

**Sygn. akt II Ca 814/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Mariusz Broda**

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

**SSO Rafał Adamczyk**

Protokolant: protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 października 2014 r. sprawy

z wniosku (...) S.A. w K.

z udziałem Gminy K., B. Z., J. R. i S. R.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 7 kwietnia 2014 r., sygn. akt I Ns 427/12

**postanawia:** oddalić apelację i zasądzić od wnioskodawcy (...) S.A. w K. na rzecz uczestniczki B. Z. kwotę 252 (dwieście pięćdziesiąt dwa) złote, a na rzecz uczestników J. R. i S. R. kwoty po 1674 (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt cztery) złote tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**II Ca814/14**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 maja 2010r. Sąd Rejonowy w Kielcach, w drodze zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w K. przy (...)K.31A, stanowiącej zabudowaną działkę oznaczoną w ewidencji numerem (...), o powierzchni 0,1132ha, dla której w Sądzie Rejonowym w K. urządzona jest księga wieczysta (...), w punkcie I przyznał nieruchomość stanowiącą działkę numer (...)o powierzchni 0,0284 ha przedstawioną na mapie sytuacyjnej opracowanej przez geodetę J. K. z dnia 30 grudnia 2008r. zaewidencjonowaną w Grodzkim Ośrodku (...)w dniu 7 kwietnia 2010r. za numerem (...) na wyłączną własność spółki akcyjnej (...)w K., zaś nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną numer (...)o powierzchni 0,0848 ha przedstawioną na wyżej opisanej mapie sytuacyjnej, na współwłasność S. R. syna B. i E. w 71/150 częściach, J. R. syna B. i E. w 71/150 częściach, B. Z. córki B. i I. w 8/150 częściach. Nadto w punktach od II do VI orzekł o rozliczeniach pomiędzy współwłaścicielami związanych ze zniesieniem współwłasności oraz o kosztach postępowania.

Na skutek apelacji wnioskodawcy Sąd Okręgowy w Kielcach postanowieniem z dnia 18 stycznia 2012r. uchylił powyższe postanowienie w punktach od II do VI i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kielcach.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Rejonowy w Kielcach w orzeczeniu wydanym w dniu 7 kwietnia 2014r. postanowił: - w punkcie I tytułem spłaty zasądzić od wnioskodawcy (...) S.A. w K. na rzecz Gminy K. kwotę 109 117zł. w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia z zastrzeżeniem odsetek ustawowych w razie uchybienia terminowi płatności; - w punkcie II tytułem spłaty zasądzić od uczestnika S. R. na rzecz Gminy K. kwotę 18 011zł. w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia z zastrzeżeniem odsetek ustawowych w razie uchybienia terminowi płatności; - w punkcie III tytułem spłaty zasądzić od uczestnika J. R. na rzecz Gminy K. kwotę 18 011zł. w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia z zastrzeżeniem odsetek ustawowych w razie uchybienia terminowi płatności; - w punkcie IV tytułem dopłaty zasądzić od wnioskodawcy (...) S.A. w K. na rzecz uczestniczki B. Z. kwotę 4557zł. w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia z zastrzeżeniem odsetek ustawowych w razie uchybienia terminowi płatności; - w punkcie V tytułem dopłaty zasądzić od uczestnika S. R. na rzecz uczestniczki B. Z. kwotę 752zł. w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia z zastrzeżeniem odsetek ustawowych w razie uchybienia terminowi płatności; - w punkcie VI tytułem dopłaty zasądzić od uczestnika J. R. na rzecz uczestniczki B. Z. kwotę 752zł. w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia z zastrzeżeniem odsetek ustawowych w razie uchybienia terminowi płatności; - w punkcie VII zasądzić od uczestników J. R. i S. R. na rzecz wnioskodawcy (...) S.A. w K. kwoty po 4398,16zł. a, od uczestniczki B. Z. na rzecz wnioskodawcy (...) S.A. w K. kwotę 638,28zł. tytułem rozliczenia nakładów; - w punkcie VIII oddalić wniosek (...) S.A. w K. o zasądzenie pożytków od uczestników J. R. , S. R. i B. Z.; - w punkcie IX oddalić wniosek Gminy K. o zasądzenie pożytków; - w punkcie X nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa –Sądu Rejonowego w Kielcach od wnioskodawcy (...) S.A. w K. kwotę 1240,65 zł., od uczestników : Gminy K. kwotę 283,40zł., od S. R. kwotę 6324,50zł. ,od J. R. kwotę 5724,50zł. , od B. Z. kwotę 1370,93 zł., tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych; - w punkcie XI orzec, że w pozostałym zakresie wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy dokonał w oparciu o wyczerpujące ustalenia faktyczne zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia (k. 1036-1040). Na wstępie rozważań dokonanych w oparciu o poczynione ustalenia, Sąd przypomniał, iż w związku z uprawomocnieniem się postanowienia Sądu Rejonowego wydanego w dniu 27 maja 2010r, w części dotyczącej zniesienia współwłasności, przedmiotem ustaleń była już tylko kwestia spłat, dopłat oraz rozliczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy wspólnej. Celem rozstrzygnięcia roszczeń w zakresie spłat i dopłat Sąd ustalił wartość działek (...), wydzielonych z działki nr (...), w celu wyjścia z jej współwłasności i przyznanych odpowiednio (...) S.A. i na współwłasność J. R., S. R. i B. Z.. Ustalając tę wartość Sąd uwzględnił zgodne stanowiska wnioskodawcy i uczestników, że aktualna wartość zabudowanych nieruchomości winna być pomniejszona o wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na działkę (...) w części odpowiadającej wydzielonej działce nr (...) oraz uczestników S. R., J. R. i B. Z. w części odpowiadającej wydzielonej działce nr (...). Uwzględniając to stanowisko Sąd wskazał, iż decydujące znaczenie miała tu okoliczność, że współwłaściciele dokonali nieformalnego podziału quoad usum nieruchomości, w wyniku którego wnioskodawca użytkował zabudowaną działkę odpowiadającą aktualnej działce nr (...), zaś uczestnicy S. R., J. R. i B. Z. użytkowali nieruchomość odpowiadającą działce nr (...), zatem każdy ze współwłaścicieli korzystał wyłącznie z poczynionych przez siebie nakładów. Podkreślił przy tym, że Gmina K. w czasie trwania współwłasności w żaden sposób nie użytkowała nieruchomości wspólnej oraz nie domagała się rozliczenia pożytków, ani też nigdy nie żądała dopuszczenia do współposiadania nieruchomości. Czyniąc ustalenia co do wartości przedmiotu wspólnego Sąd oparł się na opinii biegłego J. D. (podstawowej, uzupełniającej oraz ustnej), którą uznał za jasną, pełną, rzetelną, i jako taką po wyjaśnieniu przez biegłego zgłoszonych zastrzeżeń, nie budzącą wątpliwości. Ostatecznie wartość działki nr (...) ustalona została na kwotę 867 253zł., w tym wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na kwotę 526 801 zł., zaś wartość działki nr (...) na kwotę 1 027 317zł., w tym wartość nakładów poczynionych przez uczestników na kwotę 460 657zł. Uwzględniając zgodne stanowisko wnioskodawców i uczestników co do ustalenia wartości nieruchomości z pominięciem wartości nakładów poczynionych przez wnioskodawców i uczestników odpowiednio na działki (...), Sąd ustalił wartość działki nr (...) na kwotę 340 452zł., a działki nr (...) na kwotę 566 660zł. zaś ich łączną wartość przed dokonaniem nakładów na kwotę 907 112zł. Uwzględniając zaś, wielkość udziałów poszczególnych współwłaścicieli w przedmiocie współwłasności o wartości wyliczonej na 907 112zł., Sąd ustalił, że: wnioskodawca (...) S.A. w K. posiadający 75/300 udziałów we współwłasności w wyniku zniesienia współwłasności winien otrzymać część nieruchomości o wartości

