

Sygn. akt II Ca 863/15

POSTANOWIENIE

Dnia 17 lutego 2016 roku Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska-Kojtych

Sędzia Sądu Rejonowego Krzysztof Niezgoda (del.)

Protokolant Sekretarz sądowy Emilia Trąbka

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2016 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z wniosku P. S. (1)

z udziałem M. S. (1), J. S. (1), M.

S.

o dział spadku

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w

Puławach z dnia 6 maja 2015 roku, sygn. akt I Ns 819/10

postanawia

oddalić apelację.

II Ca 863/15

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 11 kwietnia 2006 roku (data wpływu do Sądu), wnioskodawca P. S. (1) wniósł o podział majątku wspólnego J. S. (2) i W. S. oraz o dział spadku po W. S..

W piśmie procesowym z dnia 24 października 2014 roku (k.1392) pełnomocnik wnioskodawcy P. S. (1) wniósł o rozliczenie - na podstawie art. 686 k.p.c. - pożytków pozyskanych w okresie ostatnich 10 lat tj. od 2014 roku przez J. S. (1) z zabudowanej nieruchomości położonej w K. D. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...), w której J. S. (1) prowadzi działalność gospodarczą tj. działalność gastronomiczno – handlową pod nazwą J. S. (1) U (...), na rzecz wnioskodawcy P. S. (1) oraz uczestników P. S. (2), M. S. (1) i M. S. (2) - do wysokości posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości (k.1392-1393).

W piśmie procesowym z dnia 31 listopada 2014 roku (k.1411) pełnomocnik wnioskodawcy P. S. (1) sprecyzował, że wnosi o rozliczenie pożytków uzyskanych w okresie od 01 stycznia 2004 roku do dnia 01 października 2014 roku przez J. S. (1) z zabudowanej nieruchomości położonej w K. D. przy ul. (...), na którą składa się lokal o powierzchni 68 m², podcienia o powierzchni 31 m² oraz piwnica o powierzchni 36 m², którą uczestnik użytkuje prowadząc od 01 lipca 2007 roku działalność gospodarczą w wysokości obliczonej na podstawie uśrednionych cen rynkowych w K. D. tj. na rzecz P. S. (1) w wysokości posiadanego przez niego udziału w 9/60 części w łącznej kwocie 274.44,20 zł, na rzecz M. S. (1) w wysokości posiadanego przez nią udziału w 14/60 części w łącznej sumie 426.913,20 zł oraz na rzecz M. S. (2) w wysokości posiadanego przez nią udziału w 14/60 części w łącznej sumie 426.913, 20 zł (k.1399-1408), a w piśmie

procesowym z dnia 19 listopada 2014 roku (k.1427) ostatecznie sprecyzował, że przedmiotowy wniosek o rozliczenie pożytków, dotyczy jedynie rozliczenia na rzecz wnioskodawcy P. S. (1) (k.1426).

Z kolei w piśmie procesowym z dnia 19 listopada 2014 roku (k.1422), pełnomocnik uczestnika J. S. (1), wnosząc o oddalenie w.w. wniosku, wniósł o zasądzenie na rzecz uczestnika J. S. (1) od wnioskodawcy P. S. (1) kwoty 63.600 zł tytułem pobranych przez wnioskodawcę P. S. (1) pożytków ponad należny mu udział, za okres 9 lat i 11 miesięcy z tytułu wyłącznego użytkowania przez wnioskodawcę lokalu mieszkalnego o powierzchni 70 m².

Postanowieniem częściowym z dnia 6 maja 2015 roku Sąd Rejonowy w Puławach:

I. oddalił wniosek wnioskodawcy P. S. (1) o zasądzenie od uczestnika J. S. (1) na rzecz wnioskodawcy P. S. (1) kwoty 274.444,20 zł tytułem pobranych przez uczestnika J. S. (1) pożytków z części budynku usytuowanego na nieruchomości (...) położonej w K. D., dla której Sąd Rejonowy w Puławach prowadzi księgę wieczystą (...).

