

Sygn. akt II Ca 750/21

POSTANOWIENIE

Dnia 16 lutego 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodnicząca sędzia Agnieszka Śliwa

protokolant: prot. sąd. Anna Szymanowicz

po rozpoznaniu 20 grudnia 2022 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z wniosku E. Z.

przy udziale Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P., (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., H. Ś., J. U., M. U., D. F., G. D., T. A., A. K., H. D., E. K. (1), J. R., B. R., H. B. (1), E. K. (2), M. K. (1), H. K., R. K., I. S., S. S. (1), J. S., A. S. (1) i P. S.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestnika (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., apelacji uczestników J. U. i M. U., apelacji uczestniczki H. D., apelacji uczestników E. K. (1), H. B. (1) i E. K. (2) oraz apelacji uczestników H. Ś., J. R., B. R., G. D. i T. A.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z 24 marca 2020 r.

sygn. akt IX Ns 687/12

postanawia

1) zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a) w punkcie III. zasądzić tytułem dopłaty na rzecz wnioskodawczyni E. Z.:

1. od uczestniczki H. D. 98.688,80 zł,
2. od uczestnika (...) sp. z o.o. 10.137,16 zł,
3. od uczestnika T. A. 25.493,03 zł,
4. od uczestniczki G. D. 97.431,35 zł,
5. od uczestniczki H. Ś. 16.766,52 zł,
6. od uczestniczki E. K. (1) 31.179,84 zł,
7. od uczestników J. R. i B. R. 54.209,01 zł,
8. od uczestnika H. B. (1) 132.329,84 zł,

przy czym kwota określona w podpunkcie 2. płatna do 18 marca 2023 r., a pozostałe kwoty płatne do 16 lutego 2024 r., wszystkie z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności,

b) w punkcie IV. zasądzić tytułem dopłaty na rzecz uczestników J. U. i M. U.:

1. od uczestniczki H. D. 5.445,68 zł,
2. od uczestnika (...) sp. z o.o. 559,37 zł,
3. od uczestnika T. A. 1.406,71 zł,
4. od uczestniczki G. D. 5.376,29 zł,
5. od uczestniczki H. Ś. 925,18 zł,
6. od uczestniczki E. K. (1) 1.720,51 zł,
7. od uczestników J. R. i B. R. 2.991,30 zł,
8. od uczestnika H. B. (1) 7.302,27 zł,

przy czym kwota określona w podpunkcie 2. płatna do 18 marca 2023 r., a pozostałe kwoty płatne do 16 lutego 2024 r., wszystkie z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności,

c) w punkcie V. zasądzić tytułem spłaty na rzecz uczestnika Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P.:

1. od uczestniczki H. D. 21.671,81 zł,
2. od uczestnika (...) sp. z o.o. 2.226,09 zł,
3. od uczestnika T. A. 5.598,20 zł,
4. od uczestniczki G. D. 21.395,68 zł,
5. od uczestniczki H. Ś. 3.681,88 zł,
6. od uczestniczki E. K. (1) 6.847,02 zł,
7. od uczestników J. R. i B. R. 11.904,75 zł,
8. od uczestnika H. B. (1) 29.059,84 zł,

przy czym kwota określona w podpunkcie 2. płatna do 18 marca 2023 r., a pozostałe kwoty płatne do 16 lutego 2024 r., wszystkie z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności,

d) w punkcie VI. zasądzić tytułem dopłaty na rzecz uczestnika D. F.:

1. od uczestniczki H. D. 25.687,81 zł,
2. od uczestnika (...) sp. z o.o. 2.638,61 zł,
3. od uczestnika T. A. 6.635,60 zł,
4. od uczestniczki G. D. 25.360,50 zł,
5. od uczestniczki H. Ś. 4.364,17 zł,

6. od uczestniczki E. K. (1) 8.115,83 zł,
7. od uczestników J. R. i B. R. 14.110,25 zł,
8. od uczestnika H. B. (1) 34.445,48 zł,

przy czym kwota określona w podpunkcie 2. płatna do 18 marca 2023 r., a pozostałe kwoty płatne do 16 lutego 2024 r., wszystkie z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności,

e) w punkcie VII. zasądzić tytułem dopłaty na rzecz uczestniczki A. K.:

1. od uczestniczki H. D. 6.035,83 zł,
2. od uczestnika (...) sp. z o.o. 619,99 zł,
3. od uczestnika T. A. 1.559,16 zł,
4. od uczestniczki G. D. 5.958,93 zł,
5. od uczestniczki H. Ś. 1.025,44 zł,
6. od uczestniczki E. K. (1) 1.906,97 zł,
7. od uczestników J. R. i B. R. 3.315,47 zł,
8. od uczestnika H. B. (1) 8.093,60 zł

przy czym kwota określona w podpunkcie 2. płatna do 18 marca 2023 r., a pozostałe kwoty płatne do 16 lutego 2024 r., wszystkie z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności,

f) po punkcie VII. dodać punkt VIIa., w którym:

1. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 98.688,80 zł opisanej w punkcie III.1. postanowienia, ustanowić na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera l) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 98.688,80 zł,
2. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 10.137,16 zł opisanej w punkcie III.2. postanowienia, ustanowić na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera d) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 10.137,16 zł,
3. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 25.493,03 zł opisanej w punkcie III.3. postanowienia, ustanowić na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera f) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 25.493,03 zł,
4. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 97.431,35 zł opisanej w punkcie III.4. postanowienia, ustanowić na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera m) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 97.431,35 zł,
5. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 16.766,52 zł opisanej w punkcie III.5. postanowienia, ustanowić na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera j) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 16.766,52 zł,
6. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 31.179,84 zł opisanej w punkcie III.6. postanowienia, ustanowić na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera g) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 31.179,84 zł,

7. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 54.209,01 zł opisanej w punkcie III.7. postanowienia, ustanowić na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera d) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 54.209,01 zł,

8. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 132.329,84 zł opisanej w punkcie III.8. postanowienia, ustanowić na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera q) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 132.329,84 zł,

2) w pozostałym zakresie oddalić apelację;

3) tytułem zwrotu wydatków podniesionych na rzecz wspólną zasądzić na rzecz wnioskodawczyni:

a) od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty,

b) od (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. 2.442,92 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 10 sierpnia 2022 r. do dnia zapłaty.

c) od H. Ś. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty ,

d) od J. U. i M. U. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 10 sierpnia 2022 r. do dnia zapłaty,

e) od D. F. 3.570,42 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 2 września 2022 r. do dnia zapłaty,

f) od G. D. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty,

g) od T. A. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty,

h) od A. K. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 30 sierpnia 2022 r. do dnia zapłaty,

i) od H. D. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty,

j) od E. K. (1) 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. dnia zapłaty,

k) od J. R. i B. R. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty,

l) od H. B. (1) 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty,

w pozostałym zakresie oddalając to roszczenie;

4) kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawczynię i uczestników postępowania w zakresie przez nich poniesionym,

5) przyznać ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu na rzecz adwokata K. J. 4.050 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu uczestniczce H. D. w postępowaniu apelacyjnym.

Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni E. Z. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) wP. prowadzi księgę wieczystą (...).

Uczestnicy E. i M. K. (2) wnieśli o zwrot nakładów na lokal nr (...) poniesionych na adaptację strychu w wysokości 230.000 zł w proporcji odpowiadającej udziałom poszczególnych współwłaścicieli, domagając się zapłaty od wnioskodawczynie.

W piśmie z 17 grudnia 2012 r. uczestnicy H. Ś., H. D., T. A., G. D., M. K. (1), E. K. (2), E. K. (1), B. R. i J. R. podkreślili, że zarówno oni, jak i inne osoby, które wcześniej zajmowały poszczególne lokale, dokonali znacznych nakładów, które doprowadziły do znacznego wzrostu wartości tych lokali, jak i całego budynku. W przypadku zasądzenia dopłat, uczestnicy wnieśli o obniżenie tych kwot o wartość nakładów przez nich poczynionych. Pismem z 28 stycznia 2013 r. ww. uczestnicy sprecyzowali swoje roszczenie o zwrot nakładów i wnieśli o zasądzenie:

1. od E. U. na rzecz: H. Ś. - 14.400 zł, T. A. - 8.592 zł, E. K. (1) - 10.666,67 zł, B. i J. R. solidarnie - 16.000 zł, E. i M. K. (1) solidarnie - 128.000 zł, H. D. - 17.808 zł, G. D. - 17.918,93 zł,

2. od (...) sp. z o.o. na rzecz: H. Ś. - 900 zł, T. A. - 537 zł, E. K. (1) - 666,67 zł, B. i J. R. solidarnie - 1.000 zł, E. i M. K. (1) solidarnie - 8.000 zł, H. D. - 1.113 zł, G. D. - 1.119,93 zł,

3. od M. i J. U. solidarnie na rzecz: H. Ś. - 900 zł, T. A. - 537 zł, E. K. (1) - 666,67 zł, B. i J. R. solidarnie - 1.000 zł, E. i M. K. (1) solidarnie - 8.000 zł, H. D. - 1.113 zł, G. D. - 1.119,93 zł,

4. od D. F. na rzecz: H. Ś. - 3.600 zł, T. A. - 2.148 zł, E. K. (1) - 2.666,67 zł, B. i J. R. solidarnie - 4.000 zł, E. i M. K. (1) solidarnie - 32.000 zł, H. D. - 4.452 zł, G. D. - 4.479,73 zł,

5. od A. K. na rzecz: H. Ś. - 900 zł, T. A. - 537 zł, E. K. (1) - 666,67 zł, B. i J. R. - 1.000 zł, E. i M. K. (1) - 8.000 zł, H. D. - 1.113 zł, G. D. - 1.119,93 zł.

W piśmie z 12 listopada 2013 r. wnioskodawczynie wniosła o oddalenie ww. roszczeń uczestników. Jednocześnie wnioskodawczynie wskazała, że poniosła nakłady na wspólną nieruchomość w postaci: prac remontowych w lokalach, których łączny koszt wyniósł 68.059,58 zł, wydatków z tytułu opłat za wodę w kwocie 26.845,01 zł, wydatków z tytułu wywozu śmieci w kwocie 5.432,58 zł, wydatków związanych z czyszczeniem pieca w kwocie 270 zł, wydatków na poczet podatku od nieruchomości w kwocie 6.483,48 zł. Wobec powyższego wnioskodawczynie wniosła o zasądzenie na swoją rzecz następujących kwot z ustawowymi odsetkami od 28 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty od: T. A. - 3.734,88 zł, H. D. - 3.734,88 zł, G. D. - 3.734,88 zł, E. i M. K. (1) - 3.734,88 zł, E. K. (1) - 3.734,88 zł, H. Ś. - 3.734,88 zł, B. i J. R. - 3.734,88 zł, M. i J. U. - 3.734,88 zł, D. F. - 14.939,52 zł, (...) sp. z o.o. - 3.734,88 zł, A. K. - 3.734,88 zł.

Wnioskodawczynie wskazała także, że uczestnicy postępowania H. Ś., H. D., T. A., G. D., E. K. (1), E. i M. K. (2), B. i J. R. nie tylko nie dopuszczają wnioskodawczynie do udziału we współwłasności, lecz również użytkują nieruchomość w zakresie przekraczającym ich udział we współwłasności. Biorąc powyższe pod uwagę wnioskodawczynie wniosła o zasądzenie na swoją rzecz następujących kwot z ustawowymi odsetkami od dnia 12 listopada 2013 r. do dnia zapłaty od: H. Ś. - 10.095,84 zł, H. D. - 15.940,80 zł, T. A. - 8.966,70 zł, G. D. - 39.519,90 zł, E. K. (1) - 1.328,40 zł, E. i M. K. (1) - 56.567,70 zł, B. i J. R. - 5.027,62 zł.

W piśmie z 4 lutego 2019 r. wnioskodawczynie rozszerzyła ww. żądanie o okres od 1 grudnia 2013 r. do 31 stycznia 2019 r. i wniosła o zasądzenie od: H. Ś. 17.044,11 zł, H. D. - 59.215,89 zł, T. A. - 11.439 zł, G. D. - 65.507,34 zł, E. K. (1) - 8.236,08 zł, E. i M. K. (1) - 67.349,88 zł, B. i J. R. - 23.716,86 zł, H. B. (1) - 39.719,16 zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 10-tego dnia każdego miesiąca, w którym miało miejsce „użytkowanie ponad udział” odnośnie kwoty za niego przypadającej, do dnia zapłaty.

W piśmie z 16 stycznia 2014 r. uczestnicy T. A., H. D., G. D., E. K. (2), M. K. (1), E. K. (1), H. Ś., B. R., J. R., odnosząc się do tzw. roszczenia wyrównawczego wskazali, że pomiędzy współwłaścicielami istnieje umowa quoad usum, zatem każdorazowy współwłaściciel nabywając udział w nieruchomości musi liczyć się, że jego posiadanie rzeczy będzie ograniczone. Poszczególni współwłaściciele nabywając udział mieli zagwarantowane prawo wyłącznego korzystania z

lokali, które aktualnie zajmują. Podobna sytuacja dotyczy wnioskodawczynie, bowiem żaden z uczestników nie rości sobie praw do zajmowanych przez nią lokali.

W piśmie z 18 września 2015 r. uczestniczka H. D. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozostałych współwłaścicieli kwoty 38.198 zł (stosownie do posiadanego przez nich udziału) z tytułu odszkodowania za straty poniesione przez nią na skutek doprowadzenia jej mieszkania do katastrofy budowlanej, która była spowodowana odstąpieniem od koniecznego remontu dachu. Ponadto wskazała, że łączne nakłady na lokal nr (...) (zarówno dokonane przez nią, jak i poprzedników) wyniosły 37.798 zł, stąd uczestniczka wniosła o wyliczenie wartości wyodrębnianego lokalu bez uwzględnienia tych nakładów.

Pismem z 24 października 2017 r. wnioskodawczynie zgłosiła do rozliczenia kwotę 30.000 zł, stanowiącą równowartość nakładów koniecznych poniesionych przez najemców lokalu nr (...), którą to kwotę uiściła na rzecz tych osób. Wobec powyższego wniosła o zasądzenie od uczestników T. A., H. D., G. D., H. B. (1), E. K. (1), H. Ś., B. i J. R., M. i J. U., Skarbu Państwa, A. K. kwot po 1.000 zł, a od D. F. - 4.000 zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia doręczenia pisma do dnia zapłaty.

Pismem z 26 marca 2018 r. uczestniczka G. D. wniosła o rozliczenie nakładu w kwocie 3.500 zł związanego z wymianą kotła gazowego w lokalu nr (...) i tym samym wniosła o zasądzenie od wnioskodawczynie kwoty 1.866,67 zł, od uczestników T. A., H. D., H. B. (1), E. K. (1), H. Ś., B. i J. R., M. i J. U., Skarbu Państwa, A. K. kwot po 116,67 zł, od uczestnika D. F. kwoty 466,67 zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia doręczenia niniejszego pisma do dnia zapłaty.

Pismem z 25 czerwca 2018 r. uczestnicy B. R., J. R., T. A. i H. Ś. złożyli wniosek o stwierdzenie zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości, wnosząc o stwierdzenie, że:

- H. Ś. nabyła przez zasiedzenie udział w wysokości 3333/72000 we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) najpóźniej z dniem 17 czerwca 2007 r.,
- E. S. i J. S. nabyli przez zasiedzenie udział w wysokości 3416/72000 we współwłasności przedmiotowej nieruchomości najpóźniej z dniem 1 stycznia 2010 r.,
- H. K. i R. K. nabyli przez zasiedzenie udział w wysokości 3065/72000 we współwłasności przedmiotowej nieruchomości najpóźniej z dniem 17 czerwca 2006 r.

Wielkość powyższych udziałów stanowi różnicę między powierzchnią zajmowanego przez ww. osoby lokalu (lokal nr (...)) a ich udziałem we współwłasności figurującym w księdze wieczystej przy powierzchni użytkowej nieruchomości ustalonej przez biegłego J. M..

W piśmie procesowym z 5 lipca 2018 r. uczestnik Skarb Państwa wniosł o oddalenie wniosku o zasiedzenie.

Pismem z 23 lipca 2018 r. uczestniczka H. D. również złożyła wniosek o zasiedzenie, wnosząc o stwierdzenie, że I. S. i S. S. (1) nabyli przez zasiedzenie udział wynoszący 5161/72000 we współwłasności nieruchomości najpóźniej z dniem 20 września 2010 r.

Uczestniczka G. D. nie zakwestionowała wniosku o stwierdzenie zasiedzenia złożonego przez H. Ś., T. A. i p. R.. Z kolei uczestnicy M. U., J. U., D. F. zakwestionowali powyższy wniosek. Wnioskodawczynie wniosła o oddalenie powyższego wniosku.

Pismem z 14 września 2018 r. uczestnik Skarb Państwa wniosł o oddalenie wniosku o zasiedzenie zgłoszonego przez H. D..

W piśmie z 20 marca 2019 r. uczestniczka H. D. wniosła o zasądzenie od pozostałych współwłaścicieli - za wyjątkiem Skarbu Państwa - stosownie do posiadanych przez nich udziałów, kwoty 10.000 zł za poniesione straty na skutek zalania mieszkania nr (...) z dachu oraz na skutek bezzasadnego włamania się policji o ww. lokalu.