226 788zł.; S. R. oraz J. R. posiadający po 165/600 udziałów w wyniku zniesienia współwłasności winni otrzymać części odpowiadające wartości po 249 456zł każdy; B. Z. posiadająca 12/300 udziałów, w wyniku zniesienia współwłasności winna otrzymać część o wartości 36 284zł., zaś Gmina K. posiadająca 16/100 udziałów, w wyniku zniesienia współwłasności winna otrzymać część o wartości 145 138zł. Ponieważ wnioskodawca (...) S.A. w drodze zniesienia współwłasności, na wyłączną własność otrzymał działkę nr (...) o wartości 340 452zł., tj. 113 674zł. ponad wartość swojego udziału, to taką kwotę winien wypłacić na rzecz pozostałych współwłaścicieli z tytułu spłat i dopłat. W sytuacji, zaś gdy uczestnicy S. R. i J. R. uzyskując na własność po 71/150 udziałów we współwłasności działki (...) tj. po 268 219zł. każdy, czyli po 18 763zł. więcej ponad należne im udziały, to obowiązani byli wypłacić na rzecz współwłaścicieli, którzy w drodze wyjścia za współwłasności nie uzyskali w naturze wartości odpowiadającej ich udziałowi w nieruchomości wspólnej, właśnie po 18 763zł. Ponieważ B. Z. w drodze zniesienia współwłasności uzyskała 8/150 udziałów w działce nr (...) tj. wartość 30 222zł. tj. o 6 062zł. mniej od należnego jej udziału, Sąd uznał iż to w takiej właśnie wysokości należy jej się dopłata. Gminie K. zaś, która w wyniku działu nie otrzymała w naturze żadnej części z nieruchomości wspólnej w ocenie Sądu Rejonowego należy się spłata w wysokości odpowiadającej wartości jej udziału tj. 145 138zł. Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Rejonowy zasądził na rzecz Gminy K. tytułem spłaty: od (...) S.A. kwotę 109 117zł., a od S. R. i J. R. po 18 011zł. płatne w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami w wypadku uchybienia terminowi płatności; zaś na rzecz B. Z. zasądził tytułem dopłaty: od (...) S.A. kwotę 4 557zł., a od S. R. i J. R. po 752zł., płatne w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia, z zastrzeżeniem odsetek ustawowych w razie uchybienia terminowi płatności. Ustalając tygodniowy termin spłat, Sąd podkreślił, iż w czasie trwającego 8 lat postępowania sądowego, wnioskodawca i uczestnicy mieli realną możliwość zgromadzenia środków potrzebnych na dokonanie stosownych spłat i dopłat. Oceniając zasadność roszczeń dotyczących nakładów poczynionych przez poszczególnych współwłaścicieli, Sąd Rejonowy podkreślił, iż współwłaściciele, którzy ich dokonali nie mogą żądać ich zwrotu od współwłaścicieli, którzy z nich nie korzystali na skutek podziału nieruchomości quo ad usum i tym samym ocenił, że nakłady poczynione na działki nr (...) nie powinny podlegać wzajemnemu rozliczeniu, bowiem korzystali z nich tylko ci współwłaściciele, którzy je poczynili. Za zasadne Sąd uznał natomiast żądanie związane z rozliczeniem ciężarów związanych z rzeczą wspólną, w postaci podatku od nieruchomości uiszczonego przez współwłaścicieli w latach 2006-2009. Na podstawie zaoferowanego w sprawie materiału dowodowego ustalił, iż z tytułu podatku od nieruchomości: za 2007r. współwłaściciele wpłacicie 13 152,80 zł., w tym należność główną w kwocie 12 800, 80zł i odsetki w wysokości 352zł.; za rok 2008 – 11 092,20zł., w tym należność główną w kwocie 11 052,20zł. i 40zł tytułem odsetek; za rok 2009 – 13 474,20zł., w tym należność główną w 13 375,20zł. i 55zł. tytułem odsetek, oraz 44 zł. tytułem kosztów upomnienia; za rok 2010 - 12 895zł. Ustalając, iż wnioskodawca za lata 2006-2009 zapłacił ponad swój udział kwotę 9 414,60zł. i uwzględniając, iż stosownie do swoich udziałów, zwrotu z tytułu tej nadpłaty winni dokonać na jego rzecz uczestnicy: B. Z. – w kwocie 638,28zł. oraz J. R. i S. R. w kwotach po 4 398,16zł. i takie też kwoty zasądził od nich na rzecz spółki (...) S.A. Za niezasadne Sąd Rejonowy uznał zaś żądanie spółki (...) rozliczenia uczestników S. R., J. R. i B. Z. z tytułu pożytków w postaci czynszu, jakie uzyskali z rzeczy wspólnej wynajmując lokale w budynku położonym na aktualnie wydzielonej działce nr (...). Podkreślił, iż co prawda w czasie trwania współwłasności wszystkim współwłaścicielom przysługiwało uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej jako całości, nie zaś tylko części odpowiadającej wielkości udziału każdego z nich, bowiem nie ustalili oni umownie innego sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, oraz zaznaczył, że żaden ze współwłaścicieli nie pozbawił innego współwłaściciela rzeczy możliwości korzystania z niej w sposób przewidziany w art. 206 k.c. ale zaznaczył jednocześnie, że w przedmiotowym wypadku wnioskodawca i uczestnicy de facto dokonali nieformalnego podziału nieruchomości quo ad usum, w związku z czym wnioskodawca posiadał nieruchomość w obrębie aktualnie wydzielonej działki (...), wykorzystując ją na własne potrzeby związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, natomiast uczestnicy J. R., S. R. i B. Z. użytkowali nieruchomość w części obejmującej wydzieloną działkę nr (...) i taki sposób użytkowania nieruchomości istnieje od początku objęcia jej w posiadanie przez wnioskodawcę i uczestników, a żadne z nich, w tym Gmina K. nie żądało dopuszczenia do współposiadania pozostałej części, ani rozliczenia pożytków. Podkreślił także, iż nigdy nie było sporów co do sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i nikt nie wnosił zastrzeżeń, do czynionych przez współwłaścicieli nakładów na użytkowane części nieruchomości. W tej sytuacji Sąd Rejonowy stwierdził, że skoro J. R., S. R. i B. Z. będąc uprawnionymi do współposiadania całej nieruchomości nr (...) osiągnęli pożytki z tytułu najmu lokali w budynku położonym na użytkowanej przez siebie nieruchomości nr (...), to roszczenie wnioskodawcy z tytułu pożytków jako

