

UZASADNIENIE

Dnia 14 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Kutnie, po rozpoznaniu sprawy z wniosku

A. K. z udziałem J. T. o zniesienie współwłasności, wydał zaskarżone postanowienie, mocą którego:

1. stwierdził, że A. K. w 2/3 części oraz J. T. w 1/3 części są współwłaścicielkami zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...), z urzędzoną księgą wieczysta (...), o wartości 1.382.000 zł., odnotowując ponadto, iż na nieruchomości istnieje obciążenie hipoteczne na rzecz (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W. o łącznej wartości 1.285.707 zł;

2. ustalił, iż wnioskodawczyni poniosła nakłady na nieruchomość w kwocie 1.295.000 zł;

3. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości w ten sposób, iż przyznał ją na wyłączną własność A. K.;

4. tytułem spłaty udziału we współwłasności zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki kwotę 29.000 zł, płatną w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności;

5. oddalił wniosek J. T. o zasądzenie wynagrodzenia za utracone korzyści związane z korzystaniem z nieruchomości przez A. K.;

6. zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki koszty postępowania w wysokości 3.933 zł;

oraz w ramach rozliczenia wydatków poniesionych w sprawie w stosunku do udziałów w sprawie, nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Kutnie:

7. od wnioskodawczyni kwotę 3.464,03 zł;

8. od uczestniczki kwotę 5.121,46 zł.

Na płaszczyźnie merytorycznej Sąd I instancji, uzasadniając rozstrzygnięcie zamieszczone w pkt 5 postanowienia, przeanalizował unormowania dotyczące stosunków majątkowych pomiędzy współwłaścicielami, skupiając swoją uwagę na art. 207 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i art. 225 k.c. W tej sferze przypomniano, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo uzyskiwać pożytki z nieruchomości proporcjonalnie do udziału we współwłasności. Jednocześnie Sąd dostrzegł, iż temu unormowaniu odpowiadało znaczeniowo roszczenie uczestniczki sprowadzające się do niemożności korzystania ze swego udziału we współwłasności nieruchomości i niemożności uzyskania pożytków w tym zakresie. Sąd wyraźnie jednak podkreślił, iż realizacja takiego roszczenia wchodzi w rachubę o ile dana rzecz przynosi pożytki. Potencjalna możliwość istniałaby również wówczas, gdyby faktycznie dana rzecz mogła być podzielona do użytkowania i każdy ze współwłaścicieli mógłby z niej korzystać chociażby poprzez wydzierżawienie czy wynajęcie części rzeczy odpowiadającej jego udziałowi. Zdaniem Sądu taka sytuacja nie występowała w niniejszym postępowaniu, ponieważ chodziło o zagospodarowaną nieruchomość, na terenie której posadowiono jednorodzinny budynek mieszkalny z pomieszczeniami przeznaczonymi do korzystania dla B. K.. Nie było zaś żadnych dowodów potwierdzających możliwość np. wynajęcia części tej nieruchomości przez uczestniczkę i uzyskiwania czynszu najmu. Z materiału dowodowego wynikało bowiem, iż rozmieszczenie pomieszczeń w domu i jego budowa w żaden sposób nie pozwalały na ich wynajmowanie bez zgody pozostałego współwłaściciela posiadającego większość udziałów. Zarówno od strony technicznej jak i rodzinnej wnioskodawczyni nie miała zatem możliwości wynajęcia części budynku mieszkalnego. Oprócz tego na ten cel nie wskazywało, zarówno pierwotne jak i docelowe przeznaczenie zmienione po roku 2001, wobec czego brak podstaw do uznania, iż rzecz podlegająca podziałowi miała kiedykolwiek przynosić pożytki. W konsekwencji Sąd doszedł do przekonania, iż na skutek braku możliwości korzystania z nieruchomości przez J. T. nie utraciła ona jakichkolwiek korzyści związanych z możliwością wynajęcia części pomieszczeń odpowiadających

jej udziałowi we współwłasności. Dalej zaznaczono, iż wnioskodawczyni nie pobierała żadnych innych korzyści i pożytków, którymi miałyby obowiązek dzielić się z uczestniczką. W ocenie Sądu taką korzyścią na pewno nie była sama możliwość mieszkania w danym domu i zaspokajania swych potrzeb mieszkaniowych, tym bardziej, iż uczestniczka miała zlokalizowane swoje centrum życiowe w zupełnie innym miejscu. Na koniec Sąd wspomniał, że ewentualne roszczenie o zwrot utraconych korzyści mogłoby pod względem matematycznych wartości dotyczyć tylko i wyłącznie ewentualnych korzyści utraconych na skutek braku możliwości korzystania z niezabudowanej i nieuzbrojonej nieruchomości, gdyż w pozostałym zakresie wszelkie naniesienia stanowiły wyłączny nakład A. K. jako współwłaścicielki nieruchomości. Mimo takiego ujęcia żądania również i ono nie mogło zostać uwzględnione ze względu na zabudowanie nieruchomości, wykluczające siłą rzeczy korzystanie z nabytej nieruchomości w jej pierwotnym stanie.

Wywiedziona przez uczestniczkę J. T. apelacja została skierowana przeciwko całości orzeczenia, a postawione zarzuty dotyczyły:

1) naruszenia prawa materialnego, tj. art. 212 § 1 i 2 k.c., polegającego na wadliwym określeniu wartości nieruchomości, wyrażającym się w odliczeniu od jej prawidłowo ustalonej wartości rynkowej wartości obciążeń hipotecznych, mimo że na skutek zniesienia współwłasności i przyznania nieruchomości w całości wnioskodawczyni wskazane obciążenia hipoteczne skutkujące jej wyłączną odpowiedzialność rzeczową z tytułu zaciągniętych kredytów stanowią adekwatne do jej wyłącznej odpowiedzialności osobistej z tytułu tych kredytów, natomiast uczestniczka jako niebędąca współkredytobiorcą tych kredytów nie otrzyma z tego tytułu rekompensaty w postaci zwolnienia z długu, a zatem jest nadal uprawniona do spłaty z tytułu wyrównania wartości jej udziału do wysokości nakładów poniesionych przez nią na jego powstanie;

2) naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 890 § 1 k.c. w zw. z art. 898 § 2 k.c. polegającego na wyrażeniu błędnego poglądu prawnego, że prawo uczestniczki do żądania od wnioskodawczyni rozliczenia z tytułu poczynionych przez nią nakładów finansowych na jej udział do stanu surowego budynku, pochodzący z darowizny uzyskanej od matki B. K., wymaga sporządzenia umowy obejmującej darowiznę wierzytelności i rozliczenie tych nakładów, bowiem nakłady te z chwila ich spełnienia przez B. K. przejawiającego się regulowaniem zapłat za wszystkie należności powstałe w związku z budową stały się własnością uczestniczki J. T., w sytuacji gdy B. K. nie odwołała darowizny w stosunku do żadnej z córek, a zatem po jej stronie nie powstała żadna wierzytelność, która mogła stanowić przedmiot przelewu;

3) naruszenia prawa materialnego w postaci art. 224 § 2 k.c. poprzez wyrażenie błędnego poglądu, że uczestnicze postępowania nie przysługuje wynagrodzenie za korzystanie z części pomieszczeń w wybudowanym wspólnie domu w zakresie odpowiadającym wysokości jej udziału wynoszącego 1/3 we współwłasności w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 stycznia 2008 r.;

4) naruszenia przepisów postępowania, a zwłaszcza art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonane oceny wiarygodności i mocy przeprowadzonych dowodów z zaniechaniem obowiązku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, a także art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechania wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia dlaczego szereg dowodom Sąd I instancji odmówił wiarygodności;

5) naruszenia art. 171 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku uczestniczki postępowania o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego uczestnicze z tytułu uniemożliwienia jej korzystania z tej części nieruchomości, która odpowiadała wysokości jej udziału we współwłasności.