II. oddalił wniosek uczestnika J. S. (1) o zasądzenie od wnioskodawcy P. S. (1) na rzecz uczestnika J. S. (1) kwoty 63.600 zł tytułem pobranych przez wnioskodawcę P. S. (1) pożytków z części budynku usytuowanego na nieruchomości (...) położonej w K. D., dla której Sąd Rejonowy w Puławach prowadzi księgę wieczystą (...).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia Sądu Rejonowego:

W. S. zmarł 1 kwietnia 1998 roku w P..

Postanowieniem z dnia 24 stycznia 2005 roku w sprawie I Ns 611/98 Sąd Rejonowy stwierdził, że spadek po W. S. na podstawie ustawy nabyli: żona – J. S. (2) w 1/4 części oraz dzieci – P. S. (2), P. S. (1), M. S. (1), J. S. (1) i M. S. (2) po 3/20 części każde z nich, zaś wchodzące w skład spadku po W. S. gospodarstwo rolne na podstawie ustawy nabyli: żona – J. S. (2) oraz dzieci – P. S. (2), P. S. (1) i M. S. (2) po 1/4 części każdy z nich.

J. S. (2) zmarła w dniu 10 lipca 2009 roku, a spadek po niej odziedziczyły jej dzieci: M. S. (1), J. S. (1) i M. S. (2) – po 1/3 części każde z nich

W dniu 28 października 2011 roku pomiędzy P. S. (2) i J. S. (1) została zawarta w formie aktu notarialnego za Rep.(...) przed notariuszem J. K. umowa, mocą której P. S. (2) zbył nieodpłatnie J. S. (1) cały, nieobciążony roszczeniami osób trzecich, udział w spadku jaki odziedziczył po zmarłym ojcu W. S. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Puławach z dnia 24 stycznia 2005 roku w sprawie I Ns 611/98, a J. S. (1) nabył przedmiotowe prawa.

W skład spadku po W. S. wchodzi między innymi udział w 3/4 części w zabudowanej nieruchomości położonej w K. D. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Puławach prowadzi księgę wieczystą (...)/, a w skład spadku po J. S. (2) udział w 7/16 części w w.w. nieruchomości. Nieruchomość ta nie wchodzi w skład gospodarstwa rolnego, które wchodzi w skład spadku po W. S..

Aktualnymi współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości (...) położonej w K. D. przy ul. (...), z tytułu spadkobrania po W. S. i J. S. (2) oraz wobec treści umowy z dnia 28 października 2011 roku zawartej pomiędzy P. S. (2) i J. S. (1), w formie aktu notarialnego za Rep. (...) przed notariuszem J. K. są: P. S. (1) w 27/240 części, J. S. (1) w 89/240 części oraz M. S. (1) w 62/240 części i M. S. (2) w 62/240 części.

Na nieruchomości tej, której powierzchnia odpowiada 189 m², usytuowana jest stara przebudowana i rozbudowana kamienica. Powierzchnia zabudowy kamienicy równa jest 119,5 m². W budynku tym, na poziomie parteru urządzona jest kawiarnia, a na piętrze i poddaszu znajdują się pomieszczenia mieszkalne. Budynek ten jest częściowo podpiwniczony.

Powierzchnia parteru odpowiada 54,74 m², piętra – 73,05 m², poddasza 14,77 m², a podpiwniczenia 25 m².

Zarówno przed jak i za budynkiem kamienicy znajdują się wąskie pasy tej nieruchomości, które nie są zabudowane.

W posiadaniu zabudowanej nieruchomości (...), o powierzchni 0,0189 ha położonej w K. D. przy ul. (...), jest P. S. (1) i J. S. (1).

P. S. (1) w budynku kamienicy usytuowanej na tej nieruchomości zajmuje pomieszczenia znajdujące się na poddaszu oraz werandę, pokój z kuchnią, pokój i łazienkę na parterze tego budynku (za wyjątkiem pomieszczeń z płaskim dachem tj. dwóch pokoi o powierzchni 13,71 m² i 7,65 m² i łazienki o powierzchni 1,28 m²), zaś uczestnik J. S. (1) – na piętrze zajmuje pomieszczenia z płaskim dachem (dwa pokoje o powierzchni 13,71 m² i 7,65 m² i łazienkę o powierzchni 1,28 m²) oraz pomieszczenia znajdujące się na parterze i piwnicę.

W posiadanie w w.w. zakresie pomieszczeń na piętrze kamienicy usytuowanej na przedmiotowej nieruchomości P. S. (1) wszedł po śmierci ojca W. S. w maju 1998 roku, a pomieszczeń poddasza, po adaptacji strychu - w 1999 roku. Pomieszczenia znajdujące się na parterze budynku spadkodawca W. S. odzyskał w 1989 roku i od tego czasu, wspólnie z P. S. (1) w pomieszczeniach tych prowadził kawiarnię. J. S. (1) jest użytkownikiem w w.w. zakresie pomieszczeń kamienicy na przedmiotowej nieruchomości od 1997 roku, to jest od czasu kiedy jeszcze za zgodą ojca W. S. rozpoczął prowadzenie kawiarni w pomieszczeniach znajdujących się na parterze kamienicy.