bezasadne podlegało oddaleniu w całości. Dochodząc do takiej konkluzji, Sąd podkreśli, że roszczenie wnioskodawcy o zasądzenie pożytków cywilnych uzyskanych przez uczestników byłoby zasadne tylko wtedy, gdyby współwłaściciele ci pozbawiliby wnioskodawcę jako innego współwłaściciela posiadania rzeczy w sposób przewidziany w art. 206 k.c., a tymczasem wnioskodawca korzystał z nieruchomości przez cały okres trwania współwłasności, i to w zakresie przewyższającym jego udział. Sąd Rejonowy stwierdził nadto, iż wbrew twierdzeniom wnioskodawcy nie zgłaszał on żadnych roszczeń w stosunku do uczestników poza lakonicznym stwierdzeniem, że przyłącza się co do zasady do wniosku o rozliczenie nakładów i pożytków zgłoszonego przez Gminę K.. Sąd Rejonowy stwierdził, iż wręcz przeciwnie, z kontekstu całego przebiegu postępowania widoczne jest, że dotyczyło to żądanie rozliczeń pomiędzy posiadającymi uczestnikami a uczestnikiem nieposiadającym - czyli Gminą K.. Podkreślił, iż żądanie rozliczenia pożytków cywilnych ze strony (...) Sp. z o.o. pojawiło się dopiero w apelacji, a zatem w 2011r. Oceniając natomiast żądanie Gminy K. w zakresie rozliczenia pożytków, Sąd Rejonowy stwierdził, że co prawda Gmina K. zgłaszała takie żądanie, ale pomimo trzykrotnego nakładania na nią obowiązku sformułowania wysokości żądania i wskazania okresów jakich dotyczy nie dopełniła tego obowiązku. Tym samym roszczenie Gminy K. o zasądzenie pożytków podlegało oddaleniu w całości jako niesprecyzowane. Brak bowiem kwotowego określenia żądania uniemożliwił Sądowi dokonanie oceny jego zasadności w świetle opinii biegłego J. D. sporządzonej na okoliczność rzeczywistej wartości pożytków osiągniętych z działki (...). W punktach X Sąd orzekł o kosztach sądowych wynoszących w sprawie ogółem 34 271,13 zł., opierając to rozstrzygnięcie na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. oraz zasadzie przewidzianej w art. 520 par. 1 k.p.c., iż zarówno wnioskodawcy jak i uczestnicy winni partycypować w tychże kosztach w stosunku do swojego udziału i uwzględniając wpłaty dokonane na ten cel w toku postępowania przez poszczególnych współwłaścicieli. W punkcie zaś XI stwierdził, że w pozostałym zakresie wnioskodawca i uczestnicy ponoszą każdy we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od postanowienia wywiódł wnioskodawca zaskarżając je w części tj.: w zakresie punktów : I, II, III, IV, V, VI, VIII, X i XI zarzucając mu :

- sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez: **a)** błędne ustalenie, że Gmina K. w czasie trwania współwłasności w żaden sposób nie użytkowała swojej nieruchomości oraz nie domagała się rozliczenia pożytków, podczas gdy na rozprawie z dnia 25 czerwca 2007r., a zatem ponad 4 lata przed zniesieniem współwłasności, pełnomocnik Gminy wnosił o rozliczenie pożytków za cały okres aż do zniesienia współwłasności; **b)** błędne ustalenie, że wnioskodawca nigdy nie formułował wobec uczestników żądania rozliczenia pożytków z tytułu najmu lokali położonych na działce nr (...), podczas gdy: \* na rozprawie w dniu 25 lipca 2007r. uczestnicy i pełnomocnik wnioskodawcy przyłączyli się do wniosku o rozliczenie pożytków i nakładów; \* w apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 27 maja 2010r. sygn. I Ns 43/06, pełnomocnik wnioskodawcy jednoznacznie wskazał, że domaga się rozliczenia pożytków od S. R. i J. R. po 96 962,63zł. oraz B. Z. 14 102,92zł.

- naruszenie prawa materialnego w postaci: **I.** art. 207 k.c. polegające na błędnej wykładni i przyjęciu, że dla wystąpienia z roszczeniem opartym na wskazanym przepisie konieczne jest jednoczesne naruszenie przez współwłaścicieli zobowiązanych do rozliczenia pożytków na podstawie tegoż przepisu, norm wynikających z art. 206 k.c.; **II.** przepisu art. 206 k.c. w zw. z art. 224 par. 2 i art. 225 k.c. polegające na jego błędnej wykładni i przyjęciu, że konieczne jest naruszenie normy wynikającej z tegoż przepisu dla skutecznego dochodzenia roszczeń na podstawie art. 207 k.c., podczas gdy między tymi przepisami występuje brak zależności funkcjonalno-prawnej; **III.** przepisu art. 60 k.c. oraz art. 65 par. 1 i 2 k.c. polegające na ich błędnej wykładni i przyjęciu, że fakt nie domagania się przez któregokolwiek z współwłaścicieli dopuszczenia do posiadania nieruchomości wspólnej jest jednoznaczne z zawarciem per facta concludentia umowy quo ad usum o treści wyłączającej możliwość dochodzenia roszczeń w zakresie pobieranych pożytków na podstawie przepisu art. 207 k.c., podczas gdy świadczy ono o niemożliwości dochodzenia roszczeń na podstawie art. 206 k.c. w zw. z art. 224 par. 2 i art. 225 k.c.; **IV.** przepisu art. 199 k.c. oraz art. 201 k.c. polegające na przyjęciu, że możliwe jest zawarcie per facta concludentia umowy quo ad usum bez zgody wszystkich współwłaścicieli, w tym wypadku – zgody Gminy K.; **V.** przepisu art. 212 par. 1, 2 i 3 k.c. polegające na przyznaniu od wnioskodawcy na rzecz współwłaściciela Gminy K. spłat w zawyżonej wartości, na skutek rażącej