Postanowieniem z 24 marca 2020 r., wydanym w sprawie o sygn. akt IX Ns 687/12, Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

I. oddalił wniosek o zasiedzenie udziału w prawie własności nieruchomości zgłoszony przez uczestników H. D., T. A., J. R., B. R. i H. Ś.;

II. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr (...), obręb J., arkusz mapy 10, o powierzchni 454 m², zabudowanej domem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) w ten sposób, że:

1. w wymienionej nieruchomości ustanowił odrębną własność następujących nieruchomości lokalowych zaznaczonych w operacie z inwentaryzacji obiektu budowlanego i opinii biegłego sądowego z dnia 31 grudnia 2015 r. (k. 967-992, 1071-1075) sporządzonej przez biegłego sądowego J. M., stanowiących integralną część niniejszego orzeczenia:

a) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal użytkowy nr (...) położony w piwnicy budynku, o łącznej powierzchni użytkowej 54,37 m², składający się z 5 pomieszczeń: biuro (U 1.1), magazyn (U1.2.), magazyn (U 1.3), biuro (U 1.4), łazienka (U 1.5), zaznaczony w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku - rzucie piwnic budynku,

b) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal użytkowy nr (...) położony w piwnicy budynku, o łącznej powierzchni użytkowej 28,07 m², składający się z 6 pomieszczeń: korytarz wejściowy (U 2.1), biuro (U 2.2), magazyn (U 2.3), magazyn (U 2.4), korytarz (U 2.5), WC (U 2.6), zaznaczony w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku - rzucie piwnic budynku,

c) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal użytkowy nr (...) położony w piwnicy budynku, o łącznej powierzchni użytkowej 31,64 m², składający się z 3 pomieszczeń: biuro (U 3.1.), biuro (U 3.2), łazienka (U 3.3), zaznaczony w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie piwnic budynku,

d) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze o łącznej powierzchni użytkowej 38,87 m², składający się z 6 pomieszczeń: korytarz wejściowy (2.1), kuchnia (2.2), 2 pokoje (2.3, 2.4), łazienka (2.5), WC (2.6) wraz z pomieszczeniem przynależnym P.11 o powierzchni 2,43 m², zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie parteru budynku oraz rzucie piwnic budynku,

e) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze o łącznej powierzchni użytkowej 36,44 m², składający się z 5 pomieszczeń: przedpokój (4.1), 2 pokoje (4.2, 4.3), kuchnia (4.4), łazienka (4.5), zaznaczony w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie parteru budynku,

f) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze budynku (oficyna), o łącznej powierzchni użytkowej 32,70 m², składający się z 4 pomieszczeń: (przedpokój (11.1), pokój (11.2), aneks kuchenny (11.3), łazienka (11.4) wraz z pomieszczeniem przynależnym P4 o powierzchni 2,70 m², zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie parteru budynku oraz rzucie piwnic budynku,

g) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze budynku (oficyna), o łącznej powierzchni użytkowej 31,38 m², składający się z 4 pomieszczeń: przedpokój (12.1), pokój (12.2), kuchnia (12.3),

łazienka (12.4) wraz z pomieszczeniem przynależnym P5 o powierzchni 3,06 m², zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie parteru budynku oraz rzucie piwnic budynku,

h) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na I piętrze budynku, o łącznej powierzchni użytkowej 57,95 m², składający się z 6 pomieszczeń: przedpokój (5.1), 2 pokoje (5.2, 5.3), kuchnia (5.4), skrytka (5.5), łazienka (5.6) wraz z pomieszczeniem przynależnym P.10 o powierzchni 3,20 m², zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie I piętra budynku oraz rzucie piwnic budynku,

i) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na I piętrze budynku, o łącznej powierzchni użytkowej 60,51 m², składający się z 6 pomieszczeń: przedpokój (6.1), 2 pokoje (6.2, 6.3), kuchnia (6.4), skrytka (6.5), łazienka (6.6) wraz z pomieszczeniem przynależnym P7 o powierzchni 2,27 m², zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie I piętra budynku oraz rzucie piwnic budynku,

j) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na I piętrze budynku (oficyna), o łącznej powierzchni użytkowej 35,56 m², składający się z 6 pomieszczeń: przedpokój (13.1), 2 pokoje (13.2, 13.3), aneks kuchenny (13.4), łazienka (13.5), WC (13.6) wraz z pomieszczeniem przynależnym P.6 o powierzchni 2,62 m², zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie I piętra budynku oraz rzucie piwnic budynku,

k) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na I piętrze budynku, o łącznej powierzchni użytkowej 32,35 m², składający się z 4 pomieszczeń: przedpokój (14.1), pokój (14.2), kuchnia (14.3), łazienka (14.4) wraz z pomieszczeniem przynależnym P.1 o powierzchni 3,05 m², zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie I piętra budynku oraz rzucie piwnic,

l) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na II piętrze budynku, o łącznej powierzchni użytkowej 55,06 m², składający się z 5 pomieszczeń: przedpokój (7.1), 2 pokoje (7.2, 7.3), kuchnia (7.4), łazienka (7.5), zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie II piętra budynku,

m) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na II piętrze budynku, o łącznej powierzchni użytkowej 58,36 m², składający się z 5 pomieszczeń: przedpokój (8.1), 2 pokoje (8.2, 8.3), kuchnia (8.4), łazienka (8.5), zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie II piętra budynku,

n) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na II piętrze budynku (oficyna), o łącznej powierzchni użytkowej 33,41 m², składający się z 5 pomieszczeń: przedpokój (15.1), pokój (15.2), aneks kuchenny (15.3), łazienka (15.4), WC (15.5) wraz z pomieszczeniem przynależnym P.2 o powierzchni 2,86 m², zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie II piętra budynku oraz rzucie piwnic,

o) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na II piętrze budynku (oficyna), o łącznej powierzchni użytkowej 32,66 m², składający się z 4 pomieszczeń: przedpokój (16.1), pokój (16.2), kuchnia (16.3), łazienka (16.4), wraz z pomieszczeniem przynależnym P.8 o powierzchni 3,28 m², zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie II piętra budynku oraz rzucie piwnic budynku,

p) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na poddaszu budynku, o łącznej powierzchni użytkowej 53,54 m², składający się z 5 pomieszczeń: przedpokój (9.1), 2 pokoje (9.2, 9.3), kuchnia (9.4), łazienka (9.5) wraz z pomieszczeniem przynależnym P.3 o powierzchni 1,70 m² zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie poddasza budynku oraz rzucie piwnic budynku,

q) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na poddaszu budynku, o łącznej powierzchni użytkowej 80,16 m², składający się z 7 pomieszczeń: przedpokój (10.1), 4 pokoje (10.2, 10.3, 10.4, 10.5), kuchnia (10.6), łazienka (10.7), zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie poddasza budynku,

r) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony na poddaszu budynku, o łącznej powierzchni użytkowej 15,10 m², składający się z 3 pomieszczeń: korytarz (17.1), pokój (17.2), łazienka (17.3), zaznaczonych w załącznikach graficznych wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie poddasza budynku,

2. ustalił, że nieruchomość wspólną stanowią:

a) w piwnicy:

- piwnica P.9 o powierzchni 2,50 m²,
- korytarz P W.1 o powierzchni 2,45 m²,
- komunikacja P W.2 o powierzchni 2,45 m²,

zaznaczone w załączniku graficznym wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie piwnic,

b) na parterze:

- komunikacja W 0.1 o powierzchni 2,95 m²,
- komunikacja W 0.2 o powierzchni 2,95 m²,
- komunikacja W 0.3 o powierzchni 2,95 m²,
- WC W 0.4 o powierzchni 2,95 m²,

zaznaczone w załączniku graficznym wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie parteru,

c) na I piętrze:

- komunikacja W 1.1 o powierzchni 13,14 m²,
- komunikacja W 1.2 o powierzchni 12,48 m²

zaznaczone w załączniku graficznym wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie I piętra,

d) na II piętrze:

- komunikacja W 2.1 o powierzchni 3,0 m²,
- komunikacja W 2.2 o powierzchni 3,0 m²,

zaznaczona w załączniku graficznym wyżej wymienionego operatu inwentaryzacji budynku: rzucie II piętra,

e) na poddaszu budynku:

- komunikacja W 3.1 o powierzchni 2,80 m²,

- komunikacja W 3.2 o powierzchni 2,80 m²,

f) ławy i ściany fundamentowe, mury zewnętrzne i konstrukcyjne oraz stropy,

g) konstrukcja dachowa wraz z pokryciem, rynny i rury spustowe, przyłącza i instalacje: wodociągowa, kanalizacyjna, elektryczna, gazowa,

h) grunt;

3. ustalił, że z prawem własności poszczególnych nieruchomości lokalowych związane są następujące udziały w nieruchomości wspólnej:

a) udział wynoszący 5437/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal użytkowy nr (...);

b) udział wynoszący 2807/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal użytkowy nr (...);

c) udział wynoszący 3164/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal użytkowy nr (...);

d) udział wynoszący 3887/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

e) udział wynoszący 3644/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

f) udział wynoszący 3270/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

g) udział wynoszący 3138/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

h) udział wynoszący 5795/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

i) udział wynoszący 6051/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

j) udział wynoszący 3556/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

k) udział wynoszący 3235/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

l) udział wynoszący 5506/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

m) udział wynoszący 5836/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

n) udział wynoszący 3341/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

o) udział wynoszący 3266/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

p) udział wynoszący 5354/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

q) udział wynoszący 8016/76813 części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

r) udział wynoszący (...) części dla każdorazowego właściciela nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...),

4. przyznał wnioskodawczyni E. Z. prawo własności:

a) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal użytkowy nr U 2, opisany wyżej w punkcie I. 1. litera b) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

b) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera h) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

c) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera i) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

d) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera k) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

e) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera n) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

f) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera o) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

g) nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera p) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

5. przyznał uczestnikowi D. F. prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal użytkowy nr U 1, opisany wyżej w punkcie I. 1. litera a) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

6. przyznał uczestnikom M. U. i J. U. do wspólności ustawowej małżeńskiej prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal użytkowy nr U 3, opisany wyżej w punkcie I. 1. litera c) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

7. przyznał uczestnikowi (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera d) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

8. przyznał uczestnikom J. R. i B. R. do wspólności ustawowej małżeńskiej prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera d) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

9. przyznał uczestnikowi T. A. prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera f) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

10. przyznał uczestniczce E. K. (1) prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera g) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

11. przyznał uczestniczce H. Ś. prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera j) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

12. przyznał uczestniczce H. D. prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera l) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

13. przyznał uczestniczce G. D. prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera m) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

14. przyznał uczestnikowi H. B. (1) prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera q) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej,

15. przyznał uczestniczce A. K. prawo własności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), opisany wyżej w punkcie I. 1. litera r) i związany z tym prawem udział we własności nieruchomości wspólnej;

III. zasądził tytułem dopłaty na rzecz wnioskodawczyni E. Z.:

1. od uczestniczki H. D. kwotę 84.787,10 zł,
2. od uczestnika (...) sp. z o.o. kwotę 3.991,90 zł,
3. od uczestnika T. A. kwotę 19.603,60 zł,
4. od uczestniczki G. D. kwotę 83.667,30 zł,
5. od uczestniczki H. Ś. kwotę 11.832,32 zł,
6. od uczestniczki E. K. (1) kwotę 24.667,95 zł,
7. od uczestników J. R. i B. R. kwotę 45.176,69 zł,
8. od uczestnika H. B. (1) kwotę 114.746,96 zł,

płatne w terminie 6 m-cy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności;

IV. zasądził tytułem dopłaty na rzecz uczestników J. U. i M. U.

1. od uczestniczki H. D. kwotę 6.827,46 zł,
2. od uczestnika (...) sp. z o.o. kwotę 321,44 zł,
3. od uczestnika T. A. kwotę 1.578,58 zł,
4. od uczestniczki G. D. kwotę 6737,29 zł,

5. od uczestniczki H. Ś. kwotę 952,79 zł,
6. od uczestniczki E. K. (1) kwotę 1986,38 zł,
7. od uczestników J. R. i B. R. kwotę 3637,84 zł,
8. od uczestnika H. B. (1) kwotę 9239,98 zł,

płatne w terminie 6 m-cy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności;

V. zasądził tytułem spłaty na rzecz uczestnika Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta P.:

1. od uczestniczki H. D. kwotę 23.558,59 zł,
2. od uczestnika (...) sp. z o.o. kwotę 1109,18 zł,
3. od uczestnika T. A. kwotę 5446,99 zł,
4. od uczestniczki G. D. kwotę 23.247,45 zł,
5. od uczestniczki H. Ś. kwotę 3.287,68 zł,
6. od uczestniczki E. K. (1) kwotę 6.854,13 zł,
7. od uczestników J. R. i B. R. kwotę 12.552,60 zł,
8. od uczestnika H. B. (1) kwotę 31.883,10 zł,

płatne w terminie 6 m-cy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności;

VI. zasądził tytułem dopłaty na rzecz uczestnika D. F.:

1. od uczestniczki H. D. kwotę 29.366,48 zł,
2. od uczestnika (...) sp. z o.o. kwotę 1.382,61 zł,
3. od uczestnika T. A. kwotę 6.789,82 zł,
4. od uczestniczki G. D. kwotę 28.978,62 zł,
5. od uczestniczki H. Ś. kwotę 4.098,21 zł,
6. od uczestniczki E. K. (1) kwotę 8.543,88 zł,
7. od uczestników J. R. i B. R. kwotę 15.647,20 zł,
8. od uczestnika H. B. (1) kwotę 39.743,23 zł,

płatne w terminie 6 m-cy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności;

VII. zasądził tytułem dopłaty na rzecz uczestniczki A. K.:

1. od uczestniczki H. D. kwotę 7.435,98 zł,

2. od uczestnika (...) sp. z o.o. kwotę 350,10 zł,

3. od uczestnika T. A. kwotę 1.719,27 zł,

4. od uczestniczki G. D. kwotę 7.337,77 zł,

5. od uczestniczki H. Ś. kwotę 1.037,72 zł,

6. od uczestniczki E. K. (1) kwotę 2.163,42 zł,

7. od uczestników J. R. i B. R. kwotę 3.962,07 zł,

8. od uczestnika H. B. (1) kwotę 10.063,51 zł,

płatne w terminie 6 m-cy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności;

VIII. oddalił wniosek wnioskodawczyni o zasądzenie od uczestników należności z tytułu roszczenia wyrównawczego;

IX. oddalił wniosek wnioskodawczyni o zwrot nakładów w pozostałym zakresie;

X. oddalił wniosek uczestników E. K. (2) i M. K. (3) o zwrot nakładów,

XI. oddalił wniosek uczestniczki H. D. o zwrot nakładów w pozostałym zakresie;

XII. oddalił wniosek uczestniczki H. D. o zasądzenie na jej rzecz odszkodowania w związku ze zniszczeniem lokalu nr (...);

XIII. oddalił wniosek uczestnika T. A. o zwrot nakładów w pozostałym zakresie;

XIV. oddalił wniosek uczestniczki G. D. o zwrot nakładów w pozostałym zakresie;

XV. oddalił wniosek uczestniczki H. Ś. o zwrot nakładów w pozostałym zakresie;

XVI. oddalił wniosek uczestników J. R. i B. R. o zwrot nakładów;

XVII. oddalił wniosek uczestniczki E. K. (1) o zwrot nakładów;

XVIII. obowiązkiem uiszczenia kosztów sądowych (tj. kosztów opinii biegłych sądowych oraz wydatków w postaci zwrotu kosztów podróży świadków) obciążył wnioskodawczynię i uczestników postępowania w zakresie odpowiadającym ich udziałom we własności nieruchomości, tj.:

- wnioskodawczynię w 384/720 części,

- uczestnika (...) sp. z o.o. w 39/720 części,

- uczestnika D. F. w 57/720 części,

- uczestnika T. A. w 24/720 części,

- uczestników J. U. i M. U. w 24/720 części,

- uczestniczkę G. D. w 24/720 części,

- uczestniczkę H. Ś. w 24/720 części,

- uczestniczkę E. K. (1) w 24/720 części,
- uczestniczkę A. K. w 24/720 części,
- uczestników J. R. i B. R. w 24/720 części,
- uczestnika H. B. (1) w 24/720 części,

zaś szczegółowe rozliczenie pozostawić referendarzowi sądowemu,

XIX. nie obciążył kosztami sądowymi uczestniczki H. D. i w tym zakresie kosztami tymi obciążył Skarb Państwa – Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu;

XX. kosztami pozasądowymi, tj. kosztami zastępstwa procesowego, obciążył wnioskodawców i uczestników postępowania w zakresie dotychczas przez nich faktycznie poniesionym.

Apelację od powyższego postanowienia wywiodła **wnioskodawczyni E. Z. oraz uczestnik postępowania (...)** **sp. z o.o.**, zaskarżając je w części, tj. w zakresie jego pkt III., VIII., XVIII.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, które miało istotny wpływ na treść orzeczenia, tj.:

a) art. 212 § 3 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w zakresie braku zabezpieczenia dopłat przyznanych na rzecz wnioskodawczyni, podczas gdy biorąc pod uwagę ich kwoty, termin zapłaty oraz możliwości płatnicze uczestników do nich zobowiązanych, ustanowienie hipotek jako zabezpieczenia tych płatności uznać należy za absolutnie konieczne;

b) art. 212 § 3 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w zakresie uznania, iż właściwym terminem do dokonania dopłat przez uczestników postępowania na rzecz wnioskodawczyni jest okres 6 miesięcy, podczas gdy biorąc pod uwagę ich wysokość, możliwości płatnicze zobowiązanych oraz potencjalną możliwość zbycia przez nich lokali bez rozliczenia się z wnioskodawczynią, żądany przez E. U. termin zapłaty 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia uznać należy za właściwy i odpowiedni do w/w okoliczności;

c) 224 k.c. w zw. z 225 k.c. w zw. z 206 k.c. poprzez ich niezastosowanie, w którego konsekwencji doszło do nieprawidłowego i bezpodstawnego oddalenia żądań wnioskodawczyni z tytułu tzw. roszczenia wyrównawczego lub tzw. użytkowania z tytułu użytkowania ponad udział, podczas gdy roszczenia takie uznać należy za w pełni usprawiedliwione, tak co do zasady, jak i co do wysokości;

2. naruszenie przepisu postępowania, który miał istotny wpływ na treść orzeczenia, tj.:

a) art. 520 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie, przejawiające się zastosowaniem jedynie jego § 1, zamiast jego § 2 i § 3, a także art. 103 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, co doprowadziło do niesłusznego rozdzielenia kosztów niniejszego postępowania pomiędzy stronami w odniesieniu do ich udziałów w nieruchomości, podczas gdy ewidentnym jest, iż wnioski i żądania części uczestników postępowania doprowadziły do konieczności:

a. składania licznych opinii uzupełniających na piśmie oraz w formie zeznań przez biegłego M.;

b. zlecenia wykonania kolejnej opinii przez biegłą E. B. (1);

c. składania aktualizacji opinii oraz licznych opinii uzupełniających na piśmie oraz w formie zeznań przez biegłą E. B. (1);

d. rozpatrywania całkowicie bezzasadnych wniosków o zasiedzenie udziałów w nieruchomości;

co uzasadnia obciążenie ww. kosztami jedynie tych uczestników postępowania, którzy wywołali ich powstanie;

b) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości oraz czynszów wolnorynkowych na okoliczność wysokości kwot należnych wnioskodawczyni od uczestników postępowania z tytułu użytkowania nieruchomości „ponad udział” i tzw. „roszczenia wyrównawczego”, co w konsekwencji doprowadziło także do oddalenia żądań wnioskodawczyni w tym zakresie w sposób całkowicie nieuzasadniony;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów i błędne uznanie, iż:

a. z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, aby uczestnicy postępowania zobowiązani do dokonania dopłat posiadali możliwości finansowe do ich zaspokojenia, podczas gdy z treści materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy (w zakresie w jakim dowody te przeprowadził Sąd Rejonowy) wynika okoliczność przeciwna;

b. rzekome „informacje innych uczestników postępowania” (bez wskazywania o jakie konkretnie osoby chodzi) świadczyć mają o tym, że lokal nr (...) nie jest użytkowany przez lokatora z przydziału, a możliwy do osiągnięcia czynsz najmu z tego lokalu jest zbliżony do rynkowego, podczas gdy w rzeczywistości jest zgoła inaczej - lokal ten nadal jest zajmowany przez lokatora z przydziału (K. D.), a osiągany z niego czynsz (658 zł miesięcznie) jest daleki od realiów rynkowych;

c. podział nieruchomości, który miał miejsce, był akceptowany przez współwłaścicieli, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, w tym zeznań świadków wynika, że część współwłaścicieli oponowała takiemu stanowi rzeczy;

d. 6-miesięczny termin zapłaty dopłat na rzecz wnioskodawczyni jest właściwszy, aniżeli żądany przez nią termin 30-dniowy, podczas gdy brak jest ku temu jakichkolwiek przesłanek, a wręcz przeciwnie, to właśnie termin 30-dniowy uznać należy za właściwy, ze względów chociażby wskazanych wyżej w pkt 1a niniejszej apelacji;

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, mającą istotny wpływ na treść orzeczenia, polegająca na:

a) błędnym przyjęciu, iż uczestnicy postępowania zobowiązani do dokonania dopłat na rzecz wnioskodawczyni dysponują środkami lub chociażby potencjałem ekonomicznym do ich dokonania;

b) błędnym przyjęciu, iż nie jest konieczne zabezpieczenie hipoteczne dopłat na rzecz wnioskodawczyni lub też zabezpieczenie takie miałyby utrudnić uczestnikom zobowiązanym do dokonania dopłat pozyskanie finansowania na ich realizację;

c) niekonsekwentnym przyjęciu, iż uczestniczka H. D. jest w stanie dokonać dopłaty na rzecz wnioskodawczyni w kwocie 84.787,10 zł z jednoczesnym uznaniem, iż stan majątkowy tej uczestniczki jest tego typu, że nie powinna ona być obciążana kosztami niniejszego postępowania, chociaż jak sam zauważa to Sąd I Instancji dysponuje ona dwoma lokalami mieszkalnymi, co doprowadziło także do niezasadnego zastosowania w odniesieniu do tej uczestniczki postępowania art. 102 k.p.c.;

d) błędnym i bezpodstawnym przyjęciu, iż lokal nr (...) nie jest już zajmowany przez lokatorów z przydziału, co doprowadziło do nieprawidłowego uznania, iż wartość rynkowa przedmiotowego lokalu przedstawia wartość 268.950 zł, podczas gdy w rzeczywistości lokal ten nadal jest zajęty przez lokatora z przydziału i co za tym idzie wartość jego rynkowa, zgodnie z treścią opinii biegłego, wynosi 102.316,89 zł;

e) (na skutek uchybienia wskazanego w pkt poprzedzającym) błędnym uznaniu, iż łączna wartość lokali przyznanych na wyłączną własność wnioskodawczyni wynosi 1.338.562,24 zł, podczas gdy w rzeczywistości wartość ta (po przyjęciu do wyliczenia lokalu nr (...) po cenie 102.316,89 zł) wynosi 1.171.929,13 zł, co z kolei doprowadziło do:

a. nieprawidłowego obliczenia łącznej sumy wartości wszystkich lokali, która wynosić winna 3.071.558,49 zł, zamiast 3.238.191,60 zł;

b. nieprawidłowego naliczenia dopłat na rzecz wnioskodawczyni od pozostałych uczestników postępowania;

f) bezpodstawnym przyjęciem, iż w przedmiotowej nieruchomości funkcjonowała zawarta w sposób konkludentny czy domyślny umowa quoad usum, podczas gdy w rzeczywistości fakt taki nie miał miejsca, a ewentualna umowa taka wymagałaby zgody wszystkich współwłaścicieli (co również nie miało miejsca);

g) błędnym przyjęciem, iż uczestnicy postępowania zobowiązani do dokonania dopłat na rzecz wnioskodawczyni pracują i mają możliwość uzyskania ewentualnego kredytu, podczas gdy w aktach sprawy brak jest informacji w tym przedmiocie (np. w odniesieniu do uczestnika H. B. (1)) lub też wynika z nich, że nie pracują (np. uczestniczka H. D.), a w żaden sposób nie zbadano jak kształtują się ich możliwości pozyskania środków z kredytu - np. nie sprawdzono ich zdolności kredytowej, nie przedstawili też żadnych promes udzielenia im kredytu.