P. S. (1) użytkuje część urządzonego na tyłach kamienicy podwórka, a J. S. (1) drugą część tego podwórka oraz nieruchomość w podcieniach tego budynku.

W pomieszczeniach znajdujących się na piętrze i na poddaszu kamienicy zamieszkuje P. S. (1) ze swoimi dziećmi. W pomieszczeniach znajdujących się na parterze kamienicy – J. S. (1) prowadzi kawiarnię.

P. S. (1) i J. S. (1) ponieśli nakłady na zajmowane przez siebie pomieszczenia w budynku kamienicy, usytuowanym na nieruchomości (...) położonej w K. D..

P. S. (1) nie wynajmuje zajmowanych przez siebie w budynku usytuowanym na nieruchomości (...) położonej w K. D. przy ul. (...) pomieszczeń. Zajmowanych przez siebie w tym budynku pomieszczeń nie wynajmuje także J. S. (1).

Ani P. S. (1), ani J. S. (1) nie pobierają z nieruchomości (...) położonej w K. D. pożytków naturalnych i pożytków cywilnych.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o wskazane w uzasadnieniu dowody.

Sąd Rejonowy powołując się na art. 206 k.c. i 207 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. wskazał, że każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy wspólnej, a pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Sąd zaznaczył, że przez pożytki o jakich mowa w art. 207 k.c. rozumie się pożytki naturalne (art. 53 § 1 k.c.) oraz pożytki cywilne (art. 53 § 2 k.c.), a innymi przychodami w rozumieniu w.w. przepisu są zaś takie przychody osiągnięte z gospodarowania rzeczą, które nie są pożytkami naturalnymi rzeczy np. materiały z rozbiórki budynku.

Mając na względzie treść w.w. przepisów oraz bezsporne ustalenia stanu faktycznego Sąd uznał, że zabudowana nieruchomość (...) położona w K. D., nie przynosiła ani wnioskodawcy P. S. (1) i uczestnikowi J. S. (1) pożytków naturalnych, pożytków cywilnych i innych przychodów, nie będących pożytkami naturalnymi.

Okoliczność ta znalazła się bowiem poza sporem uczestników tego postępowania, którzy zgodnie przyznali, że zajmowane przez nich w tym budynku pomieszczenia, nie były i nie są przez nich ani wynajmowane, ani dzierżawione. Uczestnicy tego postępowania P. S. (1) i J. S. (1) nie wskazywali także, aby którykolwiek z nich pobierał pożytki naturalne z przedmiotowej nieruchomości lub inne przychody, o jakich mowa w w.w. art. 207 k.c.

Jednocześnie biorąc pod uwagę wskazywany przez pełnomocnika wnioskodawcy P. S. (1) i pełnomocnika uczestnika J. S. (1) sposób wyliczenia pożytków objętych żądaniem wniosku z dnia 24 października 2014 roku przez pełnomocnika wnioskodawcy P. S. (1) oraz objętych żądaniem wniosku z dnia 19 listopada 2014 roku przez pełnomocnika uczestnika J. S. (1) – jako zaoszczędzonych wydatków przez posiadającego w kamienicy usytuowanej na nieruchomości (...) w K. D. przez wnioskodawcę P. S. (1) i J. S. (1) poszczególnych pomieszczeń w tym budynku oraz części niezabudowanych przedmiotowej nieruchomości, Sąd uznał, że przedmiotem żądania w.w. wniosków jest rozliczenie nie pożytków tylko korzyści jakie osiąga uczestnik J. S. (1) z tytułu posiadania części pomieszczeń w w.w. wspólnej nieruchomości oraz części niezabudowanej nieruchomości (podcieni), a także korzyści jakie osiąga wnioskodawca P. S. (1) z tytułu posiadania części pomieszczeń w przedmiotowej nieruchomości.

Według Sądu Rejonowego użyte przez ustawodawcę w art. 207 k.c. pojęcia pożytków (naturalnych i cywilnych) i innych przychodów z rzeczy wspólnej nie obejmują jednak swym zakresem korzyści osiąganymi przez współwłaścicieli z tytułu posiadania pomieszczeń we wspólnej nieruchomości. Nie można bowiem nie zauważyć, że każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.).