wadliwości opinii biegłego sporządzonych w sprawie; **VI.** przepisu art. 153 ust.1 w zw. z art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. polegające na bezkrytycznym przyjęciu opinii biegłego nr 4/R dotyczącej działki (...)i opinii uzupełniającej 2/R , gdzie wycena nieruchomości (...)i (...)dokonywana była w podejściu porównawczym , aczkolwiek nieruchomości stanowiące bazę wyceny w żadnym wypadku nie stanowiły tzw. nieruchomości podobnych w rozumieniu powołanej ustawy, co skutkowało zawyżeniem spłat obciążających wnioskodawcę na rzecz Gminy K.; **VII.** przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego ( Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) tj. par. 4 ust. 1 i 4 , par. 35 ust. 4 polegające na bezkrytycznym przyjęciu opinii biegłego nr 4 i 3 , w których wartość nakładów poniesionych przez J. R., S. R.i B. Z.na działkę (...)została rażąco zawyżona, a wartość nakładów poniesionych przez (...) S.A.na działkę (...)rażąco zaniżona, co skutkowało rażącym zawyżeniem spłat obciążających wnioskodawcę na rzecz Gminy K.;

- naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, dotyczące przepisów: **I.** przepisu art. 233par. 1 k.p.c. w zw. z art. 316 par. 1 k.p.c. oraz 328 par. 2 k.p.c. w zw. z art. 13par. 2 k.p.c. polegające na : **1.** braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego przez pominięcie oświadczenia Gminy K.złożonego na rozprawie w dniu 25 czerwca 2007r. o rozliczenie pożytków za cały okres aż do zniesienia współwłasności, oraz oświadczeń wszystkich uczestników postępowania oraz wnioskodawcy, że przyłączają się do wniosku o rozliczenie pożytków i nakładów, a także apelacji tego ostatniego od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 27 maja 2010r. w zakresie, jakim domagał się on rozliczenia pożytków od J. R., S. R.i B. Z.co wskazuje , że nie akceptowali oni rzekomej umowy quo ad usum, a nawet jeżeli, to z dniem 25 czerwca 2007r. ona wygasła , bądź też w swojej treści nie przewidywała wyłączenia stosowania przepisu art. 207k.c. ; **2.** wewnętrznej sprzeczności ustaleń Sąd Rejonowy jak i wewnętrznej sprzeczności uzasadnienia postanowienia , gdzie wielokrotnie podnosi się, że w sprawie doszło do zawarcia umowy quo ad usum , a jednocześnie Sąd stwierdza, że zarówno wnioskodawcy jak i każdemu z uczestników w czasie trwania współwłasności przysługiwało uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej jako całości, nie zaś tylko takiej części, która odpowiada wielkości udziału każdego z nich; **3.** bezkrytycznego przyjęcia całkowitej zasadności opinii biegłego w zakresie części oznaczonej nr 4/R , Nr 3 , i opinii uzupełniającej Nr 2/R określających odpowiednio wartość rynkową nakładów na działkę (...)oraz wartość rynkową nakładów na działkę (...), bez nakładów poczynionych po dniu 18 stycznia 2012r., w sytuacji , gdy opinie te obarczone są szeregiem błędów, na które wnioskodawca wskazywał w swoim piśmie z dnia 21 sierpnia 2013r., co skutkowało zawyżeniem spłat dokonanych przez wnioskodawcę na rzecz Gminy K.; **II.** przepisu art. 233 par. 1 k.p.c. , 232 k .p .c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że w niniejszej sprawie wszyscy współwłaściciele zawarli umowę quo ad usum, podczas gdy w sprawie brak jest jakiegokolwiek dowodu świadczącego o powyższym fakcie; **III.** przepisu art. 386 par. 6 k.p.c. w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c. poprzez nie zastosowanie się przez Sąd Rejonowy do oceny prawnej oraz wytycznych, co do dalszego postępowania wyrażonych w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 18 stycznia 2012r. sygn. II Ca 1012/10 wynikające z : \* nie dokonania stosownego rozliczenia w oparciu o art. 207 k.c., podczas, gdy w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego podkreślono konieczność dokonania takiego rozliczenia , \* dokonanie ustaleń faktycznych w sprawie z pominięciem stanowiska wnioskodawcy zgłoszonego w apelacji od postanowienia z dnia 27 maja 2007r. podczas, gdy w uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał , że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy winien przede wszystkim precyzyjnie ustalić zgłoszone w sprawie żądanie rozliczenia pożytków uzyskanych z rzeczy wspólnej , jak i poczynionych na nią nakładów, tak w odniesieniu do przedmiotu jak i okresu jakiego ma dotyczyć, mając przy tym na uwadze także stanowiska zgłoszone w tym zakresie w toku postępowania apelacyjnego; **IV.** przepisu art. 224 par. 1 k.p.c. oraz art. 235 par. 1 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c. poprzez zamknięcie rozprawy z zaniechaniem wydania przez Sąd jakiegokolwiek postanowienia dowodowego w zakresie wniosków (...) S.A.zawartych w piśmie z dnia 21 sierpnia 2013r.gdzie wnoszono o dopuszczenie dowodu z pisemnych uzupełnień opinii biegłego J. D.w zakresie wartości rynkowych nakładów na działki (...)( odpowiednio opinii Nr 4/Ri opinii Nr 3).

