760 zł 88 gr, j) od B. B. (1) kwotę 2274 zł 23 gr, k) od P. K. kwotę 1530 zł 12 gr, l) od M. J. kwotę 805 zł 32 gr, m) od M. J. (2) kwotę 805 zł 32 gr; w punkcie IX postanowił znieść koszty postępowania między stronami w pozostałym zakresie; w punkcie X przyznał radcy prawnemu A. F. (2) z sum budżetowych Skarbu Państwa – kasa Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie kwotę 8856 zł tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu uczestniczce M. J..

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: prawo własności nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), położonej w obrębie 61 w K., o powierzchni 460 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w K., objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie

IV Wydział Ksiąg Wieczystych, a wcześniej L. 289 K. IV P., ujawnione było na rzecz J. P. (2) w 1/3 części, M. z P. B. w 1/3 części i J. P. (3) w 1/3 części na podstawie dekretu dziedzictwa z dnia 23.07.1942 r. po Z. z S. P.. Umową sprzedaży z dnia 05.02.1954 r. J. P. (3), działający przez pełnomocnika J. P. (4), sprzedał na rzecz S. z M. W. cały posiadany udział w nieruchomości wynoszący 4/12 części. Tą samą umową J. P. (2) sprzedał na rzecz tej samej osoby połowę swojego udziału, czyli 2/12 części. W następstwie tej transakcji S. z M. W. stała się współwłaścicielką połowy, czyli 6/12 części nieruchomości, a pozostałymi współwłaścicielami pozostali M. z P. B. w 4/12 częściach i J. P. (2) w 2/12 częściach. Następnie umową darowizny z dnia 06.02.1957 r. M. z P. B., działająca przez pełnomocnika M. P., podarowała na rzecz swojego brata J. P. (2) cały posiadany udział w 4/12 części nieruchomości. W następstwie tej transakcji S. z M. W. pozostała współwłaścicielką połowy, czyli 6/12 części nieruchomości, a J. P. (2) stał się współwłaścicielem drugiej połowy, czyli 6/12 części nieruchomości. Następnie, na podstawie postanowienia byłego Sądu Powiatowego dla miasta K. z dnia 09.12.1968 r. II Ns II 1200/68 o stwierdzeniu nabycia spadku po J. P. (2) i byłego Sądu Powiatowego dla miasta W. z dnia 18.11.1969r. sygn. akt II Ns II 798/69 stwierdzeniu nabycia spadku po M. B. (3), w miejsce J. P. (2), współwłaściciela w 6/12 częściach nieruchomości, zostali ujawnieni M. P. w 16/64 częściach, B. P. w 6/64 częściach, K. P. (1) w 6/64 częściach i F. P. w 4/64 częściach. Następnie, umową darowizny z dnia 03.05.1985 r., S. W., z posiadanego udziału w 1/2 części nieruchomości, 1/8 część podarowała swojemu synowi L. W.. W następstwie tej transakcji S. z M. W. pozostała współwłaścicielką 24/64 części nieruchomości, M. P. pozostała w 16/64 częściach, B. P. pozostała w 6/64 częściach, K. P. (1) pozostał w 6/64 częściach i F. P. pozostał w 4/64 częściach, a J. W. (1) stał się współwłaścicielem w 8/64 częściach. Kolejną umową sprzedaży z dnia 06.07.1995 r. K. P. (1) i B. P. należące do nich udziały w 12/64 częściach nieruchomości sprzedali: na rzecz J. J. (1) i B. J. - na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej - w 11/64 częściach i na rzecz K. P. (2) w 1/12 części. Kolejną umową sprzedaży z dnia 09.01.1997 r. J. J. (1) i B. J. z należącego do nich udziału w 11/64 częściach nieruchomości sprzedali na rzecz A. F. (1) i S. F. - na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej - udział w 4/64 częściach. Następnie, na podstawie postanowień Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z dnia 12.09.1997 r. sygn. akt I Ns 491/97/S o stwierdzeniu nabycia spadku po M. P. i z dnia 24.03.1998 r. sygn. akt I Ns 118/98/S, jako współwłaścicielka w 20/64 częściach została ujawniona W. E. B.. Umową sprzedaży z dnia 11.06.1997 r. B. J. i J. J. (1) sprzedali na rzecz M. B. (2) udział w 2/64 częściach nieruchomości. Umową częściowego zniesienia współwłasności z dnia 13.06.1997 r. B. J. i J. J. (1) oraz K. P. (2) dokonali częściowego zniesienia współwłasności w ten sposób, iż należący do nich łącznie udział w 6/64 częściach nieruchomości przypadł na rzecz J. J. (1) i B. J. - na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej - w 6/64 częściach. Umową sprzedaży z dnia 16.10.1997 r. B. J. i J. J. (1) sprzedali na rzecz A. A. (1) i S. A. - na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej - udział w 2/64 częściach nieruchomości. Kolejną umową sprzedaży z dnia 06.03.1998 r. S. W. sprzedała na rzecz S. J. i K. J. - na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej - z posiadanego udziału w 24/64 (30/80) częściach nieruchomości udział wynoszący 8/80 części. Kolejną umową sprzedaży z dnia 16.04.1998 r. S. W., działająca przez pełnomocnika syna L. W., sprzedała na rzecz R. N. z posiadanego udziału w 22/80 częściach nieruchomości udział wynoszący 15/80 części. Kolejną umową sprzedaży S. W., działająca przez pełnomocnika syna L. W., sprzedała na rzecz D. K. z posiadanego udziału w 7/80 ((...)) częściach nieruchomości udział wynoszący (...) ((...)) części. Kolejną umową sprzedaży z dnia 09.12.1998 r. S. W., działająca przez pełnomocnika syna L. W., sprzedała na rzecz A. K. (1) cały posiadany udział w 210/4000 częściach. Tą samą umową J. W. (1), działając we własnym imieniu, sprzedał z posiadanego udziału w 1/8 części ((...)) na rzecz A. K. (1) udział w 56/4000 częściach i na rzecz H. K. (...) części. Po dokonaniu powyższych transakcji S. W. przestała być współwłaścicielką nieruchomości, natomiast L. W. pozostał udział w 330/4000 częściach. Umową darowizny z dnia 19.05.1999 r., sprostowaną następnie aneksem z dnia 11.04.2000 r., L. W. podarował cały należący do niego udział w 330/4000 częściach na rzecz brata J. W. (1). Kolejną umową z dnia 20.04.2001 r. R. N. z posiadanego udziału w 15/80 ((...)) lub (...)) częściach sprzedała na rzecz D. M. (1) udział wynoszący (...) ((...)) części. Następnie J. W. (1), działający przez pełnomocnika L. W., umową z dnia 18.05.2000 r. sprzedał na rzecz A. N. część posiadanego przez siebie udziału we współwłasności nieruchomości w 214/4000 częściach. Kolejną umową z dnia 21.09.2000 r. J. W. (1), działający przez pełnomocnika L. W., sprzedał na rzecz L. J. część posiadanego przez siebie udziału we współwłasności nieruchomości w 90/4000 częściach. Kolejną umową z dnia 10.04.2001 r. S. A. i A. A. (1) sprzedali z posiadanego udziału w 125/4000 częściach na rzecz J. J. (1) i B. J. - na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej - część posiadanego udziału w 5/1072 częściach. Następnie umową sprzedaży z dnia 30.05.2003 r. R. N. z posiadanego udziału w 676/4000 częściach sprzedała na rzecz M. B. (1) udział w 130/4000 częściach. Kolejną umową z dnia

31.07.2003 r. R. N. sprzedała cały posiadany udział w 546/4000 częściach na rzecz B. B. (1). Następnie umową działu spadku po H. K. i zniesienia współwłasności z dnia 25.02.2005r. udział w 114/4000 częściach należący do H. K. przypadł na rzecz P. K.. Kolejną umową zniesienia współwłasności z dnia 01.08.2005 r. P. K., posiadający udział w 114/4000 częściach ((...)), przejął od A. K. (1) należący do niej udział w 266/4000 ((...)) częściach i w konsekwencji stał się właścicielem łącznie (...) części nieruchomości. Następnie, umową sprzedaży z dnia 11.12.2007 r. udział w 3484/536000 ((...)) częściach, należący do J. W. (1), odkupiła U. P. (2). Kolejną umową sprzedaży z dnia 03.08.2009 r. uczestniczka U. P. (2) sprzedała uczestnikom A. F. (1) i S. F. - na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej - cały należący do niej udział w 3484/536000 częściach we współwłasności nieruchomości. Następnie, umową sprzedaży z dnia 01.04.2010 r., D. M. (1) z należącego do niej udziału w 9916/536000 ((...)) częściach sprzedała M. B. (1) udział w 7901/536000 częściach nieruchomości. Następnie, umową z dnia 17.06.2010 r., B. S. (poprzednio J.) i J. J. (1) dokonali podziału majątku wspólnego w ten sposób, iż z należącego do ich majątku dorobkowego udziału w 36000/536000 ((...) + (...)) częściach na rzecz B. S. przypadł udział w 23968/536000 częściach, a na rzecz J. J. (1) udział w 12032/536000 częściach we współwłasności nieruchomości. Następnie, umową sprzedaży z dnia 04.04.2011 r., D. K. z należącego do niej udziału w 18760/536000 ((...)) częściach sprzedała na rzecz B. B. (1) udział w 2519/536000 częściach nieruchomości. Ostatnią umową sprzedaży z dnia 19.12.2012 r. D. M. (1) cały należący do niej udział we współwłasności nieruchomości, wynoszący (...) części, sprzedała na rzecz A. F. (1) i S. F. - na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. Postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 27.03.2008 r., wydanym w sprawie I Ns 813/07/S zostało stwierdzone, iż spadek po K. J., zmarłej dnia 24.09.2007 r., nabyli na podstawie ustawy mąż S. J. w 1/2 części oraz wnuki M. J. (1) i M. J. (2) po 1/4 części. Postanowieniem tutejszego Sądu z dnia 15.12.2010 r. sygn. akt I Ns 741/10/S zostało stwierdzone, iż spadek po S. J., zmarłym dnia 12.06.2010 r., nabyli po połowie wnuki M. J. (1) córka M. i M. i M. J. (2) syn M. i M.. Ostatecznie w dacie orzekania stan współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), będącej przedmiotem niniejszego postępowania, przedstawiał się w następujący sposób: udział w 38999/536000 częściach na rzecz A. F. (1) córki S. i M. oraz S. F. syna J. i Z. - na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, udział w 16750/536000 częściach na rzecz M. B. (2) córki A. i M., udział w 12032/536000 częściach na rzecz J. J. (1) syna M. i Z., udział w 23968/536000 częściach na rzecz B. S. córki J. i A., udział w 14250/536000 częściach na rzecz A. A. (1) córki Z. i J. oraz S. A. syna B. i A. - na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, udział w 16241/536000 częściach na rzecz D. K. córki B. i K., udział w 167500/536000 częściach na rzecz W. U. E. B. córki L. i E., udział w 28676/536000 częściach na rzecz A. N. córki K. i M., udział w 12060/536000 częściach na rzecz L. J. syna S. i K., udział w 25321/536000 częściach na rzecz M. B. (1) syna M. i E., udział w 75683/536000 częściach na rzecz B. B. (1) córki Z. i L., udział w 50920/536000 częściach na rzecz P. K. syna J. i A., udział w 26800/536000 częściach na rzecz M. J. córki M. i M., udział w 26800/536000 częściach na rzecz M. J. (2) syna M. i M.. Natomiast uczestniczka D. M. (1) w dacie orzekania nie posiadała już jakiegokolwiek udziału we współwłasności nieruchomości, sprzedając swoje ostatnie udziały we współwłasności w dniu 19.12.2012 r. Dalej Sąd ustalił, że zarząd przedmiotową nieruchomością w okresie od 01.09.2003 r. do 28.02.2007 r. sprawowała D. B., która pismem z dnia 28.11.2006 r. wypowiedziała umowę o zarządzanie nieruchomością. Początkowo kamienica przynosiła niewielki przychód w wysokości 800zł miesięcznie, ale kiedy wnioskodawczyni W. B. z końcem 2003 r. przejęła lokal mieszkalny nr (...), to czynsze spadły do kwoty 400 zł miesięcznie. D. B., jako zarządca nieruchomości, pobierała wynagrodzenie w wysokości 700 zł brutto miesięcznie. W momencie, kiedy objęła w zarząd tę nieruchomość, było ustalone, iż współwłaściciele uiszczali kwotę 1,20 zł za 1 m² zajmowanej powierzchni na poczet kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości oraz odpowiednio kwotę 4zł za 1 m² zajmowanej powierzchni na poczet funduszu remontowego. Wysokość tych opłat nie zmieniała się przez okres 3-ech lat. Wszyscy współwłaściciele otrzymywali co roku szczegółowe rozliczenia. D. B., zaraz po objęciu funkcji zarządcy nieruchomości, zwołała zebranie współwłaścicieli nieruchomości, na którym obecny był również pełnomocnik W. B. w osobie J. W. (2), która również zaakceptowała zaproponowany sposób rozliczania się. Pani B., po przejęciu lokalu nr (...), początkowo zaczęła uiszczać ustalone opłaty, ale po uiszczeniu łącznie niecałych 1.600 zł zmieniła zdanie i przestała cokolwiek płacić. Wpłacane środki przeznaczone były na remonty i utrzymanie nieruchomości. Wyremontowane zostały dach, kominy, wymieniono rynny oraz wymieniono całe pionory elektryczne, gazowe i kanalizacyjne. Na dzień 31.12.2006 r. na koncie zarządcy nieruchomości znajdowała się kwota 26.127 zł 71 gr, a zaległości w opłatach posiadali: M. B. (2) 1.791 zł, Państwo J. 2.399 zł 12 gr, L. J. 716 zł 60 gr, Państwo A. 2.999 zł 56 gr i W. B. w kwocie 10.360 zł 41gr. Następnie zarząd nieruchomością od kwietnia 2007r. do chwili obecnej

sprawował Pan P. M.. Przejął nieruchomości z dodatnim saldem 19.476 zł 21 gr. Współwłaścicielom naliczane były opłaty eksploatacyjne w wysokości 1,75 zł za 1 m² zajmowanej powierzchni oraz zaliczka na fundusz remontowy w wysokości 2 zł za 1 m² zajmowanej powierzchni. Współwłaściciele różnie uiszczali te opłaty, natomiast wysokość tego, kto co konkretnie wpłacił, przedstawiają zestawienia dołączone do protokołu rozprawy z dnia 11.04.2011 r. Odnosnie Pani B. zapadła decyzja, iż czynsze uiszczane przez najemców lokali nr (...) będą zaliczane na poczet należności od wnioskodawczyni. Gdy Pani B. przejęła lokal nr (...) od Pani M., zostały zwiększone naliczenia dokonywane od niej. Natomiast Pani M. w marcu 2011 r. dopłaciła kwotę 900 zł. Lokal jednoizbowy nr. 1.21 rozliczany był, dopóki Pani P. była współwłaścicielką. Od tego momentu lokal ten stoi pusty i nie są od niego uiszczane żadne opłaty, a klucze do niego posiadają Państwo F., którzy kupili udziały od Pani B.. Sąd ustalił także, że od momentu przejęcia zarządu przez P. M. do dnia 26.03.2013 r. współwłaściciele uiszcili należności na poczet zaliczek remontowych i eksploatacyjnych wyszczególnione w zestawieniach wpłat dołączonych do pisma zarządcy P. M. z dnia 26.03.2013 r. Ponadto wysokość wpłat za okres wcześniejszy niż wynikający z zestawień przedstawionych przez zarządców nieruchomości, przedstawili uczestnicy D. M. (1) oraz A. i S. F.. Odnosnie uczestników A. i S. F. w rzeczywistości brakowało dowodów wpłat za lata 1998 i 1999. Jednak w tym zakresie Sąd Rejonowy uznał za zasadne przyjąć, zgodnie z wnioskiem tych uczestników, iż w latach 1998 i 1999 dokonali takich samych wpłat jak w roku 1997 r. Uczestnicy ci nie posiadali zaległości w uiszczaniu wpłat na rzecz zarządców nieruchomości. W takiej sytuacji Sąd Rejonowy przyjął, iż w latach 1998 i 1999 uiszcili co najmniej takie same kwoty jak w roku 1997 r., a nieprzedłożenie dowodów tych wpłat jest jedynie konsekwencją ich zagubienia. Powołany przez Sąd biegły sądowy R. B. w treści opinii z dnia 02.05.2007r. przewidział możliwość wyodrębnienia 15-tu samodzielnych lokali mieszkalnych i 1-go lokalu użytkowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i wyczeniem udziałów w częściach wspólnych, szczegółowo opisanych w punkcie II-im uzasadnianego postanowienia. Biegły wykonał również projekt podziału w drugiej wersji, w której przewidział możliwość podziału lokalu nr (...), zajmowanego przez uczestniczkę B. B. (1), na dwa nowe lokale mieszkalne nr (...) i 6a. Składając ustną opinię uzupełniającą na rozprawie dnia 11.08.2008 r., biegły przyznał, iż nie badał technicznych możliwości rozdzielania instalacji w przypadku wyodrębniania lokalu 6a z lokalu nr (...). Wyjaśnił również, iż podziału piwnic dokonał zgodnie z zastanym stanem posiadania, który ustalił w trakcie spotkania ze współwłaścicielami. Oszacowania wartości nieruchomości i poszczególnych lokali przewidzianych do wyodrębnienia, jak również wysokości czynszu możliwego do uzyskania za poszczególne lokale, dokonał biegły sądowy P. T. (1) w opinii z dnia 15.06.2009 r., zaktualizowanej w opinii z maja 2011 r. Zgodnie z treścią opinii, biegły miał dokonać wyceny poszczególnych lokali przewidzianych do wyodrębnienia według ich średniego stanu zachowania, bez uwzględniania nakładów czynionych na poszczególne lokale przez osoby zajmujące dany lokal. Wyjątkiem był lokal mieszkalny nr (...), zajmowany przez uczestników A. i S. F., który wyceniony został według dwóch wariantów: z uwzględnieniem nakładów poczynionych przez tych uczestników i bez uwzględnienia tych nakładów. Lokal mieszkalny nr I, zajmowany przez uczestniczkę A. N., opisany w punkcie II a, został oszacowany na kwotę 406.280 zł. Lokal mieszkalny Ia, zajmowany przez uczestniczkę M. B. (2), opisany w punkcie II b, został wyceniony na kwotę 226.080 zł. Lokal mieszkalny nr (...), zajmowany przez lokatora Z. K., opisany w punkcie II c, został oszacowany na kwotę 187.679 zł. Lokal mieszkalny nr (...), jednoizbowy, opisany w punkcie II d, zajmowany w przeszłości przez uczestnika J. W. (1), a następnie U. P. (2), został wyceniony na kwotę 27.853 zł. Lokal mieszkalny nr (...), zajmowany przez uczestniczkę B. S., opisany w punkcie II e, został wyceniony na kwotę 368.917 zł. Lokal mieszkalny nr (...), zajmowany przez uczestnika L. J., opisany w punkcie II f, został oszacowany na kwotę 278.156 zł. Lokal użytkowy sklep, zajmowany przez uczestników A. i S. A., opisany w punkcie II g, został wyceniony na kwotę 122.849 zł. Lokal mieszkalny nr (...), zajmowany przez uczestniczkę B. B. (1), opisany w punkcie II h, został oszacowany na kwotę 1.382.903 zł, a w przypadku gdyby dochodziło do wydzielenia z tego lokalu dla wnioskodawczyni lokalu nr (...) a, to wartość lokalu nr (...) została oszacowana na kwotę 1.125.434 zł, natomiast wartość projektowanego do wydzielenia lokalu nr 6a została oszacowana na kwotę 239.462 zł. Lokal mieszkalny nr (...), zajmowany przez uczestników A. i S. F., opisany w punkcie II i, został oszacowany na kwotę 775.085 zł w wariantcie aktualnego stanu po przebudowie dokonanej przez uczestników oraz na kwotę 688.545 zł w wariantcie przed przebudową dokonaną przez uczestników. Lokal mieszkalny nr (...), zajmowany przez uczestników M. J. (1) i M. J. (2), opisany w punkcie II j, został oszacowany na kwotę 956.269 zł. Lokal mieszkalny nr (...), zajmowany w przeszłości przez uczestniczkę D. M. (1), a obecnie znajdujący się w posiadaniu wnioskodawczyni W. B., opisany w punkcie II k, został oszacowany na kwotę 480.820 zł. Lokal mieszkalny nr (...), zajmowany przez uczestnika P.

K., opisany w punkcie II l, został oszacowany na kwotę 802.703 zł. Lokal mieszkalny nr (...), zajmowany przez wnioskodawczynię W. U. E. B., opisany w punkcie II m, został oszacowany na kwotę 829.865 zł. Lokal mieszkalny nr (...), zajmowany przez lokatora (...), opisany w punkcie II n, został oszacowany na kwotę 245.673 zł. Lokal mieszkalny nr (...), zajmowany przez uczestnika M. B. (1), opisany w punkcie II o, został oszacowany na kwotę 383.747 zł. Lokal mieszkalny nr (...), opisany w punkcie II p, zajmowany przez uczestniczkę D. K., został oszacowany na kwotę 238.891 zł. Lokal mieszkalny nr (...), zajmowany przez lokatora K. K., opisany w punkcie II q, został oszacowany na kwotę 451.995 zł. Ponadto w treści opinii biegły dokonał oszacowania czynszu wolnorynkowego możliwego do uzyskania za zajmowanie poszczególnych lokali na terenie nieruchomości za okres od 1996 r. Błędy w swojej opinii biegły skorygował w załączniku do protokołu rozprawy z dnia 20.11.2009 r. Składając w tym dniu ustną opinię uzupełniającą biegły wyjaśnił, iż nie brał pod uwagę tego, iż część lokali zajętych w kamienicy zajęta jest przez lokatorów na podstawie przydziału. Wyjaśnił, iż wielkość lokalu nr (...) przed przebudową i po przebudowie ustalił na podstawie dokumentacji architektonicznej znajdującej się w aktach sprawy. Stwierdził, iż nie jest w stanie oszacować kosztów podziału lokalu nr (...). Podał, iż wszystkie lokale wyceniane były według średniego stanu technicznego adekwatnego do stanu całej kamienicy. Wielkość poszczególnych lokali przyjął na podstawie opinii biegłego R. B.. Przy wycenie poszczególnych lokali nie brał pod uwagę tego, czy do danego lokalu są przynależne piwnice, czy też nie, gdyż w ocenie biegłego nie wpływa to na wartość poszczególnego lokalu. Biegły wyjaśnił, iż wartość 1 m² poszczególnych wycenianych lokali uzależniona była od wielkości lokalu, kondygnacji, na której lokal jest położony, usytuowania w budynku frontowym lub w oficynie oraz układu funkcjonalnego. Biegły skorygował również omyłki, jakie popełnił w swojej opinii pisemnej. Na rozprawie w dniu 01.03.2010 r. biegły P. T. (1) wyjaśnił, iż zarówno wartości poszczególnych lokali, jak i wartości czynszu możliwego do uzyskania, oszacował według stanu średniego, sprzed nakładów poczynionych przez strony postępowania, według cen rynkowych. W piśmie z dnia 28.04.2011 r. biegły P. T. (1) podtrzymał swoją dotychczasową opinię podnosząc, iż nie nastąpiły żadne zmiany, jeśli chodzi o wycenę poszczególnych lokali, jak i o wysokość czynszu wolnorynkowego możliwego do uzyskania. Na wniosek pełnomocnika wnioskodawczyni biegły P. T. (1) zaktualizował swoją opinię w maju 2011 r. W odpowiedzi na zarzuty stron biegły podtrzymał tę opinię aktualizacyjną w piśmie z dnia 01.08.2011 r. Następnie, biegły P. T. podtrzymał swoją opinię aktualizacyjną ustnie na rozprawie dnia 07.11.2011 r. Dodatkowo wyjaśnił, iż przy wycenie lokali nie brał pod uwagę tego czy poszczególne lokale mają pomieszczenia przynależne i jakiej wielkości. Wyjaśnił, iż wedle jego oceny wartość pomieszczenia przynależnego wynosić będzie 350 zł za 1 m² powierzchni. Dodatkowo wyjaśnił, iż nie brał przy wycenie pod uwagę tego, iż niektóre lokale zajęte są przez lokatorów. Wyjaśnił, iż w stosunku do takich lokali winien znaleźć zastosowanie współczynnik obniżający 0,7. W kolejnej opinii uzupełniającej z stycznia 2012 r. biegły P. T. (1) oszacował, iż wartość pomieszczeń przynależnych - piwnic w przedmiotowej nieruchomości - wynosi 383 zł 65 gr za 1 m² powierzchni. Na rozprawie dnia 11.05.2012 r. biegły P. T. (1) złożył kolejną ustną opinię uzupełniającą, w której podtrzymał wszystkie swoje dotychczasowe wnioski zawarte w poprzednich opiniach. W ostatniej opinii uzupełniającej z stycznia 2013 r. biegły P. T. (1) dokonał ostatecznego wyliczenia wysokości czynszów możliwych do uzyskania za poszczególne lokale.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie wszystkich dowodów przedstawionych przez strony postępowania, które stanowiły uzupełniającą się całość. W szczególności zaaprobowane zostały dowody z opinii biegłych. Podstawą ustaleń faktycznych były również oświadczenia wnioskodawczyni i uczestniczki D. M. (1) na temat daty przejęcia od uczestniczki lokalu nr (...) i wysokości nakładów dokonanych przez uczestniczkę na ten lokal, a także oświadczenie wnioskodawczyni co do daty i okoliczności przejęcia lokalu nr (...).