Sformułowany główny wniosek apelacyjny opiewał na zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez:

- ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości bez odliczenia wartości zadłużenia hipotecznego;

- zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki spłaty z tytułu zniesienia współwłasności w łącznej kwocie 223.423,34 zł w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia kończącego postępowanie;
- przyznanie uczestniczce od wnioskodawczyni wynagrodzenia kwocie 62.500 zł za korzystanie z rzeczy wspólnej.

Dodatkowo skarżąca zwróciła się o obciążenie oponentki kosztami postępowania za obie instancje. Natomiast wniosek ewentualny sprowadzał się do uchylecia wadliwego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wystąpiła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Przytoczona przez skarżącą uczestniczkę argumentacja nie uzyskała aprobaty Sądu Okręgowego w Łodzi, który na gruncie sprawy o sygn. III Ca 402/16 wydał dnia 27 września 2016 r. postanowienie o oddaleniu apelacji (pkt 1) przy jednoczesnym pozostawieniu uczestniczek przy poniesionych kosztach postępowania apelacyjnego związanych ze swoim udziałem w sprawie (pkt 2).

W uzasadnieniu Sąd odwoławczy nie podzielił żadnego z zarzutów, uznając kontrolowane orzeczenie za trafne i prawidłowe. Racji bytu nie miało zwłaszcza roszczenie uczestniczki wywodzące się z treści art. 207 k.c. w zw. z art. 224 i 225 k.c., w związku z jego oparciem na podstawie faktycznej sprowadzającej się do niemożności korzystania ze swego udziału we współwłasności nieruchomości i niemożności uzyskania pożytków w tym zakresie. Odnośnie tego zagadnienia Sąd II instancji w całej rozciągłości oraz bez żadnych uwag i zastrzeżeń przychylił się do stanowiska sądu niższego rzędu, przedstawiając w tym względzie identyczną argumentację, mającą za punkt wyjścia realny układ stosunków na terenie nieruchomości. Rozwijając ten tak tok rozumowania Sąd Okręgowy podniósł, że skarżąca przez wszystkie lata miała świadomość powstania na wspólnej działce domu jednorodzinnego przeznaczonego dla A. K. i jej rodziny oraz B. K. i nigdy przez ten okres czasu nie formułowała żadnych pretensji co do dopuszczenia jej do współposiadania gruntu, koncentrując swoje centrum życiowe na terenie W.. Z kolei sama nie partycypowała w budowie oraz nie angażowała na ten cel żadnych własnych środków pieniężnych. Natomiast w chwili, gdy zmieniał się koncepcja przeznaczenia domu i B. K. zdecydował się darować swój udział w nieruchomości wraz z nakładami przez nią poczynionymi na rzecz wnioskodawczyni, uczestniczka otrzymała od matki w ramach rekompensaty własność lokalu mieszkalnego położonego w K.. Zdaniem Sądu w takiej sytuacji żądanie skarżącej zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie przez wnioskodawczynię ponad udział z przedmiotowej nieruchomości nie znajdowało żadnego uzasadnienia. Na koniec Sąd odwoławczy nie dopatrył się potrzeby dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego uczestniczce z tytułu uniemożliwienia jej korzystania z tej części nieruchomości, która odpowiadała wysokości jej udziału, stwierdzając że takowy wniosek słusznie został oddalony przez Sąd I instancji.

Powyższe postanowienie Sądu Okręgowego za pomocą skargi kasacyjnej zaskarżyła uczestniczka J. T., wskazując w ramach podstaw kasacyjnych na:

I. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1) art. 382 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 i 3 k.p.c. poprzez uznanie w całości za swoje ustaleń faktycznych Sądu I instancji poprzez ich dosłowne przytoczenie i bez wyrażenia w uzasadnieniu II instancji jakiegokolwiek własnej oceny, dlaczego mimo zawarcia w apelacji uczestniczki postępowania od zaskarżonego postanowienia szeregu zarzutów dotyczących wadliwego dokonania tych ustaleń nie odniósł się do tych zarzutów i nie podjął próby ich weryfikacji w aspekcie zebranego materiału dowodowego poprzez dokonanie własnych ustaleń, a nadto poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego uczestniczki postępowania o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego uczestniczce z tytułu uniemożliwienia jej przez wnioskodawczynię korzystania z tej części nieruchomości, która odpowiadała wysokości jej udziału we współwłasności za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 stycznia 2008 r., mimo że wniosek ten był celowy i nie był spóźniony, a także poprzez pominięcie przy podejmowaniu tej decyzji zgłoszonych przez uczestniczkę dowodów wskazujących na jej

starania o dopuszczenie do współkorzystania z nieruchomości, mimo że okoliczności sporne nie zostały dostatecznie wyjaśnione;

2) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w treści uzasadnienia wyroku, dlaczego dokonując określonych ustaleń faktycznych w zakresie wysokości nakładów na nieruchomość poczynionych przez wnioskodawczynię, w całkowitym oderwaniu od rodzaju i źródeł finansowania nakładów oraz udziału w ich ponoszeniu każdej ze współwłaścicielek przyjął, że to wnioskodawczyni A. K. poniosła całość nakładów na przedmiotową nieruchomość podlegającą określeniu w wysokości zadłużenia hipotecznego w kwocie 1.285.707 zł obciążającego przedmiotową nieruchomość na dzień zniesienia współwłasności jako stanowiącego wynik przeliczenia wysokości zadłużenia w walucie obcej, zaciągniętego jedynie na sfinansowanie wykończenia i wyposażenia budynku, powiększonego o nie przekraczającą 10.000 zł wartość doprowadzenia mediów do niezabudowanej działki, w łącznej wartości 1.295.000 zł, a więc jedynie z wyłączeniem wartości niezabudowanej działki oszacowanej przez biegłą na 87.000 zł, odmawiając tym samym wiarygodności dowodom potwierdzającym poniesienie przez B. K. całości nakładów na wybudowanie na przedmiotowej działce budynku w stanie surowym, w tym dokumentów w postaci faktur, rachunków, przelewów bankowych, deklaracji rocznych dokumentujących wysokość osiągniętych przez nią przychodów, przy uwzględnieniu oszacowania nakładów przez biegłego z dziedziny budownictwa K. Ś.;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, w tym przede wszystkim:

1) art. 212 § 2 i 3 k.c. przez ich błędną wykładnię polegającą na wyrażeniu poglądu, że w przypadku zniesienia współwłasności nieruchomości, która nie daje się podzielić, i przyznaniu jej jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych wartość nieruchomości jako podstawę obliczenia wysokości spłaty należy bezwzględnie obniżyć o wartość obciążenia tej nieruchomości hipoteką, niezależnie od tego, jaki rodzaj wierzytelności ta hipoteka zabezpiecza i jaka była dotychczasowa odpowiedzialność współwłaścicieli jako dłużników tej wierzytelności, co prowadzi do całkowitego oderwania prezentowanego przez Sąd poglądu od zasady akcesoryjności hipoteki;

2) art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 207 k.c., art. 509 § 1 k.c. oraz w zw. z art. art. 890 § 1 k.c. i art. 898 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów przy dokonywaniu wykładni oświadczenia woli B. K. zawartego w umowie darowizny, sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 18 września 2008 r. wyrażającego się oceną, że zbycie udziału w wysokości 1 / 3 części we współwłasności przedmiotowej nieruchomości wraz z podstawieniem wnioskodawczyni w jej wszystkie prawa do współposiadania tej nieruchomości, zawiera również domniemanie zbycia na obdarowaną wszelkich roszczeń poniesionych przez nią tytułem nakładów na całą nieruchomość, a w tym przelewu pod tytułem darmym wierzytelności z tytułu nakładów poczynionych na udział drugiej współwłaścicielki w osobie uczestniczki postępowania J. T., mimo braku konkretyzacji samej wierzytelności, a także niewyrażenia woli wykreowania roszczenia jej zwrotu od tej współwłaścicielki, co sprzeciwia się również ustawie;

3) art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. art. 890 § 1 k.c. i art. 898 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów, polegające na wyrażeniu poglądu, że w ustalonych okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, że B. K. dokonała darowizny nakładów na całą nieruchomość aż do ukończenia stanu surowego budynku, podczas gdy istnieją podstawy do przyjęcia, że jej oświadczenie woli o dokonaniu darowizny nakładów zostało złożone per facta concludentia, bowiem poniosła, z wyłączeniem nieznaczących nakładów dokonanych przez A. K. na zakup działki, całość nakładów na przedmiotową nieruchomość aż do ukończenia jej stanu surowego, od żadnej ze stron nie zażądała zwrotu poniesionych nakładów, konsekwentnie też nie dokonała przelewu wierzytelności z tytułu nakładów poniesionych na udział uczestniczki postępowania na wnioskodawczynię w umowie darowizny swojego udziału rzecz wnioskodawczyni, a nadto darowizny swego udziału dokonała ze względu na powstały i trudny do przezwyciężenia konflikt między stronami, m imo że budynek w założeniu był planowany z przeznaczeniem dla trzech rodzin (3 lokale mieszkalne, 7 łazienek, odrębne pomieszczenia kuchenne dla każdej z rodzin itp.), zaś wyłącznie w ramach rekompensaty za darowiznę udziału we wspólnej nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni A. K. dokonała darowizny swojego mieszkania na rzecz uczestniczki J. T.;

4) art. 206 k.c. w zw. z art. art. 225 k.c. i art. 224 § 2 k.c. przez ich błędną wykładnię wskutek wyrażenia poglądu, że uczestnicze postępowania nie przysługuje wynagrodzenie za korzystanie z części pomieszczeń w wybudowanym wspólnie domu na nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem w zakresie odpowiadającym wysokości jej udziału wynoszącego 1/3 we współwłasności tej nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2006 r. do 31 stycznia 2008 r. ze względu na to, że nieruchomość nie przynosiła pożytków.

Sformułowany główny wniosek kasacyjny opiewał na uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w części odpowiadającej zakresowi zaskarżenia oraz przekazanie sprawy wymienionemu sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu za wszystkie instancje. Natomiast wniosek ewentualny sprowadzał się do uchylenia zaskarżonego postanowienia i orzeczenia przez SN co do istoty sprawy w razie zaistnienia przesłanek z art. 398¹⁶ k.p.c. z jednoczesnym rozstrzygnięciem o kosztach procesu za wszystkie instancje.

Na skutek wywiezionej skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy, po jej uprzednim przyjęciu do rozpoznania (postanowienie z dnia 26 września 2012 r.), w dniu 7 grudnia 2017 r. wydał postanowienie w sprawie II CSK 159/17, mocą którego uchylił zaskarżone postanowienie w części dotyczącej roszczenia uzupełniającego o zapłatę kwoty 62.500 zł i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Łodzi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (pkt 1). Natomiast w pozostałej części doszło do oddalenia skargi (pkt 2), ze względu na niezasadność reszty zarzutów.