W związku z powyższymi zarzutami, w oparciu o art. 386 par. 1 i 4 k.p.c. w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c. apelujący wniosł o: zmianę postanowienia w zaskarżonej części w ten sposób, że: - tytułem spłaty od wnioskodawcy na rzecz Gminy K. zasądzić kwotę 53 485zł. w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi;

- tytułem spłaty od uczestników S. R. i J. R. na rzecz Gminy K. zasądzić kwot po 53 317 zł. w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi; tytułem dopłaty zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki B. Z. kwotę 970 zł. w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi; - tytułem dopłaty zasądzić od uczestników S. R. i J. R. na rzecz B. Z. kwot po 967 zł. w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi; - tytułem rozliczenia pożytków zasądzić od uczestników S. R. i J. R. na rzecz wnioskodawcy kwot po 56 676 zł. w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi; tytułem rozliczeń pożytków zasądzić od uczestniczki B. Z. na rzecz wnioskodawcy kwotę 24 667 zł. w terminie 1 tygodnia od daty uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi. Nadto domagał się zasądzenia od uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przypisanych. Apelujący zgłosił także żądanie ewentualne, domagając się uchylenia postanowienia w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa adwokackiego we wszystkich instancjach, w tym w postępowaniu apelacyjnym, jako części kosztów procesu.

### **SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE:**

Apelacja jest niezasadna i jako tak nie podlegała uwzględnieniu.

Analiza zaskarżonego orzeczenia, w kontekście zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz obowiązujących tak przepisów prawa proceduralnego jak i materialnego doprowadziła Sąd Okręgowy do wniosku, iż co do zasady jest ono prawidłowe. Co prawda kilku zarzutom spośród kilkunastu sformułowanych w apelacji nie sposób odmówić zasadności, to jednak apelacja ta ostatecznie nie mogła doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Na wstępie analizy zasadności poszczególnych zarzutów podniesionych w apelacji, zaznaczyć należy, iż wszystkie one są skoncentrowane co do zasady na trzech kwestiach tj. ocenie dokonanej przez Sąd stanowisk wnioskodawcy i uczestników zgłoszonych w odniesieniu do rozliczenia pożytków i nakładów, wywodów sprowadzających się do uznania, że nie korzystanie przez Gminę K. z nieruchomości było jednoznaczne z wyrażeniem przez Gminę zgody na zawarcie z pozostałymi współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości przez fakty dokonane umownego podziału tejże nieruchomości do korzystania, oraz uznaniu przez Sąd I instancji opinii biegłego J. D. w zakresie wartości nieruchomości oraz poczynionych na nią tj. na działki (...) nakładów za wiarygodną i rzetelną. Przy czym zastrzeżenia te zgłoszone zostały tak w zakresie naruszenia przepisów procedury, ustaleń faktycznych, jak i naruszenia prawa materialnego. Do zarzutów które w ocenie Sądu II instancji należało uznać za trafne należy przede wszystkim zarzut związany z wadliwą oceną przez Sąd Rejonowy skutku wypływającego z faktu nie korzystania przez Gminę K. z uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. w odniesieniu o przedmiotowej nieruchomości i nie przeszkadzaniu w istniejącym od lat posiadaniu jej przez wnioskodawcę, a wcześniej jego poprzednika prawnego oraz uczestników J. R., S. R. i B. Z., tj. wyprowadzenie z tego prawidłowo ustalonego faktu wadliwych konsekwencji prawnych w postaci uznania, iż w ten sposób doszło do zawarcia przez Gminę oraz pozostałych współwłaścicieli, przez fakty dokonane umownego podziału nieruchomości wspólnej do korzystania. Zdaniem Sądu Okręgowego, brak bowiem jakiegokolwiek zainteresowania ze strony Gminy korzystaniem z przedmiotowej nieruchomości wspólnej, nie może być utożsamiany z wyrażeniem zgody na wydzielenie w ramach nieruchomości poszczególnych jej części do wyłącznego korzystania przez pozostałych ze współwłaścicieli i tym samym rezygnacją w związku z tą umową z uprawnienia do korzystania z niej. Uprawnienie bowiem współwłaścicieli przewidziane w art. 206 k.c. do współposiadania rzeczy wspólnej nie jest równoznaczne z obowiązkiem, którego zaniechanie mogłoby rodzić po jego stronie utratę tegoż uprawnienia. Nie korzystanie z tegoż uprawnienia przez jednego ze współwłaścicieli, samo przez się nie może w szczególności oznaczać, iż wyraża on zgodę na wyłączne posiadanie przedmiotu współwłasności przez innych współwłaścicieli i czerpanie tylko przez nich pożytków z części znajdującej się w ich posiadaniu. Zawarcie umowy przez fakty dokonane wymaga bowiem aktywności i świadomego zgodnego współdziałania stron takiej dorozumianej umowy, nakierowanego na doprowadzenie przez swoje działania do uzyskania oczekiwanego skutku prawnego. Zwrócić należy także uwagę na brak zgody pomiędzy wnioskodawcą oraz uczestnikami J. R., S. R. i B.