Sąd Rejonowy w rozważaniach prawnych powołał się na treść art. 211 k.c., z którego wynika, że preferowanym sposobem zniesienia współwłasności jest podział rzeczy wspólnej. Sąd I Instancji uznał, iż jest możliwość wyodrębnienia 15-stu lokali mieszkalnych, 1-go lokalu użytkowego oraz ponadto jednego jednoizbowego lokalu mieszkalnego. W przedmiotowej sprawie podział został dokonany w zdecydowanej większości zgodnie ze złożonymi wnioskami. Spór dotyczył lokalu oznaczonego numerem (...), gdyż o lokal ten ubiegali się zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik J. J. (1). Sąd Rejonowy, uzasadniając przyznanie lokalu ww. uczestnikowi wskazał, iż uczestnik ten, w przeciwieństwie do wnioskodawczyni, nie miał zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. Sporna pozostawała również kwestia podziału lokalu mieszkalnego nr (...), który zajmowała uczestniczka B. B. (1), na dwa mniejsze lokale i

przyznanie jednego z tak utworzonych lokali na jej rzecz. Dokonanie podziału ww. lokalu na dwa mniejsze wymagałoby znacznych i kosztowych prac budowlanych, ponadto wykonanie tych prac doprowadziłoby do zniszczenia szeregu znacznych nakładów poczynionych na lokal numer (...) przez B. B. (1), która wyraziła jednocześnie wolę spłacenia wnioskodawczyni z uwagi na posiadany niedobór udziału we współwłasności nieruchomości. Za przyznaniem całego lokalu nr (...) uczestnicze przemówiła sytuacja wnioskodawczyni, która posiadała w pełni zaspokojoną sytuację mieszkaniową. Ostatnią sporną kwestią dotyczącą podziału fizycznego lokali były dwa pomieszczenia piwniczne oznaczone numerami 0.2 i 0.8. Sąd Rejonowy w tym zakresie uznał, iż zasadne będzie przyznanie tych pomieszczeń jako przynależności do lokalu numer (...) J. J. (1), a nie jako przynależności do lokalu numer (...) uczestnikom M. J. i M. J. (2). Przy tym rozstrzygnięciu Sąd Rejonowy kierował się tym, iż uczestnicy M. J. (1) i M. J. (2) dopiero pod sam koniec postępowania przed Sądem I Instancji wystąpili z żądaniem przydzielenia tych dwóch pomieszczeń, nie motywując tego w żaden sposób.

Ustalając wartość poszczególnych lokali Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłego P. T. (3). Zdaniem Sądu Rejonowego, nie było konieczności sporządzenia wyceny wartości nakładów poczynionych na poszczególne lokale, gdyż wszyscy współwłaściciele, z wyjątkiem D. M. (1), zatrzymali posiadane przez siebie lokale wraz z nakładami, które na nie poczynili. Nie bez znaczenia pozostawała okoliczność, że wnioskodawczyni oraz uczestnik J. J. (1) otrzymali lokale zajmowane przez lokatorów - nr 2 i nr 6, na które nie dokonywali żadnych nakładów, które podlegałyby rozliczeniu. Sąd Rejonowy, ustalając wartość poszczególnych lokali, dokonał korekty ich wartości o wartość pomieszczeń przynależnych, ostatecznie przydzielonych do poszczególnych lokali. Po ustaleniu wartości wszystkich wyodrębnianych lokali łączna wartość nieruchomości, będącej przedmiotem zniesienia współwłasności, wynosi 8.081.484 zł 67 gr. Na podstawie tak ustalonej wartości całej nieruchomości można było stwierdzić, jaka jest wartość udziałów poszczególnych stron postępowania w nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania, a następnie porównać te wartości z wartością lokali, które poszczególne strony postępowania otrzymały w wyniku zniesienia współwłasności i następnie na tej podstawie wyliczyć wartość spłat i dopłat pieniężnych. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że wnioskodawczyni wskazała, iż dopłaty pieniężne chciałyby otrzymać od uczestników Barbaryt B., A. i S. F., M. i J., M. J. (2), M. B. (1) i L. J., czyli od osób, od których domagała się również zapłaty kwot pieniężnych z tytułu rozliczenia pożytków z nieruchomości. Uczestniczka D. M. (1), od której wnioskodawczyni również domagała się rozliczenia z tytułu pożytków, w dacie orzekania nie była już współwłaścicielką nieruchomości, nie otrzymała w wyniku zniesienia współwłasności żadnego lokalu i w związku z tym nie była zobowiązana do dokonywania jakiegokolwiek spłaty z tego tytułu. Sąd I Instancji uznał, iż w sytuacji, gdy ma się do czynienia z wielością współwłaścicieli i kiedy część z nich uprawniona jest do otrzymania spłaty, a pozostali do dokonania dopłaty, a nie ma przepisów regulujących to, kto konkretnie od kogo ma otrzymać spłatę i kto komu ma dokonać dopłaty, kwestia ta należy do uznania Sądu Rejonowego. Osoby, od których wnioskodawczyni domagała się spłaty, nie sprzeciwiły się temu, a Sąd Rejonowy również nie znalazł przeciwwskazań do takiego właśnie rozstrzygnięcia.

Działając na podstawie art. 212 § 3 k.p.c. Sąd Rejonowy wyznaczył termin dokonania dopłat na 1 miesiąc od dnia uprawomocnienia się postanowienia. W ocenie Sądu jest to wystarczający termin dla osób obowiązanych do dokonania dopłat na zgromadzenie niezbędnych środków, jeżeli weźmie się pod uwagę długość trwania niniejszego postępowania oraz to, iż opinia biegłego, który dokonał oszacowania wartości poszczególnych wyodrębnianych lokali, została sporządzona na długi czas przed zakończeniem niniejszego postępowania. Osoby zainteresowane, na podstawie tej opinii, której ustalenia nie były kwestionowane przez strony postępowania, mogły przed wydaniem postanowienia w niniejszej sprawie dokonać stosownych przeliczeń należnej od nich dopłaty pieniężnej i zacząć przygotowania do dokonania niezbędnej dopłaty na długo przed wydaniem niniejszego postanowienia. Sąd Rejonowy uznał, iż domaganie się przez wnioskodawczynię stosowanego zabezpieczenia należnej jej spłaty jest zasadne i uwzględnił jej wniosek o zabezpieczenie poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na wyodrębnionych lokalach przydzielonych osobom, które obciąża obowiązek dokonania spłat.

Sąd Rejonowy nie przychylił się do wniosku uczestników M. J. (1) i M. J. (2), którzy domagali się, aby należne od nich dopłaty zostały rozłożone na okres trzech lat. Uczestnicy ci nie byli w stanie uzasadnić tego wniosku, jak również – w ocenie Sądu Rejonowego – mieli oni wystarczająco dużo czasu przed wydaniem postępowania, aby przygotować się

do dokonania dopłat poprzez zgromadzenie na ten cel niezbędnych środków, uzyskanie kredytu bankowego czy też zapewnienie sobie odpowiedniej pomocy ze strony członków swojej rodziny.

Ze względu na podniesiony skutecznie zarzut przedawnienia przez wnioskodawczynię oraz M. B. (1), żądanie uczestników A. F. (1) i S. F., którzy domagali się, aby w ramach postępowania o zniesienie współwłasności dokonać rozliczenia poczynionych przez nich nakładów na rozbudowę zajmowanego przez nich lokalu nr (...), nie zostało uwzględnione. Sąd Rejonowy uznał, iż bezsporne w sprawie pozostawało to, iż uczestnicy A. F. (1) i S. F. ponieśli nakłady na lokal nr (...) na początku lat 70-tych XX wieku. W tym czasie byli najemcami tego lokalu. Utracili oni status najemców wraz z momentem nabycia pierwszego prawa udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości w dniu 9 stycznia 1997 roku. Biorąc pod uwagę treść art. 677 k.c., z którego wynika, że roszczenia najemców przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, Sąd Rejonowy uznał, iż roczny termin rozpoczął bieg z dnia 9 stycznia 1997 roku, gdy S. i A. F. (1) stali się współwłaścicielami nieruchomości, a upłynął w dniu 9 stycznia 1998 r. Sąd Rejonowy stwierdził ponadto, iż w przypadku nie podzielenia tego poglądu oraz przyjęcia, iż mają tutaj zastosowanie ogólne przepisy dotyczące przedawnień, to i tak roszczenie o zwrot nakładów A. F. (1) i S. F. uległoby przedawnieniu, gdyż upłynął 10-letni okres przedawnienia.

W ocenie Sądu Rejonowego roszczenie wnioskodawczynie skierowane do wybranych uczestników o rozliczenie pożytków z tytułu korzystania z nieruchomości ponad udział jest w pełni zasadne. Przeprowadzone przez Sąd Rejonowy postępowanie dowodowe nie wykazało, iż w przedmiotowej sprawie został dokonany podział nieruchomości do użytkowania, a roszczenie wnioskodawczynie w tym zakresie również nie uległo przedawnieniu. Zdaniem Sądu Rejonowego, stan faktyczny, w którym współwłaściciel posiadający prawie 1/3 udziałów we współwłasności, nie uzyskuje żadnych korzyści z nieruchomości, ewentualnie uzyskuje korzyści znacznie poniżej tego, co winno mu przyspaść adekwatnie do wielkości posiadanego udziału, z tej przyczyny, iż lokale na terenie nieruchomości zajęte są przez innych współwłaścicieli, sprzeczny jest z treścią art. 206 k.c. i 207 k.c. Na potwierdzenie powyższej tezy Sąd Rejonowy powołał się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, z którego wynika, że 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 k.c. lub art. 225 k.c. Mając na względzie powyższą okoliczność, Sąd Rejonowy dokonał szczegółowego rozliczenia w tej kwestii, biorąc pod uwagę zmieniające się udziały w niniejszym postępowaniu, jak i zmieniający się zakres posiadania poszczególnych lokali. Wyliczenia te zostały dokonane za cztery okresy z uwagi na to, że wnioskodawczynie swoje roszczenie zgłosiła we wniosku z dnia 2 listopada 2006 r., piśmie z dnia 4 stycznia 2010r. oraz piśmie z dnia 31 maja 2012r., przy czym ostatni okres dotyczył odcinka czasowego od daty ostatniego pisma zawierającego żądanie rozliczenia do dnia orzekania w przedmiotowej sprawie.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, zawarte w punktach VIII i IX, nastąpiło na podstawie art. 520 § 1 i 2 k.p.c. O kosztach zastępstwa procesowego, udzielonego z urzędu uczestniczce M. J. (1), orzeczono w punkcie X postanowienia, przyznając je w minimalnej wysokości, powiększonej o podatek VAT, mając na uwadze, że wartość udziału ww. uczestniczki we współwłasności przekracza kwotę 200.000 złotych.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację wnieśli uczestnicy A. F. (1) i S. F. oraz D. M. (1), zaskarżając je w części, tj. co do punktu IV lit. b, V lit b, VI lit a, VI lit. g i VII lit. f, zarzucając mu naruszenie prawa materialnego, a w szczególności art. 118 k.c. i 212 k.c. oraz naruszenie przepisów postępowania, w szczególności art. 618 § 1 k.p.c. oraz sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału. Mając na względzie powyższe zarzuty, wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i zasądzenie od uczestników A. i S. F. kwoty 72.780,10 zł na rzecz wnioskodawczynie w miejsce zasądzonych w w/w punktach kwot, uchylenie pkt VI a, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w tych punktach i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto uczestnicy A. i S. F. w piśmie procesowym z 27 stycznia 2015 roku podnieśli zarzuty w zakresie zaliczenia schowka do powierzchni mieszkalnej, zawyżenia ceny lokali w opinii biegłego T., nieuwzględnienie, iż w nieruchomości doszło do podziału do korzystania, zabezpieczenie roszczeń wnioskodawczynie przez ustanowienie hipotek przymusowych, brak uwzględnienia nakładów na nieruchomość,

uznanie, iż utracili status najemców z chwilą zakupu udziałów w nieruchomości oraz obciążenie ich zapłatą na rzecz wnioskodawczyni wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Apelację wniosła również uczestniczka M. J. (1), zaskarżając postanowienie w części, tj. w punktach IV lit. c, V lit. c, VI lit. e, VII lit. d, VIII lit. 1, zarzucając mu naruszenie w szczególności następujących przepisów prawa materialnego oraz procesowego: 1) art. 206 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie wskutek braku przyjęcia, wbrew dokonanym w sprawie ustaleniom faktycznym, że pomiędzy współwłaścicielami doszło do zawarcia umowy quoad usum, a w konsekwencji błędne przyjęcie, że wnioskodawczyni przysługuje roszczenie o rozliczenie pożytków, nakładów i innych przychodów z nieruchomości, 2) art. 206 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że w niniejszej sprawie uczestniczka korzystała z mieszkania nr (...) z przekroczeniem zakresu swojego posiadania na niekorzyść wnioskodawczyni oraz poprzez niewłaściwą wykładnię tego przepisu, a to błędne przyjęcie, że zakres posiadania wynika z udziału we współwłasności, jaki przysługuje uczestniczce; 3) art. 207 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż pomimo zawarcia umowy quoad usum przepis ten znajduje zastosowanie do rozliczenia pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej, 4) art. 212 § 3 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że w niniejszym postępowaniu wystąpiła potrzeba zabezpieczenia zasądzonych na rzecz wnioskodawczyni roszczeń, podczas gdy jej wniosek w tym zakresie był niezasadny, a także poprzez nieprawidłowe oznaczenie terminu na dokonanie zapłaty całej kwoty przez uczestniczkę tytułem dopłaty, zasądzonej na rzecz wnioskodawczyni, a to poprzez nieuzasadnione nieuwzględnienie sytuacji materialnej uczestniczki, a także poprzez niezasadne oddalenie wniosku uczestniczki o rozłożenie jej zobowiązań pieniężnych na raty, 5) art. 224 § 2 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że posiadanie lokalu nr (...) przez uczestniczkę było bezprawne i uzasadniało zasądzenie od niej roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z niego oraz innych roszczeń uzupełniających, 6) art. 225 k.c. poprzez błędne zastosowanie tego przepisu, a to niezasadne przyjęcie, że uczestniczka prowadziła nieprawidłową gospodarkę tym lokalem i z tego tytułu jest obowiązana do zwrotu utraconych pożytków, 7) art. 217 § 1 k.p.c. poprzez niezasadne odmówienie uczestniczce prawa do zmiany swojego stanowiska procesowego w zakresie wniosku co do pomieszczeń przynależnych, powiązanych z lokalem nr (...)) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, wskutek przyjęcia, że w niniejszej sprawie uczestniczka miała dostateczną ilość czasu na zgromadzenie środków pieniężnych na dokonanie jednorazowej płatności kwot zasądzonych zaskarżonym postanowieniem tytułem spłat i dopłat oraz poprzez błędne ustalenie, że do zawarcia umowy o podział quoad usum w niniejszej sprawie pomiędzy uczestnikami nie doszło, 9) art. 316 § 1 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 156 ust. 3 oraz 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez ustalenie podstawy faktycznej wyroku w oparciu o operat szacunkowy, który w dacie wyrokowania utracił ważność. Na wypadek nieuwzględnienia zarzutu o istnieniu umowy o podział do użytkowania quoad usum, z ostrożności procesowej uczestniczka zgłosiła zarzut naruszenia przepisu art. 118 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na nieuwzględnieniu zarzutu przedawnienia roszczeń z tytułu rozliczenia pożytków w okresie przekraczającym trzy lata wstecz od daty złożenia wniosku o zniesienie współwłasności.

W związku z powyższym, wniosła o zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez: ad. punkt IV lit. c - poprzez zasądzenie tytułem spłat kwoty wynikającej z prawidłowego operatu szacunkowego opracowanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami; ad. punkt V lit. c - poprzez oddalenie wniosku w przedmiocie zabezpieczenia należnych wnioskodawczyni spłat poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej obciążającej udział w 1/2 części w wyodrębnionym lokalu mieszkalnym nr (...); ad. punkt VI lit. e - poprzez oddalenie roszczenia o zapłatę od M. J. na rzecz wnioskodawczyni kwot tytułem rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości; ad. punkt VII lit. d - poprzez oddalenie wniosku w przedmiocie zabezpieczenia roszczeń wnioskodawczyni tytułem rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości, poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej obciążającej udział w 1/2 części w wyodrębnionym lokalu mieszkalnym nr (...); ad. punkt VII lit. 1 - poprzez orzeczenie o kosztach zgodnie z właściwymi przepisami. Nadto wniosła o orzeczenie o kosztach postępowania za obie instancje według norm przepisanych; przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego obejmującej zaktualizowany operat szacunkowy nieruchomości; zasądzenie odpowiedniej kwoty tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu uczestniczce M. J. (1), w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów, ewentualnie w razie nieuwzględnienia powyższego wniosku o zmianę postanowienia wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy

Sądowi Rejonowemu dla Krakowa -Śródmieścia w Krakowie do ponownego jej rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

Uczestniczka B. B. (1) zaskarżyła postanowienie w części dotyczącej pkt. IV, V, VI, VII, VIII postanowienia, a w szczególności, w której Sąd I instancji: 1) zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni tytułem spłaty kwotę 259.707,49 zł z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w zapłacie, płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, 2) zabezpieczył roszczenia wnioskodawczyni z tytułu spłat poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej w kwocie 259.707,49 zł obciążającej wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...), opisany w pkt. II g postanowienia z dnia 5 kwietnia 2013 r., tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu spłaty należnej od uczestniczki, 3) zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni z tytułu rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości kwotę 17.550 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 listopada 2006 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 50.385,61 zł z ustawowymi odsetkami dnia 4 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 27.511 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 8001,09 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, 4) zabezpieczył roszczenia wnioskodawczyni z tytułu rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej w kwocie 103.447,70 zł obciążającej wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...), opisany w pkt. II g postanowienia z dnia 5 kwietnia 2013 r., tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości należnych od uczestniczki, 5) zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni z tytułu rozliczenia kosztów sądowych kwotę 2274,23 zł płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w zapłacie.

Uczestniczka zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła: I. w odniesieniu do zarzutów dotyczących zasądzenia od uczestniczki kwoty 259.707,49 zł na rzecz wnioskodawczyni tytułem „spłaty” oraz zarzutu dotyczącego zabezpieczenia tego roszczenia: 1) naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 292 k.p.c., przez zaniechanie zlecenia biegłemu P. T. (1) ponownych oględzin nieruchomości przy ul. (...) w K. i oparcie się na oględzinach dokonanych w roku 2009 przy orzekaniu na 5 kwietnia 2013r., mimo że przez ten czas doszło do zmian w substancji nieruchomości oraz zakresu i sposobu korzystania z poszczególnych lokali w budynku i tym samym naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nie wzięcie pod uwagę stanu rzeczy istniejącego w dacie orzekania, 2) naruszenie art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości nieruchomości przy ul. (...) w K., wartości poszczególnych lokali i wartości udziałów przysługujących stronom postępowania, 3) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I Instancji z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., w szczególności przez: a) błędne wyliczenie wartości i zasądzenie od uczestniczki kwoty 259.707,49 zł tytułem „spłat” (dopłat) na rzecz wnioskodawczyni, w tym zbędne wzięcie pod uwagę w rozliczeniach lokalu użytkowego jednoizbowego, b) przyjęcie, wbrew stanowisku uczestniczki oraz innych uczestników, wynikającego z pism procesowych i oświadczeń na posiedzeniach Sądu, że opinie i opinie uzupełniające biegłego sądowego P. T. (1) w przedmiocie określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), były „w pełni zaaprobowane”, gdy tymczasem w stosunku do tych opinii zgłoszono szereg zarzutów, na które zdaniem uczestniczki biegły wystarczająco nie odpowiedział, c) naruszenie art. 212 § 3 k.c. przez określenie, że kwota należna wnioskodawczyni od uczestniczki tytułem „spłaty” w wysokości 259.707,49 zł płatna jest w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia oraz przez ustanowienie hipoteki przymusowej w kwocie 259.707,49 zł obciążającej wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...), opisany w pkt. II g postanowienia z dnia 5 kwietnia 2013r., tytułem zabezpieczenia roszczenia z tytułu spłaty należnej od uczestniczki. II. w odniesieniu do zarzutów dotyczących zasądzenia od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni kwoty łącznej 103.447,70 zł z tytułu „rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości” oraz zarzutu dotyczącego zabezpieczenia roszczenia z tego tytułu: 1) naruszenie prawa materialnego - przepisu art. 199 k.c. przez błędną wykładnię i uznanie wskutek tego błędu, że przeprowadzone postępowanie dowodowe jednoznacznie wykazało, iż w sprawie niniejszej nie został przeprowadzony podział do korzystania, ponieważ zdaniem Sądu I instancji taki podział należy niewątpliwie zaliczyć do czynności, które przekraczają zakres tak zwanego „zwykłego zarządu”, co w ocenie Sądu Rejonowego skutkuje tym, że stosownie do treści art. 199 k.c., do dokonania takiego podziału konieczna by była zgoda wszystkich współwłaścicieli, a w razie jej braku wymagane by było orzeczenie sądowe,

gdy tymczasem dokonanie takiego podziału jest czynnością zwykłego zarządu, 2) naruszenie prawa materialnego - przepisów: art. 206 k.c., art. 207 k.c., 224 § 2 k.c. i 225 k.c. poprzez ich zastosowanie wobec braku przesłanek do dokonywania takich rozliczeń oraz w sytuacji, kiedy między współwłaścicielami był dokonany podział quoad usum, a z ostrożności procesowej zarzuciła dodatkowo nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczeń z tego tytułu, 3) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I Instancji z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym i naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., w szczególności przez błąd w ustaleniach faktycznych, tj.: a) przyjęcie, że pomiędzy współwłaścicielami nie doszło do podziału nieruchomości do korzystania - podziału quoad usum, a w szczególności brak uznania, że w wyniku takiego podziału rzeczy wspólnej do korzystania uczestniczce przysługiwało wyłączne prawo do korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...), co wyłącza obowiązek rozliczenia jakichkolwiek pożytków i nakładów czy rozliczeń dotyczących korzystania ponad udział pomiędzy nią a wnioskodawczynią, a w konsekwencji nietrafne przyjęcie przez Sąd Rejonowy w świetle całokształtu zebranego materiału dowodowego, że uczestniczka jest zobowiązana do zapłaty kwot określonych w postanowieniu na rzecz Wnioskodawczyni z tytułu „rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości”, b) przyjęcie, wbrew stanowisku Uczestniczki oraz innych uczestników, wynikającego z pism procesowych i oświadczeń na posiedzeniach Sądu, że opinie i opinie uzupełniające biegłego sądowego P. T. (1) w przedmiocie m.in. wyliczenia wartości rynkowej czynszów za lokale w budynku przy ul. (...) w K. były „w pełni zaakceptowane”, gdy tymczasem w stosunku do tych opinii zgłoszono szereg zarzutów, na które zdaniem uczestniczki biegły wystarczająco nie odpowiedział. 4) naruszenie art. 212 § 3. k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, a w szczególności uznanie, że przepis ten zezwala na ustanowienie hipoteki przymusowej na zabezpieczenie roszczeń „z tytułu korzystania z nieruchomości ponad udział”, względnie jego zastosowanie w braku wystąpienia przesłanki „potrzeby ustanowienia zabezpieczenia”.