Na wstępie swoich rozważań Sąd Najwyższy zajął się, objętym treścią kilku zarzutów, roszczeniem uczestniczki dotyczącym zasądzenia kwoty 62.500 zł tytułem rozliczenia korzyści osiągniętych przez wnioskodawczynię w związku z uniemożliwieniem uczestnicze korzystania z nieruchomości stanowiącej współwłasność zainteresowanych za okres od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 31 stycznia 2008 r. Rzeczona kwestia, mimo jej częściowego ujęcia w formie procesowej, była badana poprzez pryzmat relewantnych przepisów prawa tj. art. 206 k.c. w zw. z art. art. 225 k.c. i art. 224 § 2 k.c. W pierwszej kolejności SN przypomniał, że roszczenie z tytułu posiadania rzeczy, a w tym z tytułu niedopuszczenia przez jednego ze współwłaścicieli, drugiego do współposiadania rzeczy pod rygorem prekluzji muszą być zgłoszone i rozpoznane w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Wedle ugruntowanych poglądów judykatury podstawa takiego roszczenia tkwi w art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., które przewidują przyznanie stosownego wynagrodzenia. Następnie SN poprzez pryzmat art. 206 k.c. przyjrzał się relacjom łączącym współwłaścicieli rzeczy, zauważając iż pozbawienie któregośkolwiek ze współwłaścicieli współposiadania i korzystania rzeczy stanowi naruszenie jego ustawowych uprawnień, co musi być traktowane jako działanie bezprawne. Natomiast piętmem bezprawności nie jest dotknięta sytuacja, w której współwłaściciel sam wyraźnie rezygnuje ze swoich prerogatyw, co w niniejszej sprawie akurat nie miało miejsca. Porównując zaś art. 206 k.c. i art. 207 k.c. SN dostrzegł, że materia regulowana przez wymienione przepisy jest inna, gdyż pożytki w tym zwłaszcza pożytki cywilne – może pobierać współwłaściciel, który rzeczy ani nie posiada, ani z niej nie korzysta. Rozwijając ten wątek SN powiedział, że w razie naruszenia uprawnienia współwłaściciela do współposiadania korzystania z rzeczy wspólnej (art. 206 k.c.) przysługuje mu wobec współwłaściciela, który dopuścił się takiego bezprawnego działania, także roszczenie uzupełniające określone w art. 224 § 2 k.c. lub w art. 225 k.c. W tym wypadku, w istocie chodzi o udzielenie ochrony uprawnionemu współwłaścicielowi z tytułu bezprawnego współposiadania i korzystania i z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela, ale w tym wypadku podmiot nieuprawniony, gdyż współposiadający z unormowaniem zawartym w art. 206 k.c. Występuje taka sama sytuacja, w jakiej znajduje się właściciel wobec posiadacza w przypadku dochodzenia roszczeń uzupełniających. Przepisy te regulują trzy roszczenia: roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o naprawienie szkody wynikłej z pogorszenia, utraty zużycia rzeczy oraz o zwrot pobranych pożytków lub ich wartości (w przypadku posiadacza w złej wierze także o zapłatę wartości pożytków nieuzyskanych na skutek złej gospodarki). Zarówno na gruncie art. 206 k.c., jak i art. 224 § 2 k.c. oraz art. 225 k.c. wyodrębnione jest uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy (*ius utendi*) od uprawnienia do pobierania pożytków i innych przychodów rzeczy (*ius fruendi*). Pierwsze z tych uprawnień jest objęte hipotezą art. 206 k.c. stanowi podstawę roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Z kolei rozliczenie pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej następuje na podstawie art. 207 k.c., co wyłącza w tym wypadku stosowanie art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. Dalej SN podniósł, że roszczenie o wynagrodzenie za bezprawne

korzystanie z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela może być dochodzone zarówno obok roszczenia o zwrot pożytków (art. 207 k.c.), jak i samodzielnie, nawet wtedy, gdy żadne pożytki lub inne przychody nie zostały przez bezprawnie władającego współwłaściciela pobrane. Taki współwłaściciel pozbawiony lub bezprawnie niedopuszczony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej może też dochodzić zarówno dopuszczenia do współposiadania, jak i wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli, gdyż takie roszczenie, jeżeli powstanie, ma charakter samodzielny, a nie akcesoryjny. Zarówno dochodzenie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak wysokość tego wynagrodzenia nie zależą od tego, czy współwłaściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. Ponadto orzecznictwo jest zgodne co do tego, że o wysokości należnego uprawnionemu współwłaścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy oraz czas bezprawnego współposiadania i korzystania z rzeczy przez innego współwłaściciela. Po przytoczeniu tych uwag SN stwierdził, iż podniesiony w kasacji zarzut obraży art. 206 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 224 § 2 k.c. miał rację bytu, gdyż skarżącej uczestnicze takie roszczenie przysługiwało co do zasady. Z tej też przyczyny wymiernym błędem było pominięcie dowodu z opinii biegłego. Rolą tego specjalisty było

bowiem wypowiedzenie się czy i w jakim zakresie roszczenie skarżącej o zapłatę kwoty 62.500 zł tytułem rozliczenia korzyści osiągniętych przez wnioskodawczynię w związku z uniemożliwieniem uczestnicze korzystania z nieruchomości stanowiącej współwłasność zainteresowanych za okres od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 31 stycznia 2008 r. znajdowało oparcie w okolicznościach sprawy. Na koniec SN zaznaczył, iż takie roszczenie (tzw. uzupełniające) nie jest objęte tzw. zasadą integralności orzeczenia działowego, co pozwalało na częściowe uchylenie orzeczenia Sądu Okręgowego. Ten krok w żadnej mierze nie przesądzał też o zasadności reszty skargi kasacyjnej, skoro uwzględniony zarzut dotyczył tylko wskazanego roszczenia uzupełniającego. Pozostałe zarzuty nie zyskały już uznania SN, dlatego też doszło do oddalenia skargi kasacyjnej w dalszej części.

W toku ponownie toczącego się postępowania apelacyjnego o sygn. III Ca 226/18 J. T. poparła swoją apelację co do zasądzenia roszczenia uzupełniającego, czemu dała wyraz w piśmie procesowym z dnia 4 czerwca 2018 r. Kwotowa wielkość żądania z tego tytułu została określona na kwotę 152.822,68 zł. Oprócz tego uczestniczka zwróciła się o przyznanie zwrotu kosztów postępowania za wszystkie instancje oraz zawnioskowała o dopuszczenie i przeprowadzenie szeregu dowodów, zarówno z dokumentów (przede wszystkim prywatna opinia rzeczoznawcy), jak i zeznań uczestniczki i świadków. Jednocześnie w treści pisma na nowo został określony czasokres dochodzonego roszczenia obejmujący przedział czasu od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 7 września 2016 r. (moment zniesienia współwłasności). Modyfikacja stanowiska nastąpiła przy okazji formułowania ewentualnego wniosku dowodowego (według uznania sądu orzekającego) o powołanie biegłego sądowego na potrzeby wyliczenia wysokości należnego uczestnicze roszczenia uzupełniającego za wskazany okres.

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w Łodzi dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, któremu zlecił wypowiedzenie się na piśmie w terminie miesiąca jaki był możliwy do uzyskania dochód z przedmiotowej nieruchomości za okres od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 31 stycznia 2008 r., przy przyjęciu stanu nieruchomości na dzień nabycia (2 czerwiec 1995 r.), tj. że jest ona niezabudowana i nieuzbrojona. Kolejnym postanowieniem z dnia 30 lipca 2018 r. rozszerzono tezę dowodową dla biegłego, zlecając dokonanie odpowiednich ustaleń dla okresu od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 7 września 2016 r. Zmiana postanowienia dowodowego była podyktowana zastrzeżeniami pełnomocnika uczestniczki zawartymi w piśmie z dnia 20 lipca 2018 r., dotyczącymi niewłaściwego ujęcia czasokresu roszczenia uzupełniającego. Podobne w swej wymowie uwagi do postanowienia dowodowego z dnia 30 lipca 2018 r. przedstawiono w piśmie z dnia 4 września 2018 r., przy czym ich istota sprowadzała się do konieczności uwzględnienia stanu nieruchomości właściwego dla badanego okresu.

W piśmie z dnia listopada 2018 r. pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł o:

- oddalenie roszczenia uzupełniającego w całości lub też ewentualnie o jego oddalenie ponad kwotę 474,45 zł za okres od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 31 stycznia 2008 r. stanowiącą według stawek rynkowych 1/3 część wynagrodzenia za użytkowanie działki będącej przedmiotem sprawy według stanu na dzień nabycia, czyli jako działki niezabudowanej i nieuzbrojonej;

- orzeczenie o kosztach postępowania według norm przepisanych, w tym kosztach postępowania kasacyjnego, z uwzględnieniem stopnia, w jakim poszczególne uczestniczki uległy w swoich żądaniach.