Z tych względów Sąd uznał, że żądanie przez wnioskodawcę P. S. (1) zasądzenia na jego rzecz od uczestnika J. S. (1) kwoty 274.444,20 zł tytułem osiągniętych przez J. S. (1) korzyści z tytułu posiadania przez niego z wyłączeniem innych osób, części pomieszczeń w budynku usytuowanym na nieruchomości (...) położonej w K. D. oraz niezabudowanej części tej nieruchomości, a także żądanie przez uczestnika J. S. (1) zasądzenia na jego rzecz od wnioskodawcy P. S. (1) kwoty 63.600 zł tytułem osiągniętych przez P. S. (1) korzyści z tytułu posiadania przez niego z wyłączeniem innych osób, części pomieszczeń w budynku usytuowanym na nieruchomości (...) położonej w K. D. – nie znajduje podstawy prawnej w art. 207 k.c.

Z uwagi na to, że współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania rzeczy w sposób przewidziany w art. 206 k.c., narusza uprawnienia wynikające ze współwłasności, która jako szczególna postać własności, na podstawie art. 222 k.c. i następnych podlega ochronie, może dochodzić w sprawie o dział spadku roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej na zasadach określonych w art. 244 par. 2 k.c. lub na zasadach określonych w art. 224 par. 2 k.c. w związku z art. 225 k.c., rozważenia wymaga kwestia, czy w rozpoznawanej sprawie posiadanie przez P. S. (1) i J. S. (1) części pomieszczeń w budynku usytuowanym na wspólnej nieruchomości (...) położonej w K. D. oraz niezabudowanych części tej nieruchomości połączone było z naruszającym art. 206 k.c. wyzuciem ze współwłasności lub niedopuszczeniem do współposiadania współwłaścicieli tej nieruchomości.

Mając na względzie treść w.w. przepisów oraz dokonane przez Sąd ustalenia stanu faktycznego, Sąd pierwszej instancji uznał, że wnioskodawca P. S. (1) i uczestnik J. S. (1), reprezentowani przez profesjonalnych pełnomocników, nie wykazali przesłanek o których mowa w w.w. przepisach k.c.

Zdaniem Sądu, podziału pomieszczeń w domu usytuowanego na nieruchomości (...) położonej w K. D., na te, które pełnią funkcję mieszkalną i te, które pełnią funkcję użytkową dokonał jeszcze ojciec uczestników postępowania W. S., kiedy od końca lat 80 – tych, w pomieszczeniach usytuowanych na parterze kamienicy urządził kawiarnię. Współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości, po śmierci W. S., jeszcze pod koniec lat 90 – tych, obejmując w posiadanie część pomieszczeń mieszkalnych (P. S. (1)) oraz część pomieszczeń mieszkalnych i użytkowych (J. S. (1)) usankcjonowali taki podział. P. S. (1) po śmierci ojca W. S. objął do wyłącznego użytkowania część pomieszczeń na piętrze i pomieszczenia na strychu, a J. S. (1) – piwnicę, pomieszczenia na parterze i część pomieszczeń na piętrze. Część podwórza (za kamienicą) znalazła się w posiadaniu P. S. (1), a pozostała część tej nieruchomości w posiadaniu J. S. (1). Uczestnicy P. S. (1) i J. S. (1) dokonali nakładów na użytkowane przez siebie pomieszczenia. Do chwili obecnej współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości utrzymują taki sposób podziału przedmiotowej nieruchomości i usytuowanej na niej kamienicy.

Podział ten, ze względu na rozmiary kamienicy i jej właściwości oraz jej społeczno - gospodarcze przeznaczenie, w ocenie Sądu był dopuszczalny, a jako taki, nie naruszał normy art. 206 k.c., skoro z jednej strony uwzględniał charakter

pomieszczeń w tej kamienicy i ich rzeczywiste przeznaczenie, z drugiej zaś nie kłócił się z interesem współwłaścicieli tej nieruchomości. Sposób w jaki został dokonany, w ocenie Sądu, nie stanowił też wyzucia ze współposiadania lub niedopuszczenia współwłaścicieli do współposiadania, skoro sankcjonował sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości zapoczątkowany jeszcze pod koniec lat 80-tych przez spadkodawcę W. S..