Mając na względzie powyższe skarżąca wniosła o: 1) zmianę postanowienia w zaskarżonej części, tj. pkt. IV, V, VI, VII, VIII i, po przeprowadzeniu wnioskowanych dowodów i rozpatrzeniu sprawy, merytoryczne orzeczenie w sprawie, tj. a) skorygowanie (zmniejszenie) kwoty zasądzonej od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni z tytułu „spłaty” (dopłaty) w sposób odpowiedni do wyników wnioskowanej nowej opinii biegłego sądowego, względnie w razie braku przeprowadzenia takiej opinii przez Sąd - w sposób odpowiedni wnioskowany przez uczestniczkę, tj. w wysokości niższej niż wynikająca z postanowienia z dnia 5 kwietnia 2013 r., jako że zasądzona kwota pozostaje w rażącej sprzeczności z wartością „brakującego” udziału uczestniczki w stosunku do otrzymanego lokalu, oraz orzeczenie, że uczestniczka zasądzoną kwotą tytułem dopłaty uiścić ma w terminie nie krótszym niż 1 (jednego) roku od dnia uprawomocnienia się orzeczenia), b) oddalenie wniosku wnioskodawczyni o zabezpieczenie roszczenia z tytułu „spłat” przez ustanowienie hipoteki przymusowej jako bezzasadnego, względnie korektę postanowienia w tym zakresie, tj. obniżenie kwoty zabezpieczenia w przypadku uwzględnienia zarzutu w przedmiocie zawyżenia spłat, c) oddalenie wniosku wnioskodawczyni o zasądzenie od uczestniczki jakichkolwiek kwot z tytułu „rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości” czy „korzystania ponad udział”, tj. nieobciążanie uczestniczki obowiązkiem zapłaty na rzecz wnioskodawczyni jakichkolwiek kwot z tytułu rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości, czy korzystania ponad udział, d) oddalenie wniosku wnioskodawczyni o zabezpieczenie roszczenia z tytułu rozliczenia nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości jako bezzasadnego w świetle stanowiska uczestniczki sformułowanego w pkt. 3) powyżej oraz braku podstawy do ustanowienia takiego zabezpieczenia, e) odpowiednią zmianę orzeczenia o kosztach postępowania w razie uwzględnienia wniosków powyższych, w tym zasądzenie na rzecz uczestniczki kosztów zastępstwa przez radcę prawnego według norm przepisanych, f) zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz uczestniczki według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego przez radcę prawnego, g) przeprowadzenie następujących dowodów: - dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości na okoliczność wyceny nieruchomości przy ul. (...) w K., poszczególnych lokali podlegających podziałowi, wartości udziałów przypadających każdemu ze współwłaścicieli oraz ewentualnie wyceny spłat/dopłat, przypadających na rzecz poszczególnych współwłaścicieli, - ze zdjęcia załączonego do niniejszej apelacji przedstawiającego aktualny widok frontu budynku na okoliczność m.in. zmiany stanu nieruchomości, w tym stanu korzystania z lokali, w tym lokalu nr (...) u oraz zmiany jego wartości, z analizy dotyczącej dopłat (spłat) załączonej do niniejszej apelacji, na okoliczność innego wyliczenia dopłat niż dokonanego przez Sąd I Instancji, przy założeniu oparcia wyliczenia o dane z opinii biegłego P. T. (1) w zakresie wartości rynkowej nieruchomości przy ul. (...) w K. z maja 2011 r., 2) ewentualnie uczestniczka wniosła o uchylene

postanowienia w zaskarżonej części, tj. pkt IV, V, VI, VII, VIII i przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie do ponownego rozpoznania wraz z przekazaniem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za drugą instancję według norm przepisanych.

Uczestnik M. B. (1) zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego w części, tj. w zakresie punktu VI lit. d, dotyczącego zasądzenia od uczestnika M. B. (1) na rzecz wnioskodawczyni kwoty 9.225 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 2 listopada 2006 roku do dnia zapłaty i wniósł o: 1) zmianę zaskarżonego postanowienia w zakresie punktu VI lit. d poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, 2) zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika M. B. (1) kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych za II instancję.

Zarzuty podniesione przez uczestnika dotyczyły: 1) błędu w ustaleniach faktycznych, polegającego na błędnym przyjęciu, że uczestnik postępowania przez cały okres od dnia nabycia udziałów w kamienicy do dnia wydania zaskarżonego postanowienia posiadał świadomość, że nabyty ww. udział nie jest wystarczający na pokrycie powierzchni zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego nr (...) naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci art. 6 w związku z art. 7 k.c. poprzez całkowite ich pominięcie, które to skutkowało tym, że Sąd Rejonowy całkowicie pominął obowiązujące w niniejszym postępowaniu domniemanie dobrej wiary oraz fakt, że na wnioskodawczyni spoczywał obowiązek obalenia owego domniemania, 3) naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 224 § 1 i § 2 k.c., poprzez jego niezastosowanie, którego skutkiem było zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwoty 9.225 złotych wraz z ustawowymi odsetkami, 4) naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci art. 6 w zw. z art. 7 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie, 5) naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci art. 6 k.c. w związku z art. 7 k.c. w związku z art. 224 k.c. i 225 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie, a którego skutkiem było całkowite pominięcie względnie błędnie przyjęcie, że uczestnik M. B. (1) przez cały okres od dnia nabycia udziałów do dnia wydania zaskarżonego postanowienia posiadał świadomość, że nabyty udział nie jest wystarczający na pokrycie powierzchni zajmowanego lokalu mieszkalnego numer (...) naruszenia przepisów postępowania w postaci art. 233 k.p.c. poprzez całkowicie dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów, której skutkiem było błędne i niczym nieuzasadnione, sprzeczne z logiką i zasadami doświadczenia życiowego przyjęcie, że uczestnik, nabywając udział w przedmiotowej nieruchomości, miał wiedzę, że ten udział jest wystarczający na pokrycie powierzchni zajmowanego przez niego lokalu numer (...).

Uczestnik M. J. (2) zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego w części, tj. w punktach IV lit. d, V lit. d, VI lit. f, VII lit. e, VIII lit. m oraz wniósł o jego zmianę w części poprzez: 1) zmianę punktu IV lit. d poprzez zasądzenie od uczestnika M. J. (2) na rzecz wnioskodawczyni tytułem spłat kwoty wynikającej z prawidłowego operatu szacunkowego opracowanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 2) zmianę punktu V lit. d poprzez oddalenie wniosku o zabezpieczenie roszczenia wnioskodawczyni z tytułu spłat w wysokości 75.426,56 zł poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na udziale w 1/2 części w wyodrębnionym lokalu mieszkalnym nr (...), należącym do uczestnika M. J. (2), 3) zmianę punktu VI lit. f poprzez oddalenie wniosku w części obejmującej żądanie zasądzenia od uczestnika M. J. (2) na rzecz wnioskodawczyni kwoty 37.542,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot 11.587 zł od dnia 02.11.2006 r. do dnia zapłaty, 15.263,95 zł od dnia 01.06.2012 r. do dnia zapłaty, 2.105,07 zł od dnia 05.04.2013 r. do dnia zapłaty, 8.586 zł od dnia 01.06.2012 r. do dnia zapłaty, tytułem nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości, 4) zmianę punktu VII lit. e poprzez oddalenie wniosku o zabezpieczenie roszczenia wnioskodawczyni z tytułu rozliczenia pożytków i innych przychodów z nieruchomości w wysokości 37.542,02 zł poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na udziale w 1/2 części w wyodrębnionym lokalu mieszkalnym nr (...), należącym do uczestnika M. J. (2), 5) zmianę punktu VIII lit. m poprzez orzeczenie o kosztach zgodnie z zasadami obowiązującymi w postępowaniu nieprocesowym, 6) w razie nieuwzględnienia wniosku o zmianę postanowienia wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do Sądu Rejonowego Krakowa Śródmieścia w K. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach za obie instancje.

Postanowieniu Sądu Rejonowego zarzucił: 1) naruszenie przepisu art. 206 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że w budynku położonym na nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), położonej w obrębie 61 w K. przy ul.

(...), objętej księgą wieczystą (...), nie doszło do podziału quoad usum; uczestnik korzystał z mieszkania nr (...) w przedmiotowej nieruchomości z przekroczeniem zakresu swojego posiadania; zakres posiadania wynika z udziału we współwłasności, uczestnik zobowiązany jest do zapłaty na rzecz wnioskodawczyni kwoty 37.542,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 11.587 zł od dnia 2.11.2006 r. do dnia zapłaty; 15.263,95 zł od dnia 01.06.2012 r. do dnia zapłaty; 2.105,07 zł od dnia 05.04.2013 r. do dnia zapłaty; 8.586 zł od dnia 01.06.2012 r. do dnia zapłaty tytułem nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości; 2) przepisów art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że posiadanie lokalu nr (...) przez uczestnika było bezprawne oraz że zasadne jest zasądzenie od uczestnika roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy wspólnej, 3) przepisu art. 212 § 3 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że w niniejszym postępowaniu wystąpiła potrzeba zabezpieczenia zasądzonych na rzecz wnioskodawczyni roszczeń, podczas niezasadności tego wniosku, przez nieprawidłowe oznaczenie terminu na dokonanie zapłaty całej kwoty przez uczestnika tytułem dopłaty, zasądzonej na rzecz wnioskodawczyni, a to poprzez nieuzasadnione nieuwzględnienie sytuacji materialnej uczestnika i oddalenie wniosku uczestnika o rozłożenie zobowiązania na raty; 4) przepisu art. 225 k.c. poprzez błędne zastosowanie tego przepisu, a to niezasadne przyjęcie, że uczestnik prowadził nieprawidłową gospodarkę tym lokalem i z tego tytułu jest obowiązany do zwrotu utraconych pożytków, 5) przepisu art. 217 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niezasadne odmówienie uczestnikowi prawa do zmiany swojego stanowiska procesowego w zakresie wniosku co do pomieszczeń przynależnych, powiązanych z lokalem nr (...)) przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, iż w przedmiotowej nieruchomości nie doszło do podziału quoad usum oraz iż uczestnik miał wystarczająco dużo czasu na zgromadzenie środków na spłatę zobowiązań, które powstały wskutek wydania zaskarżonego postanowienia, 7) przepisu art. 316 § 1 w związku z art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ustalenie podstawy faktycznej wyroku w oparciu o nieważny operat szacunkowy, 8) przepisu art. 207 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż pomimo podziału quoad usum przepis ten ma zastosowanie do rozliczenia pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej.

Wnioskodawczyni w swojej apelacji zaskarżyła postanowienie w części, tj. co do punktów VI lit. b, VI lit. c, VI lit. d, VI lit. e, VI lit. f, VI lit. g w zakresie, w jakim Sąd Rejonowy oddalił roszczenie wnioskodawczyni w stosunku do uczestników wskazanych w ww. punktach postanowienia. Wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie art. 316 § 1 in principio w zw. z art. 321 § 1 i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że sformułowane przez W. B. w jej piśmie procesowym z dnia 4 stycznia 2010 roku roszczenia w stosunku do uczestników z tytułu rozliczenia w związku z korzystaniem przez nich z nieruchomości ponad przypadający im udział - które to roszczenia były przez W. B. podtrzymywane zarówno w piśmie procesowym z dnia 10 maja 2012 roku, jak i następnie w toku postępowania - zostały podzielone na 4 okresy, a mianowicie: okres do dnia 1 listopada 2006 roku, tj. od dnia poprzedzającego złożenie wniosku w sprawie; okres od dnia 2 listopada 2006 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku; okres od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 maja 2012 roku; okres od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia wydania zaskarżonego postanowienia, podczas gdy w rzeczywistości w pierwszym piśmie procesowym, w którym W. B. - po otrzymaniu pierwszego operatu szacunkowego biegłego P. T. (1) z czerwca 2009 roku wraz z jego korektą z grudnia 2009 roku - sprecyzowała swoje roszczenia m.in. z ww. tytułu (a więc w piśmie z dnia 4 stycznia 2010 roku), domagała się zasądzenia wskazanych tam (a następnie podtrzymywanych w dalszym toku procesu) kwot, nie wskazując, jak błędnie przyjął Sąd Rejonowy, iżby miały dotyczyć okresu od dnia 2 listopada 2006 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku. Przeciwnie, kwoty te były wynikiem - co wprost wynika z petitum modyfikacji wniosku i dodatkowo z uzasadnienia pisma - korekty w zakresie kwot wskazanych we wniosku, dokonanych w związku z operatem szacunkowym P. T. (1). Jedynie co do odsetek wnioskodawczyni domagała się ich zasądzenia od dnia 4 stycznia 2010 roku, bowiem na ten dzień dokonywała modyfikacji. W konsekwencji W. B. domagała się za okres do dnia 31 grudnia 2009 roku, ale nie - jak błędnie przyjął Sąd Rejonowy - w rozbiciu na 2 okresy, lecz do tej daty granicznej, kwot będących sumą wskazanych w punktach 1 i 2 ww. pisma procesowego.

Wnioskodawczyni wniosła o zmianę postanowienia w ten sposób, że Sąd Okręgowy nada punktowi VI litera b postanowienia następujące brzmienie: „ b) od uczestnika L. J. kwotę: 23.135,29 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: co do kwoty 16.425,00 zł od dnia 2 listopada 2006 roku do dnia zapłaty, co do kwoty 6.710,29 zł od dnia 4 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty, 12.463,24 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 stycznia 2010 roku

do dnia zapłaty, 8.210,13 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty oraz oddalić roszczenia wnioskodawczym W. B. w stosunku do uczestnika L. J. w pozostałym zakresie”; „c) od uczestniczki B. B. (1) kwotę: 45.187,74 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: co do kwoty 17.550,00 zł od dnia 2 listopada 2006 roku do dnia zapłaty, co do kwoty 27.637,74 zł od dnia 4 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty, 29.619,26 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty, 27.511,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty, 8.001,09 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz oddalić roszczenia wnioskodawczyni W. B. w stosunku do uczestniczki B. B. (1) ostałym zakresie”; „d) od uczestnika M. B. (1) kwotę: 15.156,82 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: co do kwoty 9.225,00 zł od dnia 2 listopada 2006 roku do dnia zapłaty, co do kwoty 5.931,82 zł od dnia 4 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty, 13.880,89 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty, 1.601,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty oraz oddalić roszczenia wnioskodawczyni W. B. w stosunku do uczestnika M. B. (1) w pozostałym zakresie”; „e) od uczestniczki M. J. (1) kwotę: 36.341,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: co do kwoty 11.587,00 zł od dnia 2 listopada 2006 roku do dnia zapłaty, co do kwoty 24.754,00 zł od dnia 4 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty, 8.586,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty, 2.105,07 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz oddalić roszczenia wnioskodawczyni W. B. w stosunku do uczestniczki M. J. (1) w pozostałym zakresie”; „f) od uczestnika M. J. (2) kwotę 36.341,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: co do kwoty 11.587,00 zł od dnia 2 listopada 2006 roku do dnia zapłaty, co do kwoty 24.754,00 zł od dnia 4 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty, 8.586,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty, 2.105,07 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz oddalić roszczenia wnioskodawczyni W. B. w stosunku do uczestnika M. J. (3) w pozostałym zakresie”; „g) od uczestników A. F. (1) i S. F. solidarnie kwotę: 94.215,05 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: co do kwoty 54.000,00 zł od dnia 2 listopada 2006 roku do dnia zapłaty, co do kwoty 40.215,05 zł od dnia 4 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty, 30.113,47 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty 19.564,50 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty, 5.152,77 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz oddalić roszczenia wnioskodawczyni W. B. w stosunku do uczestników A. F. (1) i S. F. w pozostałym zakresie”. Wniosła ponadto o zasądzenie od uczestników: L. J., B. B. (1), M. B. (1), M. J. (1), M. J. (2) oraz solidarnie A. i S. F. na rzecz wnioskodawczyni zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

Wnioskodawczyni w odpowiedzi na apelacje uczestników wносиła o ich oddalenie. Z kolei skarżący uczestnicy wnosili o nieuwzględnianie apelacji wnioskodawczyni, przychylając się do stanowiska apelacji uczestników w zakresie tożsamym z ich zarzutami.

Wezwani do udziału w sprawie uczestnicy M. Ł., J. G., K. G., A. R. i T. Z. nie zajęli stanowiska w przedmiocie apelacji.

W okresie po ogłoszeniu zaskarżonego postanowienia doszło do wydania przez Sąd Rejonowy wnioskodawczyni i niektórym uczestnikom odpisów postanowienia z klauzulą prawomocności w zakresie punktów I, II i III, a następnie do założenia ksiąg wieczystych dla wydzielonych lokali mieszkalnych o numerach (...) oraz dla lokalu użytkowego (...), nadto do zmian właścicielskich w części z tych lokali.

(wniosek wnioskodawczyni k. 2684 t. XIV, zarządzenie k. 2715 i 2783, t. XIV; wniosek wnioskodawczyni k. 2689-2708 t. XIV, postanowienie Sądu k. 2773-2775; wniosek A. F. (1) i S. F., s. J. i Z. k. 2823, 2828, t. XIV; zarządzenie k. 2855; wniosek B. B. (1) k. 2824, t. XIV, zarządzenie k. 2817; wniosek D. K. k. 2802, 2826, zarządzenie k. 2827; wniosek S. P. k. 2846, zarządzenie k. 2864; postanowienie Sądu k. 2979-2980 t. XV, wydruki z elektronicznych ksiąg wieczystych k. 3903-3929)

Sąd Okręgowy zważył.

Apelacje wnioskodawczyni i uczestników doprowadziły do częściowej zmiany zaskarżonego postanowienia.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji Sąd Odwoławczy podziela w całości i przyjmuje za swój. Jest on spójny, logiczny oraz zgodny z zasadami doświadczenia życiowego, a także ustalony w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Zmiana zaskarżonego postanowienia jest wynikiem przyjęcia przez Sąd Okręgowy aktualnych wartości nieruchomości podlegającej podziałowi na podstawie opinii biegłej sądowej E. H. z 21 kwietnia 2015 roku, założeniem ksiąg wieczystych dla części wydzielonych na odrębną własność lokali, zmianami właścicielskimi, jak też częściowym uwzględnieniem apelacji wnioskodawczyni i uczestnika M. B. (1) co do wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wspólnej. W tym zakresie, jak też w oparciu o zebrany przed II instancją materiał dowodowy, Sąd Okręgowy dokonał następujących dodatkowych ustaleń faktycznych:

Aktualna wartość nieruchomości przy ulicy (...) w K. wynosi 6.556.273 zł. Poszczególne lokale wraz pomieszczeniami przynależnymi przedstawiają następujące wartości: 358.264 zł - lokal mieszkalny numer (...); 206.836 zł - lokal mieszkalny numer 1a; 109.570 zł - lokal mieszkalny numer (...); 313.091 zł - lokal mieszkalny numer (...); 254.532 zł - lokal mieszkalny numer (...); 201.250 zł - lokal użytkowy numer (...); 1.067.423 zł - lokal mieszkalny numer (...); 621.276 zł - lokal mieszkalny numer (...); 572.204 zł - lokal mieszkalny numer (...); 415.418 zł - lokal mieszkalny numer (...); 639.461 zł - lokal mieszkalny numer (...); 626.731 zł - lokal mieszkalny numer (...); 218.759 zł - lokal mieszkalny numer (...); 314.916 zł - lokal mieszkalny numer (...); 217.175 zł - lokal mieszkalny numer (...) oraz 238.367 zł - lokal mieszkalny numer (...).

Dowód: opinia biegłej sądowej do szacowania nieruchomości E. H. z 21 kwietnia 2014 roku oraz pismo biegłej z 3 lipca 2015 roku k. 3210-3278, t. XVI, k. 3483, t. XVII; ustna opinia uzupełniająca na rozprawach odwoławczych 20 października 2015 roku (00:09:46-01:17:12, k. 3543-3556, t. XVIII) i 28 kwietnia 2016 roku; pisemne wyjaśnienia biegłej w związku z zarzutami do opinii k. 3360-3374, t. XVII, k. 3807, t. XIX.

Biegła ustaliła wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wspólnej należne wnioskodawczyni w okresie od 6 kwietnia 2013 roku do 17 grudnia 2015 roku w następujących kwotach: od L. J. 8.233,13 zł, od B. B. (1) 31.735,90 zł, od A. F. (1) i S. F., syna J. i Z. 19.704,57 zł, od M. J. (1) i M. J. (2) po 10.110,75 zł.

Dowód: opinia biegłej sądowej do szacowania nieruchomości E. H. z 17 grudnia 2015 roku k. 3672-3677, t. XVIII; pisemne wyjaśnienia biegłej w związku z zarzutami do opinii k. 3859-3864, t. XIX.

W okresie od kwietnia 2013 roku do marca 2016 roku wnioskodawczyni i uczestnicy L. J., B. B. (1), A. F. (1) i S. F., syn J. i Z., M. J. (1) i M. J. (2) dokonali następujących wpłat do zarządcy: wnioskodawczyni 48.273 zł, L. J. 2.158,85 zł, B. B. (1) 29.243,99 zł, A. F. (1) i S. F., syn J. i Z. 15.774,74 zł, M. i M. J. (2) 17.122,34 zł.

Dowód: zestawienia wpłat k. 3867-3877, t. XIX.

Po wydaniu zaskarżonego postanowienia doszło do doręczenia przez Sąd Rejonowy wnioskodawczyni i niektórym uczestnikom odpisów postanowienia z klauzulą prawomocności w zakresie punktów I, II i III, na podstawie których w okresie od stycznia 2014 roku do czerwca 2015 roku wydzielono na odrębną własność i założono nowe księgi wieczyste dla następujących lokali mieszkalnych i użytkowych:

- dla lokalu mieszkalnego numer (...) na rzecz wnioskodawczyni, (...);
- dla lokalu mieszkalnego numer (...) na rzecz wnioskodawczyni, (...),
- dla lokalu mieszkalnego numer (...) na rzecz wnioskodawczyni, (...),
- dla lokalu mieszkalnego numer (...) na rzecz wnioskodawczyni, (...)
- dla lokalu mieszkalnego numer (...) na rzecz uczestnika J. J. (1), (...),

- dla lokalu mieszkalnego numer (...) na rzecz uczestniczki B. S., (...),
- dla lokalu mieszkalnego numer (...) na rzecz uczestniczki D. K., (...),
- dla lokalu użytkowego (...) na rzecz uczestników A. i S. A., (...),
- dla lokalu mieszkalnego numer (...) na rzecz uczestników A. F. (1) i S. F., syna J. i Z., (...);
- dla lokalu mieszkalnego numer (...) na rzecz M. B. (1), (...).

(bezsporne, elektroniczne księgi wieczyste dla nieruchomości macierzystej i wydzielonych lokali k. 3903-3929)

Następnie doszło do zbycia wydzielonych lokali stanowiących odrębne własności w następujący sposób:

W dniu 22 kwietnia 2014 roku uczestniczka B. S. sprzedała prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) M. Ł.. Postanowieniem z dnia 24 lipca 2014 roku Sąd Okręgowy wezwał do udziału w sprawie M. Ł. w charakterze uczestniczki.

Lokal numer (...) został następnie podzielony na lokale numer (...) i 4a. W dniu 21 listopada 2014 roku lokal numer (...) został sprzedany J. G. i K. G. na wspólność majątkową małżeńską, zaś lokal 4a sprzedano A. R. i T. Z. w udziałach po 1/2 części. Postanowieniem z 10 lipca 2015 roku wydanym na rozprawie odwoławczej wezwano nowych nabywców do udziału w sprawie w charakterze uczestników.

W dniu 15 czerwca 2015 roku D. K. sprzedała lokal mieszkalny nr (...) U. P. (1) i J. P. (1) na wspólność majątkową małżeńską. Postanowieniem z 29 października 2015 roku wezwano nabywców do udziału w sprawie w charakterze uczestników.

W dniu 4 listopada 2015 roku doszło do darowizny udziału 1/2 części lokalu mieszkalnego numer (...) przez małżonków A. F. (1) i S. F., syna J. i Z. na rzecz ich syna S. F.. Postanowieniem z 14 grudnia 2015 roku Sąd Okręgowy wezwał obdarowanego jako uczestnika. S. F. s. S. 17 grudnia 2015 roku sprzedał część swojego udziału (4/10 części z posiadanych 5/10 części) R. T., która postanowieniem z dnia 1 lutego 2016 roku została wezwana do udziału w sprawie. Ponadto doszło do darowizny udziału 3/10 części A. F. (1) i S. F., syna J. i Z. na rzecz S. F., syna S.. Na skutek tych czynności właścicielami lokalu numer (...) pozostają obecnie S. F., syn S. w 4/10 części, R. T. w 4/10 części oraz A. F. (1) i S. F., syn J. i Z. we wspólności majątkowej małżeńskiej w 2/10 części.

(bezsporne, złożone do akt sprawy umowy sprzedaży i umowa darowizny)

Wnioskodawczynie i uczestnicy akceptowali stan posiadania wynikający ze zniesienia współwłasności lokali uznając, iż postanowienie z 5 sierpnia 2013 roku w zakresie sposobu podziału nieruchomości (punkty I, II i III) jest prawomocne i wiążące.

Dowód: wnioski o wydanie postanowień z klauzulą prawomocności k. 2684 t. XIV, k. 2689-2708 t. XIV, k. 2823, 2828 t. XIV, k. 2824 t. XIV, k. 2802, 2826, k.2846; zakresy zaskarżenia apelacji.