Na mocy postanowienia z dnia 8 stycznia 2019 r. oddalono wniosek J. T. o wyłączenie biegłej E. C.. Na rozprawie apelacyjnej odbytej dnia 13 marca 2019 r. rzechony wniosek został ponowiony, w związku z czym zapadło postanowienie o jego odrzuceniu.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

Uregulowana w księdze wieczystej (...) nieruchomości, położona w K. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 976 m², składa się z działek ewidencyjnych o nr (...). Wartość rynkowa dochodu możliwego do uzyskania za okres od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 27 września 2016 r. z wycenianej nieruchomości, według jej stanu z dnia 2 czerwca 1995 r. (nieruchomość niezabudowana i nieuzbrojona) wynosi: 40.000 zł. Na wskazaną należność składają się następujące wartości:

	okres uzyskiwania dochodu	wartość rynkowa nieruchomości w danym okresie	stopa kapitalizacji	Dochód operacyjny netto
1.	1 I – 31 XII 2006 r.	26.310 zł	7%	1.841,70 zł
2.	1 I – 31 XII 2007 r.	35.700 zł	6%	2.142 zł
3.	1 I – 31 XII 2008 r.	45.750 zł	6%	2.745 zł
4.	1 I – 31 XII 2009 r.	51.550 zł	6%	3.093 zł
5.	1 I – 31 XII 2010 r.	53.660 zł	7%	3.756,20 zł
6.	1 I – 31 XII 2011 r.	62.790 zł	6%	3.767,40 zł
7.	1 I – 31 XII 2012 r.	64.330 zł	6%	3.859,80 zł
8.	1 I – 31 XII 2013 r.	64.770 zł	6%	3.886,20 zł
9.	1 I – 31 XII 2014 r.	70.630 zł	6%	4.237,80 zł
10.	1 I – 31 XII 2015 r.	67.850 zł	5,5%	3.716,90 zł
11.	1 I – 31 XII 2016 r.	79.790 zł	5%	3.989,50 zł
12.	1 I – 27 IX 2016 r.			2.953,97 zł

	(271 dni)			
13.	łączy dochód			39.989,47 zł po zaokrągleniu 40.000 zł

Wyliczona kwota uwzględnia stan nieruchomości, jej przeznaczenie w monitorowanym okresie, a także m.in. sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości, stan zurbanizowania terenu, oraz dostępność z nieurządzonej w terenie drogi dojazdowej. Z uwagi na brak na rynku lokalnym, jak i regionalnym stawek czynszu najmu lub dzierżawy terenu niezabudowanego, nieuzbrojonego i przeznaczonego pod mieszkalnictwo, wartość rynkową dochodu z przedmiotowej nieruchomości oszacowano w sposób pośredni, wychodząc z wartości rynkowej tejże nieruchomości. /pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości E. C. k. 1695 – 1735/

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Przedmiotowa apelacja tylko w znikomej części jest zasadna, wobec czego dokonana ingerencja w treść rozstrzygnięcia miała stosunkowo niewielki zakres.

Na wstępie przede wszystkim przypomnieć należy, że stosownie do art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 386 § 6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego wiążą sąd, któremu sprawa została przekazana. Rozpoznając przedstawną kasację Sąd Najwyższy przesądził kilka kluczowych dla sprawy zagadnień, czemu dał wyraz w swoim uzasadnieniu, gdzie dobitnie i kategorycznie ujął poszczególne tezy i twierdzenia. Biorąc jednak pod uwagę skomplikowany i w sumie zagmatwany charakter sprawy pożądanym wydaje się być powtórne i szczegółowe omówienie wszystkich istotnych zagadnień, co pozwoli na uporządkowanie wywodów, z oczywistym zastrzeżeniem, że poczynione konkluzje nie mogą stać w sprzeczności z zapatrywaniami SN.

W ramach uwag ogólnych warto jeszcze wspomnieć, iż w judykaturze utrwalone jest stanowisko na gruncie tzw. spraw działowych, że w postępowaniach tych sąd odwoławczy nie jest związany granicami wniosków apelacyjnych oraz zakazem reformationis in peius, jeżeli przedmiot zaskarżenia jest integralnie związany z inną częścią lub całością zaskarżonego postanowienia. Wynika to z oparcia tego postępowania na zasadzie oficjalności co sprawia, że sądu z wyjątkiem sytuacji przewidzianych w ustawie nie wiążą wnioski ani wnioskodawcy, ani uczestników, a także z niepodzielnego charakterem postanowienia o dziale spadku (por. postanowienia SN z dnia 7 listopada 1964 r., III CR 294/64, opubl. OSNCP Nr 7-8/1965 poz. 130; z dnia 17 września 1999 r., I CKN 379/98, opubl. OSNC Nr 9/2000 poz. 59 i dnia 28 marca 2003r, IV CKN 1961/00, opubl. baza prawna LEX nr 80241). Powyższe poglądy są również aktualne na gruncie postępowania o zniesienie współwłasności. Głównym motywem przemawiającym za słusznością tego poglądu jest zaś to, że postanowienia w tej materii są tak zbudowane, że poszczególne rozstrzygnięcia w nich zawarte są od siebie zależne i wzajemnie uwarunkowane (zob. postanowienie SN z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 447/07, opubl. baza prawna LEX nr 577238). Normatywnym tego wyrazem jest zwłaszcza art. 618 § 1 k.p.c., który stanowi, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. W orzecznictwie i doktrynie podkreśla się jednak, iż dla roszczeń z tytułu posiadania rzeczy poza postępowaniami działowymi przewidziana jest droga procesu, stąd też ich rozstrzygnięcie następuje tylko na żądanie uczestnika postępowania. Dzieje się tak dlatego, iż niektóre roszczenia, mimo swojego ewidentnego powiązania, zachowują daleko idącą autonomiczność, wobec czego nie podlegają one zasadzie integralności orzeczenia działowego. Jak wyraźnie zaznaczył Sąd Najwyższy dokładnie taka właśnie sytuacja wystąpiła na gruncie kontrolowanej sprawy, gdzie uczestniczka J. T. zgłosiła do rozliczenia własne roszczenie o charakterze uzupełniającym z tytułu braku możliwości korzystania z nieruchomości oraz pozbawienia jej związanych z tym pożytków. Z pola widzenia nie może przy tym umknąć, iż ujęcie tej kwestii przez uczestniczkę, zarówno w ramach zarzutu apelacyjnego, jak i kasacyjnego, które

skutkowały ostatecznie po rozpoznaniu sprawy w poszczególnych instancjach uznaniem powyższego stanowiska za trafne, nakłada na Sąd odwoławczy obowiązek rozważenia w oparciu o zebrany materiał dowodowy, w jakim zakresie jej roszczenie dotyczące bezumownego korzystania z rzeczy jest zasadne co do wysokości i za jaki okres, przy uwzględnieniu właściwego i miarodajnego stanu nieruchomości.