W tym stanie faktycznym i prawnym, Sąd Rejonowy uznał, że roszczenia wnioskodawcy P. S. (1) zawarte we wniosku z dnia 24 października 2014 roku oraz uczestnika J. S. (1) zawarte we wniosku z dnia 19 listopada 2014 roku, jako nie udowodnione, podlegają oddaleniu.

Podnieść bowiem należy, że ani wnioskodawca P. S. (1) ani uczestnik J. S. (1) nie wskazywali, aby zostali pozbawieni posiadania lub niedopuszczeni do współposiadania objętej żądaniem wniosku nieruchomości. Nie wykazali także na istnienie okoliczności o jakich mowa w art. 224 par. 2 k.c. i art. 225 k.c., w szczególności, aby korzystanie przez nich ze wspólnej nieruchomości i pomieszczeń w kamienicy usytuowanej na tej nieruchomości, w niezmiennym od końca lat 90 – tych zakresie, miało charakter bezprawny.

Z tych wszystkich względów, na podstawie w.w. przepisów Sąd Rejonowy oddalił żądania wnioskodawcy i uczestnika.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca P. S. (1), który zaskarżył je w punkcie I i zarzucił:

1. Mające istotny wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 207 kc poprzez jego błędną wykładnię, a to poprzez nieprawidłowe przyjęcie, iż pobierane przez uczestnika J. S. (1) wpływy pieniężne, aktywa osiąmane w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej (kawiarni) w zabudowanej nieruchomości (...) położonej w K. D. przy ul. (...) nie stanowią pożytków ani przychodów z rzeczy w rozumieniu przepisu art. 207 kc, podczas gdy uczestnik J. S. (1) w ramach tej działalności gospodarczej prowadzonej w ww. nieruchomości codziennie zawiera szereg umów cywilnoprawnych tj. umów sprzedaży z klientami i pobiera z przedmiotowej nieruchomości pożytki i inne przychody z rzeczy (oznaczające wpływy, zwłaszcza pieniężne, osiąmane z gospodarowania rzeczą zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06) w rozumieniu art. 207 kc (bowiem każdorazowo powstaje stosunek prawny, z którego uczestnik osiąga dochód i który będzie trwał dopóki uczestnik J. S. (1) będzie prowadził kawiarnię w przedmiotowej nieruchomości), i z tego tytułu uczestnik J. S. (1) uzyskuje pewien przychód, co uczestnik J. S. (1) potwierdził na posiedzeniu z dnia 16 kwietnia 2015 r., podczas którego zeznał, iż osiąga przychód z nieruchomości, w której prowadzi działalność gospodarczą, jednak nie jest mu znana wysokość osiąganego przychodu, a uzyskiwany dochód (rozumiany jako czysty zysk) określił jako zmienny w różnych latach i wahający pomiędzy 30.000 zł a 50.000 zł rocznie, uczestnik nie potrafił również określić ponoszonych rocznie kosztów uzyskania przychodów,

2. Mające istotny wpływ na wynik sprawy naruszenie następujących przepisów prawa procesowego:

a) Art. 386 § 4 kpc w zw. z 686 kpc poprzez nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd pierwszej instancji poprzez błędne uznanie, iż wniosek wnioskodawcy P. S. (1) z dnia 24 października 2014 r. dotyczy rozliczenia korzyści, jakie osiąga uczestnik J. S. (1) z tytułu posiadania części pomieszczeń w nieruchomości (...) położonej w K. D. przy ul. (...) oraz części niezabudowanej nieruchomości (podcieni), podczas gdy w przedmiotowym wniosku wnioskodawca P. S. (1) wprost wniósł o rozliczenie pożytków i innych przychodów z rzeczy w rozumieniu art. 207 kc pobranych przez uczestnika J. S. (1) z ww. nieruchomości, nie odnosząc się w żaden sposób do rozliczania korzyści uzyskiwanych przez uczestnika J. S. (1),

b) Art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 232 kpc w zw. z art. 379 pkt 5 kpc poprzez nierozpoznanie wniosku wnioskodawcy P. S. (1) o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości (szacunek przedsiębiorstw) na okoliczność wyceny wartości pożytków i innych przychodów z rzeczy w rozumieniu art. 207 kc pozyskiwanych w okresie ostatnich 10 lat, tj. od 2004 roku przez Uczestnika J. S. (1) ze składnika stanowiącego przedmiot działu spadku, tj. nieruchomości – zabudowanej działki gruntu położonej w K. D. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), w której Uczestnik prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą: J. S. (1) „(...)” Działalność Gastronomiczne – Handlowa, który to dowód