Na pierwszym zebraniu, w jakim uczestniczyła wnioskodawczynie w 2001 roku, które odbyło się z udziałem ówczesnego zarządcy R. N., była poruszana kwestia sposobu korzystania z nieruchomości. Ustalono, że wnioskodawczynie po zwolnieniu mają przyspaść lokale na III piętrze, w tym lokal numer (...), wówczas wynajmowany. Wnioskodawczynie chciała uzyskiwać czynsze przypadające jej wedle udziału we współwłasności domagając się przekazywania jej kwot czynszów od powierzchni zajmowanych przez współwłaścicieli ponad udział. Pomimo propozycji utworzenia konta dla czynszów z lokali kwaterunkowych, które przypadłyby wnioskodawczynie, nigdy nie doszło do jego założenia - wobec sprzeciwu zarządcy R. N., będącej wówczas jednym ze współwłaścicieli nieruchomości. Wnioskodawczynie nie przekazywano żadnych kwot z tytułu posiadanych przez nią udziałów w nieruchomości, nie zaliczano także na jej

rzecz wpłat czynszów z lokali kwaterunkowych na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej. Wobec braku wpłat wnioskodawczyni powstało na jej koncie saldo ujemne, wynoszące na dzień 1 stycznia 2007 roku 10.360,41 zł.

Dowód: przesłuchanie wnioskodawczyni (00:11:44-01:00:42), uczestników A. A. (1) i S. A. (01:31:03 – 02:09:22) na rozprawie odwoławczej 14 września 2015 roku k. 3470-3474, t. XVII; pismo zarządcy z 23 stycznia 2006 roku ze wskazaniem zaległości wnioskodawczyni w 2007 roku k. 3173, t. XVI.

R. N. w pismach z 14 września 2002 roku, 13 listopada 2002 roku oraz 3 kwietnia 2003 roku zwracała się do wnioskodawczyni w sprawie wydzielenia lokali mieszkalnych na rzecz wnioskodawczyni i ich sprzedaży, a także celem uzyskania zgody wnioskodawczyni na wydzielenie na odrębną własność lokali na swoją rzecz. Wobec braku zgody wnioskodawczyni R. N. w maju i lipcu 2003 roku sprzedała przysługujące jej udziały we współwłasności na rzecz M. B. (1) i B. B. (1), którzy objęli w posiadanie lokale numer (...).

Dowód: pisma kierowane do wnioskodawczyni wraz z wierzytelnymi tłumaczeniami k. 3525-3538, t. XVIII.

Na zebraniu 3 października 2003 roku, w którym uczestniczyła część współwłaścicieli oraz nowy zarządca D. B., została podjęta uchwała numer 1 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2004 oraz wysokości zaliczek na koszty zarządu, fundusz remontowy i koszty zniesienia współwłasności liczone za mkw zajmowanej powierzchni. Na zebraniu był obecny pełnomocnik wnioskodawczyni J. W. (2), nadto uczestnicy M. B. (1), B. B. (1), S. J., pełn. D. G. M., A. F. (1), M. B. (2), A. N., A. K. (2), H. K.. Nie podjęto wówczas uchwały o podziale nieruchomości do korzystania. Na zebraniu omówiono natomiast kwestię zniesienia współwłasności w formie aktu notarialnego oraz spłat w odniesieniu do osób, które zajmują powierzchnię ponad posiadany udział. Do tego czasu wnioskodawczyni nie objęła w posiadanie żadnego lokalu, natomiast w okresie wcześniejszym 30 maja 2003 roku i 31 lipca 2003 roku doszło do zbycia przez R. N. udziałów w nieruchomości wiążących się z przekazaniem nabywcom M. B. (1) i B. B. (1) w posiadanie odpowiednio lokali numer (...). Działanie to było niezgodne z wolą części współwłaścicieli, którzy złożyli zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez R. N.. Śledztwo w tej sprawie umorzono wobec braku znamion, w uzasadnieniu ustalając min., że projekt zniesienia współwłasności nieruchomości aktem notarialnym nie doczekał się realizacji z uwagi min. na brak zgody jednej ze współwłaścicielek E. B..

Pierwsza inwentaryzacja nieruchomości miała miejsce w 1998 roku, kolejna w 2004 lub 2005 roku.

Dowód: przesłuchanie wnioskodawczyni (00:11:44-01:00:42), uczestników A. A. (1) i S. A. (01:31:03 – 02:09:22), częściowo B. B. (1), (02:11:45 – 02:35:40), D. M. (1) (01:16:13 – 01:31:03) na rozprawie odwoławczej 14 września 2015 roku k. 3470-3474, t. XVII; protokół zebrania współwłaścicieli nieruchomości przy ulicy (...) w K. z dnia 3 października 2003 roku, uchwała nr 1 podjęta na tym zebraniu wraz z listą obecności oraz listą głosujących k. 3051-3053, t. XV; postanowienie o umorzeniu śledztwa z uzasadnieniem k. 1213-1219, t. VI.

Dopiero po przejęciu zarządu nieruchomością przez P. M. w kwietniu 2007 roku (w toku postępowania) podjęto uchwałę, że czynsze z lokali zajętych przez lokatorów o numerach 2, 13 i 16 będą zaliczone jako wpłaty wnioskodawczyni na koszty utrzymania nieruchomości.

Dowód: zeznania świadka P. M. k. 1398, t. VII.

Uczestnicy, do których wnioskodawczyni skierowała w niniejszym postępowaniu żądanie zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości już w okresie wcześniejszym mieli świadomość, że posiadane przez nich powierzchnie przekraczają udziały we współwłasności.

S. F., syn S. jeszcze w 1996 lub 1997 roku, gdy współwłaścicielem był poprzednik prawny wnioskodawczyni pan P., chciał odkupić od niego brakujące udziały we współwłasności dla swoich rodziców. Ponadto skierował do wnioskodawczyni pismo z dnia 23 marca 2001 roku z propozycją odkupienia brakujących udziałów. W ślad za pismem przesłał plan lokali mieszkalnych i stosunki własnościowe, z którego miało wynikać, iż nie we wszystkich przypadkach udziały pokrywały zajmowane powierzchnie oraz wskazując, iż jego rodzicom potrzebne są jeszcze 2 udziały (2/64).

Dowód: zeznania S. F., syna S. na rozprawie odwoławczej 20 października 2015 roku (01:19:18-01:39:05) k. 3556-3557, t. XVIII; pismo S. F., syna S. z 23 marca 2001 roku k. 3539-353541, t. XVIII.

D. M. (1), gdy zakupiła udziały w nieruchomości, kontaktowała się pisemnie z wnioskodawczynią, aby odkupić od niej brakujące udziały.

Dowód: przesłuchanie uczestniczki D. M. (1) na rozprawie odwoławczej 14 września 2015 roku (01:21:12- - 01:27:08).

B. B. (1) i M. B. (1) po zakupie udziałów i objęciu lokali (...) byli przez współwłaścicieli informowani, że brakuje im udziałów na pokrycie powierzchni posiadanych lokali. Kwestia ta była poruszana min. na zebraniu współwłaścicieli w dniu 3 października 2003 roku, na którym uczestnicy ci byli obecni.

Dowód: zeznania uczestników A. A. (1) i S. A. na rozprawie odwoławczej 14 września 2015 roku (01:31:03-02:02:44), protokół zebrania współwłaścicieli nieruchomości przy ulicy (...) w K. z dnia 3 października 2003 roku, uchwała nr 1 podjęta na tym zebraniu wraz z listą obecności oraz listą głosujących k. 3051-3053, t. XV.

W pkt III. aktu notarialnego z dnia 30 maja 2003 roku - umowy sprzedaży udziału na rzecz M. B. (1) - sprzedająca R. N. oświadczyła, że w ramach nabytego udziału użytkuje lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej wynoszącej około 48,44 m² oraz że zgodnie z projektem ustanowienia odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych w przedmiotowej nieruchomości opracowanym przez arch. H. S. w lutym 1999 roku, całkowita powierzchnia użytkowa wynosi 1742,87 m², powierzchnia użytkowa lokali wynosi 1072,71 m², powierzchnia pomocnicza strychów wynosi 309,3 m², powierzchnia pomocnicza piwnic wynosi 214,81 m² oraz powierzchnia komunikacji wynosi 146,05 m². Przedmiotowym aktem notarialnym M. B. (1) nabył udział (...) części (3,25%) w nieruchomości przy ulicy (...) w K..

Dowód: akt notarialny z 30 maja 2003 roku k. 546-548, t. III.

Uczestniczka A. A. (1) pobiera emeryturę w kwocie 925 zł miesięcznie, zaś uczestnik S. A. pracuje i zarabia 1.289 zł miesięcznie.

Uczestniczka M. J. (1) z tytułu umów zlecenia otrzymuje 2.000 zł miesięcznie. M. J. (2) nie pracuje, nie uzyskuje żadnych dochodów. Oboje mają zgromadzone w banku przy pomocy rodziny kwoty po 100.000 zł przeznaczone na rozliczenie roszczeń z tytułu zniesienia współwłasności.

Uczestniczka B. B. (1) nie pracuje, pozostaje na utrzymaniu męża, który zarabia około 3.000 euro miesięcznie. Z kwoty tej utrzymywane są dzieci uczestniczki, które obecnie studiują we Francji. Uczestniczka deklaruje zaciągnięcie kredytu celem dokonania rozliczeń w niniejszej sprawie.

Dowód: przesłuchanie uczestników A. A. (1), S. A., B. B. (1), M. J. (1) i M. J. (2) na rozprawie odwoławczej 14 września 2015 roku (01:00:42-01:16:13, 01:31:03-02:02:44; 02:11:45-02:35:40).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w zakresie aktualnej wartości nieruchomości oraz wielkości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wspólnej na podstawie opinii biegłej sądowej do szacowania nieruchomości E. H. z dnia 21 kwietnia 2015 roku oraz 17 grudnia 2015 roku, ustnych opinii uzupełniających złożonych na rozprawach odwoławczych oraz pisemnych wyjaśnień biegłej w związku z zarzutami do opinii podstawowych. Opinie te Sąd Okręgowy uznał za logiczne, jasne i wiążące.

Należy zauważyć, że opinia biegłego, tak jak inne dowody w sprawie podlega ocenie wedle reguł art. 233 § 1 k.p.c., przy czym z uwagi na swoją specyfikę polegającą na tym, że zawiera wiadomości specjalne, różni się od innych dowodów kryteriami jej oceny. Kryteria te to poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wielcy powszechnej. W ocenie Sądu Okręgowego sporządzony przez biegłą E. H. operat nie zawiera

luk, niejasności i odpowiada na pytania postawione przez Sąd. Wątpliwości podnoszone przez wnioskodawczynię i uczestników w trakcie postępowania przed Sądem Okręgowym były przedmiotem zarówno ustnych wyjaśnień biegłej na dwóch rozprawach odwoławczych, jak też w opinii dodatkowej i pismach uzupełniających. Zgłoszone przez wnioskodawczynię i uczestników zarzuty do opinii w istocie sprowadzały się do kwestionowania jej wniosków, jako niekorzystnych dla poszczególnych uczestników.

W odniesieniu do poszczególnych zarzutów należy rozważyć.

Nie były zasadne zarzuty uczestnika M. B. (1) zawarte w piśmie z 23 maja 2015 roku (k. 3308, t. XVII). Skarżący zarzucił sprzeczne z wytycznymi Sądu określenie stanu lokalu nr (...) jako „niekorzystnego” w zakresie cechy stanu technicznego, standardu, wykończenia i funkcjonalności, podczas gdy Sąd Okręgowy zlecił przyjęcie w opinii stanu technicznego „średniego” dla wszystkich lokali, wniósł o wyjaśnienie przez biegłą, dlaczego przy określaniu wartości lokali mieszkalnych zaliczonych do kategorii „średnie” w zakresie cechy pomieszczenia przynależnego przyjęto aż 7 różnych podgrup decydujących o współczynniku korygującym, podczas gdy w przypadku lokali dużych wskazano tylko 5 podgrup decydujących o współczynniku korygującym, wyjaśnienie pojęć „niewielka”, „przeciętna” i „duża” powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych oraz podanie kryteriów doboru nieruchomości podobnych. W odpowiedzi na te zarzuty biegła w piśmie z 3 lipca 2015 roku (k. 3366, t. XVII), wyjaśniła, że pod pojęciem „lokale o niewielkiej powierzchni użytkowej” zakwalifikowała lokale o powierzchni między 20 a 40 m², pod pojęciem „przeciętna powierzchnia użytkowa” zakwalifikowała lokale o powierzchni od 40 do 80 m², zaś w kategorii „duża powierzchnia użytkowa” analizą objęła lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej ponad 80 m². Podniosła, że w odniesieniu do nieruchomości podobnych zastosowała obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku, gdzie za nieruchomość podobną przyjmuje się nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Cechy te są kryteriami, na podstawie których biegła porównywała wycenianą nieruchomość z nieruchomościami podobnymi, będącymi przedmiotem obrotu rynkowego, zaś różnice między transakcjami zostały odpowiednio skorygowane i uwzględnione w wycenie. W odniesieniu do wyceny lokalu mieszkalnego nr (...) biegła wskazała, iż przyjęła stan tego lokalu jako przeciętny, gdyż stan taki wynikał z materiału dowodowego, a biegła uwzględniła odezwę Sądu, który nakazał wyszacować lokal sprzed dokonania nakładów na ten lokal przez M. Ł.. Wyjaśniła, że dla pomieszczeń przynależnych przyjęła 7 różnych podgrup decydujących o współczynniku korygującym, gdyż tyle zakresów wynika z powierzchni pomieszczeń przynależnych lokali porównawczych i lokali wycenianych.

Wyjaśnienia biegłej w zakresie zarzutów do opinii zgłoszonych przez M. B. (1) nie budzą w ocenie Sądu Okręgowego zastrzeżeń. W szczególności biegła wyjaśniła zasadność przyjęcia pojęć lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej niewielkiej, przeciętnej i dużej, nadto zastosowanie podgrup dla współczynników korygujących pomieszczeń przynależnych, jak też wyceny lokalu mieszkalnego nr (...). Po wyjaśnieniach biegłej uczestnik M. B. (1) nie zgłosił dalszych zarzutów do opinii.

Brak było także podstaw do uwzględnienia zarzutów uczestników A. F. (1) i S. F., syna J. i Z.. W piśmie z 26 maja 2015 roku zarzucili, że biegła niezasadnie wliczyła do powierzchni mieszkalnej lokalu nr (...) pomieszczenie przynależne oznaczone na planie 2.10 o powierzchni 1,9 mkw. Tymczasem jest to pomieszczenie gospodarcze przynależne do lokalu, a nie pełnowartościowa powierzchnia mieszkalna. Wskazali, że dla mieszkania nr (...) położonego nad lokalem nr (...) analogiczne pomieszczenie 3.15 zaliczono jako pomieszczenie gospodarcze przynależne do lokalu. W tej sytuacji wartość przedmiotowego lokalu powinna być liczona jedynie od powierzchni 93,30 m² (k. 3323, t. XVII). W odpowiedzi na te zarzuty biegła wyjaśniła (k. 3368, t. XVII), że zgodnie z odezwą Sądu zakres oceny miał obejmować ustalenie wartości nieruchomości i poszczególnych lokali podlegających podziałowi oraz ich pomieszczeń przynależnych, które określono w pkt II. postanowienia Sądu Rejonowego z 5 kwietnia 2013 roku. W postanowieniu przyjęto pomieszczenie 2.10 jako część mieszkalną, nie zaś jako pomieszczenie przynależne. Biegła podniosła, że nawet gdyby pomieszczenie to uznać za przynależność, to zwiększy ono funkcjonalność lokalu nr (...) i nie pozostanie bez wpływu na wartość lokalu mieszkalnego. Ponadto dla przedmiotowego lokalu numer (...) jest już założona księga

wieczysta, z której wynika, że pomieszczenie kwestionowane obecnie przez uczestników zostało zaliczone do części mieszkalnej zgodnie z wnioskiem uczestników przy zakładaniu księgi.

W ocenie Sądu Okręgowego wyjaśnienia biegłej były wystarczające dla przyjęcia prawidłowości wyszacowania lokalu numer (...). Nie był bowiem zasadny zarzut uczestników o braku podstaw zaliczenia do powierzchni mieszkalnej schowka numer (...).10, który w opinii technicznej biegłego sądowego R. B. z 2 maja 2007 roku - będącej podstawą wydzielenia lokali na odrębną własność - zakwalifikowano jako część lokalu numer (...). Zabieg ten był wedle Sądu Okręgowego prawidłowy, skoro pomieszczenie to graniczy z lokalem numer (...) i może zostać włączone do tego lokalu (podobnie jak dokonano połączeń pomieszczeń 3.14 i 3.15 na II piętrze), co nie może nastąpić w przypadku lokalu numer (...). Lokal numer (...) od pomieszczenia 3.15 na II piętrze oddziela bowiem korytarz z klatką schodową, wobec czego pomieszczenie to nigdy nie zostanie przyłączone do lokalu (...) jako jego część. W tej sytuacji biegła słusznie, kierując się niekwestionowaną dotychczas opinią techniczną wydzielenia lokali biegłego R. B., wyszacowała lokal numer (...) o powierzchni 95,2 mkw, w skład której weszło pomieszczenie 2.10.

Brak było także podstaw do uznania zarzutów do opinii wniesionych przez uczestników A. i S. A. (k. 3343, t. XVII). W piśmie z 12 czerwca 2015 roku podnieśli, że biegła w opinii znacznie zawyżyła wartość lokalu użytkowego LU1, gdyż powinna przyjąć wartość sprzed dokonania nakładów na ten lokal, tj. przyjmując stan lokalu zgodnie z protokołem oględzin biegłego P. T. (1) z 30 marca 2009 roku, z którego wynika, że lokal był przeznaczony do remontu. Zarzucono, że biegła do porównania przyjęła transakcje nieruchomości z lat 2011 do 2012, tymczasem powinny to być transakcje odnotowane w okresie ostatnich dwóch lat przed sporządzeniem opinii. Wskazali, że średnia wartość lokali użytkowych o zbliżonych powierzchniach w tym okresie wynosiła 5.300 zł za metr kwadratowy, której to ceny nie osiągnęli oferując lokal do sprzedaży w ostatnich latach za 5.000 zł za mkw. W odpowiedzi na te zarzuty biegła w piśmie z 3 lipca 2015 roku (k. 3360, t. XVII), wyjaśniła, że do porównania przyjęła nieruchomości lokalowe z transakcjami z okresu do 2014 roku oraz że żadne przepisy nie narzucają biegłemu ramy czasowej transakcji przyjmowanych do porównania pod warunkiem ich aktualizacji na datę wyceny. Oszacowana wartość to wartość nieruchomości lokalowej, a nie udziałów kamienicy, lokal nie mógł być wystawiony do sprzedaży w ciągu ostatnich lat, jak wskazywali to uczestnicy, nie stanowił bowiem nieruchomości lokalowej, a jedynie udział we współwłasności. Podniosła, że szacowany lokal pod względem ekspozycji i funkcjonalności oceniła jako umiarkowany, mając na względzie m.in. położenie pomieszczenia sanitarnego poza lokalem. Dopiero po remontach wydzielono bowiem to pomieszczenie w lokalu. Wskazała także, iż przyjęła średni stan zachowania lokalu bez nakładów czynionych przez współwłaścicieli na poszczególne lokale. W dalszych zarzutach uczestnicy (k. 3436-3445, t. XVII) zarzucili nadto wadliwości w zakresie oszacowania trendu cen nieruchomości wskazując, że biegła określiła ten trend dla lokali mieszkalnych w oparciu o 1.256 transakcji z miasta K., jednak nie napisała, jakie nieruchomości brała pod uwagę, zatem nie wiadomo, czy są to nieruchomości lokalowe czy też inne, w związku z czym nie wiadomo, czy trend ustanowiono prawidłowo. Wskazano także na wadliwości w zakresie wyceny lokali mieszkalnych, wskazując na brak wyjaśnienia wagi konkretnych cech, przyjętego zakresu współczynników korygujących, a także konkretnych ocen poszczególnych nieruchomości. Zarzucono wadliwą ocenę cech lokalu nr (...). Zarzucono, że biegła w odniesieniu do każdego lokalu uznaje, że im większa powierzchnia lokalu tym wartość jednostkowa mniejsza, przypisując tej cesze 20 % wpływu na wartości. Tymczasem już ze względu na rozbicie szacowanych lokali na segmenty odpowiadające ich powierzchni różnice w powierzchni zostają w znacznej mierze zniwelowane. Nadto wskazano, że w segmencie lokali dużych o wysokim standardzie, tak jak lokal (...), większa powierzchnia nie jest cechą negatywną, wobec czego biegła sztucznie zaniżyła wartość tego lokalu. W odniesieniu do lokalu użytkowego uczestników zarzucono, że biegła odnalazła tylko 3 lokale uznane za podobne, nie opisując nawet dokładnie ich położenia w ramach budynku, ekspozycji na ciągi komunikacyjne, funkcjonalności oraz stanu technicznego. Biegła nie wskazała na szersze spektrum nieruchomości, spośród których wybrano nieruchomości najbardziej podobne, zatem nie wiadomo jest, czy przedziały cenowe, w ramach których odbywa się sprzedaż nieruchomości porównywalnych oscylują wokół poziomu rynkowego, czy też do porównania przyjęto lokale użytkowe, które osiągnęły wartości nie przystające do poziomów rynkowych. Zarzucono ponadto, że cechy takie ekspozycja i funkcjonalność potraktowano w ramach jednej zbiorczej cechy, zamiast ich rozdzielnia, tymczasem kwestia ekspozycji łączy się z położeniem i otoczeniem lokalu, nie zaś z funkcjonalnością. Niewłaściwe połączenie niezwiązanych ze sobą cech prowadzi wedle uczestników do arbitralności oceny, która nie jest