Mając na uwadze powyższe, apelujący wniesli o:

1. zmianę zaskarżonego poprzez:

a. zmianę jego pkt III. poprzez:

i. zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni od uczestników postępowania dopłat uwzględniających wartość lokalu nr (...) w kwocie 102.316,89 zł;

ii. zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni od uczestników postępowania dopłat płatnych w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki;

iii. ustanowienie hipotek na rzecz wnioskodawczyni na lokalach przyznanych na wyłączną własność uczestników postępowania zobowiązanych do uiszczenia dopłat na jej rzecz w kwotach odpowiadających zasądzonym dopłatom;

b. zmianę jego pkt VIII. poprzez zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni żądanych przez nią kwot od pozostałych uczestników postępowania tytułem „roszczenia wyrównawczego” płatnych w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki;

(względnie wniesiono o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w tym zakresie i przekazanie sprawy nim objętej Sądowi Rejonowemu Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu do ponownego rozpoznania),

c. zmianę jego pkt XVIII. poprzez obciążenie kosztami niniejszego postępowania wszystkich stron postępowania stosunkowo w odniesieniu do udziałów posiadanych w nieruchomości, za wyjątkiem kosztów opłat od wniosków o zasiedzenie, wydania opinii uzupełniających biegłego M. (w tym jego stawiennictwa na rozprawach), opinii głównej i opinii uzupełniających biegłej E. B. (1) (w tym jej stawiennictwa na rozprawach), którymi to kosztami winni zostać obciążeni uczestnicy postępowania wnoszący o zasiedzenie udziału w nieruchomości oraz wnioskujący o wydanie opinii przez kolejnego biegłego;

2. obciążenie uczestników postępowania ad. 1-21 kosztami postępowania apelacyjnego w całości i z tego tytułu zasądzenie od nich na rzecz wnioskodawczyni zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Apelację od powyższego postanowienia wywiedli **uczestnicy postępowania M. U. i J. U.**, zaskarżając je w części, tj. jego pkt II., IV., oraz XVIII.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. dokonanie podziału fizycznego nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., stanowiącej działkę o nr (...), obręb J., arkusz mapy 10, o powierzchni 454 m², zabudowanej domem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) i przyznanie prawa własności poszczególnych lokali użytkowych i mieszkalnych wnioskodawczyni i uczestnikom postępowania, podczas gdy występują przesłanki do przyznania całej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli;
2. przyjęcie, że wnioskodawczyni nie wykazała, że uczestnicy postępowania nie dysponują środkami finansowymi umożliwiającym dokonanie spłat i dopłat, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż uczestnicy unikają konieczności regulowania opłat eksploatacyjnych, jak również nie wpłacali kwot na fundusz rezerwowy oraz nie poczuwali się w żaden sposób do utrzymania przedmiotowej nieruchomości w dobrym stanie technicznym, co świadczy o tym, że nie dysponują środkami na dopłaty;
3. niesłuszne rozdzielenie kosztów niniejszego postępowania pomiędzy stronami w odniesieniu do ich udziałów w nieruchomości, podczas gdy ewidentnym jest, iż wnioski i żądania części uczestników postępowania doprowadziły do konieczności przeprowadzenia licznych bezpodstawnych czynności procesowych,
4. sprzeczność polegająca na przyjęciu, iż 6-miesięczny termin płatności dopłat na rzecz uczestników postępowania J. i M. U. jest odpowiedni, gdyż uczestnicy postępowania muszą mieć czas na zaciągnięcie ewentualnych kredytów na spłatę zadłużenia, a współwłaściciele, na rzecz których dopłaty mają być dokonane, chroni roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcji, podczas gdy wskazany wyżej termin jest zbyt długi, a Sąd nie wskazał na jakiej podstawie ustalił 6-miesięczny termin zapłaty, a ponadto uczestnicy postępowania nie deklarowali chęci zaciągnięcia kredytów, jak również nie ustalono, by mieli oni zdolność kredytową.

Mając powyższe na uwadze, apelujący wniesli o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt II. poprzez przyznanie prawa własności do całej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., stanowiącej działkę o nr (...), obręb J., arkusz mapy 10, o powierzchni 454 m², zabudowanej domem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wnioskodawczyni z obowiązkiem dokonania odpowiednich spłat na rzecz poszczególnych uczestników postępowania;
2. zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt IV. w zakresie terminu płatności dopłat zasądzonych na rzecz uczestników J. i M. U. od pozostałych uczestników postępowania wskazanych w pkt IV. poprzez ustalenie, iż dopłaty na rzecz uczestników J. U. i M. U. mają być płatne w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności,
3. zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt XVIII. poprzez obciążenie kosztami niniejszego postępowania wszystkich stron postępowania stosunkowo w odniesieniu do udziałów w nieruchomości, za wyjątkiem kosztów opłat od wniosków o zasiedzenie wydania opinii uzupełniających biegłego J. M., opinii biegłej E. B. (1), którymi to kosztami winni zostać obciążeni uczestnicy postępowania wnoszący o zasiedzenie udziału w nieruchomości oraz wnioskujący o wydanie opinii przez kolejnego biegłego.

Apelację od tego postanowienia, uzupełnioną pismem z 5 października 2020 r., wywiodła **uczestniczka postępowania H. D.**, zaskarżając je w części, tj.:

- w pkt I. – dotyczącym wniosku skarżącej o zasiedzenie udziału w prawie własności nieruchomości, który Sąd Rejonowy oddalił,

- w pkt III. – dotyczącym zasądzenia od skarżącej tytułem dopłaty na rzecz wnioskodawczynie E. Z. kwoty 84.787,10 zł,
- w pkt IV. – dotyczącym zasądzenia od skarżącej tytułem dopłaty na rzecz uczestników J. U. i M. U. kwoty 6.827,46 zł,
- w pkt V. - dotyczącym zasądzenia od skarżącej tytułem dopłaty na rzecz uczestnika Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. kwoty 23.558,59 zł,
- w pkt VI. - dotyczącym zasądzenia od skarżącej tytułem dopłaty na rzecz uczestnika D. F. kwoty 29.366,48 zł,
- w pkt VII. - dotyczącym zasądzenia od skarżącej tytułem dopłaty na rzecz uczestniczki A. K. kwoty 7.435,98 zł,
- w pkt III., IV., V., VI., VII. – płatne w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności, razem kwota: 151.975,48 zł,
- w pkt XI. – dotyczącym wniosku skarżącej o zwrot nakładów w pozostałym zakresie, który został oddalony przez Sąd Rejonowy,
- w pkt XII. – dotyczącym wniosku skarżącej o zasądzenie na jej rzecz odszkodowania w związku ze zniszczeniem lokalu nr (...), który został oddalony przez Sąd Rejonowy.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

- 1) naruszenie art. 172 § 1 k.c. i art. 176 k.c., bowiem Sąd Rejonowy błędnie uznał, że pomiędzy współwłaścicielami została zawarta umowa quoad usum,
- 2) naruszenie art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że to uczestniczka obowiązana jest do spłat za tzw. nadmetraż w lokalu mieszkalnym nr (...) w zawyżonej kwocie po 5.400,82 zł za 1 m² – co razem daje kwotę 151.975,48 zł – podczas gdy wszystkie instalacje i urządzenia w mieszkaniu skarżącej oraz wszystkie remonty zostały wykonane na jej koszt. Podniesiono jednocześnie, że uczestniczka nabywając niniejszą nieruchomość zapłaciła poprzednikom prawnym za wszystkie instalacje i urządzenia, a następnie to ja jej koszt były dokonywane kolejne remonty. Tymczasem wnioskodawczynie i pozostali uczestnicy, na rzecz których zasądzono sumy pieniężne nigdy nie partycypowali w kosztach remontów lokalu mieszkalnego nr (...) należącego do skarżącej, a zatem w sposób nieuzasadniony zasądzono od skarżącej poszczególne kwoty tytułem spłat,
- 3) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 285 k.p.c. poprzez uznanie opinii biegłej sądowej E. B. (2) za wiarygodny i miarodajny materiał dowodowy stanowiący podstawę do dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń – w sytuacji, gdy obie opinie biegłej sporządzone zostały w sposób wybiórczy i stronniczy, pomijały dokumentację i decyzję Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w P. i pomijały zły stan techniczny lokalu mieszkalnego nr (...) w związku z czym wycena była nieprawidłowa, co odnosi się również do oceny kamienicy,
- 4) naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku skarżącej w przedmiocie przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy z dziedziny wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości lokalu mieszkalnego nr (...), podczas gdy opinia biegłej sądowej E. B. (1) jest nierzetelna i stronnicza,
- 5) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i uznanie zeznań E. Z. za wiarygodne niemal w całości – głównie w zakresie sprawy dotyczącej wniosku skarżącej o zasiedzenie nieruchomości oraz wniosku o zasiedzenie pozostałych uczestników postępowania, podczas gdy zeznania wnioskodawczynie i składane przez nią pisma mijają się z prawdą i nie polegają na prawdziwie podnoszone przez nią twierdzenia, że współwłaściciele wiedzieli, iż zajmują lokale większe niż posiadane przez nich udziały,
- 6) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.:

- poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i uznanie zeznań skarżącej za niewiarygodne w zakresie jej rozmów z D. F., M. F. i E. Z., a które to są bardzo istotne w kwestii uwzględnienia wniosku skarżącej o zasiedzenie,

- poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i uznanie zeznań skarżącej jako dowodu na zawarcie między współwłaścicielami umowy quoad usum, bowiem jest to nadinterpretacja dokonana przez Sąd I instancji w sytuacji, gdy uczestniczka zarówno w zeznaniach, jak i składanych pismach twierdziła, że między współwłaścicielami oraz poprzednikami prawnymi, jak również nią sama nigdy nie zawarto żadnej umowy pisemnej ani ustnej, nigdy też nie było umowy quoad usum; w dodatku z umowy wstępnej zawartej z p. S. wcale nie wynika, że poprzednicy prawni apelującej oraz ona mieli jakąkolwiek wiedzę o zajmowaniu większej powierzchni lokalu niż posiadane udziały – wręcz przeciwnie, z umowy tej wynika, że nie była znana powierzchnia budynku oraz lokalu mieszkalnego nr (...), a w księdze wieczystej wskazana jest inna wielkość powierzchni użytkowej niż wynika to z danych posiadanych przez Urząd Miasta P.,

- poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i brak przypisania wiary przez Sąd I instancji, że skarżąca uiszcza opłaty za przegląd instalacji gazowej i przeglądy w stosunku wynikającym z liczby mieszkań i lokali użytkowych w kamienicy, podczas gdy na te okoliczności uczestniczka złożyła dokumenty, np. wraz z wnioskami o zwolnienie z kosztów sądowych,

7) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i uznanie, że zeznania świadków I. i S. S. (1) były wiarygodne, ale nieszczególnie istotne dla rozstrzygnięcia, bowiem pozostawały one wiarygodne oraz istotne z perspektywy złożonego przez skarżącą wniosku o zasiedzenie. Zeznania te dowodzą, że świadkowie ponieśli wysokie nakłady na nieruchomości – na remont lokalu mieszkalnego nr (...) oraz na części wspólne kamienicy (remont dachu i klatki schodowej), czym rozszerzyli swoje władztwo właścicielskie. W dodatku świadek płacił za nieruchomości, a nie jak błędnie interpretuje Sąd „stosownie do posiadanego udziału”,

8) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i uznanie, że złożone przez skarżącą dokumenty dotyczące rozszerzonego władztwa jej poprzedników prawnych i manifestowania przez nich tego rozszerzonego władztwa oraz pismo p. S. do H. G. dotyczące przejęcia czynszu od najemców świadczące o rozszerzeniu władztwa o tym nie świadczą i nie dowodzą zasiedzenia nieruchomości, podczas gdy dowody te wskazują na rozszerzenie uprawnień właścicielskich i zasiedzenie przez nich udziałów w nieruchomości na całą powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego nr (...),

9) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i uznanie, że zeznania świadków R. B., K. P. nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem zeznania wszystkich powołanych przez skarżącą do sprawy świadków pozostawały istotne na okoliczność nakładów poniesionych przez nią na nieruchomości oraz na rozszerzenie jej uprawnień właścicielskich oraz na okoliczność zasiedzenia udziałów w nieruchomości na całą powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego nr (...),

10) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i uznanie zeznań świadków A. i R. S. za mało istotne z perspektywy rozstrzygnięcia, bowiem świadkowie zeznawali, że uważali poprzedników prawnych skarżącej – T. N., a następnie I. i S. S. (1), a obecnie też skarżącą – za właścicieli całego mieszkania nr (...) i potwierdzili fakt dokonywania remontów generalnych tego lokalu przez poprzedników oraz apelującą i potwierdzili fakt dokonania remontu części dachu i wstawienia okna plastikowego na klatce schodowej – na koszt S. S. (1), co świadczy o rozszerzonym władztwie i zasiedzeniu udziałów w nieruchomości na całą część użytkową lokalu mieszkalnego nr (...),

11) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i nieuwzględnienie zeznań świadka B. Ś. oraz świadka G. D. na okoliczność zasiedzenia udziałów w nieruchomości na całą powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego nr (...) przez poprzedników prawnych skarżącej oraz nią samą,

12) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i uznanie zeznań P. B. i K. G. za nieistotne dla rozstrzygnięcia, podczas gdy pozostawały istotne z punktu widzenia wniosku skarżącej o zasiedzenie. Świadkowie wskazali bowiem, że nie mają wiedzy co do tego, którzy współwłaściciele byli informowani o zajmowaniu większej powierzchni użytkowej niż wynikałoby to z posiadanych udziałów i nie wiedzieli, czy poprzednicy prawni skarżącej byli o tym informowani,

13) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i uznanie zeznań H. G. za wiarygodne, podczas gdy nie posiada ona żadnego dowodu w postaci potwierdzenia nadania korespondencji do p. S. i p. D. i nie ma żadnego potwierdzenia jej odbioru przez I. i S. S. (1). Taki list, zdaniem skarżącej, mógł zostać sporządzony w chwili obecnej – w związku z toczącą się sprawą o zniesienie współwłasności i złożonym przez nią wnioskiem o zasiedzenie. H. G. nie dysponuje żadnym dowodem na to, że informowała współwłaścicieli nieruchomości – w tym poprzedników prawnych skarżącej – o zajmowaniu przez nich większej powierzchni użytkowej mieszkania niż posiadane przez nich udziały w nieruchomości, a nie potwierdzają tego dokumenty ani zeznania świadków i współwłaścicieli nieruchomości,

14) naruszenie art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że nie doszło do zasiedzenia udziałów w nieruchomości na całą powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego nr (...) przez poprzedników prawnych skarżącej, a następnie przez nią samą, podczas gdy wszyscy poprzednicy prawni byli w posiadaniu właścicielskim całego mieszkania przez przeszło 20 lat i posiadali je w dobrej wierze, co zresztą manifestowali, natomiast E. Z. zaczęła nabywać udziały w nieruchomości w roku 2008, 2009, 2010 i czyniła to w złej wierze, początkowo po zaniżonej cenie 1.000 zł za 1 m², by w 2012 r. zażądać dopłat od wszystkich pozostałych współwłaścicieli w wysokości 4.000 zł za 1 m² albo i więcej.

Wobec powyższego skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia we wskazanych wyżej pkt I., III., IV., V., VI., VII., XI., XII.:

1) poprzez uwzględnienie złożonego przez nią wniosku o zasiedzenie udziału w prawie własności nieruchomości, tj. zasiedzenia 31,06 m² powierzchni użytkowej,

2) poprzez oddalenie wniosku E. Z. i Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. (i ewentualnie M. i J. U., D. F. i A. K.) o zasądzenie na ich rzecz dopłat kwot jak w pkt III., IV., V., VI., VII.; ewentualnie z ostrożności procesowej apelująca wniosła o oddalenie wniosków Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. i E. Z. o zasądzenie tytułem dopłaty na ich rzecz kwoty ponad 500 zł za 1 m² powierzchni użytkowej x ilość m² tzw. nadmetrażu części mieszkania uczestniczki (nr 7) przypadającej, według Sądu Rejonowego, E. Z. oraz Skarbowi Państwa.

Apelująca wniosła również o:

3) uchylenie w całości postanowienia w części dotyczącej zasądzenia od niej tytułem dopłaty – pkt IV. na rzecz J. i M. U. kwoty 6.827,46 zł, pkt V. – na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. kwoty 23.558,59 zł, pkt VI. – na rzecz D. F. kwoty 29.366,48 zł, pkt VII. – na rzecz A. K. kwoty 7.435,98 zł, bowiem Sąd Rejonowy orzekł i zasądził w tym zakresie ponad żądanie uczestników. Skarżąca wniosła o uchylenie w całości postanowienia w części dotyczącej spłat i dopłat dotyczących ww. uczestników, bowiem nie wniesli oni o zasądzenie kwot z powyższych tytułów, a Sąd Rejonowy orzekł o nich z własnej inicjatywy,

4) zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt XI. poprzez uwzględnienie wniosku o zwrot nakładów w pozostałym zakresie,

5) zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt XII. poprzez zasądzenie na rzecz skarżącej odszkodowania w związku ze zniszczeniem lokalu nr (...) i wchodzącego w jego skład mienia na skutek zalania z dziurawego dachu i bezzasadnego włamania się policji do tego mieszkania w następstwie nieuzasadnionego wezwania policji przez pozostałych mieszkańców.