wykazałby jakie pożytki i inne przychody z rzeczy w rozumieniu art. 207 kc były uzyskiwane przez uczestnika J. S. (1), a co w konsekwencji pozbawiło wnioskodawcę P. S. (1) możliwości obrony swych praw,

c) Art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc polegającego na naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie, iż uczestnik J. S. (1) nie pobierał z zabudowanej nieruchomości (...) położonej w K. D. przy ul. (...) pożytków, ani przychodów z rzeczy, o jakich mowa w przepisie art. 207 kc, podczas gdy uczestnik J. S. (1) prowadzi w przedmiotowej nieruchomości działalność gospodarczą (kawiarnię), w ramach której codziennie zawiera szereg umów cywilnoprawnych tj. umów sprzedaży z klientami i pobiera z przedmiotowej nieruchomości pożytki cywilne i inne przychody (oznaczające wpływy, zwłaszcza pieniężne, osiągnane z gospodarowania rzeczą) z rzeczy w rozumieniu art. 207 kc (każdorazowo powstaje stosunek prawny, z którego uczestnik osiąga dochód i który będzie trwał dopóki uczestnik J. S. (1) będzie prowadził kawiarnię w przedmiotowej nieruchomości), a ponadto niewzięcie pod uwagę przez Sąd pierwszej instancji zeznań uczestnika J. S. (1) na posiedzeniu z dnia 16 kwietnia 2015 r., podczas którego potwierdził, iż osiąga przychód z nieruchomości, w której prowadzi działalność gospodarczą, jednak nie jest mu znana wysokość osiąganego przychodu, a jego dochód (rozumiany jako czysty zysk) określił jako zmienny w różnych latach i wahający się od 30.000 zł a 50.000 zł rocznie, uczestnik nie potrafił również określić ponoszonych rocznie kosztów uzyskania przychodów,

d) Art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc polegającego na nieprawidłowym sporządzeniu uzasadnienia postanowienia, w wyniku czego postanowienie jest wewnętrznie sprzeczne, w szczególności poprzez stwierdzenie w jego treści, iż Sąd orzeka w jego treści w przedmiocie wniosku wnioskodawcy o rozliczenie pożytków pobranych przez uczestnika J. S. (1) z części budynku usytuowanego na nieruchomości (...) położonej w K. D. przy ul. (...), by następnie wskazać, iż „Sąd uznał, że przedmiotem żądania wniosku jest rozliczenie nie pożytków tylko korzyści jakie osiąga uczestnik J. S. (1) z tytułu posiadania części pomieszczeń w wspólnej nieruchomości oraz części niezabudowanej nieruchomości”, które to stwierdzenia Sądu są wzajemnie sprzeczne,

3. Mający wpływ na treść zaskarżonego postanowienia błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, iż uczestnik J. S. (1) nie pobierał z zabudowanej nieruchomości (...) położonej w K. D. przy ul. (...) pożytków ani przychodów z rzeczy w rozumieniu przepisu art. 207 kc, podczas gdy uczestnik J. S. (1) pobiera prowadzi w przedmiotowej nieruchomości działalność gospodarczą (kawiarnię), w ramach której codziennie zawiera szereg umów cywilnoprawnych tj. umów sprzedaży z klientami i pobiera z przedmiotowej nieruchomości pożytki i inne przychody z rzeczy (oznaczające wpływy, zwłaszcza pieniężne, osiągnane z gospodarowania rzeczą) w rozumieniu art. 207 kc (bowiem każdorazowo powstaje stosunek prawny, z którego uczestnik osiąga dochód i który będzie trwał dopóki uczestnik J. S. (1) będzie prowadził kawiarnię w przedmiotowej nieruchomości), i z tego tytułu uczestnik J. S. (1) uzyskuje pewien przychód, co uczestnik J. S. (1) potwierdził na posiedzeniu z dnia 16 kwietnia 2015 r., podczas którego zeznał, iż osiąga przychód z nieruchomości, w której prowadzi działalność gospodarczą, jednak nie jest mu znana wysokość osiąganego przychodu, a uzyskiwany dochód (rozumiany jako czysty zysk) określił jako zmienny w różnych latach i wahający pomiędzy 30.000 zł a 50.000 zł rocznie, uczestnik nie potrafił również określić ponoszonych rocznie kosztów uzyskania przychodów,