weryfikowalna. Nie zgodzili się też uczestnicy z wnioskiem biegłej, że w przypadku lokali użytkowych występuje taka sama prawidłowość, jak w odniesieniu do lokali mieszkalnych, tj. że im mniejszy lokal tym większa cena jednostkowa. Tymczasem dla lokali użytkowych istotny jest charakter działalności najemcy, co nie oznacza, że takim odpowiednim lokalem będzie zawsze lokal mały dla danej działalności. Nie wyjaśniono w opinii dlaczego akurat 3 transakcje lokali użytkowych przy ulicy (...) zostały przez biegłą uznane za najbardziej podobne, nie wiadomo jaki jest bowiem standard tych lokali i ich ekspozycja. Zdaniem uczestników z wycenianym lokalem nie mogą być porównywane lokale użytkowe o przeznaczeniu chociażby biurowym, pomimo że są powierzchniowo i lokalizacyjnie zbliżone. Zastrzeżenia uczestników co do rzetelnego doboru transakcji budzą wątpliwości, gdyż biegła w oparciu o te transakcje wartość lokalu użytkowego określiła na poziomie przeszło 60 % większym niż uczynił to biegły T. w poprzedniej opinii i to pomimo stwierdzonego w opinii biegłej trendu spadkowego cen dla lokali użytkowych na poziomie 4,5 % rocznie. Jednocześnie zarzucono, że biegła co do lokali mieszkalnych zaniżyła ich wartości, przy czym stopień zniżenia wartości lokali o dużych powierzchniach przekraczał 40 % w stosunku do opinii biegłego T.. Wprawdzie treść opinii tego biegłego nie była wiążąca, jednak biegła powinna była odnieść się do tej opinii, aby było jasne, w oparciu o jakie dane uznała, że wartość lokalu użytkowego jest większa o 2/3 niż przyjął to biegły T.. Biegła tego jednak nie wyjaśniła, co nasuwa daleko idące wątpliwości, zwłaszcza że co do wartości lokali mieszkalnych zostały one przeszacowane w dół. Na skutek tego zabiegu powstał ze strony uczestników obowiązek dopłaty, podczas gdy na podstawie opinii biegłego T. mieli oni otrzymać dopłatę w wysokości ponad 85.000 zł. Zdaniem uczestników sytuacja, w której dwóch biegłych różni się tak dalece w swoich szacunkach co do wartości nieruchomości, nie jest normalna. W odpowiedzi na te zarzuty biegła w piśmie z 15 października 2015 roku (k. 3484, t. XVII), wskazała, że analizę trendu zmiany cen nieruchomości przeprowadziła na próbie obejmującej dla lokali mieszkalnych (...) transakcji z okresu od 2012 do 2015 roku, a dla lokali niemieszkalnych obejmującą 253 transakcje z okresu od 2011 do 2015 roku, zatem na odpowiednio licznych próbach, wobec czego uzyskana w ten sposób funkcja trendu dzięki dużej liczbie transakcji gwarantuje prawidłowe odzwierciedlenie zachowania się cen analizowanego segmentu rynku nieruchomości w funkcji czasu. Wskazała, że im większą próbą transakcji dysponujemy, tym popełniamy mniejszy błąd obliczenia funkcji trendu. Powołała się na wykres trendu na stronach 30 do 31 opinii, gdzie funkcja przedstawiająca zależność pomiędzy ceną a czasem jest równoległa do osi X (czasu), co dowodzi prawidłowości przeprowadzonych obliczeń. W tej sytuacji po aktualizacji cen transakcyjnych o obliczony wcześniej trend czasowy nie stwierdzono już żadnej zależności pomiędzy ceną transakcyjną i datą transakcji, co oznacza całkowite wyeliminowanie wpływu czasu na cenę transakcyjną, czyli dowodzi prawidłowości obliczenia trendu. Wskazała, że przy doborze cech kierowała się doświadczeniem zawodowym jako rzeczoznawca majątkowy, zaś wyceny dokonała uwzględniając średni stan zachowania lokali i piwnic bez nakładów czynionych przez współwłaścicieli na lokale. Podniosła także, że duża powierzchnia lokali wpływa ujemnie na wartość lokalu. Wskazała, że wybór metody korygowania ceny średniej bądź metody porównania parami jest uzależniony od ilości transakcji kupna-sprzedaży. Na rynku więcej jest transakcji lokalami mieszkalnymi niż użytkowymi, nadto lokale użytkowe charakteryzują się większą różnorodnością i niższym obrotem, są też „wrażliwsze” na lokalizację niż lokale mieszkalne. W tej sytuacji rozszerzenie rynku o inne lokalizacje jest niezasadne. Wbrew sugestii uczestników wykonała opis lokali użytkowych i obliczenia. Opis każdego lokalu zamieściła na stronach 59 do 60 opinii oraz podtrzymała stanowisko w zakresie doboru lokali użytkowych do porównania, jako najbardziej podobnych pod względem funkcjonalności i położenia. Szacowany lokal pod względem ekspozycji i funkcjonalności oceniła jako umiarkowany, mając na względzie m.in. położenie pomieszczenia sanitarnego poza lokalem. Podniosła, że nie ma przepisów, które nakazywałyby biegłemu zamieszczenie w opinii transakcji stanowiących proces analizy, które następnie odrzucono. Zgodziła się ze skarżącymi, że ocena wagi cech jest w dużej mierze arbitralna i zależy od doświadczenia zawodowego biegłego. Lokal użytkowy LU1 położony w centrum K. wyceniła na około 200.000 zł i podtrzymała oszacowaną wartość. Odnosząc się do poprzedniej wyceny lokalu użytkowego przez biegłego T. wskazała, że iż można z tej wyceny wnioskować, że lokal użytkowy z wejściem od frontu, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza można zakupić za kwotę około 120.000 zł, co nie odpowiada nawet cenie kawalerki w (...) wycenianej na około 150.000 zł. Podała zatem w wątpliwość wycenę dokonaną przez biegłego T. w odniesieniu do przedmiotowego lokalu użytkowego. Ponadto na polecenie Sądu biegła w piśmie z 4 marca 2016 roku (k. 3807, t. XIX) w odniesieniu do sposobu obliczenia wartości lokalu użytkowego LU1 w zakresie powierzchni usługowej i pomieszczeń przynależnych wyjaśniła, że zlecenie Sądu obejmowało ustalenie wartości poszczególnych lokali oraz ich pomieszczeń przynależnych zgodnie z pkt II. postanowienia Sądu Rejonowego z 5 kwietnia 2013 roku. Opisany w tym

postanowieniu lokal użytkowy składał się z pomieszczenia sklepowego 1.20 o powierzchni 26,8 m², przynależnego pomieszczenia gospodarczego w piwnicy 0.10 o powierzchni 13,8 m² oraz przynależnego pomieszczenia wc na parterze 1.23 o powierzchni 0,6 m². Do powierzchni użytkowej lokalu (...) m² biegła zaliczyła powierzchnię pomieszczenia sklepowego oraz wc, które jest niezbędne do prowadzenia lokalu usługowego. Do pomieszczeń przynależnych zaliczono zaś piwnicę o powierzchni 13,8 mkw. Fakt, że pomieszczenie wc nie jest bezpośrednio dostępne z lokalu uwzględniono w cesze „ekspozycja i funkcjonalność” oraz określono jako niekorzystne.

W ocenie Sądu Okręgowego wycena lokalu użytkowego dokonana przez biegłą jest prawidłowa, wykonana zgodnie z odezwą Sądu, a wyjaśnienia biegłej w sposób jednoznaczny wskazują na niezasadność zgłoszonych zarzutów.

Najdalej idące zarzuty do opinii biegłej zgłosiła wnioskodawczyni. W piśmie z 28 maja 2015 roku (k. 3323, t. XVII) zarzuciła, że biegła w sposób niepełny opisała cechy indywidualizujące lokale podobne do lokali będących przedmiotem wyceny, nie określając zasadniczych kryteriów wyboru, w szczególności brak jest informacji o stanie prawnym, położeniu lokalu na kondygnacji, co skutkuje brakiem możliwości weryfikacji prawidłowości wyboru lokali do porównania. Ponadto biegła w sposób wadliwy dokonała wyboru lokali porównawczych, co polegało na przyjęciu zbyt szerokiego przedziału czasowego transakcji do porównania, dokonaniu wyboru transakcji w sposób wybiórczy i dowolny oraz uznaniu za lokale podobne lokali, które nie spełniały kryteriów podobieństwa. Skutkowało to zdaniem skarżącej wadliwym sposobem obliczenia wartości rynkowej nieruchomości i poszczególnych lokali, a w konsekwencji wadliwym obliczeniem ceny metra kwadratowego powierzchni lokalu, co doprowadziło do zaniżenia ceny rynkowej wycenianych lokali. W związku z rzutami wniosła o sporządzenie przez biegłą opinii uzupełniającej, w której biegła oszacuje ponownie wartość rynkową prawa własności poszczególnych lokali wydzielonych z nieruchomości, nadto o wezwanie biegłej na rozprawę celem wyjaśnienia opinii. Wnioskowała także o dokonanie przez właściwą organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych oceny prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłą w związku z istnieniem istotnych rozbieżnych między opinią biegłej a poprzednią opinią biegłego T. w zakresie wyceny lokali. Wnioskodawczyni wskazywała także, że dla wyceny lokalu istotne jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości podobnych oraz położenie lokalu na kondygnacji, tymczasem biegła nie wskazała w opinii ani stanu prawnego lokali podobnych ani ich położenia na piętrze. Zarzuciła nieprawidłowy dobór lokali porównawczych przez całkowite pominięcie transakcji z 2015 roku. Łączna liczba wszystkich transakcji porównawczych przyjętych w opinii to 57, z czego tylko 3 miały miejsce w 2015 roku, a zdecydowana większość w latach 2012 - 2013. Powołała się na zasady dobrej praktyki (...) Federacji Stowarzyszeń (...) zawarte w nocie interpretacyjnej obowiązującej od 1 marca 2009 roku, włączonej do zbioru Powszechnych Krajowych Z. Wyceny w zakresie stosowania podejścia porównawczego do określenia wartości nieruchomości, gdzie wskazano, iż należy wykorzystać nieruchomości podobne będące przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym poprzedzającym datę wyceny, nie dłuższym niż 2 lata od daty, na którą określa się te wartości, a wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. Zarzuciła w tej sytuacji, że dobór transakcji przez biegłą był nieprawidłowy. Nadto biegła znacznie zaniżyła ceny lokali zwłaszcza o dużej powierzchni użytkowej o numerach 6, 7, 10 i 11, których powierzchnia użytkowa przekracza 100 m², a które zgodnie z opinią biegłej w okresie od 2012 do 2015 roku straciły na wartości nawet do 25%. Wnioskodawczyni załączyła wykaz transakcji lokali z okresu od grudnia 2013 roku do kwietnia 2015 roku, z którego wynika, że średnia cena transakcyjna dla tych lokali wynosiła 7.396,20 zł/mkw, tymczasem w kwestionowanej opinii biegłej przyjęto średnie ceny dla lokali o niewielkiej powierzchni użytkowej 6.855,28 zł/mkw, dla lokali o przeciętnej powierzchni użytkowej 6.326,02 zł/mkw oraz dla lokali o dużej powierzchni użytkowej 5.743,26 zł/mkw. Skarżąca zarzuciła nadto, że skoro biegły P. T. (1) w opinii z 15 czerwca 2009 roku wyszacował lokale na poziomie znacznie wyższym, zaś w piśmie z 27 listopada 2012 roku stwierdził, że w ostatnim czasie nie wystąpiły istotne zmiany cen nieruchomości i wysokości czynszów najmu, to sporządzona przez niego opinia dotycząca przedmiotowej nieruchomości zachowała aktualność. W tej sytuacji wnioskodawczyni zarzuciła znaczne różnice w wycenie lokali w opinii biegłego T.. Podniesiono, że bez uzasadnienia doszło do wyszacowania przez biegłą wszystkich lokali w nieruchomości na poziomie 16 % niższej niż w opinii biegłego T., zaś lokale duże, położone na pierwszym i drugim piętrze straciły na wartości nawet 24%. Zdaniem skarżącej biegła zaniżyła zatem znacząco wartość rynkową lokali, w szczególności lokali o dużej powierzchni użytkowej, co skutkowało zasądzeniem od uczestników dopłat w nieprawidłowej zaniżonej wysokości.

W odpowiedzi na te zarzuty biegła E. H. w piśmie z 3 lipca 2015 roku (k. 3371-3374, t. XVII) wskazała, że opis nieruchomości porównawczych w opinii jest kompletny i wystarczający w celu sporządzenia opinii. Podniosła, że standardy zawodowe promowane przez jedną z organizacji zawodowych rzeczoznawców, na które powołała się wnioskodawczyni, są przedmiotem krytyki innych organizacji zawodowych i rzeczoznawców majątkowych czynnie uprawiających zawód, zaś właściwy Minister odmówił przyjęcia tych standardów jako przepisów prawa. W tej sytuacji standardy wymienione w zarzutach do opinii mogą być co najwyżej zalecane do dobrowolnego stosowania osobom, które poniosą odpowiedzialności za otrzymane tym sposobem wyniki. Podniosła, że standardy wyceny upowszechniane w krajach o rozwiniętej gospodarce rynkowej nie zawierają żadnych ograniczeń w zakresie przedziału czasowego objętego analizą. Podniosła, że załączony przez wnioskodawczynię wykaz transakcji potwierdza jedynie bardzo małą ilość transakcji zawartych w pierwszym kwartale 2015 roku, co było przedmiotem zarzutu do jej opinii. Nadto wskazała, że zbiór transakcji zamieszczonych w zarzutach do opinii przez wnioskodawczynię nie jest reprezentatywny, gdyż występują w nim transakcje o skrajnie wysokich cenach, a także transakcje dotyczące lokali o znacznie lepszej lokalizacji od lokalu oszacowanego. Zgodnie z zasadami sztuki zawodowej wszystkie transakcje o cechach i cenach odstających należy odrzucić w procesie analizy. Wnioskodawczyni nie dokonała takiej selekcji, wobec czego zawyżono średnią cenę za lokale mieszkalne zamieszczone w wykazie w odniesieniu do oceny szacowanych lokali. Ponadto transakcje przedstawione przez wnioskodawczynię nie zostały zaktualizowane do aktualnego poziomu cenowego.

W ocenie Sadu Okręgowego zarzuty wnioskodawczyni do opinii biegłej E. H. nie były zasadne. Odnosząc się do zarzutu w zakresie przyjętych przez biegłą cen średnich dla lokali o niewielkiej powierzchni użytkowej, przeciętnej powierzchni użytkowej i dużej powierzchni użytkowej w odniesieniu do ceny średniej w przedłożonym przez wnioskodawcę zestawieniu transakcji za okres od grudnia 2013 roku do kwietnia 2015 roku, wskazać należy, że przyjęte przez biegłą H. średnie ceny wycenianych lokali nie odbiegają znacząco od ceny, na którą powołała się wnioskodawczyni (7.396,20 zł/mkw), przy czym wnioskodawczyni nie rozróżniła w złożonym zestawieniu cen lokali o średniej, niewielkiej i dużej powierzchni użytkowej. Tymczasem powszechnie wiadomym jest, że najkorzystniejsze ceny uzyskuje się za lokale o małej powierzchni użytkowej, zaś ceny najmniej korzystne za lokale o dużych powierzchniach użytkowych, jak kwestionowane przez wnioskodawczynię lokale (...) o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m². Brak było podstaw do uznania, iż wobec zbycia lokali (...) i 4a przez M. Ł. za ceny przekraczające sumy podane przez biegłą, badana opinia zaniża wartości poszczególnych lokali. Wskazać należy, że lokale (...) a zostały gruntownie wyremontowane i urządzone, wobec czego uzasadnione było uzyskanie cen transakcyjnych znacznie wyższych niż ceny jak dla analogicznych lokali przed remontem. Należy także mieć na uwadze, że lokal nr (...) przed podziałem miał powierzchnią użytkową 62,2 m², po podziale powstały zaś dwa małe lokale, a ceny transakcyjne dla lokali o małej powierzchni użytkowej są znacznie korzystniejsze niż dla lokali o dużej, czy średniej powierzchni, tym samym zarzut wnioskodawczyni w tym zakresie nie mógł być uwzględniony. Nie były także zasadne zarzuty w zakresie ustalenia trendu zmiany cen w czasie oraz doboru lokali podobnych. Należy zauważyć, że dobierając transakcje do porównania biegła podała wystarczającą ilość danych, na podstawie których ustaliła, iż nieruchomości te są podobne do wycenianych. Biegła wskazała bowiem daty transakcji, numery repertorium aktu notarialnego, powierzchnie lokali, lokalizację lokali, ceny transakcyjne i jednostkowe lokali będących przedmiotem porównania oraz opisała użyte do porównania transakcje o cenie minimalnej i maksymalnej, dla tych lokali podając także kondygnacje. Wskazała, że lokale będące przedmiotem porównania położone były na różnych kondygnacjach budynku, a różnice w zakresie położenia lokali szacowanych i porównawczych, w szczególności położenie na poszczególnych kondygnacjach, biegła uwzględniła w atrybucie „położenie na piętrze”. Ponadto wszystkie transakcje, które biegła przyjęła do porównania dotyczyły nieruchomości lokalowych, co do których przysługiwało prawo własności. Należy zauważyć, że biegła na stronach 29 do 31 opinii szczegółowo analizowała trendy zmian cen nieruchomości na licznej próbie obejmującej w przypadku analizy za okres 2012 do 2015 roku 1.256 transakcji dla lokali mieszkalnych oraz za okres 2011 do 2015 roku dla lokali niemieszkalnych 253 transakcje, zatem analizy dokonała na odpowiednio licznych próbach, a uzyskana w ten sposób funkcja trendu dzięki dużej liczbie transakcji objętych analizą gwarantuje prawidłowe odzwierciedlenie zachowania się cen segmentu rynku nieruchomości w funkcji czasu. Taki przedział czasowy z odpowiednio dużą liczbą transakcji zapewnia, że uzyskany wynik szacowania jest możliwie najbardziej stabilny. Należy także wskazać, że

wszelkie odniesienia wnioskodawczyni do opinii biegłego T. są bezprzedmiotowe chociażby z tego powodu, że opinia tego biegłego została sporządzona w 2009 roku z późniejszymi aktualizacjami, nadto biegły nie uwzględnił w swojej opinii, że niektóre z lokali były zajęte przez lokatorów na podstawie decyzji administracyjnych. Powszechnie wiadomo, że ceny lokali po 2008 roku notowały do 2015 roku spadek, który był szczególnie silny w latach 2009 do 2012, toteż przesadą są twierdzenia, że poziom cen zawarty w opinii biegłego T. na 2009 rok jest tożsamy z poziomem cen na rok kolejno na lata 2011, 2012 oraz tożsamy z aktualnym poziomem cen.

Nie mógł zostać uwzględniony wniosek wnioskodawczyni o zobowiązanie biegłej do przedłożenia zestawienia wszystkich transakcji, na podstawie których obliczyła trend zmiany cen w czasie, jak też wniosek o zbadanie opinii przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. W piśmie z 13 kwietnia 2016 roku (k. 3863, t. XIX) biegła wyjaśniła, że przedstawiła w opinii daty transakcji i numery repertorium aktów notarialnych, podała ulice, powierzchnie użytkowe lokali oraz ich ceny transakcyjne. Wyjaśniła, że dokonała z zewnątrz osobiście bądź za pomocą przeglądarki internetowej oględzin każdego z obiektów, w których położone są lokale oraz zbadła księgi wieczyste. Wskazała, że podanie przez nią pełnych danych adresowych przedmiotowych nieruchomości stanowiłoby naruszenie ustawy o ochronie danych osobowych i naruszenie tajemnicy zawodowej. Z praktyki zawodowej biegłych wynika, że parokrotnie strony zwracały się z prośbą o podanie danych adresowych, jednak Sąd w żadnym wypadku nie zwalniał biegłej z tajemnicy zawodowej w tym zakresie. Podniosła, że w opinii podane są daty transakcji i numery repertorium aktów notarialnych, które pozwalają w wydziale geodezji na sprawdzenie transakcji przez osoby uprawnione.

Niezasadnie wnioskodawczyni twierdziła także – przedstawiając prywatną opinię biegłego sądowego P. P. (1) dotyczącą nieruchomości przy ulicy (...) w K. - że na rynku nieruchomości od 2012 roku obserwuje się stabilizację cen, a nie spadek cen, co miało odnosić się do wycenianej w niniejszej sprawie nieruchomości. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że prywatne opinie (ekspertyzy) są wyjaśnieniami stanowiska samej strony z uwzględnieniem wiadomości specjalnych i tylko wtedy mogą stanowić podstawę rozstrzygnięcia sądowego, o ile zostaną przyznane przez drugą stronę (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30 kwietnia 2015 r., I ACa 154/15). Nie można bowiem przeciwstawiać opinii biegłego sądowego opinii pozasądowych, te pierwsze mają bowiem walor dowodu, a te drugie stanowią jedynie potwierdzenie stanowiska strony (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 25 czerwca 2014 r., I Aca 601/13). Jak podkreśla się w orzecznictwie, dowód z opinii biegłego w postępowaniu sądowym jest jedyną drogą pozyskania koniecznych do rozstrzygnięcia wiadomości specjalnych i nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 czerwca 2015 r., III AUa 1777/14; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 marca 2014 r., I ACa 150/13). Załączona przez wnioskodawczynię wycena jest dokumentem prywatnym w rozumieniu art. 245 k.p.c., który stanowi dowód jedynie tego, że osoba, która ją sporządziła, złożyła oświadczenie o tej treści (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 czerwca 2015 r., I ACa 181/15). Niemniej jednak odnosząc się do zarzutu wnioskodawczyni należy wskazać, że na rozprawie odwoławczej 28 kwietnia 2016 roku biegła wyjaśniła, że przyjętej w opinii biegłego P. P. (1) stabilizacji cen nie można odnosić do badanej nieruchomości. Nieruchomość przy ulicy (...) położona jest bowiem w obrębie 1, w ścisłym centrum K., przy (...) (...), zaś badana nieruchomość leży w obrębie 61, poza P.. Ponadto budynek przy ulicy (...) nadaje się do gruntownego remontu. Biegła podtrzymała swoją opinię wskazując, że przyjęte przez nią ceny poszczególnych lokali są cenami rynkowymi.

Sąd Okręgowy ocenił przedmiotową opinię jako fachową i rzetelną, wnioski wynikające z opinii biegłej są stanowcze, kategoryczne oraz zgodne z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, aby zakwestionować wartość dowodową przedmiotowej opinii i oparł się na niej dokonując wyceny lokali.

Biegła E. H. w dniu 17 grudnia 2015 roku sporządziła także opinię ustalającą wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wspólnej na rzecz wnioskodawczyni za okres od kwietnia 2013 roku (k. 3672-3677, t. XVIII). Zarzuty wnioskodawczyni i uczestników do tej opinii (k. 3808-3809, t. XIX; k. 3818, t. XIX; k. 3834, t. XIX; k. 3841-3844, t. XIX) zostały przez biegłą szczegółowo wyjaśnione w pismach (k. 3861 i 3864, t. XIX; k. 3862, t. XIX; k. 3863, t. XIX; k. 3863, t. XIX) . Opinię biegłej Sąd Okręgowy przyjmuje jako rzetelną i fachową, niemniej jednak wobec braku

podstaw do przyznania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za dalszy okres, nie dokonuje jej szczegółowej oceny i analizy, uznając wyjaśnienia biegłej za wystarczające.

Ustaleń stanu faktycznego co do sposobu korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości oraz pokrywania zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy Sąd Okręgowy dokonał na podstawie uzupełniających zeznań wnioskodawczyni i uczestników złożonych na rozprawach odwoławczych 14 września 2015 roku i 20 października 2015 roku. Zeznania wnioskodawczyni i uczestników Sąd ocenił jako spójne, logiczne i wiarygodne, poza zeznaniami uczestniczki B. B. (1) w zakresie, w jakim twierdziła, że doszło do podjęcia wiążącej dla współwłaścicieli decyzji o podziale nieruchomości do korzystania na zebraniu 3 października 2003 roku. Okoliczności podjęcia takiej uchwały nie potwierdza pozostały materiał dowodowy, w tym zeznania wnioskodawczyni oraz zeznania uczestników A. A. (1) i S. A., jak też treść protokołu zebrania z 3 października 2003 roku oraz uchwały numer 1 podjętej na tym zebraniu. Sąd oparł się także na zeznaniach świadka P. M., który zarządzał nieruchomością od kwietnia 2007 roku tj. w okresie gdy toczyło się już postępowanie o zniesienie współwłasności. Z zeznań świadka wynika, że dopiero w 2007 roku współwłaściciele zdecydowali, aby czynsze z lokali tzw. kwaterunkowych przypadają na poczet kosztów nieruchomości wspólnej przypadających od wnioskodawczyni, która posiadała wówczas jedynie lokal mieszkalny nr (...), nie pokrywający udziałów przysługujących jej we współwłasności. Ustaleń w zakresie treści protokołu zebrania właścicieli z 3 października 2003 roku, sposobu głosowania nad uchwałą nr 1 oraz treści tej uchwały Sąd dokonał na podstawie dokumentów z przedmiotowego zebrania złożonych przez wnioskodawczynię. Na podstawie korespondencji kierowanej przez R. N. do wnioskodawczyni w okresie od 2001 do 2003 roku Sąd ustalił także, że prowadzone były z wnioskodawczynią przez ówczesnego zarządcę rozmowy w sprawie wydzielenia na odrębną własność lokali mieszkalnych przypadających R. N. i wnioskodawczyni, przy czym do takiego wydzielenia i zgodnego zniesienia współwłasności nie doszło na skutek braku zgody wnioskodawczyni.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek wnioskodawczyni o przesłuchanie świadków D. B. i J. P. (5) (k. 3064-3069, t. XV). Wnioskodawczyni zgłosiła ten dowód dla wykazania, że uchwała podjęta na zebraniu 3 października 2003 roku dotyczyła jedynie kwestii przyjęcia planu gospodarczego dla nieruchomości na rok 2004, natomiast nie wynikała z niej wola współwłaścicieli dokonania podziału do korzystania przedmiotowej nieruchomości, a ponadto iż uchwała została podjęta większością głosów a nie jednomyślnie. Tymczasem okoliczności, na które mieli być słuchani świadkowie wynikają z treści przedłożonego przez wnioskodawczynię protokołu zebrania współwłaścicieli nieruchomości z dnia 3 października 2003 roku wraz z uchwałą nr 1 o przyjęciu planu gospodarczego dla nieruchomości na rok 2004 oraz listy obecności na zebraniu wraz z określeniem ilości oddanych za uchwałą głosów. Skoro okoliczności, na które mieli być słuchani świadkowie wynikają z treści dokumentów, które Sąd dopuścił jako dowód w sprawie, a ponadto brak dokonania podziału nieruchomości do korzystania wynika z innych przeprowadzonych w sprawie dowodów, w tym z przesłuchania stron, to wniosek o przesłuchanie świadków na te okoliczności był zbędny. Pozostały materiał dowodowy wykazał bowiem twierdzenia wnioskodawczyni. Przeprowadzenie zgłoszonych przez wnioskodawczynię i uczestników dowodów z dokumentów na rozprawie odwoławczej 28 kwietnia 2016 roku (k.3892, t. XIX) nie prowadziło do przedłużenia postępowania, zaś złożenie wniosku o te dowody było uzasadnione nowymi twierdzeniami stron na rozprawie odwoławczej w dniu 13 czerwca 2014 roku, odnoszącymi się do podziału do korzystania, jaki miał zostać dokonany na zebraniu w dniu 3 października 2003 roku.