Z. na to aby realizując swoje uprawnienia do korzystania z rzeczy wspólnej , podejmowali działania zmierzające do dokonania pomiędzy współwłaścicielami podziału nieruchomości wspólnej do korzystania.

Za trafne w ocenie Sądu Okręgowego należało uznać także wywody apelacji w odniesieniu do uzależnienia skutecznego dochodzenia uprawnień wskazanych w art. 207 k.c. od naruszenia przez innych współwłaścicieli przepisu art. 206 k.c. w zw. z art. 224par. 2 k.c. i art. 225k.c.( wywody Sądu Rejonowego k. 1047-1048). Odwołując się do wywodów dotyczących tej kwestii zawartych w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego wydanego w przedmiotowym postępowaniu w dniu 18 stycznia 2012r. ( k. 646, 659-661), które Sąd rozpoznający przedmiotową apelację w całości aprobuje, stwierdzić jednoznacznie należy, że co do zasady roszczenia oparte na przepisie art. 207 k.c. nie są uzależnione od sposobu realizacji uprawnień z art. 206 k.c. przez poszczególnych współwłaścicieli ani też od naruszenia prawa do współposiadania nieruchomości wspólnej. Uprawnienia te mogą być jednak ograniczone na skutek ustaleń umownych, regulujących kwestie pobierania pożytków i ponoszenia ciężarów z rzeczy wspólnej w sposób odmienny od zasady przyjętej w art. 207 k.c., co w ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca. Zaznaczyć należy , iż w drodze sądowego wyjścia ze współwłasności uprawnienie to może jednak doznać ograniczenia na skutek zastosowania w uzasadnionych wypadkach przepisu art. 5 k.c. tj. gdyby korzystanie z tego prawa naruszało zasady współżycia społecznego i taka właśnie sytuacja w ocenie Sądu II instancji miała miejsce w przedmiotowej sprawie. Sąd Okręgowy zwraca bowiem uwagę na fakt , iż sam apelujący ubiegał się o pomniejszenie wartości wydzielonych działek, przyjmowanej do rozliczenia o nakłady poczynione odpowiednio przez niego na działkę (...) i przez J. R. S. R. i B. Z. na działkę (...), oraz o nie rozliczanie tych nakładów z uwagi na fakt, iż przypadły one w wyniku wyjścia ze współwłasności tym, którzy je poczynili i dotychczas wykorzystywali. W tej zatem sytuacji zdaniem Sądu Okręgowego , gdy apelująca Spółka (...) nie zwróciła J. R., S. R. i B. Z. części nakładów odpowiadającej jej udziałowi w nieruchomości wspólnej , dzięki którym właśnie pobierali oni pożytki w postaci czynszów za wynajem wybudowanych i wyremontowanych pomieszczeń znajdujących się w budynkach położonych na działce (...) , to domaganie się zasądzenia od nich części uzyskanych w ten sposób pożytków, odpowiadających udziałowi apelującej Spółki we współwłasności działki (...) , należało ocenić jako niekorzystające z ochrony prawnej nadużycie prawa, wskazujące na naruszenie zasad współżycia społecznego w postaci wzajemnej uczciwości i dobrych obyczajów. Za uzasadniony, chociaż ostatecznie nie skutkujący w przedmiotowej sprawie wadliwością orzeczenia wydanego przez Sąd Rejonowy należało uznać również zarzut nie zastosowania się do wytycznych zawartych w uzasadnieniu powołanego powyżej postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 18 stycznia 2012r. w zakresie dokonania rozliczeń z art. 207 k.c. , a co za tym idzie poczynienia w tym względzie także stosownych ustaleń. Uwzględnione bowiem w rozliczeniach zgodne stanowisko wnioskodawcy oraz J. R. , S. R. i B. Z., nie kwestionowane przez Gminę K. , dotyczące pominięcia przy ustalaniu wartości wydzielonych działek (...) nakładów poczynionych na nie przed ich formalnym wydzieleniem, przez posiadających te części działki współwłaścicieli , co miało istotny wpływ na ustalenie wartości przyznanych w drodze podziału nieruchomości i wysokość ustalonych spłat i dopłat, i nie dokonywania rozliczeń z tytułu poniesienia tych nakładów z uwagi na przyznanie ich ostatecznie, w drodze wyjścia ze współwłasności w sposób wskazany w postanowieniu Sądu Rejonowego z dnia 27 maja 2010r. zaaprobowany postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 18 stycznia 2012r. wydanym pod sygn. II Ca 1012/10, współwłaścicielom , którzy je ponieśli, a także nie kwestionowanie tego założenia przez skarżącego, w ocenie Sądu Okręgowego wskazywało na uznanie tych ustaleń ostatecznie za zbędne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy. Poza wyżej wskazanymi zarzutami , pozostałe zastrzeżenia podniesione w apelacji należało uznać zdaniem Sądu Okręgowego za chybione. W szczególności za nieusprawiedliwione w kontekście stanowisk zaprezentowanych przez pełnomocnika (...) Sp. z o.o. na rozprawach w dniach: 9 października 2013r. ( k. 939) i 7 kwietnia 2014r. ( k. 1023 i 1026) , oraz w piśmie z dnia 19 lutego 2014r. złożonym w formie załącznika do protokołu rozprawy z dnia 19 lutego 2014r. należało uznać wszystkie zarzuty dotyczące prawidłowości uznania przez Sąd Rejonowy za fachową , rzetelną i wyczerpującą opinię biegłego J. D. , po odniesieniu się przez tego biegłego do wszystkich podniesionych przez wnioskodawcę w piśmie datowanym na 21 sierpnia 2013r. zastrzeżeń i wyjaśnieniu wątpliwości w opinii ustnej złożonej na rozprawie w dniu 9 października 2013r. (k. 937-939), oraz po sporządzeniu na wniosek pełnomocnika wnioskodawcy w formie pisemnej uzupełniającej opinii na okoliczność ustalenia wartości działki (...), położonej w K. bez nakładów poczynionych na tą nieruchomość po dacie 18 stycznia 2012r. , oraz celem ustalenia wartości nakładów na tą nieruchomość bez wartości nakładów poczynionych po tej dacie , a ponadto ustalenie jakie pożytki uzyskali S. R., J. R. i B. Z. do daty 18 stycznia 2012r. Za