Naświetlając tło sprawy punktem wyjścia dla jakiegokolwiek analizy musi być art. 53 k.c., który wprowadza podział pożytków na dwie kategorie. Mianowicie pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody (np. zboże, owoce z drzew) i inne odłączone od niej części składowe (np. piasek, żwir czy glina wykopane z ziemi), o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy. Pożytkami naturalnymi będzie, np. drewno pochodzące z lasu czy owoce odłączone od drzew owocowych. Z kolei pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, jakie rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego, np. najmu, dzierżawy (E. Niezbecka Kodeks cywilny. Komantarz, Tom I, Część ogólna, opubl. WKP 2012; teza pierwsza postanowienia SN z dnia 26 marca 2009 r., I CNP 121/08, opubl. baza prawna LEX nr 738072). Do innych przychodów z rzeczy, o których mowa w art. 207 k.c., zalicza się natomiast np. materiały z rozbiórki domu (zob. uchwała SN z dnia 10 maja 2006r., III CZP 9/06, opubl. OSNC Nr 3/2007 poz. 37). Trzeba przy tym pamiętać, że korzyści współwłaścicieli z tytułu posiadania wspólnej nieruchomości nie są pożytkami ani innymi przychodami z rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 207 k.c. (por. postanowienie SN z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CSK 191/10, opubl. baza prawna LEX nr 864004). Wynika to pośrednio z brzmienia przepisu art. 206 k.c., który uprawnia każdego ze współwłaścicieli do współkorzystania z rzeczy wspólnej i współposiadania jej w sposób w jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Skoro tak to granicą uprawnienia jednego ze współwłaścicieli do korzystania z nieruchomości jest granica tego samego prawa pozostałych współwłaścicieli. W ramach unormowania zawartego w art. 206 k.c. nie można zatem racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej „w granicach udziału” lub „ponad udział”, ponieważ współwłaścicielowi nie przysługuje prawo do określonej rzeczy wspólnej, lecz prawo do posiadzenia całej rzeczy. Stąd wniosek, że współwłaściciele mogą współposiadać i korzystać z rzeczy wspólnej tylko w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli. Ze względu na to, że w wypadkach objętych unormowaniem zawartym w art. 206 k.c. nie może być mowy o uprawnieniu do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w jakichkolwiek częściach, a więc „w granicach udziału” lub „ponad udział”, to używanie tej terminologii do nazwania władztwa współwłaścicieli, o którym mowa w tym przepisie nie jest do końca poprawne. Niezależnie od tego rzeczona terminologia pojawia się jednak w wielu wypowiedziach judykatury, co bynajmniej nie jest wymiernym błędem lecz swoistego rodzaju uproszczeniem. Tak czy inaczej za oczywistość należy uznać, że posiadanie i korzystanie współwłaściciela poza zakres oznaczony wielkością udziału jest nieuprawnionym posiadaniem i korzystaniem (tak np. w uchwale SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, opubl. OSNC Nr 3/2007 r. poz. 37; w uchwale SN z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC Nr 4/2009 r. poz. 53, w postanowieniu SN z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 311/08, niepubl., w wyroku SN z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 32/10, niepubl. oraz w postanowieniu SN z dnia 22 października 2010 r., III CSK 331/09, niepubl.). Oznacza to, że uczestnicze co do zasady przysługuje wobec wnioskodawczyni z mocy art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy – choć bez wątpienia jego zasadność może być rozpatrywana w ramach niniejszego postępowania, jak wskazano wyżej, tylko w odniesieniu do korzystania z nieruchomości w okresie czasu, w którym istniała współwłasność. Przejawem tego jest stabilna i ugruntowana linia orzecznicza zgodnie, z którą współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, stosownego wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy (tak min. uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 19 marca 2013 roku, III CZP 88/12, opubl. OSNC Nr 9/2013 poz. 103). W ten nurt wpisuje się również orzeczenie kasatoryjne o sygn. II CSK 159/17 wydane przez SN na gruncie przedmiotowej sprawy. Oprócz tego podkreśla się, że roszczenie o wynagrodzenie za bezprawne korzystanie z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela może być dochodzone zarówno obok roszczenia o zwrot pożytków (art. 207 k.c.), jak i samodzielnie, nawet wtedy, gdy żadne pożytki lub inne przychody nie zostały przez bezprawnie władającego współwłaściciela pobrane. Kluczowy dla tej problematyki art. 224 § 1 k.c. przewiduje natomiast, że samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki

cywilne jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył (§ 2). Z kolei w świetle art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Przenosząc powyższe na realia kontrolowanej sprawy okazuje się, iż zasadniczo poza sporem leżało to, że wnioskodawczyni A. K. (najpierw z matką, a potem od września 2008 r. – darowizna udziału) władała całą nieruchomością przy jednoczesnym pozbawieniu siostry J. T. jako współwłaścicielki możliwości władania rzeczą. Wedle skarżącej taki stan rzeczy datował się od dnia 1 stycznia 2006 r., gdyż wcześniej miała ona jeszcze dostęp do terenu nieruchomości. Jednocześnie w stanie faktycznym stanowiącym podstawę zaskarżonego postanowienia nie poczyniono ustaleń dotyczących tego czy współwłaściciele nieruchomości zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z nieruchomości, względnie godzili się na określony sposób korzystania z niej. Na tej płaszczyźnie Sąd I instancji poprzestał na odnotowaniu pierwotnego i zgodnego zamiaru współwłaścicieli, obejmującego wybudowanie domu jednorodzinnego dla wszystkich. Następnie Sąd dostrzegł, iż zmiana przeznaczenia nieruchomości na budynek o charakterze jednorodzinnym nastąpiła na podstawie decyzji wnioskodawczyni w związku z zamiarem uczestniczki postępowania stałego zamieszkiwania w W.. Ponadto ze zmianą przeznaczenia domu była też związana umowa darowizny udziału B. K. na rzecz wnioskodawczyni. Rzeczono okoliczności zostały jednak tylko zasygnalizowane, bez próby ich dogłębnego omówienia. W szczególności zabrakło ustaleń dotyczących ewentualnego wyzucia wnioskodawczyni z posiadania, naruszającym art. 206 k.c. tj. czy wyzucie takie miało w ogóle miejsce a jeśli tak to kiedy i ile trwało, czy też być może trwa nadal, ani też okoliczności określonych w art. 224 § 2 k.c. (oznaczonego stanu wiedzy) lub art. 225 k.c. (złej wiary). Tymczasem w toku postępowania uczestniczka dość konsekwentnie podnosiła fakt wyzucia jej z posiadania. Z tym zapatrywaniem można się zgodzić, ponieważ wnioskodawczyni rozpoczęła władanie „ponadudziałowe” w złej wierze, wiedząc, że uprawnienie do współposiadania rzeczy przysługuje też innym osobom będącym współwłaścicielami, skoro współwłasność powstała wskutek czynności prawnej dokonanej przez wszystkie zainteresowane osoby. Obrazu rzeczy nie zmienia przy tym rezygnacja uczestniczki z możliwości zamieszkania na terenie nieruchomości, gdyż obejmowało to jedynie wąski wycinek jej uprawnień. Mimo tego uczestniczka wciąż była zainteresowana nieruchomością i chciała wpływać na jej losy. Z tych wszystkich przyczyn jako usprawiedliwione jawiło się więc roszczenie J. T. o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej, poczynając od dnia 1 stycznia 2006 r.