Ewentualnie skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia:

- w pkt I. dotyczącym jej wniosku o zasiedzenie w prawie własności nieruchomości,
- w pkt III., IV., V., VI., VII. dotyczących zasądzenia od skarżącej spłat i dopłat na rzecz E. Z., Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P., M. i J. U., D. F., A. K.,
- w pkt XI. – dotyczącym wniosku skarżącej o zwrot nakładów w pozostałym zakresie,
- w pkt XII. – dotyczącym jej wniosku o zasądzenie na rzecz uczestniczki odszkodowania w związku ze zniszczeniem lokalu nr (...)

i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Apelację od powyższego postanowienia wywiedli również **uczestnicy postępowania B. R., J. R., T. A., H. Ś. oraz G. D.**, zaskarżając je w następującej części:

1) pkt I. w zakresie oddalenia wniosku o zasiedzenie udziału w prawie własności nieruchomości zgłoszonego przez uczestników:

- B. i J. R. - w ich imieniu w tym zakresie,
- T. A. - w jego imieniu w tym zakresie,
- H. Ś. - w jej imieniu w tym zakresie,

2) pkt III. w zakresie:

- ppkt 3. - w imieniu T. A. w tym zakresie,
- ppkt 4. - w imieniu G. D. w tym zakresie,
- ppkt 5. - w imieniu H. Ś. w tym zakresie,
- ppkt 7. - w imieniu B. i J. R. w tym zakresie;

3) pkt IV. w zakresie:

- ppkt 3. - w imieniu T. A. w tym zakresie,
- ppkt 4. - w imieniu G. D. w tym zakresie,
- ppkt 5. - w imieniu H. Ś. w tym zakresie,
- ppkt 7. - w imieniu B. i J. R. w tym zakresie;

4) pkt V. w zakresie:

- ppkt 3. - w imieniu T. A. w tym zakresie,
- ppkt 4. - w imieniu G. D. w tym zakresie,
- ppkt 5. - w imieniu H. Ś. w tym zakresie,
- ppkt 7. - w imieniu B. i J. R. w tym zakresie;

5) pkt VI. w zakresie:

- ppkt 3. - w imieniu T. A. w tym zakresie,
- ppkt 4. - w imieniu G. D. w tym zakresie,
- ppkt 5. - w imieniu H. Ś. w tym zakresie,
- ppkt 7. - w imieniu B. i J. R. w tym zakresie;

6) pkt. VII. w zakresie:

- ppkt 3. - w imieniu T. A. w tym zakresie,
- ppkt 4. - w imieniu G. D. w tym zakresie,
- ppkt 5. - w imieniu H. Ś. w tym zakresie,
- ppkt 7. - w imieniu B. i J. R. w tym zakresie.

7. pkt XIII. postanowienia w imieniu T. A.;

8. pkt XIV. postanowienia w imieniu G. D.;

9. pkt XV. postanowienia w imieniu H. Ś.;

10. pkt XVI. postanowienia w imieniu B. i J. R..

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. mającą wpływ na treść postanowienia sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z zebrany w sprawie materiałem dowodowym przez przyjęcie, że:

i) uczestniczka H. Ś., nie władła jak właściciel (tj. nie była posiadaczem samoistnym) udziałem w wysokości 3333/72000 (tj. różnicy między powierzchnią zajmowanego przez nią lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym a jej udziałem we współwłasności figurującym w księdze wieczystej przy powierzchni użytkowej nieruchomości ustalonej przez biegłego J. M.) w przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy władła tym udziałem jak właściciel od 1986 r., w szczególności manifestowała swoją wolę cum animo sibi habendi wobec pozostałych współwłaścicieli;

ii) poprzednicy prawni uczestników B. i J. R., nie władali jak właściciele (tj. nie byli posiadaczami samoistnymi) udziałem w wysokości 3416/72000 (tj. różnicy między powierzchnią zajmowanego przez nich lokalu nr (...), a ich udziałem we współwłasności figurującym w księdze wieczystej przy powierzchni użytkowej nieruchomości ustalonej przez biegłego J. M.) w przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy władali tym udziałem jak właściciele najpóźniej 1 stycznia 1990 r., w szczególności manifestowali swoją wolę cum animo sibi habendi wobec pozostałych współwłaścicieli, który to udział przeniesiono ostatecznie na uczestników B. i J. R.;

iii) poprzednicy prawni uczestnika T. A., nie władali jak właściciele (tj. nie byli posiadaczami samoistnymi) udziałem w wysokości 3065/72000 (tj. różnicy między powierzchnią zajmowanego przez nich lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym, a ich udziałem we współwłasności figurującym w księdze wieczystej przy powierzchni użytkowej nieruchomości ustalonej przez biegłego M.) w przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy władali tym udziałem jak właściciele od 1986 r., w szczególności manifestowali swoją wolę cum animo sibi habendi wobec pozostałych współwłaścicieli który to udział przeniesiono ostatecznie na uczestnika T. A.;

iv) został ustalony podział do korzystania z rzeczy wspólnej, podczas gdy z dowodów nie wynika, aby taki podział został ustalony;

v) wnioskodawczyni nie naruszyła zasad współzycia społecznego, podczas gdy z całokształtu materiału dowodowego wynika, że wnioskodawczyni naruszyła te zasady, co skutkować powinno miarkowaniem dopłat dla tych skarżących, co do których nie stwierdzono zasiedzenia udziału we współwłasności,

vi) prawidłowo została określona wartość lokali nr (...), podczas gdy ich wartości zostały zawyżone w stosunku do wartości rzeczywistej;

z ostrożności procesowej ponadto - w przypadku ustalenia przez Sąd II instancji, iż do zawarcia umowy quoad usum doszło lub, że nie doszło do zasiedzenia udziałów – zarzucono błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że:

vii) podstawą do obliczenia wysokości dopłat od skarżących, którzy ponieśli koszty nakładów, dokonując ich samodzielnie, lub płacąc swoim poprzednikom prawnym cenę wyższą o wartość wynikającą z nakładów poniesionych przez ich poprzedników, winna być tylko wartość nakładów poniesionych przez skarżących samodzielnie, podczas gdy apelujący, ponieśli w cenie zakupu swoich udziałów (świadczeni w zamian za nabycie własności) także kwotę nakładów poniesionych przez ich poprzedników prawnych, która zawyżyła cenę nabycia udziałów;

2. mające wpływ na treść postanowienia naruszenie prawa procesowego, a mianowicie:

i) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a. dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów i odmowę przyznania mocy dowodowej i wiarygodności zeznaniom świadka B. Ś., oraz w części zeznaniom świadka K. G. i świadka B., z których wynikało, że skarżący, którzy zgłosili wniosek o zasiedzenie, lub ich poprzednicy prawni, zasiedzieli „nadmiarowe udziały” i przyjęcie, iż nie miały miejsca okoliczności faktyczne, warunkujące zasiedzenie (posiadanie samoistne), podczas gdy okoliczności te zaistniały i zasiedzenie nastąpiło,

b. pominięcie okoliczności świadczących o tym, że skarżący, którzy zgłosili wniosek o zasiedzenie, lub ich poprzednicy prawni, zasiedzieli „nadmiarowe udziały” i przyjęcie, iż nie miały miejsca okoliczności faktyczne, warunkujące zasiedzenie (posiadanie samoistne), podczas gdy okoliczności te zaistniały i zasiedzenie nastąpiło,

c. odmowę sporządzenia opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości odnośnie wartości lokali nr (...), w sytuacji w której druga opinia biegłej B. posiada dyskwalifikujące ją błędy metodologiczne, a w dużej części nie podaje danych umożliwiających jej weryfikację pod kątem prawidłowości i zgodności z zasadami logicznego rozumowania,

d. odmowę przeprowadzenia dowodów na okoliczności wpływu wartości nakładów, poniesionych przez skarżących w cenie (świadczeni za) nabycia udziałów, a poczynionych przez ich poprzedników prawnych, oraz stanu poszczególnych m.in. poprzez uchylenie na rozprawie w dniu 22 października 2013 r. pytania ówczesnego pełnomocnika apelujących odnośnie przydatności lokalu nr (...) do zamieszkania w kontekście niewydolnej instalacji elektrycznej, biorąc pod uwagę, że w lokalu tym nakazano rozbiorę kominka, nie ma możliwości założenia ogrzewania gazowego i jedyną możliwością ogrzewania jest ogrzewanie elektryczne,

ii) art. 322 k.p.c. poprzez nierozważenie wszystkich okoliczności sprawy przy ustalaniu spełniania przesłanek zasiedzenia (posiadania samoistnego) i ustaleniu obowiązku wniesienia dopłat przez uczestników B. i J. R., H. Ś. i T. A. i wysokości dopłat od skarżących (w szczególności G. D.), podczas gdy prawidłowa ocena całości okoliczności sprawy powinna prowadzić do wniosku, iż posiadanie samoistne miało miejsce, natomiast dopłaty powinny być niższe, uwzględniając fakt poniesienia nakładów, zwrotu których domagali się skarżący, w zakresie którym Sąd oddalił roszczenie o ich zwrot, bądź samodzielnie, bądź w cenie nabycia poszczególnych udziałów (świadczeni w zamian za nabycie własności),

3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c., poprzez jego niezastosowanie i odmowę miarkowania dopłat na rzecz wnioskodawczyni i odmowę rozłożenia ich na raty, w sytuacji, w której wnioskodawczyni m.in. przez długi czas nie ponosiła kosztów utrzymania nieruchomości (pewnej wpłaty na cele remontowe dokonała dopiero w okolicach 2016 r.), czy uniemożliwiła prowadzenie bieżących napraw,

4. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 336 k.c. w zw. z 172 k.c. poprzez jego nieprawidłową interpretację przyjęcie, że posiadanie samoistne warunkujące zasiedzenie wymaga absolutnego manifestowania, w każdym i najmniejszym aspekcie, woli posiadania samoistnego oraz wymagania perfekcyjnej znajomości terminologii prawnej od osób ubiegających się o zasiedzenie, podczas gdy wystarczy, że manifestowanie tej woli wynika w sposób wyraźny z całokształtu zachowania osób ubiegających się o zasiedzenie, a osoby wnioskujące o stwierdzenie zasiedzenia pojmują, że rozszerzyły swoje władztwo, niekoniecznie stosując precyzyjne pojęcia kodeksowe,

5. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 405 k.c., poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie nakładów poczynionych przez poprzedników prawnych skarżących, a których koszty ponieśli w cenie nabycia (świadczenia w zamian za nabycie własności), w wyniku czego osoby, które nabywały udziały po cenie (świadczeniu) zawyżonym o wartość nakładów poczynionych przez poprzedników prawnych, muszą zapłacić za nie ponownie w dopłatach, przez co po stronie osób, na rzecz których zasądzono dopłaty nastąpi bezpodstawne wzbogacenie,

6. z ostrożności procesowej - w przypadku nieuwzględniania wniosku o stwierdzenie zasiedzenia - nieważność postępowania, z uwagi na to, że byli współwłaściciele, a poprzednicy prawni wnioskodawczyni, A. K., Skarbu Państwa, przeciwko którym nastąpiło zasiedzenie (tj. poza (...) sp. z o.o., D. F., J. i M. U., czyli K., D., D., Ł., B. G., A. G., L. O N.) nie zostali wezwani do udziału w sprawie i pozbawieni możliwości obrony swoich praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.).

Mając powyższe na uwadze, apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że:

a) pkt I. uwzględniałby wniosek o zasiedzenia udziału w prawie własności nieruchomości przez H. Ś. i poprzedników prawnych B. i J. R. oraz T. A., zgodnie z żądaniem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia z dnia 25 czerwca 2018 r.,

b) pkt III. postanowienia w zakresie:

i) ppkt 3. - w imieniu T. A. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie,

ii) ppkt 4. - w imieniu G. D. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie, lub obniżenia dopłat wynikającego z nowej opinii biegłego, względnie miarkowania dopłat i rozłożenia ich na raty,

iii) ppkt 5. - w imieniu H. Ś. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie,

iv) ppkt 7. - w imieniu B. i J. R. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie;

z ostrożności procesowej, w przypadku oddalenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, w imieniu B. i J. R., T. A., H. Ś. wniesiono o obniżenie dotyczących ich dopłat wynikającego z nowej opinii biegłego, względnie miarkowania dopłat i rozłożenia ich na raty w zakresie ww. podpunktów zmienianego pkt III. postanowienia,

c) pkt IV. postanowienia w zakresie:

i) ppkt 3. - w imieniu T. A. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie,

ii) ppkt 4. - w imieniu G. D. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie, lub obniżenia dopłat wynikającego z nowej opinii biegłego,

iii) ppkt 5. - w imieniu H. Ś. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie,

iv) ppkt 7. - w imieniu B. i J. R. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie;

d) pkt V. postanowienia w zakresie:

i) ppkt 3. - w imieniu T. A. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie,

ii) ppkt 4. - w imieniu G. D. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie, lub obniżenia dopłat wynikającego z nowej opinii biegłego

iii) ppkt 5. - w imieniu H. Ś. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie,

iv) ppkt 7. - w imieniu B. i J. R. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie;

e) pkt VI. postanowienia w zakresie:

i) ppkt 3. - w imieniu T. A. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie,

ii) ppkt 4. - w imieniu G. D. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie, lub obniżenia dopłat wynikającego z nowej opinii biegłego,

iii) ppkt 5. - w imieniu H. Ś. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie,

iv) ppkt 7. - w imieniu B. i J. R. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie;

f) pkt VII. postanowienia w zakresie:

i) ppkt 3. - w imieniu T. A. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie,

ii) ppkt 4. - w imieniu G. D. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie, lub obniżenia dopłat wynikającego z nowej opinii biegłego,

iii) ppkt .5 - w imieniu H. Ś. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie,

iv) ppkt 7. - w imieniu B. i J. R. - i oddalenie roszczenia w tym zakresie;

z ostrożności procesowej, w przypadku oddalenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, w imieniu B. i J. R., T. A., H. Ś. wniesiono o obniżenie dotyczących ich dopłat wynikającego z nowej opinii biegłego, w zakresie ww. podpunktów zmienianych punktów IV.-VII. postanowienia,

g) pkt XIII. postanowienia w imieniu T. A. - i uwzględnieniu jego roszczenia;

h) pkt XIV. postanowienia w imieniu G. D. - i uwzględnieniu jej roszczenia;

i) pkt XV. postanowienia w imieniu H. Ś. - i uwzględnieniu jej roszczenia;

j) pkt XVI. postanowienia w imieniu B. i J. R. i uwzględnieniu ich roszczenia;

3. z ostrożności procesowej, w przypadku podzielenia przez Sąd II Instancji ostatniego z ww. zarzutów, skarżący wnieśli o uchylenie postanowienia w dotkniętym tym zarzutem zakresie, zniesienie postępowania w tym zakresie i przekazanie Sądowi I Instancji;

4. zasądzenia od wnioskodawczyni, D. F., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P., J. i M. U., A. K. na rzecz skarżących zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa radcowskiego.

Apelację od postanowienia wywiedli **uczestnicy postępowania E. K. (1), H. B. (1) i E. K. (2)**, zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie norm postępowania cywilnego - art. 233 § 1 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. - poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uczynienie jej dowolną poprzez uznanie opinii biegłej E. B. (1) (głównie pierwszej) za wiarygodny i miarodajny materiał dowodowy, stanowiący podstawę do dokonanych ustaleń, mimo że do operatów nie dołączono kopii umów dokumentujących transakcje opisane w opiniach bądź operatów szacunkowych sporządzonych na potrzeby szacowania wartości nieruchomości przyjętych do szacowania nieruchomości (przyjętych do obliczeń), co uniemożliwia ustalenie czy nieruchomości te są podobnymi w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez co, błędne uznanie, że „Nieruchomość przy ul. (...) w P. ma wartość rynkową 2.065.000 zł” oraz błędne ustalenie wartości poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych przy uwzględnieniu kosztów wyodrębnienia,

2. naruszenie norm postępowania cywilnego - art. 328 § 2 k.p.c. - poprzez pominięcie, niedokonanie oceny, zarzutu uczestników dotyczącego konieczności dołączenia do opinii biegłych kopii umów dokumentujących transakcje opisane w opiniach, pomimo że uczestnicy zarzut ten podnosili wobec opinii obu biegłych,

3. naruszenie norm postępowania cywilnego - art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uczynienie jej dowolną poprzez uznanie, że „...jeżeli nawet uwzględnić zarzut uczestników, że przyjęto do porównań transakcje o wyższych cenach, co z kolei przełożyło się o wysokość metra kwadratowego, to ew. zawyżenie wartości dotyczy wszystkich lokali, których dotyczy dana próba porównawcza. Jeżeli więc lokale przyznane wnioskodawczyni także mają wyższą wartość to nie powinno to w sposób znaczący wpłynąć na wysokości dopłat. Zarzut mógłby być zasadny i skłaniać do zlecenia kolejnej opinii innemu biegłemu, gdyby wykazano, że w stosunku do jednych lokali zawyżono ich wartość a w stosunku do innych zaniżono”, mimo, że uznanie takie jest zasadne jedynie w ujęciu ułamkowym (w wartościach względnych), podczas, gdy w ujęciu walutowym (kwotach bezwzględnych) przekłada się na (znaczące) różnice w wartości ustalonych dopłat,

4. naruszenie norm postępowania cywilnego - art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uczynienie jej dowolną poprzez uznanie, że nie jest zasadne uwzględnienie żądania zwrotu nakładów poniesionych przez poprzedników prawnych H. B. (2) z uwagi na uznanie nakładów za „poczynione przez jednego współwłaściciela tylko na tę część rzeczy wspólnej, z której korzystał on samodzielnie z wyłączeniem innych współuprawnionych”, pomimo że nakłady te zostały poniesione ma adaptację strychu na lokal nr (...), a więc przynajmniej część z tych nakładów służyła polepszeniu części dachu u nieruchomości, a więc posłużyła polepszeniu sposobu korzystania z nieruchomości nie tylko przez uczestnika,

5. naruszenie norm postępowania cywilnego - art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uczynienie jej dowolną poprzez ustalenie w punktach III. – VII. jednakowych terminów płatności wskazanych tam kwot, bez indywidualnego ustalenia tych dat, pomimo, że przynajmniej w zakresie uczestnika H. B. (2) istniało uzasadnienie przyjęcia odmiennej daty, chociażby z uwagi na skrajnie różne wartości zasądzonych dopłat,

6. naruszenie norm postępowania cywilnego - art. 233 § 1 k.p.c. i art. 520 § 2 i 3 k.p.c. - poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uczynienie jej dowolną poprzez uznanie, że zasadnym jest obciążenie kosztami opinii aktualizujących także uczestników postępowania, którzy nie składali wniosku o zasiedzenie, pomimo, że to wyłącznie z działania uczestników, którzy taki wniosek podnieśli (a który okazał się niezasadny) wyniknęła konieczność aktualizacji opinii.