takim stwierdzeniem przemawia w ocenie Sądu Okręgowego stwierdzenie pełnomocnika wnioskodawcy po odebraniu ustnej opinii od biegłego w dniu 9 października 2013r. , iż nie zgłasza dalszych pytań do biegłego , oraz sprecyzowany wniosek w zakresie uzupełniającej opinii (k. 939) , a następnie jego stwierdzenia z rozprawy z dnia 19 lutego 2014, iż nie zgłasza zastrzeżeń do opinii biegłego ( k. 1009) , a na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2014r. stwierdzenie , „ iż nie zgłasza żadnych środków dowodowych” (k. 1026). Wreszcie na pełną aprobatę i nie kwestionowanie opinii biegłego wskazuje jednoznacznie pismo wnioskodawcy reprezentowanego przez fachowego pełnomocnika zatytułowane załącznik do protokołu z dnia 19 lutego 2014r. , w którym ostatecznie wnioskodawca sprecyzował swoje stanowisko wnosząc o zasadzenie konkretnych kwot tytułem spłat , dopłat, rozliczenia pożytków i obciążeń oparte na szacunku dokonany przez biegłego J. D. ( k. 1004-1007), które to w istocie, co do ustalenia wartości wydzielonych działek ustalanej bez nakładów oraz wysokości spłat i dopłat znalazło odzwierciedlenie w zaskarżonym postanowieniu ( por. k. 1005-1006 punkt zatytułowany spłaty i dopłaty , oraz pkt. I-VI zaskarżonego postanowienia k. 1027) .

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy uznał ostatecznie rozstrzygnięcie zawarte w zaskarżonym postanowieniu za prawidłowe i w konsekwencji na podstawie art. 385 k.c. orzekł o oddaleniu apelacji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparł na podstawie art. 520 par. 3 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. oraz w zw. z art. 391par. 1 k.p.c. uznając , iż interesy uczestników postępowania były sprzeczne. Oddalając apelację wnioskodawcy jako niezasadną Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników B. Z. kwotę 252 zł. a na rzecz J. R. i S. R. kwoty po 1674zł. tytułem kosztów zastępstwa adwokackiego z jakiego korzystali oni na tym etapie postępowania, ustalając je na podstawie regulujących je przepisów oraz uwzględniając, wartość zaskarżenia określoną przez apelującego na 289219zł.

/SSO. E. Ciesielska/ /SSO. M. Broda/ /SSO. R. Adamczyk/