Natomiast pierwszym istotnym zagadnieniem wymagającym rozstrzygnięcia była data końcowa tego okresu. Choć skarżąca nie bez racji wywodziła, iż ten moment co do zasady winien przypadać na chwilę zniesienia współwłasności, to jednak wskazany przez nią dzień tj. 27 września 2016 r. nie mógł się ostać. Przeszkodą ku temu był zwłaszcza czas zgłoszonego przez uczestniczkę roszczenia z tego tytułu. Na tym zaś tak naprawdę zasadza się istota problemu w niniejszej sprawie, ponieważ wprost warunkowało to zasadność pretensji finansowych wnioskodawczyni tak co do ich wielkości i rozmiaru, jak również co do czasokresu. Przypomnieć przy tym należy, iż uczestniczka, reprezentowana przeciw przez fachowego pełnomocnika ubiegała się pierwotnie o zaspokojenie jej należności za okres od 1 stycznia 2006 r. do dnia 31 stycznia 2008 r. Tym zainteresowana jasno i wyraźnie nakreśliła granice czasowe roszczenia, których nie zmieniła do chwili wydania orzeczenia merytorycznego. Co więcej te same granice istniały podczas pierwszego postępowania apelacyjnego. Zmiana zapatrywań uczestniczki i modyfikacja stanowiska nastąpiła dopiero w piśmie procesowym z dnia 4 czerwca 2018 r., kiedy to sprawa przeszła już cały tok instancji, włącznie z Sądem Najwyższym. Warte uwagi jest to, że w postępowaniu apelacyjnym Sąd II instancji rozpoznaje sprawę – w granicach apelacji, jednak punktem wyjścia są dla niego skonkretyzowane już wcześniej żądania oraz twierdzenia obronne stron. Strony w postępowaniu apelacyjnym mogą podejmować akty dyspozycyjne takie jak cofnięcie lub ograniczenie

powództwa, a także uznanie pozwu i zawarcie ugód, w takich sytuacjach dochodzi bowiem do ograniczenia zakresu kognicji sądu drugiej instancji w stosunku do tego, co było przedmiotem postępowania przed sądem pierwszej instancji, stąd też uwzględnienie wymienionych czynności nie koliduje z charakterem postępowania apelacyjnego. Inaczej wygląda kwestia rozszerzania żądania pozwu czy też występowanie z nowymi roszczeniami. Kluczowy w tym zakresie art. 383 zd 1 k.p.c. wprowadza bowiem jako zasadę to, że w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Jest to możliwe wyjątkowo, mianowicie jedynie w razie zmiany okoliczności można żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu (niejako zmiana surogacyjna, gdyż strona powodowa – w związku ze zmianą okoliczności – nie żąda czegoś, co nie było objęte przedmiotem sporu w pierwszej instancji, ale żąda wartości pierwotnego przedmiotu sporu lub innego nawet przedmiotu, przy niezmienionej podstawie faktycznej), a nadto w sprawach o świadczenie powtarzające się można nadto rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenia za dalsze okresy (np. alimenty, renta, czynsz) – art. 383 zd 2 k.p.c. Ustawodawca w ten sposób wyznaczył zatem stosunkowo wąski zakres dopuszczalności zmiany powództwa. Tym samym rzeczony przepis, z racji tego że posługuje się on określonym zakazem procesowym, podlega ścisłej wykładni. Na osobne omówienie zasługuje zagadnienie stosowania art. 383 k.p.c. w postępowaniach tzw. działowych (zniesienie współwłasności, dział spadku, podział majątku wspólnego) w odniesieniu do rozliczeń z tytułu sporów o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy (art. 618 § 1 k.p.c.). Wyłania się bowiem problem, czy z takimi żądaniami współwłaściciele mogą wystąpić skutecznie w postępowaniu apelacyjnym. Innymi słowy, czy zgłoszenie takich żądań w tym stadium postępowania będzie stanowiło niedopuszczalną postać rozszerzenia powództwa.

Na powyższe pytanie w orzecznictwie i doktrynie za ugruntowane należy uznać stanowisko, że z roszczeniami z tytułu posiadania rzeczy współwłaściciele mogą wystąpić w zasadzie do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem I instancji. Zgłoszenie ich w postępowaniu przed sądem II instancji trzeba jednak uznać za skuteczne, gdy powstały albo stały się wymagalne w trakcie postępowania między instancyjnego (tak uchwały SN z dnia 26 października 1961 r., 4 CO 15/61, opubl. OSN Nr 4/1962 poz. 13; z dnia 27 czerwca 1969 r., III CZP 34/69, opubl. OSPiKA Nr 5/1970 poz. 94 oraz postanowienia SN z dnia 3 listopada 2000 r., IV CKN 169/00, opubl. baza prawna L.; z dnia 5 czerwca 2001 r., IV CKN 413/00, opubl. baza prawna L.; z dnia 26 marca 2004 r., IV CK 209/03, opubl. baza prawna LEX nr 1125090 i z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 447/07, opubl. baza prawna LEX nr 577238.). Powyższe stanowisko przeważa również w piśmiennictwie (B. Dobrzański, Glosa do uchwały z dnia 27 czerwca 1969 r., III CZP 34/69; M. Sychowicz, Problematyka art. 618 k.p.c.; tenże, Postępowanie o zniesienie współwłasności, s. 157; J. Gudowski, O kilku naczelnych zasadach procesu cywilnego – wczoraj, dziś, jutro, w: Prawo prywatne czasu przemian, s. 238). Dla porządku wypada zauważyć, że odmienny i odosobniony pogląd zaprezentował SN w postanowieniu z dnia 30 października 1969 r. (II CR 372/69, opubl. OSPiKA Nr 9/1970, poz. 193 z krytyczną glosą B. Dobrzańskiego). Komentowany przepis nie dotyczy również roszczeń wymienionych w art. 618 § 1 k.p.c. za czas od wydania orzeczenia sądu I instancji do wydania orzeczenia sądu II instancji oddalającego apelację lub zmieniającego orzeczenie sądu I instancji. Roszczeń tych można dochodzić w postępowaniu apelacyjnym i to niezależnie od tego, kto zaskarżył orzeczenie sądu I instancji (tak M. S., Postępowanie o zniesienie współwłasności, s. 157).