Odnosząc się do zarzutów apelacji wskazać należy, że zarzucono w nich zarówno naruszenie przepisów postępowania jak i prawa materialnego. W tej sytuacji niezbędne było rozpatrzenie w pierwszej kolejności zarzutów procesowych, natomiast rozpoznanie zarzutów dotyczących prawa materialnego możliwe było w następnej kolejności. Prawdłowo ustalona podstawa faktyczna jest bowiem niezbędną przesłanką dokonania oceny rozstrzygnięta przyjętego w zaskarżonym postanowieniu.

Niezasadny okazał się zarzut uczestników B. B. (1), A. F. (1), S. F., syna J. i Z., M. J. (1) i M. J. (4), że naruszono przepisy postępowania poprzez zaniechanie zlecenia biegłemu sądowemu w zakresie szacowania nieruchomości sporządzenia nowego operatu szacunkowego. Należy zauważyć, że zgodnie dyspozycją przepisu art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Natomiast w myśl ust. 4 może on być również wykorzystany po

upływie powyższego okresu, jednak dopiero po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził, co następuje przez sporządzenie stosownej klauzuli aktualizacyjnej. Należy zauważyć, że w niniejszej sprawie biegły sądowy P. T. (1) pierwszy operat szacujący wartość nieruchomości i poszczególnych lokali sporządził 15 czerwca 2009 roku, a kolejny stanowiący jego aktualizację w dniu 15 maja 2011 roku. W drugim operacie na nowo określono wartość rynkową nieruchomości i wyodrębnianych lokali, jak też wysokość wolnorynkowego czynszu możliwego do uzyskania za poszczególne lokale. Opinia ta została podtrzymana przez biegłego najpierw w piśmie z 1 sierpnia 2011 roku, następnie zaś na rozprawach 7 listopada 2011 roku i 11 maja 2012 roku. Wobec długotrwałości postępowania, skutkującej potrzebą potwierdzenia aktualności sporządzonego operatu, Sąd Rejonowy zwrócił się do biegłego o pisemne potwierdzenie aktualności operatu. Biegły w piśmie z dnia 27 listopada 2012 roku (k. 2170, t. XI) podał, że w ostatnim czasie nie wystąpiły istotne zmiany cen nieruchomości oraz wysokości czynszów najmu, wobec czego sporządzona opinia dotycząca przedmiotowej nieruchomości zachowała swoją aktualność. W tej sytuacji w dacie orzekania przez Sąd Rejonowy 5 kwietnia 2013 roku sporządzony przez biegłego P. T. (1) operat był aktualny. Niemniej jednak zarzuty dotyczące aktualności operatu szacunkowego pozostawały na etapie postępowania odwoławczego bezprzedmiotowe, w dacie wyznaczenia pierwszej rozprawy odwoławczej przedmiotowy operat nie był już operatem aktualnym, zaś uczestnicy w apelacjach wnosili o sporządzenie nowej opinii, wobec czego zachodziła potrzeba sporządzenia opinii biegłego określającej aktualną wartość nieruchomości oraz wyodrębnionych lokali w przedmiotowym budynku. W tym zakresie Sąd Okręgowy zlecił sporządzenie aktualnego operatu szacunkowego biegłej sądowej E. H..

Przechodząc do oceny poszczególnych zarzutów apelacji Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności rozważy, czy pomiędzy współwłaścicielami doszło do podziału nieruchomości do korzystania, wyjaśnienie tej kwestii determinuje bowiem dalsze rozważania w zakresie możliwości zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

W apelacjach uczestnicy wskazywali na brak naruszenia przez nich zakresu uprawnień do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości wspólnej, tj. brak naruszenia art. 206 k.c., co w konsekwencji powinno prowadzić do oddalenia żądania wnioskodawczynie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Wbrew wywodom apelacji Sąd Okręgowy stwierdza, że doszło do wszechstronnego rozważenia przez Sąd Rejonowy materiału dowodowego oraz oceny dowodów w sposób obiektywny i rzetelny, a przez to dokonania prawidłowych ustaleń faktycznych oraz wywiedzenia z nich trafnych wniosków. Materiał ten - po uzupełnieniu także w postępowaniu przed Sądem II instancji - dał podstawy do uznania w sposób niebudzący wątpliwości, że w niniejszej sprawie nie doszło pomiędzy współwłaścicielami do podziału nieruchomości do korzystania.

Sąd Okręgowy aprobuje stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 29 listopada 2007 roku, sygn. III CZP 94/07, z której wynika, że podstawę podziału quoad usum stanowią art. 199 k.c. zdanie drugie i art. 201 k.c. zdanie drugie. Przyjmuje się, że gdy wykonywanie posiadania wspólnej rzeczy wymaga zgodnego współdziałania wszystkich zainteresowanych, z wnioskiem o podział quoad usum może wystąpić, tak jak z wnioskiem dotyczącym czynności zwykłego zarządu, każdy ze współwłaścicieli. Natomiast w innych przypadkach, tak jak w niniejszej sprawie, tj. gdy nie jest możliwe zgodne posiadanie całej rzeczy przez wszystkich współwłaścicieli, wniosek o podział powinien być złożony, tak jak wniosek dotyczący czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, przez współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę. Należy jednakże odróżnić możliwość wystąpienia z wnioskiem o podział rzeczy do korzystania na zasadzie art. 199 lub 201 k.c. w zależności od charakteru rzeczy wspólnej, od zawarcia umowy o podział do korzystania, skutkiem której zostaje wyłączony art. 206 k.c. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że ponieważ chodzi o odstępstwo od ustawowego sposobu korzystania z rzeczy zagwarantowanego wszystkim współwłaścicielom, zatem o ingerencję w istotę sfery prawnej wszystkich współwłaścicieli, to umowa quoad usum powinna być zawarta przez ogół współwłaścicieli. Uzasadnienie wymogu zgody wszystkich współwłaścicieli na zawarcie umowy o podział rzeczy wspólnej do korzystania czyni bezprzedmiotowym rozpatrywanie takiej umowy jako czynności zarządu rzeczą wspólną.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie można przyjąć, aby doszło do podziału nieruchomości do korzystania, podział taki – jak wskazano powyżej - musiałyby być bowiem zgodny, tzn. akceptowany przez wszystkich współwłaścicieli.

Tymczasem na podział nie było zgody wnioskodawczynie i to nie tylko z uwagi na brak objęcia przez nią w posiadanie żadnego lokalu. Podział taki nie wchodził w grę również z tego powodu, że aż do 2007 roku (gdy sprawa niniejsza była w toku i zgłoszono roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości) na poczet wpłat wnioskodawczynie nie zaliczano żadnych kwot pochodzących z czynszów za lokale kwaterunkowe, nie przekazywano także wnioskodawczynie kwot, które pochodziłyby od współwłaścicieli zajmujących powierzchnie przekraczające udział we współwłasności, na skutek czego na koncie wnioskodawczynie odnotowano saldo ujemne ponad 10.000 zł. Propozycja utworzenia dla wnioskodawczynie konta na wpłaty czynszu z lokali kwaterunkowych nie znalazła bowiem akceptacji części właścicieli, zaś zaliczanie czynszów na poczet należności wnioskodawczynie zaczęło funkcjonować dopiero w 2007 roku, zatem w toku niniejszej sprawy. Tymczasem wnioskodawczynie od pierwszego zebrania z jej udziałem, jakie odbyło się w 2001 roku, zgłaszała pretensje o należną jej powierzchnię nieruchomości oraz wносиła o rozliczanie się z nią z tego tytułu przez pozostałych właścicieli zajmujących lokale o powierzchni przekraczającej należne udziały we współwłasności.

Odnosząc się do zarzutów uczestników twierdzących, że do zawarcia umowy o podział do korzystania doszło w sposób dorozumiany należy podkreślić, że taki podział jest oczywiście dopuszczalny, jednakże podstawowym warunkiem pozostaje, aby treść umowy nie budziła wątpliwości co do rzeczywistej woli stron. Należy zauważyć, że podział do korzystania stanowi wielostronną czynność prawną, zatem konieczne jest, aby oświadczenia woli w tym zakresie były złożone przez każdego współwłaściciela. Zasadnie wskazują uczestnicy, że oświadczenie woli może być co do zasady wyrażone przez każde zachowanie się osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, zatem także w sposób dorozumiany, jednakże nie można przyjąć, że sam brak sprzeciwu równoznaczny jest ze złożeniem oświadczenia woli wyrażającego zgodę na podział. W niniejszej sprawie wnioskodawczynie nie tylko nie milczała w tym zakresie, ale domagała się przydzielenia jej lokali do korzystania, wyrażając sprzeciw co do sposobu korzystania z nieruchomości, wedle którego nie posiadała żadnego z lokali.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie można przyjąć także, że na skutek utrwalonego sposobu korzystania z lokali i obejmowania przez kolejnych współwłaścicieli poszczególnych lokali dostosowujących się do istniejącego stanu rzeczy, taka dorozumiana umowa została zawarta. W niniejszej sprawie nie było bowiem tak, jak podnoszą uczestnicy, że korzystanie przez współwłaścicieli z określonych lokali było niezakłócone. Należy bowiem zauważyć, że w 2003 roku zawiadomiono Prokuraturę o popełnieniu przestępstwa przez współwłaścicielkę R. N., gdy ta rozporządziła swoimi udziałami przekazując posiadanie lokali (...). Zachowanie to spotkało się z wyraźnym sprzeciwem części współwłaścicieli. Należy także zaznaczyć, że w przedmiotowej sprawie nigdy nie było jednomyślności co do sposobu korzystania z nieruchomości. Wnioskodawczynie nigdy nie zgadzała się bowiem ze sposobem korzystania z przedmiotu współwłasności, z którego w istocie była wyłączona. Sposób podziału lokali pomiędzy współwłaścicieli pozostawał bowiem w jawnej sprzeczności ze strukturą współwłasności nieruchomości, skoro wnioskodawczynie posiadając udział wynoszący prawie 1/3 części dysponowała od stycznia 2004 roku jednym z piętnastu lokali, podczas gdy pozostali współwłaściciele posiadający łącznie udziały w wysokości 2/3 użytkowali pozostałe 14 lokali. Fakt złożenia zawiadomienia do Prokuratury świadczy również o tym, że nie tylko wnioskodawczynie, ale także część uczestników wyrażała sprzeciw w tym zakresie. Dowodzi to, że zmiany w zakresie posiadania poszczególnych lokali następowały niekiedy bez wiedzy i zgody poszczególnych uczestników.

Należy opowiedzieć się za stanowiskiem doktryny i orzecznictwa, zgodnie z którym umowa quoad usum stanowi głęboką ingerencję w sposób korzystania z rzeczy wspólnej i dalece ogranicza uprawnienia współwłaścicieli, nie jest zatem dopuszczalne uznanie, że kilkunastu uczestników posiadających 70 % udziałów mogłoby bez zgody wnioskodawczynie, dysponującej 30% udziałów, dokonać wyraźnego podziału nieruchomości do korzystania w sposób, który powoduje wyzucie tego współwłaściciela z posiadania przeważającej części nieruchomości. W tej sytuacji należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że w niniejszej sprawie nie doszło - nawet w sposób dorozumiany - do zawarcia skutecznej umowy o podziale nieruchomości quoad usum, a w konsekwencji uczestnicy nie nabyli uprawnień do korzystania w sposób wyłączny z poszczególnych lokali.

Wbrew zarzutom apelacji M. J. (1), M. J. (2) i B. B. (1), brak jest podstaw do uznania, że podjęcie na zebraniu 3 października 2003 roku uchwały dotyczącej uiszczania zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy stosownie

do wielkości posiadanych powierzchni w nieruchomości stanowiło decyzję o podziale nieruchomości do korzystania. Takie ustalenia nie wynikają ani z treści protokołu zebrania, ani z treści podjętej uchwały numer 1. Należy wskazać, że czym innym jest ponoszenie ciężarów i wydatków w nieruchomości na podstawie art. 207 k.c., czym innym zaś ustalenie odmiennego od przyjętego w art. 206 k.c. sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Uzgodnienie przez współwłaścicieli, że każdy z nich będzie pobierał czynsz od innego lokalu, a nawet części składowych poszczególnych lokali, nie oznacza automatycznie dokonania podziału quoad usum, a jedynie określa sposób podziału między współwłaścicieli dochodu ze wspólnej nieruchomości. Stanowisko takie wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 grudnia 1967 roku, sygn. III CRN 306/67. Wprawdzie wyrok ten dotyczył tylko pożytków, nie zaś kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, jednakże argumentacja funkcjonalna nakazuje przyjąć, że rozstrzygnięcie to w drodze analogii znajdzie zastosowanie także w stosunku do kosztów, zważywszy, że przepis art. 207 k.c. dotyczy partycypacji współwłaścicieli zarówno w pożytkach, jak i kosztach, regulując je w sposób analogiczny.

Należy wskazać także, że uchwała z 3 października 2003 roku, na którą powołują się uczestnicy, podjęta została jedynie większością głosów. Gdyby uchwała ta miała na celu osiągnięcie skutku prawnego w postaci wyłączenia normy art. 206 k.c., byłaby uchwałą nieważną, do jej podjęcia konieczna jest bowiem jednomyślność wszystkich współwłaścicieli, skoro, jak wywiedziono wcześniej, umowy dotyczące podziału nieruchomości do korzystania - jako kształtujące sposób wykonywania uprawnień właścicielskich odmiennie od przyjętego przez ustawę - znacznie uszczuplają i ograniczają uprawnienia współwłaścicieli w stosunku do rzeczy wspólnej. W tej sytuacji niedopuszczalne jest przyjęcie, aby brak sprzeciwu części współwłaścicieli oznaczał aprobatę umowy, jednomyślność wszystkich współwłaścicieli musi być bowiem niewątpliwa.

Należy przyznać także rację wnioskodawczyni, że odmowa akceptacji uchwały z 3 października 2003 roku o pokrywaniu kosztów nieruchomości wedle posiadanych powierzchni oznaczałaby w praktyce, że wnioskodawczyni pomimo nie dysponowania wówczas żadnym lokalem (pierwszy lokal wnioskodawczyni objęła w 2004 roku), musiałaby ponosić ponad 30% wszystkich kosztów utrzymania nieruchomości. Wnioskodawczyni płaciłaby za znaczną część nieruchomości kredytując tych współwłaścicieli, którzy albo nie płacili w ogóle, albo zajmowali powierzchnie znacznie przekraczające należne im udziały we współwłasności. Na zebraniu w dniu 3 października 2003 roku wnioskodawczyni zaakceptowała zatem sposób rozliczania nieruchomości w odniesieniu do faktycznie zajmowanej powierzchni lokali, co nie było równoznaczne z podziałem nieruchomości do korzystania. Na skutek głosowania nad przedmiotową uchwałą wnioskodawczyni nie zamierzała, wbrew twierdzeniom uczestników, pozbawić się dobrowolnie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w kwotach wynoszących miesięcznie do kilkudziesięciu tysięcy złotych po to, aby uniknąć płacenia zaliczek wynoszących kilkadziesiąt razy mniej. Przedmiotowa uchwała miała stanowić zatem chwilowe rozwiązanie do czasu umownego zniesienia współwłasności bądź dokonania rozliczeń współwłaścicieli w postępowaniu sądowym o zniesienie współwłasności, o czym świadczy także treść protokołu zebrania, gdzie przedmiotem dyskusji była właśnie kwestia zniesienia współwłasności i rozliczeń właścicieli posiadających powierzchnie ponad udziały we współwłasności.

Należy także podkreślić, że wnioskodawczyni od początku nie akceptowała zastanego przez nią w momencie nabycia udziału we współwłasności stanu, wyłączającego ją z faktycznego posiadania lokali w nieruchomości, wyrażając stanowisko, iż należy jej się z tego tytułu zapłata od właścicieli, którzy posiadają przysługującą jej powierzchnię w nieruchomości. To właśnie groźba dochodzenia żądań z tego tytułu skłoniła niektórych współwłaścicieli, jak Państwa F., czy D. M. (2), a także R. N., do nawiązania kontaktu z wnioskodawczynią celem dokupienia od niej brakujących udziałów, czy jak w przypadku R. N. celem notarialnego wydzielenia części lokali. Wnioskodawczyni na żadne z tych rozwiązań nie wyraziła zgody. Istniejące stosunki w zakresie posiadania lokali z wyłączeniem wnioskodawczyni oraz brak porozumienia w kwestii tego posiadania były wszak przyczyną braku zgodnego notarialnego zniesienia współwłasności, omawianego chociażby na zebraniu 3 października 2003 roku, doprowadzając w konsekwencji do sprawy sądowej.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy przyjął, że sposób władania nieruchomością nie wynikał ze zgodnego porozumienia współwłaścicieli, zasadnym zatem pozostaje żądanie wnioskodawczyni o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, nie doszło bowiem do modyfikacji reguł wynikających z art. 206 k.c. W tym

zakresie nietrafne było stanowisko skarżących uczestników o braku podstaw do zasądzenia od nich wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Decydujące znaczenie w tej kwestii miała merytoryczna ocena dopuszczalności domagania się przez nieposiadającą wnioskodawczynię zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej od współwłaścicieli, którzy posiadali tę rzecz ponad przysługujący im udział we współwłasności oraz prawidłowej podstawy prawnej takiego roszczenia. W rachubę wchodziły dwa przepisy art. 206 k.c. lub art. 207 k.c. Oba mają charakter dyspozytywny, zatem nie wyłączają odmiennego uregulowania przez współwłaścicieli zakresu i sposobu posiadania wspólnej rzeczy lub korzystania z niej oraz wzajemnych rozliczeń z tego tytułu. Przepis art. 206 k.c. reguluje uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Zasadą wedle niego jest istnienie uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej przez każdego ze współwłaścicieli, który jest niezależny od wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności. Ograniczeniem tego uprawnienia jest konieczność respektowania istnienia takich samych praw po stronie innych współwłaścicieli. Przepis ten nie reguluje jednak samodzielnie rozliczeń między współwłaścicielami z tytułu posiadania lub korzystania z rzeczy wspólnej. Z kolei przepis art. 207 k.c. reguluje uprawnienia współwłaścicieli do udziałów w pożytkach i innych przychodach z rzeczy wspólnej oraz obowiązek ponoszenia przez nich wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną. Dotyczy zatem roszczeń współwłaścicieli jedynie z niektórych tytułów, tj. pożytków lub innych przychodów z rzeczy wspólnej oraz poniesionych na nią wydatków lub innych ciężarów. Nie może zatem stanowić podstawy do dokonania wszelkich rozliczeń między właścicielami z tytułu posiadania rzeczy i korzystania z niej. Należy zaaprobować stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w postanowieniu z 26 kwietnia 2013 roku, sygn. II CSK 459/12, że art. 206 k.c. przewiduje określony ustawowo model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Współposiadanie według tego modelu oznacza wyłączone władanie do niepodzielnej ręki. Polega ono na wykonywaniu władztwa faktycznego nad całą rzeczą przez każdego ze współwłaścicieli, ale w zakresie, który nie wyłącza takiego korzystania z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Tak określone uprawnienie jest niezależne od wielkości przysługującego właścicielowi udziału. Inny od przewidzianego w ustawie (art. 206 k.c.) sposób współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej np. korzystanie przez jednego lub kilku ze współwłaścicieli wyłącznie z określonej części rzeczy wspólnej, współwłaściciele mogą wprowadzić umową (podział *quoad usum*) zawartą chociażby w sposób konkludentny albo może zostać określony orzeczeniem sądu. W przeciwnym wypadku współwłaściciel, który pozbawia możliwości wykonywania uprawnień wynikających z art. 206 k.c. przez wyłączone korzystanie z całej bądź części rzeczy wspólnej, czyni to bezprawnie, co uprawnia do wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub 225 k.c. Stwierdzenie bowiem, że niektórzy właściciele władali nieruchomością wspólną niezgodnie z granicami wynikającymi z art. 206 k.c. pozwala uznać ich w zakresie niezgodnym z wielkością przysługujących im udziałów we współwłasności za posiadaczy bez tytułu prawnego zobowiązanych do zapłaty za korzystanie z niej na rzecz tych współwłaścicieli, którzy zostali pozbawieni możliwości współposiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej odpowiednio do ich udziałów. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały, 7 sędziów, z 19 marca 2013 roku, sygn. III CZP 88/12, przyjął także, że roszczenie o wynagrodzenie za bezprawne korzystanie z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela może być dochodzone zarówno obok roszczenia o zwrot pożytków (art. 207 k.c.), jak i samodzielnie, nawet wtedy, gdy żadne pożyczki lub inne przychody nie zostały przez bezprawnie władającego współwłaściciela pobrane. Taki współwłaściciel pozbawiony lub bezprawnie niedopuszczony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej może też dochodzić zarówno dopuszczenia do współposiadania, jak i wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli, gdyż takie roszczenie, jeżeli powstanie, ma charakter samodzielny, a nie akcesoryjny.

Na gruncie powyższych rozważań brak było podstaw do przyjęcia za Sądem Rejonowym (punkty VI i VII zaskarżonego postanowienia), że zasądzone kwoty stanowią rozliczenie z tytułu nakładów, pożytków i innych przychodów z nieruchomości. Jak słusznie wskazują bowiem w apelacjach uczestnicy M. J. (2) i M. J. (1) wnioskodawczyni nie poczyniła na nieruchomość żadnych nakładów i rozliczenia z tytułu nakładów w ogóle się nie domagała. Nie było także podstaw do rozliczania pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej określonych w art. 207 k.c., skoro bezspornym w sprawie było, że żaden z uczestników takich pożytków naturalnych czy cywilnych (w rozumieniu art. 53 k.c.) nie czerpał. Współwłaściciele nie czerpali wszak z lokali żadnych dochodów, a zajmowanie lokali mieszkalnych na własne potrzeby nie wiązało się z osiągnięciem jakichkolwiek pożytków cywilnych. Uczestnicy nie osiągnęli też żadnych innych przychodów (rozumianych jako aktywa, wpływy pieniężne) z rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 207 k.c. Nie było także podstaw do identyfikacji roszczenia wnioskodawczyni jako zwrotu pożytków, których pozostali współwłaściciele

nie zużyli bądź zapłaty równowartości tych, które zużyli (art. 224 par. 2 zdanie drugie k.c.), ewentualnie rozliczenia pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskali (art. 225 k.c.). Jak już wcześniej wyjaśniono, żaden ze współwłaścicieli nie czerpał z rzeczy wspólnej pożytków, z których powinien rozliczyć się z wnioskodawczynią.

W okolicznościach niniejszej sprawy przyjąć należy natomiast, że skoro doszło do naruszenia przepisu art. 206 k.c., to wnioskodawczyni należy się zapłata wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Wprawdzie w żądaniu wniosku i dalszych pismach wnioskodawczyni wnosi o zasądzenie pożytków i innych przychodów z rzeczy, jednakże uzasadnienie żądania i powołana w nim argumentacja dają podstawy do kwalifikacji tak zgłoszonych roszczeń pod kątem art. 224 par. 2 k.c. lub art. 225 k.c. Niesłuszny pozostawał przy tym zarzut apelacji uczestników M. J. (1) i M. J. (2), że Sąd Rejonowy wyszedł ponad żądanie wniosku, przez co naruszył przepis art. 321 k.p.c. Sąd nie jest bowiem związany podstawą prawną żądania wskazanego we wniosku, lecz na podstawie twierdzeń wniosku dokonuje prawidłowej subsumpcji stanu faktycznego pod właściwą normę prawną. Niewłaściwa kwalifikacja roszczenia wnioskodawczyni podlegała zatem korekcie przez Sąd Okręgowy i w tym zakresie zaskarżone postanowienie podlegało zmianie. Nie ulega bowiem wątpliwości, że wnioskodawczyni żądając zapłaty określonych we wniosku i dalszych pismach procesowych kwot argumentowała, że podlegają one zasądzeniu od tych właścicieli, którzy zajmują lokale o większych powierzchniach w przedmiotowej nieruchomości niż przysługujące im udziały we współwłasności. Wnioskodawczyni wyliczała przy tym nadmiary powierzchni, żądając zasądzenia wskazywanych kwot w takim właśnie zakresie „z tytułu posiadania nadwyżki”, w tym kierunku formułując też we wniosku tezę dowodową do opinii biegłego (k. 16, t. I). Tym samym roszczenie wnioskodawczyni należało zakwalifikować nie inaczej, jak żądanie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, realizowane na gruncie art. 224 par. 2 k.c. lub 225 k.c. pod warunkiem, że dojdzie, jak w niniejszej sprawie, do naruszenia art. 206 k.c.