Mając powyższe na względzie wnioskodawca wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez: uwzględnienie wniosku wnioskodawcy o zasądzenie od uczestnika J. S. (1) kwoty 274.444,20 zł tytułem pobranych przez uczestnika J. S. (1) pożytków i innych przychodów z rzeczy w rozumieniu art. 207 kc z części budynku usytuowanego na nieruchomości (...) położonej w K. D., dla której Sąd Rejonowy w Puławach prowadzi księgę wieczystą (...), ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

Pełnomocnik uczestnika wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy z jednym zastrzeżeniem wynikającym z pomyłki Sądu w zakresie wskazania, że wnioskodawca P. S. (1) zajmuje pomieszczenia na parterze budynku, podczas gdy bezspornym jest, że chodzi o pomieszczenia na piętrze.

Sąd Okręgowy podziela także ustalenia oraz ocenę prawną, że J. S. (1) nie pobierał pożytków, ani przychodów z zajmowanych pomieszczeń w rozumieniu art. 53 k.c. i art. 207 k.c. i w konsekwencji, że wnioskodawcy nie przysługują roszczenia z tego tytułu.

Zarzuty apelacji naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 207 k.c. w tym zakresie nie zasługują na uwzględnienie.

Wprawdzie Sąd Rejonowy nie odniósł się szerzej do kwestii ewentualnego uzyskiwania przez uczestnika „pożytków” w postaci dochodów z działalności prowadzonej na przedmiotowej nieruchomości wskazując jedynie, że uczestnik (podobnie jak wnioskodawca) nie pobierali pożytków naturalnych i cywilnych z nieruchomości, z których mieliby się rozliczyć, gdyż nie wynajmowali zajmowanych pomieszczeń (co jest bezsporne), ale stanowisko Sądu Rejonowego, że wnioskodawca nie wykazał podstaw z art. 207 k.c. do uwzględnienia jego roszczeń, jest trafne.

Art. 207 k.c. przewiduje m.in. że pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów.

Uczestnik J. S. (1) zajmując pomieszczenia na wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w K. D. nie uzyskuje z tego tytułu czynszu od osób trzecich, a prowadzi w lokalu działalność gastronomiczno-handlową – kawiarnię „(...)” i w związku z tym sam nie uiszcza czynszu.

Jak wynika z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 roku, III Czp 9/06, (OSNC 2007, nr 3, poz. 37) art. 207 k.c. nie obejmuje tego rodzaju sytuacji, w której współwłaściciel sam korzysta z nieruchomości wspólnej zaoszczędzając ponoszenia wydatków, np. w postaci czynszu, który musiałby zapłacić: „przepis art. 207 k.c. nie obejmuje zatem swoją hipotezą korzyści osiąganymi przez współwłaściciela z tytułu korzystania z lokalu w nieruchomości wspólnej, korzyści te bowiem nie polegają na czerpaniu pożytków lub innych przychodów, lecz na zaoszczędzeniu wydatków”.

Nie ulega wątpliwości, że uczestnik J. S. (1) prowadząc w kawiarnię zawiera z klientami umowy i pobiera z tego tytułu określone kwoty, ale nie są to, jak chce skarżący, wpływy z samej nieruchomości, a ze zbycia oferowanych towarów i usług. Dlatego nie są to ani pożytki ani przychody z rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 207 k.c., a przychody z działalności gospodarczej prowadzonej przez uczestnika.

Jak wynika z apelacji żądanie wnioskodawcy aktualnie sprowadza się do domagania się w istocie części zysków z prowadzonej przez uczestnika działalności gospodarczej (przedsiębiorstwa), które niesłusznie nazywa i utożsamia z pożytkami lub przychodami z nieruchomości w rozumieniu art. 207 k.c. Jednakże nie ma podstaw aby współwłaściciel nieruchomości (P. S. (1)) brał udział w podziale zysku osiąganego z prowadzenia przez innego współwłaściciela (J. S. (1)) działalności gospodarczej na wspólnej nieruchomości i to według posiadanego udziału we współwłasności nieruchomości.

To nie przedsiębiorstwo jest przedmiotem współwłasności, a nieruchomość będąca tylko jednym z jego składników i to nie sam wspólny lokal przynosi dochody, a prowadzona działalność.