Mając na względzie powyższe, apelujący wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację uczestników postępowania B. i J. R., T. A., H. Ś. oraz G. D. uczestniczka postępowania H. D. wskazała, iż ją w całości podziela.

W **odpowiedzi na apelację uczestników postępowania M. i J. U.** uczestniczka postępowania H. D. wniosła o jej oddalenie w całości.

W **odpowiedzi na apelację uczestniczki postępowania H. D.** uczestnik postępowania Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. wniosł o jej oddalenie na koszt uczestniczki oraz zasądzenie od uczestniczki na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych.

W **odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni E. Z. oraz uczestnika postępowania (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.** uczestnik postępowania Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. wniosł o jej oddalenie na koszt uczestników oraz zasądzenie od nich na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych.

W **odpowiedzi na apelację uczestników postępowania M. U. i J. U.** uczestnik postępowania Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. wniosł o jej oddalenie na koszt uczestników oraz zasądzenie od nich na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych.

W **odpowiedzi na apelację H. D. oraz apelację H. Ś., T. A., G. D., B. i J. R.** wnioskodawczyni E. Z. oraz uczestnik (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. wniosli o oddalenie apelacji uczestniczki H. D., oddalenie apelacji H. Ś., T. A., G. D., B. i J. R. w całości oraz o obciążenie apelujących kosztami postępowania i z tego tytułu zasądzenie od nich na rzecz wnioskodawczyni i uczestnika (...) sp. z o.o. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W **odpowiedzi na apelację E. U.- (...) sp. z o.o., apelację J. i M. U. oraz apelację H. D.** uczestnicy postępowania H. Ś., T. A., G. D., B. i J. R. wniosli o oddalenie dwóch pierwszych apelacji w całości, natomiast o oddalenie apelacji H. D. w części, tj. zaskarżającej pkt XII. postanowienia.

W **odpowiedzi na apelację H. Ś., T. A., G. D., B. i J. R.** uczestnik postępowania Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. wniosł o jej oddalenie na koszt uczestników oraz zasądzenie od uczestniczki na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych.

W **odpowiedzi na apelację E. K. (1), H. B. (1) i E. K. (2)** wnioskodawczyni E. Z. oraz uczestnik (...) sp. z o.o. wniosli o jej oddalenie w całości oraz obciążenie apelujących kosztami postępowania i z tego tytułu zasądzenie od nich na rzecz wnioskodawczyni i uczestnika (...) sp. z o.o. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W **odpowiedzi na apelację E. K. (1), H. B. (1) i E. K. (2)** uczestnicy H. Ś., T. A., G. D., B. i J. R. wniosli o jej oddalenie w części zaskarżającej pkt I., II., VIII., IX., XIII., XIV., XV., XVI. i XVIII. postanowienia.

W **odpowiedzi na apelację E. K. (1), H. B. (1) i E. K. (2)** uczestniczka H. D. wniosła o jej uwzględnienie oraz przyznanie pełnomocnikowi z urzędu kosztów pomocy prawnej z urzędu niepokrytej w całości ani w części.

Pismem złożonym 10 sierpnia 2021 r. wnioskodawczyni wniosła o rozliczenie nakładów poniesionych przez nią w związku z naprawą dachu na łączną kwotę 105.100 zł domagając się z tego tytułu zasądzenia na jej rzecz od: H. Ś. 3.502,98 zł, H. D. - 3.502,98 zł, T. A. - 3.502,98 zł, G. D. - 3.502,98 zł, E. K. (1) - 3.502,98 zł, B. i J. R. - 3.502,98 zł, H. B. (1) - 3.502,98 zł, Skarbu Państwa - 3.502,98 zł, D. F. – 8.320,35 zł, (...) sp. z o.o. – 5.692,98 zł, A. K. - 3.502,98 zł, M. i J. U. - 3.502,98 zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia złożenia tego wniosku do dnia zapłaty.

Uczestnicy H. Ś., T. A., G. D., B. i J. R., Skarb Państwa, H. D., E. K. (1), H. B. (1) i E. K. (2) wniosli o oddalenie powyższego żądania.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik wnioskodawczyni oraz uczestnika (...) sp. z o.o. wniosł o oddalenie apelacji uczestników M. U. i J. U..

Pełnomocnik H. D. przechylając się do apelacji H. Ś., T. A., G. D., B. i J. R. oraz apelacji E. K. (1), H. B. (1) i E. K. (2), wniósł o oddalenie pozostałych apelacji, jak i o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej uczestniczce H. D. z urzędu, według norm przepisanych, oświadczając, że nie zostały pokryte ani w całości ani w części.

Pełnomocnik uczestników E. K. (1), H. B. (1) i E. K. (2) przychylił się do apelacji uczestniczki H. D. oraz uczestników H. Ś., T. A., G. D., B. i J. R., wnosząc o oddalenie pozostałych apelacji.

Pełnomocnik uczestnika Skarbu Państwa wniósł o oddalenie apelacji E. K. (1), H. B. (1) i E. K. (2).

Pełnomocnik uczestników H. Ś., T. A., G. D., B. i J. R. oświadczył, że cofa podniesione w apelacji zarzuty odnośnie opinii biegłej E. B. (1).

Pełnomocnik uczestników M. i J. U. wskazał, że w razie podziału fizycznego nieruchomości uczestnicy, mimo stanowiska wyrażonego w ich apelacji, wnoszą o przyznanie im lokalu użytkowego U3.

Pełnomocnika wnioskodawczyni i uczestnika (...) sp. z o.o. oraz pełnomocnik uczestników E. K. (1), H. B. (1) i E. K. (2) zgodnie wnieśli, aby w razie zasądzenia od E. K. (1), H. B. (1) i E. K. (2) spłat lub dopłat na rzecz wnioskodawczyni termin zapłaty wyniósł 12 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, a zapłata została zabezpieczona hipotekami na prawie własności lokali.

Wnioski dowodowe złożone w postępowaniu apelacyjnym zostały cofnięte w następującym zakresie:

- pełnomocnik uczestników H. Ś., T. A., G. D., B. i J. R. cofnął wniosek o dowód z opinii biegłego, o dowód z zeznań T. A.,

- pełnomocnik wnioskodawczyni i uczestnika (...) sp. z o.o. cofnął wniosek o zeznania wnioskodawczyni.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 381 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. oddalił zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym wnioski o zeznania M. F., D. F. i K. D., jako spóźnione. Nie zostało wykazane, aby potrzeba powołania tych dowodów na tym powstała dopiero na tym etapie postępowania, jak i aby nie było możliwe ich wcześniejsze zawnioskowanie, w ramach postępowania pierwszoinstancyjnego. Nadto na podstawie art. 235²§1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. oddalił wniosek o zeznania T. A. i G. D., jako bezprzedmiotowy i wpływający jedynie na przedłużenia postępowania. Dodać trzeba, że fakt zamieszkiwania K. D. w lokalu nr (...) był bezsporny, z kolei G. D. na rozprawie apelacyjnej złożyła oświadczenie co do swojej sytuacji majątkowej.

Wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania, będący współwłaścicielami nieruchomości, uznali wartości wynikające z opinii biegłej sądowej E. B. (1) za aktualne, nie domagając się aktualizacji operatu szacunkowego z uwagi na upływ czasu, ani z uwagi na ewentualne zmiany na nieruchomości mogące mieć miejsce po jego sporządzeniu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wywiedzione apelacje okazały się zasadne w części, skutkując modyfikacją zaskarżonego postanowienia.

Sąd Okręgowy co do zasady podzielił ustalenia faktyczne Sądu I instancji, przyjmując je za własne. Ich uzupełnienie zostanie natomiast, dla jasności wyводу, przedstawione wraz z omówieniem poszczególnych grup zarzutów apelacyjnych, w takim zakresie, w jakim są istotne dla zagadnień objętych tymi zarzutami.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odniesie do zarzutów związanych z nieuwzględnieniem przez Sąd Rejonowy żądań o stwierdzenie zasiedzenia udziałów we współwłasności nieruchomości. Otóż uczestnicy B. R., J. R., T. A. i H. Ś. wnieśli o stwierdzenie, że uczestniczka H. Ś. nabyła przez zasiedzenie udział w wysokości 3333/72000 we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) najpóźniej z dniem 17 czerwca 2007 r., uczestnicy E. S. i J. S. nabyli przez zasiedzenie udział w wysokości 3416/72000 we współwłasności przedmiotowej nieruchomości najpóźniej z dniem 1 stycznia 2010 r., uczestnicy H. K. i R. K. nabyli przez zasiedzenie udział w wysokości 3065/72000 we

współwłasności przedmiotowej nieruchomości najpóźniej z dniem 17 czerwca 2006 r. Z kolei uczestniczka H. D. wniosła o stwierdzenie, że uczestnicy I. S. i S. S. (1) nabyli przez zasiedzenie udział wynoszący 5161/72000 we współwłasności nieruchomości najpóźniej z dniem 20 września 2010 r.

Oczywiście rację mają skarżący, że w drodze zasiedzenia można nabyć nie tylko własność nieruchomości lub jej fizycznej części, lecz także udział we współwłasności nieruchomości. Sąd Rejonowy słusznie uznał, że sytuacja taka jest prawnie dopuszczalna. Sąd Okręgowy uznaje jednak za chybione zarzuty apelujących co do uznania przez Sąd Rejonowy braku zmanifestowania przez współwłaścicieli, których wniosków ten dotyczy, zmiany zakresu posiadania udziału przysługującego uprzednio innym współwłaścicielom na posiadanie samoistne - jak właściciel.

W tym też zakresie Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ocenił zeznania wnioskodawczyni, uczestników i świadków nie naruszając art. 233§1 k.p.c. Wskazać należy, że zarzut tego rodzaju może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego. Należy mieć na uwadze, że – co do zasady – sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych (zob. chociażby wyrok Sądu Najwyższego z 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99). Takich natomiast zarzutów Sądowi Rejonowemu postawić nie można. Analizując dowody Sąd Rejonowy słusznie uznał, że z zeznań wnioskodawczyni, uczestników, świadków (zwłaszcza A. S. (2), R. B., R. S., K. P., M. S., B. Ś., P. B., K. G., H. G.), jak i z dokumentów nie wynika, aby doszło do rozszerzenia zakresu samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c., ani do dostatecznie wyraźnego uzewnętrznienia tej zmiany w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należał, co jest istotnym warunkiem możliwości nabycia udziałów „ponad swój udział”. Sąd Okręgowy w całości odsyła do rozważań Sądu Rejonowego w tym zakresie, w pełni je dzieląc.

W tym miejscu wyjaśnić trzeba, że w przypadku domagania się nabycia przez zasiedzenie współwłasności w części ułamkowej większej niż to wynika z czynności czy zdarzeń prawych dotyczących nabycia tych udziałów (w szczególności z umowy czy spadkobrania) spełnienie przesłanek zasiedzenia z art. 172 k.c. musi być traktowane rygorystycznie. Jeżeli bowiem inny współwłaściciel nie wykonuje swojego współposiadania, nie oznacza to, że ten ze współwłaścicieli posiadający całość czy określoną część rzeczy wykonuje swoje prawo własności do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej części jest posiadaczem samoistnym. Takiemu traktowaniu stosunku współwłasności sprzeciwia się art. 206 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony 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. Posiadając całość czy określoną część rzeczy podczas trwania współwłasności, współwłaściciel wykonuje w stosunku do swojego udziału uprawnienia właścicielskie, a w stosunku do pozostałych udziałów wykonuje przysługujące mu z art. 206 k.c. uprawnienia i w tym zakresie nie jest posiadaczem samoistnym. Nie można wykluczyć wprawdzie zasiedzenia idealnego udziału między współwłaścicielami, jednakże do takiej zmiany charakteru władztwa konieczne jest wyraźne zmanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia, zwłaszcza w sytuacji (choć nie tylko wówczas), gdy współwłaściciele w sposób wyraźny lub konkludentny podzielili między sobą rzecz wspólną do korzystania. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości czy oznaczonej części przy tzw. podziale quoad usum, mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. Wymagania te muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym.

Ciężar udowodnienia, przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 20 października 1997 r. II CKN 408/97, z 2 marca 2012 r., II CSK 249/11). Współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela, powinien udowodnić, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaściciela (tak też postanowienia Sądu Najwyższego z 20 października 1997 r. II CKN 408/97, z 11 października 2002 r., I CKN 1009/2000, z 5 czerwca 2007 r. I CSK 155/07, z 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, z 2 marca 2012 r., II CSK 249/11). Przy tym sama świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a tym samym jest prawnie bezskuteczna (postanowienie Sądu Najwyższego z 20 września 2012 r., IV CSK 117/12). Podkreślić przy tym trzeba, że w sprawie o zasiedzenie przez jednego ze współwłaścicieli udziałów należących do innych współwłaścicieli nie ma zastosowania domniemanie samoistności posiadania z art. 339 k.c. Zgodnie przecież z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony 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. Z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest on jej samoistnym posiadaczem. Oznacza to, że w sprawie dotyczącej nieruchomości będącej współwłasnością, współwłaściciel żądający zasiedzenia udziału innego współwłaściciela nie może poprzestać na powołaniu się na domniemanie wynikające z art. 339 k.c. W tego rodzaju sprawach wykluczone jest ustawowe domniemanie samoistności posiadania. Współwłaściciel powinien wykazać, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. oraz że w dostatecznie wyraźny sposób uzewnętrznił tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należał (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, z 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, z 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, z 30 maja 2018 r. I CSK 61/18, z 15 maja 2018 r. II CSK 6/18, z 30 czerwca 2020 r., I CSK 25/20).

Co istotne (również w kontekście zarzutów apelacyjnych), o samoistnym posiadaniu współwłaściciela nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, pobieranie pożytków, pokrywanie wydatków, wykonywanie remontów lub ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości i zachowaniem jej w stanie niepogorszonym. Również fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 30 czerwca 2020 r., I CSK 25/20).

Okazaniem zmiany charakteru posiadania w sposób widoczny dla otoczenia nie jest opłacanie podatku od nieruchomości. Opłata podatku nie świadczy sama o samoistności posiadania (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 lutego 2018 r. II CSK 231/17), tym bardziej w niniejszej sprawie, w której z dowodów nie wynika, aby współwłaściciele na rzecz których miałyby upłynąć termin zasiedzenia lub ich poprzednicy prawni, w czasie istotnym dla terminu zasiedzenia opłacali podatek „ponad swój udział”.

Również sam fakt opłacania pewnych wydatków zgodnie z tzw. „metrażem”, czyli w stosunku do metrów kwadratowych zajmowanych powierzchni, czy ponoszenia nakładów na nieruchomość, w tym jej zajmowaną część, nie świadczy (zwłaszcza przy podziale quoad usum) o rozszerzeniu zakresu samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c., ani o dostatecznie wyraźnym uzewnętrznieniu tej zmiany w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należał.

Podkreślić w tym miejscu trzeba, że wnioskujący o zasiedzenie co do zasady nie potrafili określić czyich udziałów miało posiadanie samoistne zmierzające od zasiedzenia faktycznie dotyczyć. Przede wszystkim jednak nie wykazali, aby wobec konkretnych współwłaścicieli, przeciwko którym udziałom miał biec termin zasiedzenia, zmanifestowano zmianę posiadania współwłaścicielskiego wynikającego z art. 206 k.c. na posiadanie samoistne.

Zmiana charakteru posiadania na samoistne i jej zmanifestowanie jest tym bardziej istotne wówczas, gdy rzecz została podzielona do korzystania przez współwłaścicieli. W razie bowiem podziału quoad usum współwłaściciele pozostają nadal współposiadaczami samoistnymi całej rzeczy, ale stają się zarazem posiadaczami zależnymi wydzielonej im części. Jeżeli pomiędzy współwłaścicielami obowiązuje umowa o sposobie korzystania z danej

nieruchomości, zawarta w oparciu o regulację art. 206 k.c., to w takim przypadku nie można mówić o samoistnym posiadaniu całej nieruchomości przez część współwłaścicieli, którzy na podstawie takiej umowy władają nią ponad swój udział.

W niniejszej natomiast sprawie, jak trafnie - wbrew zarzutom apelacji - ustalił Sąd Rejonowy, istniejący przez wiele lat stan faktyczny korzystania z lokali i stan ich spokojnego posiadania, wytworzył *per facta concludentia* podział *quoad usum*. Nie jest zatem konieczne zawarcie na piśmie lub ustnie umowy o sposobie korzystania. Należy w tym zakresie powołać się na orzeczenie Sądu Najwyższego z 10 lutego 2004 r. (sygn. akt IV CK 17/03), zgodnie z którym korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli w sposób wyłączny z określonych lokali znajdujących się we wspólnej nieruchomości, przy aprobowaniu tego stanu przez wszystkich współwłaścicieli, stanowi zachowanie mogące zostać poczytane za dorozumiane złożenie oświadczeń woli składających się na umowę o podział rzeczy do wspólnego korzystania. Jak słusznie ustalił Sąd Rejonowy w oparciu o prawidłowo ocenione dowody, taka sytuacja miała właśnie miejsce. Współwłaściciele we wzajemnych relacjach nie kwestionowali, kto z jakich lokali korzystał, a kolejny nabywcy udziałów wstępowali w tak zastaną sytuację prawną. Okoliczność tzw. korzystania ponad udział była podnoszona w zasadzie tylko w kontekście opłat i ewentualnych rozliczeń przy zniesieniu współwłasności. Dowody zebrane w sprawie nie wskazują natomiast, aby negowane było samo uprawnienie do korzystania przez danego współwłaściciela z zajmowanego przez niego lokalu.

Nie można nadto podzielić zarzutu apelujących uczestników B. R., J. R., T. A., H. Ś. oraz G. D., że skoro byli współwłaściciele, przeciwko którym nastąpić miało zgodnie z wnioskami zasiedzenie, nie zostali wezwani do udziału w sprawie, to zostali pozbawieni możliwości obrony swoich praw, a tym samym z uwagi na art. 379 pkt 5 k.p.c. ma miejsce nieważność postępowania. Jak wielokrotnie wskazał Sąd Najwyższy, a które to stanowisko Sąd Okręgowy podziela, nawet niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania (zob. uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, nadto np. postanowienia Sądu Najwyższego w sprawach V CSK 514/11, III CSK 61/15, V CZ 20/15). Przy tym w niniejszej sprawie żądanie zasiedzenia okazało się nieuzasadnione, a zatem brak udziału w postępowaniu osób, które w czasie, w którym miałyby upłynąć termin zasiedzenia, były współwłaścicielami nieruchomości, nie miał wpływu na wynik sprawy.

Spośród apelujących, jedynie uczestnicy J. i M. U. kwestionowali zastosowany przez Sąd Rejonowy sposób podziału nieruchomości, wnosząc, aby nieruchomość została w całości przyznana wnioskodawczyni ze spłatą na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić, nie podziela go zresztą obecnie sama wnioskodawczyni, która w wywiedzionej przez siebie apelacji nie stawia zarzutów wobec sposobu podziału nieruchomości wynikającego z zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Rejonowy należycie uzasadnił wybór sposobu wyjścia ze współwłasności. Jest on zgodny z art. 211 i 212 k.c. Z przepisów tych wynika, że podział fizyczny rzeczy wspólnej jest preferowany przez ustawodawcę. W niniejszej natomiast sprawie rzecz – przedmiotowa nieruchomość zabudowana – da się podzielić poprzez wydzielenie lokali stanowiących odrębną własność. Wydzielenie tych lokali i ich przyznanie dotychczasowym współwłaścicielom (poza Skarbem Państwa, który sam wnosił o spłatę) jest tym bardziej zasadne, skoro na nieruchomości w niektórych lokalach zamieszkują współwłaściciele lub członkowie ich najbliższych rodzin, zaspokajając swoje potrzeby mieszkaniowe. Zastosowany podział nie jest też sprzeczny z przepisami ustawy, nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy, ani znacznego zmniejszenia jej wartości.