Konkludując stwierdzić należy, że w niniejszej sprawie nie doszło do podziału nieruchomości do korzystania, wnioskodawczyni wykazała natomiast, że niektórzy współwłaściciele władali nieruchomością wspólną niezgodnie z granicami wynikającym z art. 206 k.c. W tej sytuacji do rozważenia pozostaje, czy spełnione zostały przesłanki do zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na podstawie art. 224 § 2 lub 225 k.c. Podkreślenia wymaga bowiem, że aby zasądzić od uczestników wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy na zasadzie art. 225 k.c. tj. od daty poprzedzającej wytoczenie postępowania o zniesienie współwłasności, konieczne było istnienie po ich stronie złej wiary od momentu objęcia lokali w posiadanie.

Zarzut w tym zakresie zgłosił wyłącznie uczestnik M. B. (1) wskazując, iż wnioskodawczyni nie obaliła domniemania dobrej wiary po jego stronie, zatem brak było podstaw do zasądzenia od niego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres poprzedzający zgłoszenie wniosku o zniesienie współwłasności. Sąd Rejonowy jedynie ogólnikowo potraktował powyższą kwestię wskazując, że uczestnicy zajmując wybrane przez siebie lokale mieli pełną świadomość co do tego, że na terenie nieruchomości nie został dokonany podział do użytkowania (strona 48 uzasadnienia), nie odnosząc się szczegółowo do oceny złej wiary uczestników, od których zasądził wynagrodzenie za okres poprzedzający wytoczenie przeciwko nim postępowania. W tej sytuacji rozważeniu podlegało, czy istotnie uczestnicy w okresie, gdy obejmowali poszczególne lokale w nieruchomości wiedzieli, lub mogli się dowiedzieć, że zajmują powierzchnie ponad przysługujące im udziały we współwłasności.

Wedle art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od istnienia dobrej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Domniemanie takie może zostać obalone, przy czym ciężar jego obalenia spoczywał na wnioskodawczyni, zgodnie z regułą art. 6 k.c. Wprawdzie kwestii tej Sąd Rejonowy nie rozważał, jednakże materiał dowody zebrany w I instancji oraz przed Sądem Okręgowym daje podstawy do uznania, że uczestnicy, od których zasądzono wynagrodzenie, w tym apelujący M. B. (1), jeszcze przed dowiedzeniem się o wytoczeniu przeciwko nim postępowania wiedzieli, bądź co najmniej powinni wiedzieć, że zakupione przez nich udziały nie pokrywają powierzchni posiadanych lokali. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez uczestników A. F. (1) i S. F., syna J. i Z., zaś słuchany na rozprawie odwoławczej ich syn przyznał, że zwracał się do Pana P. - poprzednika wnioskodawczyni, aby ten sprzedał rodzicom brakujące im udziały. Zeznanie takie złożył także uczestniczka D. M. (2), która zaraz po zakupie udziałów chciała odkupić od wnioskodawczyni brakującą jej część we współwłasności, dysponowała bowiem rażąco niskim udziałem

1,85% w stosunku do zajmowanego lokalu numer (...) o powierzchni 63,5 m². Jak wynika ponadto z zeznań A. A. (1), S. A. oraz wnioskodawczyni także na pierwszym zebraniu z udziałem wnioskodawczyni w 2001 roku, oraz na kolejnych zebraniach, poruszana była kwestia zniesienia współwłasności oraz związanego z nim rozliczenia spłat na rzecz wnioskodawczyni. Współwłaściciele zajmujący poszczególne lokale mieli także świadomość tego, że nabywają jedynie udziały we współwłasności, nie zaś lokale wydzielone na odrębną własność. Kwestia zajęcia lokali (...) przez B. B. (1) i M. B. (1) była przy tym poruszana nie tylko na zebraniu 3 października 2003 roku, na którym uczestnicy ci byli obecni osobiście, ale także w związku ze śledztwem prowadzonym przeciwko R. N., od której zakupili udziały. Wyjaśnieniu w toku tego śledztwa podlegała kwestia rozporządzenia powierzchnią nieruchomości ponad przysługujące R. N. udziały we współwłasności, podnoszono w związku z tym możliwość kierowania przez wnioskodawczynię roszczeń przeciwko uczestnikom. Należy zauważyć, że uczestnicy zajmujący lokale w nieruchomości mieli świadomość tego, że na terenie nieruchomości nie został skutecznie przeprowadzony podział do korzystania, jak też wiedzieli, że zajmują lokale o powierzchniach większych niż im przysługują, skoro z posiadania nieruchomości wyzuta była wnioskodawczyni, której udział wynosił prawie 1/3 części. W tej sytuacji należało uznać, iż w niniejszej sprawie nastąpiło obalenie przewidzianego w art. 7 k.c. domniemania dobrej wiary, co skutkowało tym, iż uczestnicy zobowiązani są do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na podstawie art. 225 k.c.

Stanowisko powyższe podlega jednakże modyfikacji w odniesieniu do uczestnika M. B. (1), który podnosił, że w momencie nabycia udziału w nieruchomości i objęcia lokalu numer (...) był w dobrej wierze, której wnioskodawczyni nie obaliła. Uczestnik w tym zakresie wskazywał na interpretację zapisów aktu notarialnego nabycia udziałów i zawartych w nim zapewnień sprzedającej R. N.. Istotnie w pkt III. aktu notarialnego R. N. oświadczyła, że w ramach nabytego udziału użytkuje lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej wynoszącej około 48,44 m². Oświadczyła także, że zgodnie z projektem ustanowienia odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych w przedmiotowej nieruchomości, opracowanym przez arch. H. S. w lutym 1999 roku, całkowita powierzchnia użytkowa wynosi 1742,87 m². Uczestnik M. B. (1) opierając się na zapewnieniu sprzedającej zawartym w akcie notarialnym był przekonany, że posiada nadwyżkę powierzchni w stosunku do dokonanego zakupu udziału we współwłasności. Było to o tyle uzasadnione, że w akcie powołano się projekt ustanowienia odrębnej własności lokali, którego dane co do powierzchni lokalu uczestnika i powierzchni użytkowej odpowiednio przeliczone potwierdzały, że udział uczestnika nie tylko pokrywa powierzchnię objętego lokalu, ale nieco go przekracza. Wynik taki daje bowiem odniesienie powierzchni lokalu (...) do całkowitej powierzchni użytkowej nieruchomości 1.742,87 m² (2,78%) oraz porównanie wyniku tej proporcji z wielkością zakupionego udziału (3,25%). Uczestnik M. B. (1) pozostawał zatem w momencie zakupu udziału w dobrej wierze. Dobra wiarę utracił jednak 3 października 2003 roku. Jak już zostało bowiem wywiezione, na zebraniu współwłaścicieli, na którym uczestnik był obecny, pod dyskusję poddawana była kwestia zniesienia współwłasności nieruchomości, przy czym zebrani wskazywali na konieczność spłat przez tych współwłaścicieli, którzy mają niedobór powierzchni. Jak wynika z zeznań A. A. (1) i S. A. niedobór powierzchni poruszano w stosunku do obydwu nowych nabywców tj. B. B. (1) i M. B. (1). W tej sytuacji - wobec sygnalizacji uczestnikowi, iż zakupiony udział może nie pokryć powierzchni lokalu (...) - dołożenie aktów należytej staranności pozwoliłoby ustalić właściwą proporcję nabytego udziału i zajętej powierzchni lokalu, zwłaszcza że powierzchnia ta podana została w akcie notarialnym jedynie w przybliżeniu na „około 48,44m²”, zaś różnice w proporcji były bardzo niewielkie. Zakup przez uczestnika udziału od R. N. był także przedmiotem śledztwa prowadzonego zaraz po zawarciu transakcji w 2003 roku, gdzie wyjaśniano przyczyny rozdysponowania przez R. N. większą powierzchnią lokali niż należne jej udziały, co powinno skłonić uczestnika do gruntownej analizy zawartych w akcie danych oraz oświadczeń sprzedającej. Ostatecznie bowiem zapis aktu notarialnego zakupu udziału z dnia 30 maja 2003 roku (k. 546-548, t. III) oraz złożone do aktu oświadczenia zbywcy nie dawały podstaw do uznania, iż zakupiony udział pokrywa powierzchnię lokalu numer (...). Całkowita powierzchnia użytkowa obejmowała bowiem nie tylko lokale, ale także strychy, piwnice oraz komunikację, zatem powierzchnie uznawane za wspólne dla całej nieruchomości także w niniejszym postępowaniu, gdzie dopiero na etapie opinii inwentaryzacyjnej pojawiła się kwestia możliwości wydzielania piwnic jako pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali (k. 14 rzut piwnic złożony za wnioskiem bez powiązania ich z lokalami, k. 213 piwnice do przydzielenia dla poszczególnych lokali). Podstawowym obowiązkiem uczestnika niewątpliwie było zatem sprawdzenie, czy nabyty udział odpowiada powierzchni lokalu, który objął w

posiadanie, co było możliwe przy wykazaniu minimum staranności i przeprowadzeniu na podstawie dostępnych mu w akcie notarialnym danych operacji matematycznej polegającej na porównaniu powierzchni użytkowej objętego przez niego lokalu (...) i powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku. Należy zauważyć, że za złą wiarę uznaje się powszechnie nie tylko znajomość prawdziwego stanu rzeczy, ale także nieusprawiedliwioną niewiedzę o tym stanie rzeczy, wyrażającą się w zarzucie, że dana osoba wiedziałaby o prawdziwym stanie rzeczy, gdyby zachowała się należyście. Uczestnik nie weryfikując informacji odnośnie powierzchni lokalu i jego udziałów w nieruchomości, wykazał się niedbalstwem, wobec czego co najmniej od dnia 3 października 2003 roku pozostawał w złej wierze, co uzasadniało zasądzenie od niego na rzecz wnioskodawczyni wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

W świetle powyższego apelację uczestnika M. B. (1) uznać należało jedynie za częściowo zasadną, skutkującą obniżeniem przysługującego wnioskodawczyni wynagrodzenia za okres od 30 maja 2003 roku do 3 października 2003 roku. Pomniejszeniu podlegała kwota 9.225 zł o kwotę 1.569,35 zł, wyliczoną w następujący sposób: w okresie do dnia poprzedzającego wystąpienie przez wnioskodawczynię z żądaniem zapłaty wynagrodzenia, tj. do 1 listopada 2006 roku uczestnik M. B. (1) zajmował lokal nr (...) i za ten okres - stosownie do wyliczeń Sądu Rejonowego – kwota wynagrodzenia wyniosła 72.307,82 zł. Kwotę tą należy pomniejszyć o 7.063,74 zł za okres zajmowania przez uczestnika przedmiotowego lokalu w dobrej wierze tj. od daty zakupu nieruchomości do zebrania współwłaścicieli 3 października 2003 roku (za 2 dni maja 2003 roku 110,37 zł, za miesiące od czerwca do września 2003 roku 6.843 zł oraz za 2 dni października 2003 roku 110,37 zł). W tej sytuacji za okres od 3 października 2003 roku do złożenia wniosku o zniesienie współwłasności uczestnik z tytułu korzystania z nieruchomości powinien uiścić kwotę 67.285,94 zł. Po odjęciu kwoty 10.768,19 zł uiszczonej na rzecz zarządców nieruchomości, do zapłaty pozostawała kwota 56.517,75 zł. Z kwoty tej wnioskodawczyni z tytułu swojego udziału we współwłasności ma prawo domagać się 17.661,78 zł. Z kolei uczestnik ma prawo domagać się od wnioskodawczyni kwoty odpowiadającej jego udziałowi wynoszącej 4.074,31 zł. W tej sytuacji po odjęciu uprzednio wyliczonej należności do zapłaty na rzecz wnioskodawczyni za okres do 1 listopada 2006 roku pozostaje kwota 13.587,47 zł. Z kwoty tej 5.931,82 zł należało zasądzić z ustawowymi odsetkami od 4 stycznia 2010 roku, zgodnie z żądaniem wnioskodawczyni. Pozostała kwota 7.655,65 zł (9.225 zł – 1.569,35 zł), żądana za najwcześniejszy okres sprzed złożenia wniosku, podlegała zasądzeniu z odsetkami od 2 listopada 2006 roku.

Nie były zasadne zarzuty apelacji M. J. (1), M. J. (2) oraz B. B. (1) co do sposobu wyliczenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Skarżący zarzucili, że Sąd Rejonowy błędnie przyjął możliwość rozliczenia wynagrodzenia za korzystanie „ponad udział” oraz iż rozliczył je w oparciu o czynsz liczony za całe lokale, uczestnicy posiadają bowiem co do zdecydowanej większości powierzchni zajmowanych lokali tytuł prawny wynikający z udziału we współwłasności. Skarżący wskazywali, że wnioskodawczyni należałaby się tylko taka kwota, która przypadłaby jej proporcjonalnie do udziałów z hipotecznej umowy najmu, której przedmiotem byłaby tylko część lokalu przekraczająca należny im udział. Podnoszono, że ze względu na nikłą powierzchnię wątpliwe jest, czy umowa najmu takiej powierzchni byłaby kiedykolwiek zawarta. W tej sytuacji skarżący uznają, iż sposób wyliczenia wynagrodzenia przez biegłego odnoszony do czynszu najmu całego lokalu jest błędny.

Nie znajduje przede wszystkim aprobaty Sądu Okręgowego stanowisko skarżących co do sposobu rozliczania wynagrodzenia. W postanowieniu Sądu Najwyższego z 14 października 2011 roku, sygn. III CSK 288/10 wskazano, że w sytuacjach, w których nie ma możliwości posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej w sposób określony w art. 206 k.c., kolizję sprzecznych interesów współwłaścicieli - w braku odmiennej umowy - należy rozwiązywać odpowiednio do wielkości ich udziału we współwłasności. W konsekwencji zakres zgodnego z prawem korzystania z rzeczy byłby determinowany przez wielkość przysługującego udziału we współwłasności. Współwłaściciel, który posiada rzecz wspólną w szerszym zakresie niż mogą to uczynić inni współwłaściciele uzyskuje korzyść, która powinna zostać rozliczona, zaś kryterium tego rozliczenia powinna być w takiej sytuacji wielkość przysługujących im udziałów.

Na gruncie aktualnego orzecznictwa należy uznać także pozostałe zarzuty skarżących za chybione. Zarówno dochodzenie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak też wysokość tego wynagrodzenia, nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. Wedle stanowiska piśmiennictwa i orzecznictwa o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Stanowisko takie zawarto

min. w uchwale składu 7 Sędziów Sądu Najwyższego, stanowiącego zasadę prawną, z 10 lipca 1984 roku, sygn. III CZP 20/84; uchwale Sądu Najwyższego z 7 stycznia 1998 roku, sygn. III CZP 62/97 oraz wyroku Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2004 roku, sygn. IV CSK 273/03. Zostało ono także zaaprobowane przez Sąd Najwyższy w najnowszej uchwale, 7 sędziów, z 19 marca 2013 roku, sygn. III CZP 88/12. W tej sytuacji zarzuty uczestników w zakresie przyjęcia błędnego sposobu obliczenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej są nie do przyjęcia.

Za niezasadne należy uznać także zarzuty apelacji D. M. (1), A. F. (1) i S. F., syna J. i Z. w zakresie błędnie dokonanych przez Sąd Rejonowy wyliczeń kwot wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wspólnej. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy dokonał matematycznych obliczeń tego wynagrodzenia za poszczególne okresy, zaś sposób wyliczenia nie budzi wątpliwości. Apelacja uczestników niezasadnie przyjmuje, że punktem wyjścia do zasądzenia kwot wynagrodzenia za poszczególne okresy powinna stanowić brakująca powierzchnia 10,26 m². Apelacja przyjmuje, że należy za dany okres czynsz od całej powierzchni lokalu mieszkalnego nr (...) tj. od 107 mkw należy odnieść do brakującej powierzchni tego lokalu w odniesieniu do wielkości udziałów przysługujących uczestnikom tj. do 10,26 m², a następnie od tak wyliczonej kwoty wyliczać wynagrodzenie należne wnioskodawczyni proporcjonalnie do posiadanego przez nią udziału w nieruchomości wspólnej. Taki sposób wyliczenia powoduje jednak, że dwukrotnie zostaje uwzględniona na korzyść uczestników brakująca powierzchnia w odniesieniu do wielkości ich udziałów. Prawidłowy sposób wyliczenia wynagrodzenia za korzystanie z lokalu za poszczególne okresy szczegółowo przedstawia Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, wyliczenia te opierają się na opinii biegłego sądowego P. T. (1), która w ocenie Sądu Okręgowego była opinią rzetelną i fachową, określała rynkowe czynsze najmu za poszczególne okresy i mogła stanowić w związku z tym podstawę do rozliczenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Obecne zarzuty skarżących stanowią jedynie polemikę z wnioskami opinii biegłego.

Nie znalazł aprobaty Sądu Okręgowego zarzut apelacji uczestników M. J. (1), M. J. (2), B. B. (1), A. F. (1) i S. F., syna J. i Z. oraz D. M. (1), że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości dochodzone na podstawie art. 225 k.c. podlega trzyletniemu przedawnieniu. Słusznie Sąd Rejonowy uznał, że zastosowanie znajdzie tu przepis ogólny art. 118 k.c. przewidujący 10-letni termin przedawnienia. Zgodnie z art. 118 k.c., aby roszczenie uległo przedawnieniu z upływem lat trzech, świadczenie musi być świadczeniem okresowym, przez które należy rozumieć świadczenie pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, powtarzające się w określonych odstępach czasu, nie stanowiące jednak z góry ustalonej całości jak np. renta, czynsz, alimenty. W zasadzie na tle jednego stosunku prawnego powinno się mówić o świadczeniu okresowym, które jest periodyczną, ale jedną powinnością wynikającą z tego stosunku, i świadczeniach okresowych, spełnianych w określonym rytmie. Każde z nich jest bowiem samodzielne w tym sensie, że ma własny termin wymagalności i odpowiednio do tego wyznaczony początek biegu przedawnienia. Wielkość całego świadczenia nie jest tu znana z góry, lecz zależy od czasu trwania stosunku. Pozwala to odróżnić świadczenie okresowe od świadczenia jednorazowego rozłożonego na raty (Małgorzata Pyziak-Szafnicka, Komentarz do art. 118 Kodeksu cywilnego, LEX). Na potrzeby wykładni art. 118 k.c. można przyjąć, że roszczenie o świadczenie okresowe musi charakteryzować się następującymi cechami: przedmiotem świadczenia muszą być pieniądze lub rzeczy oznaczone rodzajowo, spełnienie tych świadczeń następuje w określonych regularnych odstępach czasu, świadczenia te nie składają się na pewną z góry określoną całość.

Świadczenia, których zapłaty dochodzi wnioskodawczyni, dotyczą wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w sposób wyłączający współposiadanie przez wnioskodawczynię tj. z naruszenia art. 206 k.c. Nie są to świadczenia okresowe. Ich powiązanie ze stawkami czynszu najmu oraz podział na okresy ma służyć jedynie ustaleniu w sposób precyzyjny wysokości dochodzonych roszczeń. Stanowisko, wedle którego roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy, ulega dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia, jest zgodne z ugruntowanym już orzecnictwem Sądu Najwyższego i doktryny. W kwestii tej wypowiedział się Sąd Najwyższy m.in. w wyrokach z 15 kwietnia 2004 roku sygn. IV CK 273/03, z dnia 7 kwietnia 2000 roku sygn. IV CKN 5/00 oraz z dnia 4 grudnia 1980 roku sygn. II CRN 501/80, zaś stanowisko w nich zawarte Sąd Okręgowy w całości aprobuje.

Wbrew zarzutom uczestników brak było podstaw do rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomości wspólną. W szczególności nie był zasadny - związany z rozliczeniem nakładów i wynagrodzenia za korzystanie - zarzut uczestników A. F. (1) i S. F., syna J. i Z. w zakresie istnienia stosunku najmu na podstawie decyzji o przydziale lokalu nr (...), który miał trwać aż do dnia przysądzenia im własności lokalu nr 7 w postanowieniu z 5 kwietnia 2013 roku. Gdyby przyjąć stanowisko skarżących, to jako najemcom nie przysługiwałoby im uprawnienie do wydzielenia na ich rzecz przedmiotowego lokalu z przysądzeniem własności, skoro należało ich traktować jako najemców, nie zaś jako współwłaścicieli nieruchomości. Nie można bowiem przyjmować, aby osoby nabywające udział w nieruchomości, będące dotychczas najemcami konkretnego lokalu, jednocześnie pozostawali i najemcami i właścicielami, są to bowiem dwa wykluczające się tytuły prawne do rzeczy. Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości rozliczane jest pomiędzy współwłaścicielami, jakimi niewątpliwie w dacie nabycia pierwszego udziału w nieruchomości stali się A. F. (1) i S. F., syn J. i Z.. W tej sytuacji stanowisko Sądu Rejonowego było prawidłowe. Brak było również podstaw do uznania, aby istniała możliwość rozliczenia poczynionych przez nich nakładów na nieruchomość. Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że roszczenie o rozliczenie nakładów przedawniło się z upływem lat 10-ciu od daty ich dokonania w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku. Należy także zauważyć, że większość nakładów została poczyniona na lokal mieszkalny nr (...), który ostatecznie został uczestnikom przyznany. W odniesieniu zaś do nakładów na części wspólne nieruchomości, to z uwagi na przedawnienie, również te nie podlegały rozliczeniu w niniejszym postępowaniu. Niezasadnie w tym zakresie uczestnicy powołują się na przepis art. 677 KC przewidujący dla najemcy roczny termin przedawnienia rozliczenia nakładów liczony od daty zwrotu rzeczy. Jak już wcześniej wywiedziono, uczestników nie można traktować jako najemców, do których ma zastosowanie powołany przepis. Z powołanych przyczyn nie mógł zostać także uwzględniony jako skuteczny zarzut potrącenia wartości nakładów z roszczeniami wnioskodawcy.

Zasadnie zarzuciła natomiast wnioskodawczyni, że Sąd Rejonowy błędnie zinterpretował jej żądanie zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres do 2 listopada 2006 roku, zawarte w pismach modyfikujących wniosek z 4 stycznia 2010 roku i 10 maja 2012 roku. W pierwotnym wniosku z 2 listopada 2006 roku wnioskodawczyni dokonała wstępnego wyliczenia należnego jej wynagrodzenia w oparciu o nadwyżki powierzchniowe, żądając zasądzenia z tego tytułu wyszczególnionych we wniosku kwot za okres od wejścia w posiadanie przez poszczególnych uczestników „nadwyżek” z lokali mieszkalnych do dnia poprzedzającego złożenie wniosku o zniesienie współwłasności, nie więcej niż 10 lat wstecz. Ponadto wnioskodawczyni domagała się dalszych kwot za kolejne miesiące w okresie pomiędzy złożeniem wniosku o zniesienie współwłasności a datą prawomocności postanowienia o zniesieniu współwłasności. W piśmie procesowym z 4 stycznia 2010 roku doszło do pierwszej modyfikacji pierwotnego wniosku, przy czym wnioskodawczyni podtrzymała pierwotne żądanie wniosku, a nadto żądała zasądzenia sumy nadwyżek czynszu za okres do 2 listopada 2006 roku pomniejszonych o sumy czynszów wskazane w pierwotnym wniosku, a także łącznej wysokości czynszu należnego za okres od 2 listopada 2006 roku do 31 grudnia 2009 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 4 stycznia 2010 roku, nadto żądając kwot za każdy kolejny miesiąc od daty modyfikacji wniosku do daty prawomocności postanowienia o zniesieniu współwłasności. Następnym pismem z 10 maja 2012 roku (k. 1871-1883, t. X) doszło do drugiej modyfikacji wniosku. Wnioskodawczyni domagała się zapłaty wynagrodzenia w kwotach wskazanych w pierwotnym wniosku z odsetkami za opóźnienie od 2 listopada 2006 roku do dnia zapłaty, sumy nadwyżek czynszu za okres do 2 listopada 2006 roku pomniejszonych o sumy czynszów wskazane w pierwotnym wniosku, należnego roszczenia za okres od 2 listopada 2006 roku do 31 grudnia 2009 roku z odsetkami za opóźnienie od 4 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty. Wnosiła także o zasądzenie wynagrodzenia za okres od 1 stycznia 2010 roku do dnia drugiej modyfikacji wniosku, to jest do 31 maja 2012 roku z odsetkami za opóźnienie od 7 listopada 2011 roku oraz na przyszłość za okres od czerwca 2012 roku do daty prawomocności postanowienia o zniesieniu współwłasności. W wyniku omyłki Sąd Rejonowy dokonując wyliczeń należności za okres od wejścia w posiadanie przez współwłaścicieli nadwyżki do dnia poprzedzającego złożenie wniosku o zniesienie współwłasności tj. do 1 listopada 2006 roku, pominął fakt zgłoszenia przez wnioskodawczynię dalszych roszczeń za ten okres zgłoszonych po wydaniu pierwszej opinii biegłego szacującego czynsze najmu lokali. Tymczasem wnioskodawczyni dwukrotnie modyfikując wniosek wskazywała, iż za ten okres

domaga się – obok pierwotnie zgłoszonych kwot – zasądzenia kwot wynikających z opinii biegłego, pomniejszych o kwoty wynagrodzenia wskazane w pierwotnym wniosku.