W wypadku tego rodzaju działalności – gastronomiczno-handlowej uzyskiwane dochody są wypadkową wielu czynników, nie tylko korzystania z danej nieruchomości, ale przede wszystkim podejmowanych działań, własnej pracy i umiejętności samego prowadzącego kawiarnię, oferowanych usług, potraw i napojów, pracy zatrudnionych pracowników, posiadanych urządzeń i wyposażenia lokalu, posiadanych innych praw, np. koncesji, itp. Dlatego nie ma podstaw aby osiągnane z tej działalności zyski traktować jako przychód z nieruchomości, który miałby podlegać rozliczeniu z innymi współwłaścicielami na mocy art. 207 k.c.

Z tych względów dowód z opinii biegłego z zakresu „szacunku przedsiębiorstw” zmierzający do wykazania wysokości dochodu J. S. (1) z prowadzonej działalności (k. 1520v) był zbędny dla rozstrzygnięcia, gdyż roszczenie w takim zakresie wnioskodawcy nie przysługiwało. Dlatego też Sąd Okręgowy oddalił ten wniosek (art.227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.), a nieprzeprowadzenie tego dowodu przez Sąd Rejonowy w żadnym razie nie pozbawiło wnioskodawcy możliwości obrony swoich praw i nie doprowadziło do nieważności postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.). Zarzuty apelacji w tym względzie nie mają uzasadnienia i to pomijając nawet, że art.386 § 4 k.p.c. (zarzuty z pkt 2a,b apelacji) jest skierowany do sądu drugiej instancji i nie mogło dojść do jego naruszenia przez Sąd Rejonowy.

Jak już wskazano, nie ma podstaw aby uczestnik J. S. (1) dzielił się dochodami z prowadzonej przez siebie na wspólnej nieruchomości działalności z innymi współwłaścicielami nieruchomości. W takim wypadku w grę mogło wchodzić jedynie ewentualne rozliczenie korzyści uzyskiwanych z posiadania z wyłączeniem innych osób tej części nieruchomości polegające na zaoszczędzeniu wydatków i to pod pewnymi warunkami (por. wyżej powołaną uchwałę Sądu Najwyższego III Czp 9/06 i jej uzasadnienie), które tu nie są spełnione.

Należy wskazać, że wbrew zarzutowi apelacji, Sąd Rejonowy zasadnie dokonał analizy zasadności żądań wnioskodawcy (i wzajemnych żądań uczestnika) nie tylko jako żądania zasądzenia pożytków, ale także jako żądania rozliczenia korzyści jakie osiąga uczestnik J. S. (1) z tytułu posiadania części pomieszczeń w w.w. wspólnej nieruchomości. Wnioskodawca wprawdzie wskazywał, że domaga się zasądzenia dochodzonej kwoty jako rozliczenia pożytków, wymiennie określając, że z nieruchomości, bądź z prowadzonej działalności, ale jednocześnie konstruował wysokość swojego żądania w oparciu o wysokość czynszu najmu jaki według niego płaciłby brat w spornym okresie (k.1400, 1441), co dawało podstawy do przyjęcia, że przedmiotem żądania jest rozliczenie korzyści uzyskanych przez uczestnika polegających na tym, że nie uiszcza czynszu za używany na potrzeby prowadzonej działalności wspólny lokal.

Jednocześnie Sąd Rejonowy trafnie uznał, że także tak ukształtowane roszczenia wnioskodawcy nie zasługują w świetle art. 206 k.c. i art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. na uwzględnienie z uwagi na to, że istniał utrwalony podział pomieszczeń do korzystania, zaakceptowany od wielu lat, podział ten był oparty na układzie pomieszczeń i funkcji nieruchomości, że korzystanie przez uczestnika J. S. (1) z lokalu na parterze nie miało charakteru bezprawnego i mieściło się w granicach uprawnień współwłaściciela wynikających z art. 206 k.c.

Szersza analiza tego stanowiska przez Sąd Okręgowy jest obecnie zbędna, gdyż jak wynika z treści apelacji, skarżący nie domaga się realizacji tego roszczenia (tylko rozliczenia dochodów z prowadzonej działalności) i nie przedstawił żadnych zarzutów co do rozumowania Sądu Rejonowego w tej kwestii. Niezależnie od tego takie żądanie i tak nie zostało wykazane co do wysokości - nie została wykazana ewentualna wysokość czynszu możliwego do uzyskania za przedmiotowy lokal (jak wcześniej wskazano wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego zmierzał do wykazania innej okoliczności).

Z powyższych względów zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego oddalające wniosek P. S. (1) o zasądzenie na jego rzecz kwoty 274 444 zł 20 gr jest prawidłowe i brak jest podstaw do jego zmiany lub uchylenia. Dlatego też na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.