Nie jest nadto sprzeczny z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. W szczególności istniejący między współwłaścicielami konflikt, choć w orzecznictwie dopuszcza się branie go pod uwagę przy wyborze sposobu podziału (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2020 r. III CSK 14/20) nie jest w okolicznościach sprawy tego rodzaju, aby przesądzał o niezgodności fizycznego podziału nieruchomości poprzez wydzielenie lokali stanowiących odrębną własność ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, tj. nie jest o takim nasileniu, aby uniemożliwiał korzystanie z wyodrębnionych części nieruchomości. Należy on *de facto* do zwykłych konfliktów sąsiedzkich, powszechnie spotykanych w tego rodzaju stosunkach, które podziału fizycznego nie wyłączają (zob.

np. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 lutego 2021 r. IV CSK 273/20). Dodać trzeba, że przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przewidują liczne możliwości rozwiązywania konfliktów między właścicielami wyodrębnionych lokali.

Nie można też uznać, aby współwłaściciele zobowiązani do spłat i dopłat nie mieli możliwości majątkowych czy zarobkowych na ich uiszczenie – o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Pełnomocnik uczestników H. Ś., T. A., G. D., B. i J. R. na rozprawie apelacyjnej cofnął podniesione w apelacji zarzuty odnośnie opinii biegłej E. B. (1). Z kolei za bezzasadne należało uznać zarzuty apelacji uczestniczki H. D. oraz uczestników E. K. (1) i H. B. (1) odnośnie przyjętych przez Sąd Rejonowy wartości lokali, a w konsekwencji wielkości zasądzonych spłat i dopłat, jako zawyżonych, a to w związku z oparciem ich przez Sąd Rejonowy na opinii biegłej E. B. (1), która w ocenie tych uczestników została przez Sąd Rejonowy nieprawidłowo oceniona jako miarodajny dowód.

W związku z tym trzeba wyjaśnić, że opinia biegłego - podobnie jak inne dowody - podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00). Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane wszystkie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 19 maja 1998r., II UKN 55/98).

Sąd Rejonowy dokonał trafnej oceny tego dowodu.

Należy wskazać, iż biegła E. B. (1) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. Biegła sporządził wiele opinii na okoliczność wartości nieruchomości, w tym w zbliżonych rodzajowo sprawach. Wnioski, wyciągnięte przez biegłą są logiczne i przekonujące, a opinia obszerna i szczegółowa. Biegła wskazała, na czym oparła się wydając opinie, z jakich korzystała źródeł i jaką posłużyła się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawiła wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszła, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniosła się do zarzutów zgłoszonych przez uczestników do wydanych opinii pisemnych, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

Biegła uzasadniła przyjętą metodologię. Sposób przygotowania opinii (zarówno z 10 sierpnia 2017 r., jak i z 19 lipca 2019 r.) jest przy tym prawidłowy, w szczególności zgodny z działem IV ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Biegła w sposób szczegółowy opisała przedmiot wyceny, przedstawiając zaobserwowany stan w opinii pisemnej i obrazując dodatkowo materiałem fotograficznym. Jasno i zrozumiale wyjaśniła, dlaczego przyjęła określoną ocenę cechy nieruchomości jako takiej, jak i danego lokalu, w tym ich standard. Logicznie wyjaśniła, że standard kamienicy jest czym innym niż standard danego lokalu. W szczególności w odniesieniu do lokalu nr (...), zajmowanego przez H. D. podała podstawy oceny jego standardu jako dobry i wytłumaczyła, że standard ten uległ podwyższeniu w stosunku do pierwotnej opinii z 2017 r. z uwagi na zmiany dokonane następnie w lokalu, co znalazło wyraz również w materiale zdjęciowym z chwili oględzin. Wyjaśniła, że stopień zużycia danego elementu lokalu (w tym instalacji) nie wpływa automatycznie na ogólny standard lokalu. Zarzuty uczestniczki H. D. stanowią jedynie polemikę z prawidłowymi ustaleniami biegłej i jej wnioskami.

Biegła szczegółowo wskazała również zakres nakładów poczynionych przez uczestników, dokonała stosownych wliczeń ich wartości, należycie uzasadniając przedstawione tezy. Wyjaśniła różnice między nakładem polepszającym standard lokalu, a go jedynie utrzymującym, przeciwdziałającym jego pogorszeniu.

Biegła, zgodnie ze stanem faktycznym wskazała, że na nieruchomości istnieje możliwość zaparkowania pojazdów – na podwórzu od strony oficyny, co jest korzystnie oceniane na rynku i w związku z tym nie może zostać pominięte w procesie wyceny.

Do określania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej zastosowała podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Natomiast dla wyceny projektowanych lokali mieszkalnych zastosowała co do zasady podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, z wyjątkiem wartości lokalu mieszkalnego nr (...) – gdzie z uwagi na najem pierwotnie opary na decyzji administracyjnej, kontynuowany, przyjęła podejście dochodowe, technikę kapitalizacji prostej. Tak samo wyceniła też wartość projektowanych lokali użytkowych. Jest to zgodne z art. 153 i 154 u.g.n. i przepisami Rozdziału 2. rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Podkreślić trzeba, że to do biegłego należy wybór jednej ze wskazanych w tych przepisach metod. Biegła wyjaśniła w opinii podstawy wyboru danej metody. Wydając opinię dysponowała przy tym wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, jak i odpowiednią ilością transakcji do porównania przy każdej z tych metod.

Nie można przy tym podzielić zarzutów co do braku ujawnienia przez biegłą kopii umów dokumentujących transakcje opisane w opinii czy operatów szacunkowych sporządzonych na potrzeby szacowania wartości nieruchomości przyjętych do obliczeń. Przepis art. 175 ust. 3 u.g.n. wprost pozwala biegłemu odmówić udostępnienia danych źródłowych stanowiących podstawę sporządzonej opinii powołując się na tajemnicę zawodową, zwłaszcza względem osób trzecich. Przy tym rolą sądu nie jest merytoryczna weryfikacja opinii, lecz jej ocena jako środka dowodowego. Różne szczegółowe, indywidualizujące, dane nie muszą tu być potrzebne. Rzeczoznawca na pewno nie musi ich udostępniać stronom postępowania sądowego, w ramach którego przedstawia opinię (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 maja 2019 r., IV CSK 541/18, zob. też wyrok Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2012 r. II CSK 369/11). Operat szacunkowy, również dla właściciela nieruchomości wycenianej, nie może być źródłem takiej wiedzy, która mogłaby prowadzić do ujawniania tajemnicy handlowej lub danych osobowych uczestników obrotu nieruchomościami. Taką wiedzą może dysponować jedynie rzeczoznawca majątkowy, którego pozycja w systemie prawa jest zbliżona do osoby zaufania publicznego i wobec którego istnieją instrumenty nadzoru nad właściwym wykonywaniem czynności zawodowych, w tym zachowania tajemnicy zawodowej (zob. art. 175 ust. 3 i art. 178 u.g.n.). Skoro identyfikacja nieruchomości przyjętej do porównania przy wycenie poprzez jej numer księgi wieczystej lub numer ewidencyjny nie jest konieczna dla weryfikacji cech podobieństwa z nieruchomością wycenianą, to kwestię tę należy uznać za wątek poboczny (tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 sierpnia 2022 r., I OSK 1922/19).

Biegła E. B. (1) w sposób wystarczający uzasadniła w opinii dobór nieruchomości przeznaczonych do celów porównawczych i ustaliła istotne cechy świadczące o podobieństwie, jak i te różniące nieruchomości. W kwestiach porównawczych nieruchomości wystarczy ich należyty opis, czyli powierzchnia, przeznaczenie, stan prawny oraz inne cechy, które to wymogi biegła spełniła.

Zarzuty apelujących uczestników stanowiły w rzeczywistości nieuzasadnioną polemikę z prawidłowo dokonanymi ustaleniami biegłej E. B. (1). Jak wskazuje się bowiem w orzecznictwie, wnioski środka dowodowego w postaci opinii biegłego mają być jasne, kategoryczne i przekonujące dla sądu jako bezstronnego arbitra w sprawie, dlatego gdy opinia biegłego – tak jak opinia biegłej E. B. (1) - czyni zadość tym wymogom, a nadto biegła w istocie ustosunkowała się do zgłoszonych zastrzeżeń, co pozwala uznać znaczące dla istoty sprawy okoliczności za wyjaśnione, to nie zachodzi potrzeba dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłych (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 27 września 2012 r., I ACa 602/12). Według utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego (zob. m.in. wyrok z 19 marca 1997r., II UKN 45/97) sąd nie jest obowiązany do uwzględniania kolejnych wniosków dowodowych strony tak długo, aż udowodni ona korzystną dla siebie tezę i pomija je od momentu dostatecznego wyjaśnienia spornych okoliczności sprawy (art. 217 § 2 k.p.c.). Działanie Sądu Rejonowego, który zaniechał przeprowadzenia dowodu z kolejnej opinii biegłego, było zatem prawidłowe.

Nadmienić trzeba, że wbrew zarzutom H. D., nie zachodziły podstawy do wyłączenia biegłej na podstawie art. 281 k.p.c. W szczególności brak jest okoliczności mogących wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności biegłej, w tym w związku z jej stosunkiem do uczestniczki H. D..

Uzasadniony okazał się zarzut wnioskodawczynie co do przyjęcia przez Sąd Rejonowy niewłaściwej wartości lokalu nr (...), a w konsekwencji zaniżenia dopłaty należnej wnioskodawczynie.

Zgodnie z art. 316§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. sąd wydaje postanowienie kończące, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Na datę zamknięcia rozprawy zarówno w pierwszej, jak i w drugiej instancji, jak wynika z akt sprawy w lokalu nr (...) zamieszkiwał K. D., uprawniony do korzystania z lokalu w oparciu o stosunek prawny najmu, wynikający pierwotnie z tzw. przydziału administracyjnego udzielonego jego rodzicom w oparciu o ustawę z 1974 r. Prawo lokalowe (k. 1287). Co prawda najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnej zgodnie z art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych przekształcił się w najem na czas nieokreślony, a nadto obecnie nie obowiązują w tym zakresie tzw. czynsze regulowane. Niemniej podwyżka czynszu, który w przypadku najmu wynikającego pierwotnie z decyzji administracyjnej (tak jak i w niniejszej sprawie w przypadku lokalu nr (...) – k. 2127) jest niski, może nastąpić jedynie w granicach określonych art. 8a ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. To, jak wynika zarówno z opinii biegłej E. B. (1), jak i z opinii biegłego J. M., wpływa na zmianę wartości takiego lokalu (k. 1378, 2261-2263). W tym kontekście nie można pominąć, że zgodnie z §38 ust. 2, 3, i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, jeśli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu i jeśli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości prawa najmu, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami najmu, a w przypadku braku możliwości określenia wartości najmu w ten sposób, wartość najmu określa się przez obliczenie kosztów uzyskania tego prawa. Tym samym co do lokalu nr (...) konieczne było uwzględnienie jego wartości z ww. obciążeniem. Wartość ta wynosiła zatem zgodnie z opinią biegłej E. B. (1) 102.316,89 zł. Jej uwzględnienie spowodowało natomiast konieczność przeliczenia spłat i dopłat.

W związku z tym należy zauważyć, że ogólna wartość lokali, bez nakładów (tak jak przyjął to Sąd Rejonowy, o czym będzie też mowa poniżej) to 3.071.558,19 zł, w tym lokale: U1 - 121.806,78 zł, U2 - 66.881,27 zł, U3 - 76.657,96 zł, nr 2 - 182.557,30 zł, nr 4 - 188.916,05 zł, nr 11 - 143.077,97 zł, nr 12 - 152.155,44 zł, nr 5 - 102.316,89 zł, nr 6 - 282.973,97 zł, nr 13 - 129.148,46 zł, nr 14 - 135.934,15 zł, nr 7 - 259.915,20 zł, nr 8 - 257.908,02 zł, nr 15 - 146.636,79 zł, nr 16 - 137.953,34 zł, nr 9 - 299.232,42 zł, nr 10 - 313.616,30 zł, nr 17 - 73.869,88 zł.

Udział E. U. wynoszący 384/720 odpowiada zatem 1.638.164,38 zł, przy czym w wyniku podziału otrzymuje lokale o wartości 1.171.928,83 zł (U2 - 66.881,27 zł, nr 5 - 102.316,89 zł, nr 6 - 282.973,97 zł, nr 14 - 135.934,15 zł, nr 15 - 146.636,79 zł, nr 16 - 137.953,34 zł, nr 9 - 299.232,42 zł), co oznacza, że należna jej dopłata wynosi 466.235,55 zł.

Udział Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. wynoszący 24/720 odpowiada 102.385,27 zł, a zatem skoro nie otrzymał żadnego lokalu, należna mu spłata wynosi 102.385,27 zł.

(...) sp. z o.o. z siedzibą w P. wynoszący 39/720 odpowiada 166.376,08 zł, przy czym w wyniku podziału otrzymuje lokal nr (...) o wartości 182.557,30 zł, co oznacza, że uzyskuje o 16.181,22 zł więcej.

Udział H. Ś. wynoszący 24/720 odpowiada 102.385,27 zł, przy czym w wyniku podziału otrzymuje lokal nr (...) o wartości 129.148,46 zł, co oznacza, że uzyskuje o 26.763,19 zł więcej.

Udział J. U. i M. U. wynoszący 24/720 odpowiada 102.385,27 zł, przy czym w wyniku podziału otrzymują lokal nr (...) o wartości 76.657,96 zł, co oznacza, że należna im dopłata wynosi 25.727,31 zł.

Udział D. F. wynoszący 57/720 odpowiada 243.165,03 zł, przy czym w wyniku podziału otrzymuje lokal nr (...) o wartości 121.806,78 zł, co oznacza, że należna mu dopłata wynosi 121.358,25 zł.

Udział G. D. wynoszący 24/720 odpowiada 102.385,27 zł, przy czym w wyniku podziału otrzymuje lokal nr (...) o wartości 257.908,02 zł, co oznacza, że uzyskuje o 155.522,75 zł więcej.

Udział T. A. wynoszący 24/720 odpowiada 102.385,27 zł, przy czym w wyniku podziału otrzymuje lokal nr (...) o wartości 143.077,97 zł, co oznacza, że uzyskuje o 40.692,70 zł więcej.

Udział A. K. wynoszący 24/720 odpowiada 102.385,27 zł, przy czym w wyniku podziału otrzymuje lokal nr (...) o wartości 73.869,88 zł, co oznacza, że należna jej dopłata wynosi 28.515,39 zł.

Udział H. D. wynoszący 24/720 odpowiada 102.385,27 zł, przy czym w wyniku podziału otrzymuje lokal nr (...) o wartości 259.915,20 zł, co oznacza, że uzyskuje o 157.529,93 zł więcej.

Udział E. K. (1) wynoszący 24/720 odpowiada 102.385,27 zł, przy czym w wyniku podziału otrzymuje lokal nr (...) o wartości 152.155,44 zł, co oznacza, że uzyskuje o 49.770,17 zł więcej.

Udział J. R. i B. R. wynoszący 24/720 odpowiada 102.385,27 zł, przy czym w wyniku podziału otrzymują lokal nr (...) o wartości 188.916,05 zł, co oznacza, że uzyskują o 86.530,78 zł więcej.

Udział H. B. (1) wynoszący 24/720 odpowiada 102.385,27 zł, przy czym w wyniku podziału otrzymuje lokal nr (...) o wartości 313.616,30 zł, co oznacza, że uzyskuje o 211.231,03 zł więcej.

Z powyższego wynika, że „nadpłaty” mają: (...) sp. z o.o. 16.181,22 zł, H. Ś. 26.763,19 zł, G. D. 155.522,75 zł, T. A. 40.692,70 zł, H. D. 157.529,93 zł, E. K. (1) 49.770,17 zł, J. R. i B. R. 86.530,78 zł, H. B. (1) 211.231,03 zł, a zatem te osoby są zobowiązane do odpowiedniego, proporcjonalnego uiszczenia spłat i dopłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli, w zakresie otrzymanych przez tych zobowiązanych kwot przewyższający wartość ich udziału.

W wyniku dokonanych operacji matematycznych (stosunek nadpłaty konkretnej osoby do sumy nadpłat, tj. 744.221,77 zł x niedobór konkretnej osoby uprawnionej do spłaty/dopłaty i zastosowania zaokrągleń, wobec wielu miejsc po przecinku) uzyskano następujące dopłaty / spłaty:

- na rzecz E. U. razem 466.235,55 zł, w tym od (...) sp. z o.o. = 10.137,16 zł, H. Ś. = 16.766,52 zł, G. D. = 97.431,35 zł, T. A. = 25.493,03 zł, H. D. = 98.688,80 zł, E. K. (1) = 31.179,84 zł, J. R. i B. R. = 54.209,01 zł, H. B. (1) = 132.329,84 zł;

- na rzecz Skarbu Państwa razem 102.385,27 zł, w tym od: (...) sp. z o.o. = 2.226,09 zł, H. Ś. = 3.681,88 zł, G. D. = 21.395,68 zł, T. A. = 5.598,20 zł, H. D. = 21.671,81 zł, E. K. (1) = 6.847,02 zł, J. R. i B. R. = 11.904,75 zł, H. B. (1) = 29.059,84 zł;

- na rzecz J. U. i M. U. razem 25.727,31 zł, w tym od: (...) sp. z o.o. = 559,37 zł, H. Ś. = 925,18 zł, G. D. = 5.376,29 zł, T. A. = 1.406,71 zł, H. D. = 5.445,68 zł, E. K. (1) = 1.720,51 zł, J. R. i B. R. = 2.991,30 zł, H. B. (1) = 7.302,27 zł;

- na rzecz D. F. razem 121.358,25 zł, w tym od: (...) sp. z o.o. = 2.638,61 zł, H. Ś. = 4.364,17 zł, G. D. = 25.360,50 zł, T. A. = 6.635,60 zł, H. D. = 25.687,81 zł, E. K. (1) = 8.115,83 zł, J. R. i B. R. = 14.110,25 zł, H. B. (1) = 34.445,48 zł;

- na rzecz A. K. razem 28.515,39 zł, w tym od: (...) sp. z o.o. = 619,99 zł, H. Ś. = 1.025,44 zł, G. D. = 5.958,93 zł, T. A. = 1.559,16 zł, H. D. = 6.035,83 zł, E. K. (1) = 1.906,97 zł, J. R. i B. R. = 3.315,47 zł, H. B. (1) = 8.093,60 zł.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że zaskarżenie postanowienia o zniesieniu współwłasności przez jednego (część) z uczestników powoduje konieczność rozpoznania przez sąd drugiej instancji całości sprawy. Postanowienia te są tak zbudowane, że poszczególne rozstrzygnięcia w nich zawarte są od siebie zależne i wzajemnie uwarunkowane. W toku rozpoznania sprawy na skutek wniesienia apelacji przez jednego uczestnika sąd może znieść współwłasność rzeczy w

inny sposób, w odmienny sposób ukształtować również dopłaty i spłaty. Nie jest też związany zakazem reformationis in peius (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 marca 2008 r. V CSK 447/07).