Mając powyższe na względzie zaskarżone postanowienie podlegało zmianie poprzez prawidłowe określenie wielkości zasądzonych na rzecz wnioskodawczyni kwot wynagrodzenia za korzystane z nieruchomości. Sąd Okręgowy przyjął za poprawne wyliczenia zawarte w apelacji wnioskodawczyni w odniesieniu do kwot wynagrodzenia należnego za okres do 2 listopada 2006 roku od uczestników L. J., B. B. (1), M. B. (1) (przy uznaniu, iż wynagrodzenie od uczestnika M. B. (1) należne jest od 3 października 2003 roku), M. J. (1), M. J. (2) oraz A. F. (1) i S. F., syna J. i Z.. Zasądzone dodatkowo kwoty wynikały z opinii biegłego P. T. (1) w zakresie wysokości czynszów możliwych do uzyskania za poszczególne lokale w spornym okresie.

Nie był zasadny zarzut apelacji uczestników M. J. (1) i M. J. (2) odnoszący się do pomieszczeń przynależnych. Z akt sprawy wynika, że uczestnicy ci konsekwentnie w toku całego postępowania o zniesienie współwłasności domagali się przydzielenia im lokalu nr (...) bez żadnych pomieszczeń przynależnych. Stanowisko to zostało zmienione dopiero na jednej z ostatnich rozpraw, na których odbierano głosy końcowe stron. Uczestnicy w żaden sposób nie uzasadnili zmiany decyzji w zakresie sposobu podziału pomieszczeń przynależnych, nie wskazywali także na uzasadnioną przyczynę, która zdecydowałaby o konieczności powiązania z lokalem nr (...) pomieszczenia piwnicznego. W tej sytuacji Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, że nie było podstaw do przyznania uczestnikom pomieszczenia przynależnego do lokalu numer (...). Stanowisko to jest o tyle uzasadnione, że przyznany uczestnikom M. J. (1) i M. J. (2) lokal mieszkalny nr (...) ma bardzo dużą powierzchnię 121,8 mkw, zaś dwa pomieszczenia piwniczne zostały przydzielone do lokalu (...), który ma dwukrotnie mniejszą powierzchnię od lokalu (...). Należy także zauważyć, że wszyscy współwłaściciele zgodnie uznawali, że dokonany przez Sąd Rejonowy postanowieniem z 5 kwietnia 2013 roku podział nieruchomości w punktach I, II i III jest dla nich wiążący i uznają go za prawidłowy. Zarówno wnioskodawczyni, jak i część uczestników wniosła o wydanie im w tym zakresie postanowienia z klauzulą prawomocności i Sąd Rejonowy wnioski te zrealizował, w następstwie czego założono księgi wieczyste dla części wydzielonych na odrębną własność lokali. W tej sytuacji brak jest obecnie podstaw do dokonania zmiany sposobu zniesienia współwłasności w zakresie pomieszczeń piwnicznych. Wydzielenie bowiem na odrębną własność i założenie księgi wieczystej dotyczyło min. lokalu numer (...), z którego miałyby zostać obecnie odłączone jedno pomieszczenie piwniczne jako przynależne do lokalu numer (...). Dodatkowo wskazać należy, że w istocie apelacje uczestników M. J. (1) i M. J. (2) nie zaskarżyły pkt II postanowienia Sądu Rejonowego, a jedynie powoływały się na naruszenie przepisów postępowania art. 217 § 1 k.p.c. poprzez niezasadne odmówienie im prawa do zmiany swojego stanowiska procesowego w zakresie wniosku co do pomieszczeń przynależnych powiązanych z lokalem nr (...). Wprawdzie na rozprawie odwoławczej uczestnicy ci sprecyzowali, że ich intencją było zaskarżenie także pkt II, jednakże wobec braku zaskarżenia tej części rozstrzygnięcia w złożonych pierwotnie apelacjach, niedopuszczalne było dopiero na tym etapie modyfikowanie żądania apelacji.

Nie były zasadne zarzuty apelacji uczestników M. J. (1), M. J. (2), B. B. (1) oraz małżonków A. F. (1) i S. F., syna J. i Z. w zakresie braku podstaw do zabezpieczenia zasądzonych dopłat i wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości hipotekami przymusowymi. Wskazać należy, że potrzeba zabezpieczenia spłaty na podstawie art. 212 § 3 k.c. istnieje zawsze wtedy, gdy brak takiego zabezpieczenia mógłby narazić uprawnionego na niemożność zaspokojenia jego roszczenia. Zwykle ma to miejsce wtedy, gdy kwota dopłat jest znaczna, zaś możliwości finansowe obowiązanego skromne. Sąd powinien uwzględnić przy tym wszystkie istotne elementy stanu faktycznego, które uzasadniają wątpliwość, czy dopłaty zostaną faktycznie zapłacone lub wyegzekwowane, w tym m.in. wysokość należności, sytuację majątkową zobowiązanego, stosunki panujące między zobowiązanym a uprawnionym oraz wszelkie inne czynniki, które mogą mieć wpływ na zmniejszenie się szans realizacji prawa uprawnionego do otrzymania dopłaty. Należy także zauważyć, że wprawdzie nie było podstaw do zabezpieczenia na zasadzie art. 212 par. 3 k.c. roszczeń wnioskodawczyni z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, to jednak mogło to nastąpić na zasadach ogólnych zabezpieczania roszczeń pieniężnych. Podstawę w tym zakresie daje przepis art. 730 k.p.c. i art. 730 (1) k.p.c., zaś sposób zabezpieczenia hipoteką przymusową określa art. 747 pkt 2 k.p.c. Wyjaśnienia wymaga także, że w przypadku zabezpieczenia spłaty na podstawie art. 212 par. 3 k.c. zabezpieczenie następuje z urzędu „w razie potrzeby”. Natomiast zabezpieczenie na zasadach ogólnych (art. 730 i nast. k.p.c.) udzielane jest na wniosek i

wymaga uprawdopodobnienia roszczenia i interesu prawnego w żądaniu zabezpieczenia, który istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Przy wyborze sposobu zabezpieczenia sąd ma nadto uwzględnić interesy uczestników postępowania w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należytą ochronę prawną, zaś obowiązanego nie obciążać ponad potrzebę.

Należy zauważyć, że wnioskodawczyni domagała się zabezpieczenia hipotecznego zarówno w zakresie zasądzonych spłat, jak i wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, jako podstawę prawną podając art. 212 par. 3 k.c., który reguluje jedynie zabezpieczenie roszczeń z tytułu spłat. Co do zabezpieczenia roszczeń wnioskodawczyni zasądzonych w punkcie IV. postanowienia hipotekami przymusowymi, to należy w pierwszej kolejności poczynić uwagę, że zabezpieczenie to musiało zostać wyłączone w przypadku dopłat należnych od uczestników B. S. i D. K. (lokale numer (...)), jak też częściowo w stosunku do dopłat należnych od A. F. (1) i S. F., syna J. i Z. (lokal numer (...)). W toku postępowania doszło bowiem do zmian w zakresie właścicielskim tych lokali, zatem wpis hipotek zabezpieczających dopłaty od osób, które nie są obecnie właścicielami lokali, na których hipoteki by ustanawiano, byłby niedopuszczalny. Dotyczy to także lokalu numer (...) w zakresie udziałów darowanych na rzecz S. F., syna S..

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma wątpliwości, że wysokość zasądzonych od przeważającej części uczestników dopłat jest znaczna, zaś sytuacja finansowa uczestników nie daje gwarancji wypłacalności, o czym w dalszej części uzasadnienia przy okazji omawiania wniosków o rozłożenie na raty i odroczenie terminu płatności zasądzonych kwot. Stanowisko uczestników odnośnie wysokości dopłat jest przy tym jednoznaczne - od początku kwestionują oni wysokość zasądzonych kwot, także po wydaniu nowej opinii przez biegłą E. H., wedle której zasądzone dopłaty mają być niższe. W przypadku zaś wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości kwestionowana była nie tylko wysokość zasądzonych świadczeń, ale sama zasada ich dochodzenia. W tej sytuacji należy uznać, że spełniony został warunek uprawdopodobnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia kwot należnych z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Niebezpieczeństwo, że uczestnicy nie zapłacą w terminie zasądzonych należności jest bowiem realne, co tyczy się przede wszystkim uczestników wnoszących w tym zakresie apelacje. Część tych uczestników wyraźnie wskazywała w swoich zeznaniach, że nie ma odłożonych środków na zapłatę dopłat i wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Należy przy tym zauważyć, że uczestnicy mieli wystarczająco dużo czasu na zgromadzenie kwot niezbędnych dla zaspokojenia roszczeń wnioskodawczyni, skoro postępowanie toczy się od niemal 10 lat, byli świadomi faktu, że lokale, które zajmują mają metraż większy niż udziały we współwłasności, zatem powinni liczyć się z koniecznością poczynienia dopłat i odpowiednio wcześniej zabezpieczyć na nie środki. Takiego zabezpieczenia - poza M. J. i M. J. (4) - uczestnicy nie dokonali, co uzasadnia przekonanie, że także w terminie jednego miesiąca wyznaczonego na zapłatę dopłat i wynagrodzenia, kwot takich jednorazowo mogą nie uiścić. W odniesieniu do uczestników M. J. (1) i M. J. (2) należy wskazać, że wprawdzie zgromadzili na rachunku bankowym odpowiednie kwoty po 100.000 zł, jednak w przypadku braku wydatkowania tych kwot na rzecz wnioskodawczyni powstanie realna groźba, iż nie spełnią oni swoich zobowiązań. Uczestnik M. J. (2) nie uzyskuje bowiem żadnego dochodu, zaś M. J. (1) utrzymuje się jedynie z umów zlecenia. Do zapłaty pozostają także odsetki zasądzone od kwot wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, których nie pokrywają kwoty zgromadzone przez tych uczestników na rachunku bankowym.

Nie było także podstaw do rozłożenia uczestnikom M. J. (1), M. J. (2), A. A. (1) i S. A. zasądzonych dopłat i kwot wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na raty, a także do odroczenia uczestnicze B. B. (1) terminu płatności zasądzonych kwot.

Z zeznań uczestników M. J. (1) i M. J. (2) złożonych na rozprawie odwoławczej 14 września 2015 roku wynika, że przy pomocy rodziny zdołali zgromadzić na rachunku bankowym kwoty po 100.000 zł każde z nich, które gotowi są wypłacić, aby zaspokoić roszczenia wnioskodawczyni. Dopiero nadwyżka tych kwot miałaby zostać rozłożona na raty. Na skutek zmiany postanowienia w zakresie dopłat uczestnicy zobowiązani są obecnie do zapłaty na rzecz wnioskodawczyni po 45.214 zł oraz na rzecz uczestnika J. J. (1) po 3.074 zł, zatem łącznie po 48.288 zł. Ponadto z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości zobowiązani są zapłacić wnioskodawczyni kwoty po 47.032,07 zł. Oznacza to, że zasądzone łącznie kwoty z tytułu dopłat i wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oscylują

w granicach po 100.000 zł. W przypadku wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości do zapłaty pozostają wprawdzie także odsetki od poszczególnych kwot, jednakże brak jest podstaw, aby w tym zakresie dokonywać rozłożenia należnego świadczenia na raty. Żadne bowiem z uczestników nie ma realnej możliwości spłaty rat. M. J. (4) nie uzyskuje obecnie żadnego dochodu, zaś uczestniczka uzyskuje z tytułu umów zlecenia kwotę około 2.000 zł miesięcznie i nie deklaruje, jaką kwotę mogłaby uiszczać na poczet rat.

Brak było także podstaw do rozłożenia na raty należności z tytułu dopłaty zasądzonej na rzecz wnioskodawczynie od uczestników A. A. (1) i S. A.. Z zeznań uczestników złożonych na rozprawie odwoławczej 14 września 2015 roku wynika, że uczestniczka A. A. (1) pobiera emeryturę w kwocie 925 zł miesięcznie, zaś uczestnik S. A. pracuje i zarabia 1.289 zł miesięcznie. Uczestnicy zadeklarowali raty w po 500 zł miesięcznie, co uwagi na wysokość zasądzonych od nich dopłat nie mogło być uwzględnione. Na rzecz wnioskodawczynie zasądzono bowiem kwotę 25.144 zł, zaś na rzecz uczestnika J. J. (1) kwotę 1.709 zł, łącznie 26.853 zł, co przy rozłożeniu na deklarowane raty rozłoży dopłaty w czasie na około 4,5 roku. Należy mieć także na uwadze okres niemal 10-ciu lat toczącego się postępowania pozwalający na systematyczne odłożenie środków zabezpieczających dopłatę. Jeżeli zaś wziąć pod uwagę okres prawie 3 lat od wydania przez Sąd Rejonowy zaskarżonego postanowienia, uczestnicy odkładając deklarowaną kwotę 500 zł miesięcznie, powinni uzbierać w ten sposób prawie całą zasądzoną obecnie dopłatę. Skoro uczestnicy kwoty takiej dotychczas nie zgromadzili, brak jest podstaw do uznania, iż są w stanie spłacić wnioskodawczynię w ratach.

Nie był także zasadny wniosek uczestniczki B. B. (1) o odroczenie terminu płatności zasądzonej od niej dopłaty i wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Słusznie uznał Sąd Rejonowy, że z uwagi na okres toczącego się postępowania, sięgający obecnie niemal 10-ciu lat, wniosek ten nie może być uwzględniony. Uczestniczka mogła bowiem w tym okresie zgromadzić odpowiednie środki celem rozliczenia się wnioskodawczynią, mając od początku świadomość, że zajmowany przez nią lokal jest bardzo duży (ponad 170 mkw) i nie pokrywa posiadanego udziału we współwłasności, jak też domagając się przydzielenia go na jej rzecz w całości. Zasądzona na rzecz wnioskodawczynie dopłata wynosi 132.660 zł, zaś na rzecz uczestnika J. J. (1) 9.017 zł. Dodatkowo z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości uczestniczka zobowiązana jest zapłacić wnioskodawczynie 110.319,09 zł. Łączne zobowiązanie uczestniczki wynosi zatem 251.199,09 zł. Jest to kwota znaczna i możliwa do spłacenia przez uczestniczkę pozostającą na utrzymaniu męża wyłącznie z kredytu bankowego, który deklaruje się zaciągnąć. Należy zauważyć, że od daty rozprawy 14 września 2015 roku, gdy uczestniczka deklarowała zaciągnięcie takiego kredytu do chwili obecnej upłynął okres ponad siedmiu miesięcy, zaś od wydania przez Sąd Rejonowy zaskarżonego postanowienia okres niemal trzyletni. W ocenie Sądu Okręgowego był to wystarczający czas na zgromadzenie przez uczestniczkę odpowiednich kwot zabezpieczających dopłatę i wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości i nie ma obecnie podstaw do dalszego odraczania terminu ich płatności.

Niezasadne pozostawały zarzuty skarżących w zakresie kosztów postępowania w I instancji, które Sąd R. rozliczył w oparciu o art. 520 par. 1 k.p.c., przyjmując proporcje odpowiadające wielkości poszczególnych udziałów w nieruchomości. Zarzuty w tym zakresie były zupełnie chybione. Jak przyjmuje się bowiem w orzecznictwie w sprawach tzw. podziałowych, do których niewątpliwie należy sprawa o zniesienie współwłasności, brak jest podstaw do przyjęcia sprzeczności interesów, wszyscy współwłaściciele zainteresowani są bowiem wyjściem ze współwłasności. W tej sytuacji koszty te prawidłowo obliczono mając za podstawę wysokości udziałów współwłaścicieli w dzielonej nieruchomości.

Brak było podstaw do zasądzenia (punkt 2 postanowienia Sądu Okręgowego) na rzecz wnioskodawczynie dalszych kwot wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w okresie od 6 kwietnia 2013 roku do daty orzekania w Sądzie Okręgowym. Wnioskodawczynie i uczestnicy akceptowali bowiem stan posiadania wynikający ze zniesienia współwłasności uznając, że postanowienie z 5 sierpnia 2013 roku w zakresie sposobu podziału nieruchomości (punkty I, II i III) jest prawomocne i wiążące. Należy zauważyć, że na wniosek z 11 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy wydał wnioskodawczynie odpis postanowienia ze stwierdzeniem prawomocności w zakresie punktów II i III. Ponadto na wniosek z 17 lipca 2013 roku Sąd postanowieniem z dnia 12 września 2013 roku nadał klauzulę wykonalności zaskarżonemu postanowieniu w zakresie pkt VIII lit b-i oraz k, pkt VII lit a, pkt VI lit b, pkt V lit e i f, pkt IV lit e i f. Wnioskodawczynie w styczniu 2014 roku (29 i 31 stycznia) uzyskała wpisy do ksiąg wieczystych odrębnych własności

przyznanych jej lokali mieszkalnych (...), zatem nie można mówić, aby nie akceptowała dokonanego podziału, co z kolei nie uprawnia jej do żądania dalszych kwot wynagrodzenia od uczestników. W okresie po wydaniu zaskarżonego postanowienia - nie kwestionowanego w zakresie sposobu podziału nieruchomości wspólnej - nie można bowiem mówić o zajmowaniu nieruchomości sprzecznie z art. 206 k.c., stosunek współwłasności bowiem ustał. W tym zakresie Sąd Okręgowy popiera stanowisko wyrażone przez uczestników A. F. (1), S. F., syna J. i Z., S. F., syna S. oraz R. T. w pismach z 23 listopada 2015 roku i 21 marca 2016 roku.

Mając powyższe na względzie postanowienie Sądu Rejonowego podlegało zmianie w zakresie punktów IV, V, VI i VII na podstawie art. 386 par. 1 k.p.c. w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c. (punkt 1 orzeczenia Sądu Okręgowego). Należy wskazać, że brak było podstaw do zasądzenia na rzecz wnioskodawczyni dopłat od niektórych tylko wybranych przez nią uczestników. Takie stanowisko wnioskodawczyni nie znajduje uzasadnienia w świetle art. 212 k.c. Należne dopłaty podlegają bowiem zasądzeniu proporcjonalnie i wzajemnie od współwłaścicieli do nich zobowiązanych na rzecz tych, którzy uzyskują w wyniku zniesienia współwłasności wydzieloną część o wartości niższej niż wartość przysługującego udziału. Jest to istotne w niniejszej sprawie zważywszy, że przyznane wnioskodawczyni dopłaty podlegają następnie zabezpieczeniu przez wpis hipotek przymusowych, zaś zabezpieczenie to mogło objąć tylko kwoty rzeczywiście należne od poszczególnych uczestników. Kierując się tą zasadą Sąd Okręgowy rozdzielił na rzecz wnioskodawczyni i uczestnika J. J. (1) należne im dopłaty od poszczególnych współwłaścicieli uznając, że z każdej kwoty ujemnej (nadwyżka) wskazanej w tabeli na stronie 263 opinii biegłej w wariantcie I. (k. 3272, t. XVI) wnioskodawczyni należy się 93,635%, zaś uczestnikowi J. J. (1) 6,365%. W wyniku zsumowania zasądzonych w punkcie IV. postanowienia dopłat wnioskodawczyni otrzyma 548.560 zł, zaś uczestnik J. J. (1) 37.291 zł.

W pozostałym zakresie apelacje jako bezzasadne podlegały oddaleniu na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c. (punkt 3 orzeczenia Sądu Okręgowego).

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że w sprawie podziałowej nie zachodzi sprzeczność interesów, strony są bowiem w jednakowym stopniu zainteresowane wyjściem ze współwłasności.

W pierwszej kolejności rozliczeniu podlegały wydatki na opinie biegłej sądowej E. H. poniesione w toku postępowania przed Sądem II instancji. Łączna kwota wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa wyniosła 7.479 zł za opinię szacującą wartość nieruchomości i poszczególnych lokali (opinia z 21 kwietnia 2015 roku, dodatkowe egzemplarze opinii i udział w rozprawach odwoławczych) oraz 1.052 zł za opinię określającą wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w okresie od 6 kwietnia 2013 roku. Na kwotę 7.479 zł złożyło się: wynagrodzenie za pisemną opinię z 21 kwietnia 2013 roku w kwocie 6.814,20 zł (k. 3376), nadto kwoty po 166,20 zł za złożenie dodatkowych egzemplarzy opinii oraz przygotowanie i udział w rozprawach odwoławczych (k. 3417, 3879, 3791, k. 3892). Łączna kwota wynagrodzenia 7.479 zł podlegała rozliczeniu pomiędzy wnioskodawczynią i skarżących uczestników stosownie do wielkości udziałów z nieruchomości wspólnej przysługujących im po dokonaniu podziału nieruchomości. Wnioskodawczyni na skutek przyznania lokali o numerach (...) przysługiwały udziały w nieruchomości wspólnej 830/12.415, (...)415, 326/12.415 oraz 791/12.415, łącznie (...)415. Uczestniczce B. B. (1) na skutek przyznania lokalu nr (...) przysługiwał udział w częściach wspólnych wynoszący (...)415, uczestnikom A. F. (1) i S. F., synowi J. i Z. udział (...)415 części (lokal numer (...)), uczestnikom M. i M. J. (4) udział (...)415 (lokal numer (...)) oraz M. B. (1) udział 489/12.415 części (lokal numer (...)). Suma liczników tych udziałów wynosi (...) i stanowi podstawę do obliczenia proporcji, w jakich wnioskodawczyni i uczestnicy powinni zostać obciążeni wydatkami w postępowaniu odwoławczym. Udział wnioskodawczyni wyniesie 38,29% ((...): (...)), uczestniczki B. B. (1) 26,32% (2065: (...)), uczestników A. F. (1) i S. F., syna J. i Z. 13,64% (1070: (...)), uczestników M. i M. J. (2) 15,52% ((...): (...)) oraz M. B. (1) 6,23% (489: (...)). W tych właśnie proporcjach rozliczono kwotę 7.479 zł nakazując pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sadu Okręgowego w Krakowie od wnioskodawczyni i uczestników niepokryte wydatki na opinie biegłej. Wydatki te nie obciążały M. J. (1) i M. J. (2), którzy byli zwolnieni od kosztów sądowych w całości (należne od nich wydatki poniósł Skarb Państwa). Brak było także podstaw do obciążania tymi wydatkami uczestniczki D. M. (1), która wprawdzie złożyła apelację, jednak apelacja ta odnosiła się wyłącznie do wynagrodzenia za korzystanie z

nieruchomości, nie zaś do zasądzonych dopłat, uczestniczka w dacie orzekania przed Sądem Rejonowym nie była już bowiem współwłaścicielką nieruchomości.

Jak chodzi natomiast o wynagrodzenie biegłej E. H. za opinię określającą wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości od 6 kwietnia 2013 roku, to wyniosło ono 1.052,60 zł i obciążało wyłącznie wnioskodawczynię, w interesie której sporządzono przedmiotową opinię. Różnica pomiędzy wpłaconą przez nią zaliczką 2.000 zł i kwotą wydatku za opinię wynosiła 947,40 zł. O taką kwotę pomniejszono należny od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie wydatek za opinię biegłej z 21 kwietnia 2015 roku ($7.479 \times 38,29\% = 2.863,70$ zł; $2.863,70$ zł – $947,40$ zł = $1.916,30$ zł).

W pozostałym zakresie tj. w zakresie opłat od apelacji i wynagrodzenia pełnomocników strony pozostają przy poniesionych z tego tytułu kosztach stosownie do art. 520 par. 1 k.p.c.

Ponadto Sąd przyznał na rzecz pełnomocników z urzędu M. J. (1) i M. J. (2) stosowne wynagrodzenia. Na rzecz radcy prawnego U. L. przyznano od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 3.321 zł brutto od wartości przedmiotu zaskarżenia (75%, pełnomocnik ustanowiony po raz pierwszy w postępowaniu odwoławczym), zaś na rzecz radcy prawnego A. F. (2) kwotę 2.214 zł brutto (50%). Wynagrodzenie pełnomocników obliczono na podstawie par. 6 pkt 6 w zw. z par. 12 pkt 1 ppkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Pełnomocnik z urzędu M. J. (2) radca prawny U. L. w piśmie z 12 czerwca 2014 roku (k. 3002-3005, t. XV), wniosła także o zwrot wydatków w kwocie 41,76 zł, na które złożyła się kwota 24,96 zł opłaty za kserokopię apelacji; 4,55 zł za znaczek pocztowy nadania pisma do uczestnika; 3,80 zł dodatkowej opłaty za zwrot nieodebranego listu; 8,45 zł za znaczek pocztowy przesyłki z apelacją uczestnika. Sąd Okręgowy przyznał zwrot powyższych wydatków jako celowych dla reprezentacji uczestnika.