Nie można podzielić zarzutu uczestniczki H. D., że Sąd Rejonowy bezzasadnie zasądził spłaty i dopłaty na rzecz J. i M. U., Skarbu Państwa, D. F. i A. K. orzekając w tym zakresie mimo braku ich żądania. Otóż w przypadku dokonywania zniesienia współwłasności Sąd, zgodnie z art. 212 k.c. dokonuje wyrównania wartości poszczególnych udziałów przez spłaty i dopłaty pieniężne, działając w tym zakresie z urzędu, bez wniosku zainteresowanych. Sąd może spłat / dopłat nie zasądzić jedynie wówczas, gdy uprawniony się ich zrzeknie, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Określenie na nowo wysokości spłat i dopłat spowodowało konieczność weryfikacji przez Sąd Okręgowy oznaczonego, zgodnie z art. 212§3 k.c. terminu ich uiszczenia, o co też w swoich apelacjach i w toku postępowania apelacyjnego wnosili uczestnicy zobowiązani do ich zapłaty. Mając bowiem na uwadze łączną wysokość kwot do zapłaty przez konkretnego zobowiązanego, obecną sytuację ekonomiczną i gospodarczą, wpływającą na czas pozyskania środków, czy to przez zbycie innych składników posiadanego mienia, zaciągnięcie kredytów/pożyczek czy poczynienie oszczędności, a ewentualnie w ostateczności w drodze zbycia lokalu otrzymanego w ramach niniejszego podziału, termin ten, jako realny, powinien wynosić rok od dnia prawomocności postanowienia (tj. do 16 lutego 2024 r.). Jednocześnie termin ten nie jest tak odległy, żeby narażał uprawnionych na nieuzasadnioną krzywdę. Dłuższy termin nie ma natomiast uzasadnienia w okolicznościach sprawy, mając na uwadze możliwości pozyskania środków na spłaty dopłaty opisane powyżej, a dotyczące wszystkich zobowiązanych. Nadmienić trzeba, że na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik wnioskodawczyni oraz zobowiązanych do zapłaty E. K. (1) i H. B. (1) zgodnie wskazali, aby termin spełnienia świadczenia w stosunku do tych osób został oznaczony na 12 miesięcy od prawomocności orzeczenia.

Dodatkowego wyjaśnienia wymaga, że choć G. D. – jak wynika z jej oświadczenia – ma 120.000 zł oszczędności, to nadal nie dysponuje pełną kwotą spłaty wynoszącą 155.522,75 zł. Nie ma przy tym podstaw do odmiennego traktowania osób uprawnionych do otrzymania od niej należności poprzez określanie różnych terminów uiszczenia spłat / dopłat na ich rzecz, gdyż doprowadziłoby to do uprzywilejowania jednych kosztem drugich (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2001 r., II CKN658/00). Uwzględniając zatem konieczność poczynienia przez uczestniczkę czy to dalszych oszczędności na kwotę ponad 35.000 zł (około 3.000 zł miesięcznie przy dochodzie uczestniczki około 10.000 zł), czy zbycia posiadanego przez nią udziału w innym lokalu mieszkalnym czy lokalu otrzymanego w wyniku podziału, termin zapłaty również w jej przypadku na rzecz wszystkich uprawnionych określono na do 16 lutego 2024 r.

Z kolei H. D., choć jej dochód stanowi świadczenie emerytalne 1.600 zł miesięcznie, to jednak jest właścicielem lokalu położonego w L. o powierzchni 49 m², który, jak sama podała, może zbyć w celu uiszczenia obciążających ją spłat / dopłat. Z przyczyn opisanych powyżej w odniesieniu do wszystkich zobowiązanych, roczny termin na zbycie tego lokalu przez H. D. jest optymalny.

W opisanej sytuacji G. D. i H. D., brak było podstaw do rozłożenia spłat / dopłat na raty.

Nie było również podstaw do rozłożenia na raty spłat i dopłat należnych od pozostałych uczestników, a to wobec opisanych wyżej możliwości pozyskania środków na ich uiszczenie czy to przez zbycie innych składników posiadanego mienia, zaciągnięcie kredytów / pożyczek czy poczynienie oszczędności, a ewentualnie w ostateczności w drodze zbycia lokalu otrzymanego w ramach niniejszego podziału.

Powyższe uwagi co do terminu uiszczania spłat / dopłat nie odnoszą się do uczestnika (...) sp. z o.o. termin 30 dni. Skoro pełnomocnik reprezentujący tę spółkę sam, również co do niej, wskazywał termin 30 dni, to oznacza to, że spółka posiada środki na zapłatę w takim terminie.

Bezzasadny okazał się zarzut odnośnie zaniechania przez Sąd Rejonowy obniżenia na podstawie art. 5 k.c. dopłat należnych wnioskodawczyni. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniu z 2 lipca 2009 r. w sprawie V CSK 481/08, art. 5 k.c. w postępowaniu podziałowym może znaleźć zastosowanie jedynie w zupełnie wyjątkowych sytuacjach, a taka nie występowała w niniejszej sprawie (w szczególności o jej wystąpieniu nie świadczą okoliczności

wskazane w apelacji uczestników B. i J. R., T. A., H. Ś. oraz G. D.). Podział praw majątkowych musi uwzględniać konstytucyjne gwarancje równej dla wszystkich ochrony prawnej (art. 64 ust. 2 Konstytucji RP). W tym pojęciu mieści się nakaz stosowania formuły podziału, która zapewnia każdemu z uprawnionych uzyskanie wartości majątkowych nie tylko porównywalnych wartościowo, ale także w zakresie terminu i warunków ich otrzymania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2001 r., II KKN658/00). Przy określaniu zasad, na których strona otrzyma ekwiwalent przysługujących jej praw przyznanych przez sąd drugiemu współuprawnionemu, wystarczającą elastyczność rozwiązań zapewnia art. 212§3 k.c., pozwalający dostosować ten sposób zniesienia współwłasności do indywidualnych potrzeb i możliwości współwłaścicieli.

Słuszny okazał się z kolei zarzut wnioskodawczyni naruszenia art. 212§3 k.p.c. poprzez brak ustanowienia zabezpieczenia należnych jej dopłat hipotekami na lokalach powstałych w wyniku podziału, a przydzielonych osobom, od których na jej rzecz zasądzono dopłaty. Za ustanowieniem takiego zabezpieczenia na rzecz wnioskodawczyni przemawia wielkość dopłat, termin ich uiszczenia, jak i sytuacja ekonomiczna zobowiązanych oraz relacje między wnioskodawczynią a zobowiązanymi, co może uzasadniać obawy, że nie będą zabiegali o szybkie wykonanie ciężących na nich obowiązków. Podkreślić trzeba, że hipoteki nie przekraczają wartości lokali, a tym samym nie utrudnią ewentualnego zbycia lokali czy zaciągnięcia kredytu w celu pozyskania środków na zabezpieczoną hipotecznie dopłatę.

Sąd Okręgowy uznał zarzuty apelujący uczestników odnośnie oddalenia ich roszczeń o zwrot nakładów za chybione. Po pierwsze należy wskazać, że Sąd Rejonowy (a za nim w swoich wyliczeniach przedstawionych powyżej też Sąd Okręgowy) uwzględnił wykazane w toku postępowania nakłady czynione przez uczestników na dany lokal przy ustaleniu wartości przyznawanych im lokali w ten sposób, że przyjął do obliczeń wartość lokali po odjęciu kwoty, o którą na skutek tychże nakładów nastąpił wzrost ich wartości. W przypadku bowiem gdy (tak jak w niniejszej sprawie) nakład poczyniony był nie w ramach zarządu rzeczą wspólną, lecz jako nakład jednego współwłaściciela dokonany tylko na tę część rzeczy wspólnej, z której korzystał on samodzielnie, z wyłączeniem innych współuprawnionych, to do rozliczenia takiego nakładu nie ma zastosowania art. 207 k.c. Różnice, jakie w związku z dokonanymi przez poszczególnych współwłaścicieli nakładami mogą powstać w wartości całej rzeczy, powinny być natomiast uwzględnione tak, aby pozostali współwłaściciele, którzy nakładów tych nie dokonali i nie pokryli ich w cenie nabycia udziałów, a zwiększyły one wartość całej rzeczy, nie zostali przy zniesieniu współwłasności bezpodstawnie wzbogaceni kosztem ponoszącego nakłady (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 17 marca 2017 r. III CSK 137/16). W niniejszej sprawie zostały one natomiast uwzględnione w powyższy sposób, a tym samym nie nastąpiło bezpodstawne wzbogacenie jednych współwłaścicieli kosztem drugich, co wyklucza dalsze rozliczenia na podstawie art. 405 i nast. k.c.

Dodatkowo, jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, roszczenie z tego tytułu ma charakter obligacyjny (zobowiązaniowy), a nie realny. Może zatem być kierowane tylko wobec osób, którzy byli współwłaścicielami w czasie czynienia nakładów, a nadto nie przechodzi na nabywcę udziału bez wyraźnej umowy przelewu takiej wierzytelności. Tymczasem nakłady, które nie zostały uwzględnione przy ustalaniu wartości lokali, nie były czynione przez obecnych współwłaścicieli i nie wykazali oni, aby zawarli z osobami ich dokonującymi umowy cesji wierzytelności z nimi związanych. Odnośnie sytuacji H. B. (1) należy nadto wyjaśnić, że jego apelacja dotyczy nieuwzględnienia nakładów na adaptację strychu, szacowanych na 230.000 zł. Jak wynika z k. 347 akt, tj. z pisma, w którym roszczenie to zostało zgłoszone przez małżonków E. i M. K. (1), od których H. B. (1) w toku postępowania nabył udział we współwłasności, nakłady te były czynione jeszcze przez ich poprzedników. Nie wykazano w toku sprawy, aby małżonkowie K. nabyli to roszczenie od swoich poprzedników. Choć zatem w umowie między małżonkami K. a H. B. (1) postanowiono, że wraz z przeniesieniem udziału nabył on roszczenia związane z nieruchomością, a podnoszone przez - co istotne - jedynie E. K. (2) (a nie obojga małżonków), to ani małżonkowie K., ani H. B. (1) nie wykazali swojej legitymacji do ich dochodzenia, skoro poczynione zostały przez poprzedników małżonków K..

Nie ma też racji uczestniczka H. D. podnosząc, że Sąd Rejonowy niesłusznie oddalił jej roszczenia odszkodowawcze związane z zalewaniem lokalu czy niezasadną interwencją Policji. Art. 415 k.c. przewiduje, że kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 października 2011 r. (III CSK 288/10), art. 415 k.c. znajduje zastosowanie w takich przypadkach, w których do wyrządzenia szkody dochodzi poza istniejącymi między danymi osobami stosunkami prawnymi, a zdarzenie

wywołujące szkodę jest jednocześnie źródłem powstania zobowiązania, którego treść sprowadza się do obowiązku naprawienia wyrządzonej zdarzeniem szkody. Uczestniczka dochodząc roszczenia odszkodowawczego podnosi co prawda, że szkoda została jej wyrządzona na skutek wadliwego wykonywania zarządu rzeczą wspólną, zarzucając jednak jednocześnie m.in. wnioskodawczyni, jak i jej rodzicom – uczestnikom M. i J. U., D. F., zarządcy sądowemu, lokatorom, E. K. (2), G. D. celowe i umyślne działanie. Uczestniczka nie wykazała jednak, czy i jakie szkody i o jakiej wartości zostały jej wyrządzone przez konkretne osoby, a nadto aby były one następstwem ich bezprawnych działań. W szczególności bezprawności działania nie można upatrywać w zawiadomieniu kierowanym do Policji. Jak przy tym słusznie zauważył Sąd Rejonowy w zakresie żądania naprawienia strat związanych z zalewaniem lokalu, zgodnie z art. 200 k.c. również wnioskodawczyni była zobowiązana do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Dodatkowo, skoro uszkodzenie dachu prowadziło do zalewania lokalu, jego naprawa mogła być rozpatrywana w kontekście czynności zachowawczej z art. 209 k.c., do dokonania której uprawniony jest każdy ze współwłaścicieli. Wnioskodawczyni mogła też podjąć działania przewidziane art. 203 k.c., czego nie uczyniła. W analizowanej sytuacji, brak pod stronie współwłaścicieli konsensu co do naprawy dachu nie może być zatem traktowany jako czyn niedozwolony, rodzący po stronie uczestniczki roszczenia odszkodowawcze. Nie uzasadnia on także stosowania między współwłaścicielami roszczeń z art. 224 i 225 k.c. w zw. z art. 206 k.c.

Bezzasadne okazały się zarzuty wnioskodawczyni odnośnie oddalenia jej „roszczenia wyrównawczego”, zwanego też „wynagrodzeniem za korzystanie ponad udział”. Prawdłowo Sąd Rejonowy roszczenia tego nie uwzględnił, uznając je za nieusprawiedliwione co do zasady. Nie zaszły bowiem w niniejszej sprawie przesłanki do uwzględnienia tego roszczenia przewidziane w art. 224§1 i 2 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 206 k.c. W takiej sytuacji, pominięcie wniosku o opinię biegłego co do wysokości tego roszczenia było zatem słuszne, jako że dowód ten nie miał znaczenia dla jego rozstrzygnięcia.

Oceniając możliwość dochodzenia przez jednego ze współwłaścicieli (współspadkobierców) przeciwko pozostałym roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie ze wspólnej nieruchomości przez jednego współuprawnionego z wyłączeniem innych, Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko wyrażone w tej kwestii przez Sąd Najwyższy, zwłaszcza w uchwale z 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, odwołującej się też do szeregu innych orzeczeń Sądu Najwyższego.

Za Sądem Najwyższym stwierdzić więc należy, że pojęcie współwłasności dopuszcza różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Według art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. Artykuł 206 k.c. ma więc na względzie tylko bezpośrednie i wspólne posiadanie oraz korzystanie przez wszystkich współwłaścicieli z całej rzeczy; ten określony ustawą sposób posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej jest aktualny tylko wtedy, gdy odmienny sposób nie został przewidziany w umowie współwłaścicieli lub orzeczeniu sądu. Jeżeli więc w danym przypadku stosuje się art. 206 k.c., gdyż sposobu posiadania rzeczy wspólnej nie normuje umowa współwłaścicieli ani orzeczenie sądu, każdy współwłaściciel jest uprawniony do bezpośredniego posiadania całej rzeczy wspólnie wraz z pozostałymi współwłaścicielami; granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c., narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam, w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wykluczający posiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli, działa bezprawnie (uchwały Sądu Najwyższego z 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, z 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, z 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, z 13 marca 2008 r., III CZP 3/08).

Nie może jednak usprawiedliwiać żądania przez współwłaściciela wynagrodzenia od pozostałych współwłaścicieli posiadanie przez nich rzeczy wspólnej „ponad udział”, ponieważ w sytuacjach objętych zakresem zastosowania art. 206 k.c. nie sposób zasadnie mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w granicach udziału (zob. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 28 września 1963 r., III CO 33/62, wyrok Sądu Najwyższego z 25 października 1973 r., III CRN 247/73, uchwała Sądu Najwyższego z 13 marca 2008 r., III CZP 3/08). Samo zatem twierdzenie współwłaściciela o korzystaniu przez innego współwłaściciela z rzeczy wspólnej

w zakresie przewyższającym przysługujący mu udział nie może dawać podstaw do dochodzenia od niego z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99, uchwała Sądu Najwyższego z 13 marca 2008 r., III CZP 3/08). Roszczenie współwłaściciela przeciwko innemu współwłaścicielowi o wynagrodzenie za korzystanie przez niego z rzeczy wspólnej może uzasadniać tylko ziszczenie się określonych w art. 224 § 2 lub w art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. przesłanek w razie naruszenia przez tego innego współwłaściciela art. 206 k.c.

W niniejszej sprawie nie zostały natomiast spełnione powyżej omówione przesłanki roszczenia wnioskodawczyni. Po pierwsze wnioskodawczyni nigdy nie domagała się od uczestników dopuszczenia do współposiadania nieruchomości wspólnej w zakresie posiadanych przez tych uczestników pomieszczeń (jak i w innym zakresie), umożliwienia jej korzystania z tych pomieszczeń, co wyraźnie oświadczyła (k. 3300 akt). Przeciwnie, taki stan posiadania był akceptowany, chociażby w sposób dorozumiany, poprzez wiedzę o nim, bez wyrażania w tym przedmiocie sprzeciwu. Należy zatem uznać, że uczestnicy korzystając z konkretnych pomieszczeń na przedmiotowej nieruchomości w tych okolicznościach czynili to, będąc przekonanymi, że ich posiadane nie jest bezprawne, ani nie narusza woli wnioskodawczyni. Każdy ze współwłaścicieli miał zatem możliwość korzystania z konkretnych lokali na nieruchomości, czy to samodzielnie, czy to poprzez oddanie ich w najem osobom trzecim. Przede wszystkim jednak, jak wyjaśniono wcześniej, przy analizie zarzutów związanych z oddaleniem wniosku o zasiedzenie, między współwłaścicielami istniała zawarta konkludentnie umowa quoad usum, regulująca odmiennie niż wynika to z art. 206 k.c. sposób podziału rzeczy wspólnej do korzystania. Całokształt powyższych okoliczności wyklucza zasadność analizowanego roszczenia.

Wbrew zarzutom apelacji, Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy, zgodny z art. 520§1 k.p.c. orzekł o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego. Wywody przedstawione w tym zakresie w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy uznaje za prawidłowe i do nich odsyła. W postępowaniu nieprocesowym nie ma przy tym zastosowania art. 103 k.p.c., skoro ma ono swoją samodzielną regulację z art. 520 § 3 k.p.c., stanowiącą, że jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. To ten przepis stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie (por. T. Szancilo (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Komentarz. Tom I. Wyd. 2, Warszawa 2023). Tymczasem w sprawach podziałowych brak jest sprzeczności interesów, nawet w sytuacji, gdy zainteresowani prezentują odmiennie stawiska, czy zgłaszają wobec siebie roszczenia, skoro ich interesy są zgodne co do istoty sprawy, a więc w odniesieniu do żądania wyjścia ze stanu wspólności prawa (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 9 maja 2013 r., II CZ 28/13). Nadto jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, skoro do zakończenia postępowania w pierwszej instancji uczestnicy mogli zgłaszać roszczenia, w tym żądanie zasiedzenia, nie można mówić o ich niesumiennym lub oczywiście niewłaściwym postępowaniu.

Mając na uwadze przedstawione rozważania, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1 w zw. z art. 13§2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a) w punkcie III. zasądził tytułem dopłaty na rzecz wnioskodawczyni E. Z.:

1. od uczestniczki H. D. 98.688,80 zł,
2. od uczestnika (...) sp. z o.o. 10.137,16 zł,
3. od uczestnika T. A. 25.493,03 zł,
4. od uczestniczki G. D. 97.431,35 zł,
5. od uczestniczki H. Ś. 16.766,52 zł,
6. od uczestniczki E. K. (1) 31.179,84 zł,

7. od uczestników J. R. i B. R. 54.209,01 zł,

8. od uczestnika H. B. (1) 132.329,84 zł,

przy czym kwota określona w podpunkcie 2. płatna do 18 marca 2023 r., a pozostałe kwoty płatne do 16 lutego 2024 r., wszystkie z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności,

b) w punkcie IV. zasądził tytułem dopłaty na rzecz uczestników J. U. i M. U.:

1. od uczestniczki H. D. 5.445,68 zł,

2. od uczestnika (...) sp. z o.o. 559,37 zł,

3. od uczestnika T. A. 1.406,71 zł,

4. od uczestniczki G. D. 5.376,29 zł,

5. od uczestniczki H. Ś. 925,18 zł,

6. od uczestniczki E. K. (1) 1.720,51 zł,

7. od uczestników J. R. i B. R. 2.991,30 zł,

8. od uczestnika H. B. (1) 7.302,27 zł,

przy czym kwota określona w podpunkcie 2. płatna do 18 marca 2023 r., a pozostałe kwoty płatne do 16 lutego 2024 r., wszystkie z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności,

c) w punkcie V. zasądził tytułem spłaty na rzecz uczestnika Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P.:

1. od uczestniczki H. D. 21.671,81 zł,

2. od uczestnika (...) sp. z o.o. 2.226,09 zł,

3. od uczestnika T. A. 5.598,20 zł,

4. od uczestniczki G. D. 21.395,68 zł,

5. od uczestniczki H. Ś. 3.681,88 zł,

6. od uczestniczki E. K. (1) 6.847,02 zł,

7. od uczestników J. R. i B. R. 11.904,75 zł,

8. od uczestnika H. B. (1) 29.059,84 zł,

przy czym kwota określona w podpunkcie 2. płatna do 18 marca 2023 r., a pozostałe kwoty płatne do 16 lutego 2024 r., wszystkie z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności,

d) w punkcie VI. zasądził tytułem dopłaty na rzecz uczestnika D. F.:

1. od uczestniczki H. D. 25.687,81 zł,

2. od uczestnika (...) sp. z o.o. 2.638,61 zł,

3. od uczestnika T. A. 6.635,60 zł,

4. od uczestniczki G. D. 25.360,50 zł,
5. od uczestniczki H. Ś. 4.364,17 zł,
6. od uczestniczki E. K. (1) 8.115,83 zł,
7. od uczestników J. R. i B. R. 14.110,25 zł,
8. od uczestnika H. B. (1) 34.445,48 zł,

przy czym kwota określona w podpunkcie 2. płatna do 18 marca 2023 r., a pozostałe kwoty płatne do 16 lutego 2024 r., wszystkie z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności,

e) w punkcie VII. zasądził tytułem dopłaty na rzecz uczestniczki A. K.:

1. od uczestniczki H. D. 6.035,83 zł,
2. od uczestnika (...) sp. z o.o. 619,99 zł,
3. od uczestnika T. A. 1.559,16 zł,
4. od uczestniczki G. D. 5.958,93 zł,
5. od uczestniczki H. Ś. 1.025,44 zł,
6. od uczestniczki E. K. (1) 1.906,97 zł,
7. od uczestników J. R. i B. R. 3.315,47 zł,
8. od uczestnika H. B. (1) 8.093,60 zł

przy czym kwota określona w podpunkcie 2. płatna do 18 marca 2023 r., a pozostałe kwoty płatne do 16 lutego 2024 r., wszystkie z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności,

f) po punkcie VII. dodał punkt VIIa., w którym:

1. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 98.688,80 zł opisanej w punkcie III.1. postanowienia, ustanowił na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera l) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 98.688,80 zł,
2. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 10.137,16 zł opisanej w punkcie III.2. postanowienia, ustanowił na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera d) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 10.137,16 zł,
3. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 25.493,03 zł opisanej w punkcie III.3. postanowienia, ustanowił na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera f) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 25.493,03 zł,
4. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 97.431,35 zł opisanej w punkcie III.4. postanowienia, ustanowił na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera m) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 97.431,35 zł,
5. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 16.766,52 zł opisanej w punkcie III.5. postanowienia, ustanowił na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera j) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 16.766,52 zł,

6. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 31.179,84 zł opisanej w punkcie III.6. postanowienia, ustanowił na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera g) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 31.179,84 zł,

7. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 54.209,01 zł opisanej w punkcie III.7. postanowienia, ustanowił na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera d) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 54.209,01 zł,

8. tytułem zabezpieczenia dopłaty w kwocie 132.329,84 zł opisanej w punkcie III.8. postanowienia, ustanowił na rzecz wnioskodawczyni E. Z. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny opisany w punkcie I.1. litera q) postanowienia hipotekę przymusową w kwocie 132.329,84 zł.

W pozostałym zakresie na podstawie art. 385 w zw. z art. 13§2 k.p.c. oddalono apelację wnioskodawczyni oraz wywiedzione apelacje uczestników.

W toku postępowania apelacyjnego, pismem złożonym 10 sierpnia 2021 r. wnioskodawczyni wniosła o rozliczenie nakładów poniesionych przez nią w związku z naprawą dachu na łączną kwotę 105.100 zł domagając się z tego tytułu zasądzenia na jej rzecz od: H. Ś. 3.502,98 zł, H. D. - 3.502,98 zł, T. A. - 3.502,98 zł, G. D. - 3.502,98 zł, E. K. (1) - 3.502,98 zł, B. i J. R. - 3.502,98 zł, H. B. (1) - 3.502,98 zł, Skarbu Państwa - 3.502,98 zł, D. F. - 8.320,35 zł, (...) sp. z o.o. - 5.692,98 zł, A. K. - 3.502,98 zł, M. i J. U. - 3.502,98 zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia złożenia tego wniosku do dnia zapłaty.

W związku z powyższym, w oparciu o dowody z dokumentów znajdujące się na k. 5560-5612, 5760-5764, 5828-5833, których wiarygodność nie była kwestionowana, a i Sąd nie znalazł podstaw do ich negowania z urzędu, Sąd Okręgowy ustalił, że:

Decyzją nr (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. nakazał współwłaścicielom nieruchomości przy ul. (...) w P. w celu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w stanie technicznym budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wykonanie wymienionych w decyzji robót budowlanych, m.in. naprawy pokrycia dachu, tynków kominów ponad dachem, wymiany skorodowanych i dziurawych rynien i rur spustowych, skorodowanego opierzenia, oczyszczenia rewizji na rurach spustowych, udrożnienia rur spustowych i odpływów do studzienek kanalizacji deszczowej, zakonserwowania elementów konstrukcyjnych drewnianych dachu, wzmocnienia konstrukcji dachu dodatkowymi beleczkami drewnianymi, zamontowania drabiny o bezpiecznej konstrukcji zapewniającej dostęp na dach.

Pismem z 10 czerwca 2019 r. wnioskodawczyni E. U. wniosła do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu o wyrażenie zgody na dokonanie na koszt współwłaścicieli naprawy dachu nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

Prawomocnym postanowieniem z 17 grudnia 2019 r. w sprawie IX Ns 954/19 Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu udzielił wnioskodawczyni zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o numerze kw (...), polegającej na naprawie dachu budynku, która to czynność obejmować będzie wykonanie prac, o których mowa w decyzji nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. (w zakresie dotyczącym remontu dachu), kosztorysie ofertowym sporządzonym przez T. W..

7 stycznia 2020 r. wnioskodawczyni w celu dokonania naprawy budynku zawarła z D. B. (...) umowę, której przedmiotem było: ustawienie rusztowania, rozebranie pokrycia dachówki, karpiówki, obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych, okapów itp. nienadających się do użytku, ułożenie folii paroprzepuszczalnej, wymiana łączenia pod dachówkę, dachu na nową dachówkę (dach frontowy), wymiana rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich blachą ocynkowaną, zagruntowanie emulsją, ochrona narożników, pokrycie dachu papą termozgrzewalną (dach papowy), listwy na kominy i mury z blachy ocynkowanej, naprawa czapek kominowych, wywóz i utylizacja śmieci

poremontowych, rozebranie rusztowania, przywrócenie terenu budowy do stanu pierwotnego. Wynagrodzenie zostało ustalone na 95.000 zł.

W toku wykonywania powyższych prac stwierdzono konieczność wymiany i wzmocnienia belek oraz dodatkowego wzmocnienia blachą elementów przegniłych i koniecznych do wymiany. W związku z tym wnioskodawczyni zawarła z wykonawcą prac aneks do umowy z 7 stycznia 2020 r., a koszt ww. prac dodatkowych ustalono na 10.000 zł.

7 stycznia 2020 r. D. B. wystawił fakturę zaliczkową na materiały na 15.000 zł, która to kwota została tego samego dnia wpłacona mu przez wnioskodawczynię.

13 stycznia 2020 r. D. B. wystawił fakturę zaliczkową na materiały na 20.000 zł, która to kwota została tego samego dnia wpłacona mu przez wnioskodawczynię.

15 lutego 2020 r. D. B. wystawił fakturę zaliczkową na materiały na 10.000 zł, która to kwota została tego samego dnia wpłacona mu przez wnioskodawczynię.

2 marca 2020 r. wnioskodawczyni przekazała D. B. tytułem zaliczki 20.000 zł.

18 marca 2020 r. D. B. wystawił fakturę za remont dachu i prace naprawcze – łącznie na 105.000 zł, przy czym z uwagi na uiszczenia zaliczek w łącznej kwocie 65.000 zł w fakturze wskazano, że do zapłaty pozostało 40.000 zł. Termin płatności określono na

1 kwietnia 2020 r. Wnioskodawczyni zapłaciła z tego tytułu 19 marca 2020 r. i 23 marca 2020 r. po 20.000 zł – łącznie 40.000 zł.

Wnioskodawczyni poniosła nadto opłatę za zajęcie pasa drogowego w celu ustawienia rusztowania – 100 zł.

Dla nieruchomości prowadzony był przez zarządcę (...) sp. z o.o. fundusz celowy, na którym gromadzono środki z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów niezbędnych prac remontowych. Na koniec grudnia 2018 r. na funduszu tym zgromadzone było 70.000 zł, z czego 64.000 zł wpłaciła E. Z., 2.000 zł M. U., 2.000 zł G. D., 2.000 zł T. A.. W dalszym okresie, część współwłaścicieli dokonywała kolejnych wpłat na fundusz celowy. Na dzień 1 stycznia 2020 r. środki na funduszu celowym wyniosły 79.759 zł.

10 stycznia 2020 r. (...) sp. z o.o. przekazało wnioskodawczyni z funduszu celowego 60.000 zł. 31 grudnia 2020 r. prześlęgowano z kolei 3.959 zł z funduszu celowego na mieszkanie zgodnie z dyspozycją T. A.. W wyniku ww. wypłat, jak i kolejnych wpłat ze strony współwłaścicieli, środki zgromadzone na funduszu celowym na koniec grudnia 2020 r. wyniosły ostatecznie 20.300 zł.

Opisane powyżej wpłaty dokonywane przez wnioskodawczynię na rzecz D. B. za naprawę dachu, w zakresie 60.000 zł pochodziły z otrzymanych przez nią środków z funduszu celowego.

Nadmienić należy, że twierdzenia uczestniczki H. D. co do nieprawidłowego wykonania remontu nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym.

W powyższych okolicznościach faktycznych, mając na uwadze art. 207 k.c., roszczenie wnioskodawczyni było słuszne co do zasady. Art. 207 k.c. stanowi, że 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. Jak zauważa się w doktrynie i w orzecznictwie (zob. K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 30, Warszawa 2022), przepis odnosi się do wszystkich wydatków, zarówno koniecznych, jak i innych, a przy tym chodzi tu o różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną, z tym że jeżeli wydatki były poniesione z naruszeniem zasad zarządu współwłaścicielowi, który je poniósł, przysługuje jedynie zwrot nakładów koniecznych i tylko o tyle, o ile inni wzbogaciliby się jego kosztem.

Nie ulega wątpliwości, że koszty opisanego wyżej remontu dachu stanowiły nakład na rzecz wspólną, dokonany zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, skoro w braku zgody wszystkich współwłaścicieli wnioskodawczyni, zgodnie z art. 199 k.c., wystąpiła do sądu o rozstrzygnięcie, a sąd prawomocnym postanowieniem udzielił jej zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o numerze kw (...), polegającej na naprawie dachu budynku, która to czynność obejmować miała wykonanie prac, o których mowa w decyzji nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta P. (w zakresie dotyczącym remontu dachu) i kosztorysie ofertowym sporządzonym przez T. W.. Remont w zakresie wynikającym z ww. upoważnienia został wykonany i koszt jego wyniósł łącznie 105.100 zł.

Istotna natomiast dla oceny roszczenia co do wysokości jest okoliczność, że wnioskodawczyni częściowo ww. koszt pokryła ze środków z funduszu celowego utworzonego dla nieruchomości, na który wpłat dokonywali współwłaściciele, m.in. z przeznaczeniem na remont dachu, ale też i na inne cele remontowe. W części zatem, w jakiej zapłata za remont nastąpiła ze środków z funduszu celowego, tj. co do 60.000 zł, wnioskodawczyni nie może domagać się rozliczenia tej kwoty, bez względu na to, z czyich wpłat kwota ta pochodziła.

W pozostałym natomiast zakresie, tj. co do 45.100 zł wnioskodawczyni wydatkowała własne środki. Jest to zatem nakład, którego może domagać się rozliczenia z pozostałymi współwłaścicielami, w stosunku do wielkości ich udziałów w rzeczy wspólnej. Wynika stąd, że wnioskodawczyni należne jest z 45.100 zł od:

- Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. 24/720 = 1.503,33 zł,

- (...) sp. z o.o. z siedzibą wP. 39/720 = 2.442,92 zł

- H. Ś. 24/720 = 1.503,33 zł,

- J. U. i M. U. 24/720 = 1.503,33 zł,

- D. F. 57/720 = 3.570,42 zł

- G. D. 24/720 = 1.503,33 zł,

- T. A. 24/720 = 1.503,33 zł,

- A. K. 24/720 = 1.503,33 zł,

- H. D. 24/720 = 1.503,33 zł,

- E. K. (1) 24/720 = 1.503,33 zł,

- J. R. i B. R. 24/720 = 1.503,33 zł,

- H. B. (1) 24/720 = 1.503,33 zł.

Takie też kwoty należało zasądzić od ww. uczestników na rzecz wnioskodawczyni, w pozostałym zakresie, ponad ww. kwoty roszczenie oddalając.

Wnioskodawczyni domagała się od zasądzonych na jej rzecz kwot odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia zgłoszenia żądania (10 sierpnia 2021 r.) do dnia zapłaty. Żądanie odsetkowe okazało się zasadne w części. Odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego wynikające z art. 481§1 i 2 k.c. należne są za okres opóźnienia, a zatem od dnia następnego kiedy roszczenie stało się wymagalne. Mając na uwadze że zgłoszone przez wnioskodawczynię roszczenie o zwrot nakładów nie ma charakteru terminowego, zgodnie z art. 455 k.c. stało się wymagalne wskutek wezwania współwłaścicieli do zapłaty. Wnioskodawczyni nie podnosiła i nie wykazała, aby przedsądowo dokonała takiego wezwania. Tym samym za takie wezwanie należy uznać doręczenie w niniejszej sprawie współwłaścicielom / ich pełnomocnikom odpisu pisma zawierającego żądanie, a zatem odsetki należne są od dnia

następnego przypadającego po dniu jego doręczenia. Nadmienić należy, że w przypadku pełnomocników zawodowych datę pewną doręczenia stanowi data rozprawy apelacyjnej, na której dokonano doręczenia pisma pełnomocnikowi uczestników E. K. (1) i H. B. (1), a pozostali pełnomocnicy oświadczyli, że pismo otrzymali i że nie domagają się jego osobnego doręczenia przez sąd. Z kolei w przypadku (...) sp. z o.o. reprezentowanego przez tego samego pełnomocnika co wnioskodawczyni, który był autorem pisma zawierającego żądanie, jak i M. oraz J. U., których pełnomocnikiem jest wnioskodawczyni, odsetki należne są zgodnie z żądaniem, mając na uwadze, że w dacie sporządzenia pisma za pośrednictwem swoich pełnomocników mieli wiedzę o kierowanym do nich przez wnioskodawczynię żądaniu.

Analizowane żądanie wnioskodawczyni nie było przy tym spóźnione. Co prawda żądania, które wymagają zgłoszenia przez uczestnika postępowania odpowiedniego roszczenia (np. stwierdzenie zasiedzenia, uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, zobowiązania do złożenia oświadczenia woli, jak roszczenia z tytułu posiadania rzeczy - art. 618§1 k.p.c., rozliczenia nakładów, wydatków) powinny być zgłoszone najpóźniej do momentu zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji (art. 316§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 i 383 k.p.c.). Mogą jednak być podniesione w postępowaniu przed sądem drugiej instancji, wówczas, gdy stały się skuteczne albo wymagalne po zamknięciu rozprawy w pierwszej instancji (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2020 r., III CSK 28/20, z 26 marca 2004 r. IV CK 209/03, z 5 marca 2008 r. V CSK 447/07). Tymczasem rozprawa w pierwszej instancji została zamknięta 24 lutego 2020 r. Jak wynika z poczynionych ustaleń, przed tą datą roszczenie zgłoszone przez wnioskodawczynię nie było wymagalne. Również nie było wymagalne roszczenie wykonawcy prac o wynagrodzenie. Do 24 lutego 2020 r. miały miejsce jedynie płatności zaliczkowe na kwotę 45.000 zł. Ostateczne rozliczenie prac nastąpiło natomiast już po zamknięciu rozprawy w pierwszej instancji.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy tytułem zwrotu wydatków podniesionych na rzecz wspólną zasądził na rzecz wnioskodawczyni:

- od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty,
 - od (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. 2.442,92 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 10 sierpnia 2022 r. do dnia zapłaty.
 - od H. Ś. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty ,
 - od J. U. i M. U. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 10 sierpnia 2022 r. do dnia zapłaty,
 - od D. F. 3.570,42 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 2 września 2022 r. do dnia zapłaty,
 - od G. D. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty,
 - od T. A. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty,
 - od A. K. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 30 sierpnia 2022 r. do dnia zapłaty,
 - od H. D. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty,
 - od E. K. (1) 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. dnia zapłaty,
 - od J. R. i B. R. 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty,
 - od H. B. (1) 1.503,33 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 września 2022 r. do dnia zapłaty,
- w pozostałym zakresie oddalając to roszczenie.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520§1 w zw. z art. 391§1 i art. 13§2 k.p.c.

Na podstawie §2 pkt 6 w zw. z §5 pkt 6 i §10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie przyznano ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu na rzecz adwokata K. J. 4.050 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu uczestniczce H. D. w postępowaniu apelacyjnym, jako 75% stawki minimalnej (wobec faktu zastępowania uczestniczki po raz pierwszy w postępowaniu apelacyjnym). Sąd Okręgowy zastosował stawki zawarte w rozporządzeniu z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, a nie w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu. Otóż stawki z drugiego z tych rozporządzeń są niższe niż w pierwszym z nich. Wyrokiem z 23 kwietnia 2020 r. w sprawie SK 66/19 Trybunał Konstytucyjny stwierdził niekonstytucyjność § 4 ustęp 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu. Uznał, że przepis ten jest niezgodny z art. 64 ustęp 2 w zw. z art. 31 ust. 3, art. 32 ust. 1 zdanie drugie i art. 92 ust. 1 zdanie pierwsze Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Za niekonstytucyjny uznano zatem przepis, który odsyła do stosowania obniżonych stawek wynagrodzenia adwokata ustanowionego z urzędu. Mając na uwadze motywy ww. wyroku Trybunału Konstytucyjnego, Sąd Okręgowy będąc uprawnionym do badania zgodności rozporządzeń z ustawami i Konstytucją, uwzględnił niekonstytucyjność ww. przepisów rozporządzenia. W konsekwencji zastosowano stawki z rozporządzenia z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Nadmienić należy, że rozporządzenie to nie przewiduje podwyższenia wynagrodzenia o podatek VAT.

Agnieszka Śliwa