Reasumując podjęte przez uczestniczkę działania ewidentnie były spóźnione, stanowiąc naruszenie zakazu statutowanego przez art. 383 k.p.c. Jakby nie patrzeć chodziło tutaj o jedno kompleksowe roszczenie, nie noszące przymiotu świadczenia okresowego. Poza tym jak stwierdził SN w postanowieniu z dnia 14 grudnia 2011 r. (I CSK 138/11, opubl. OSNC Nr 7-8/2012 poz. 89) uczestnik postępowania, zgłaszając roszczenie, o którym mowa w art. 618 § 1 k.p.c. musi dokładnie oznaczyć jego wysokość i podstawę faktyczną. Wspomniany wymóg jest konsekwencją przyjętego przez ustawodawcę modelu postępowania działowego mającego za przedmiot zniesienie współwłasności. O ile ewentualne rozstrzygnięcie o dopłatach w związku z różnicą wartości udziałów współwłaścicieli musi zapaść z urzędu jako konieczny element orzeczenia znoszącego współwłasność, o tyle roszczenia z tytułu posiadania rzeczy objętej współwłasnością są uwzględniane lub nie tylko na żądanie zainteresowanych współwłaścicieli. Zadaniem uczestniczki było więc właściwe i precyzyjne oszacowanie każdego z aspektów roszczenia, co ze zrozumiałych względów obejmowało też jego ramy czasowe. Tymczasem uczestniczka, mimo profesjonalnego wsparcia nic takiego nie uczyniła, dlatego też musi ona ponieść negatywne konsekwencje własnych zaniedbań.

W dalszej kolejności wyjaśnienia wymaga zagadnienie przedmiotowej zawartości roszczenia, rzutuujące wprost na jego wielkość poprzez pryzmat stanu nieruchomości miarodajnego dla oceny i dokonania wyliczeń. Na tym gruncie racji bytu pozbawiona była usilnie forsowana przez skarżącą koncepcja sprowadzająca się do konieczności uwzględnienia stanu nieruchomości na przestrzeni lat objętych żądaniem. Odnośnie tej kwestii niniejszy Sąd odwoławczy w całej rozciągłości podziela zgodne zapatrywania Sądu I instancji oraz Sądu Okręgowego orzekającego wcześniej w innym składzie, że roszczenie o zwrot utraconych korzyści obejmuje tylko i wyłącznie korzyści utracone na skutek braku możliwości korzystania z niezabudowanej i nieuzbrojonej nieruchomości. Na terenie posesji był wprawdzie prowadzony szereg prac inwestycyjnych, jednakże odbywało się to bez żadnego udziału finansowego i rzeczowego ze strony J. T.. Autorką ulepszenia nieruchomości była bowiem A. K. i to ona poniosła wszelkie nakłady w tym zakresie, choć przy sporym zaangażowaniu matki B. K.. Z tych też przyczyn nie do obrony jest stanowisko skarżącej obciążone wymiernym błędem co do możliwości czerpania przez nią korzyści ze zmodernizowanej w drodze licznych nakładów nieruchomości, do których w żadnej mierze się nie przyczyniła. Płynący z tego wniosek jest zatem taki, że wspomniana partycypacja w korzyściach ma ograniczony zasięg, odnosząc się jedynie do samego gruntu, gdyż taki właśnie składnik majątkowy w został nabyty przez współwłaścicielki w dniu 2 czerwca 1995 r.

Natomiast przy wyliczaniu należnego skarżącej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy zwrócić uwagę na dwie kwestie. Po pierwsze, bezsporne jest w doktrynie i orzecznictwie, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy powinno odpowiadać kwocie, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie – według stawek rynkowych należnych za korzystanie z rzeczy w danych okresach przyjętych do rozliczenia. W sytuacji władania rzeczą przez jednego ze współwłaścicieli w zakresie przekraczającym jego udział wysokość wynagrodzenia należnego współwłaścicielom pozbawionym posiadania może zostać obliczona – w ramach zgłoszonych przez nich roszczeń, które mogą zostać uznane za usprawiedliwione co do zasady – jako odpowiadająca udziałom wnioskodawców część korzyści w postaci dochodów czynszowych, które mogłyby zostać uzyskane z najmu przedmiotowej nieruchomości. Po drugie rozmiar wynagrodzenia zawsze determinowany jest przez czas bezprawnego współposiadania i korzystania z rzeczy przez innego współwłaściciela (por. uchwały SN z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, opubl. OSNCP Nr 12/1984 poz. 209; z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, opubl. OSNC Nr 6/1998 poz. 91 i z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, opubl. OSNC Nr 4/2009 poz. 53 oraz wyrok SN z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, niepubl.). Zaznaczyć jednak trzeba, że w przypadku wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., w obowiązującym stanie prawnym brak jest podstaw do jego ustalenia w wysokości wynikającej ze stosunków istniejących w dacie wyrokowania. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie ma charakteru odszkodowawczego i nie ma do niego zastosowania art. 363 § 2 k.c., brak też innych przepisów stanowiących podstawę do ustalenia jego wysokości według cen z daty ustalania wynagrodzenia. Stanowi ono ekwiwalent za używanie gruntu w danym czasie i należność z omawianego tytułu winna być zasądzana z uwzględnieniem realiów – przede wszystkim stawek czynszu rynkowego – istniejących w czasie, którego dotyczy żądanie. Co ważne bez wpływu na byt roszczenia z tego tytułu jest to czy wyzuty z posiadania współwłaściciel, nie korzystając z rzeczy, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy inny współwłaściciel faktycznie użytkował rzecz w szerszym zakresie – odnosząc wymierną korzyść. Wskazanie kryteriów ustalenia wysokości wynagrodzenia zawsze wymaga szczegółowego ustalenia wszelkich okoliczności faktycznych występujących w sprawie. Wynagrodzenie musi się odnosić do takich kwestii jak rozmiar nieruchomości, jej lokalizacja, stan, zagospodarowanie, przeznaczenie, wartość itp. Powinno być wreszcie proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności. Uwzględnić też musi sposób korzystania z rzeczy przez posiadacza i możliwość dostępu do niej użytkownika oraz to kto ponosi wszelkie ciężary i opłaty związane z utrzymaniem rzeczy. W kwestii wysokości wynagrodzenia przyjąć zatem należy, że właściwą będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje więc to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Określenie w taki sposób miernika wynagrodzenia wymaga przeprowadzenia poszukiwań w kierunku takich stosunków prawnych, które umożliwiają korzystanie z cudzej rzeczy. Wśród umów na pierwsze miejsce niewątpliwie wysuwa się umowa dzierżawy oraz najmu, których istota

polega właśnie na płaceniu stosownego czynszu w zamian za możliwość gospodarczego wykorzystywania konkretnej nieruchomości lub ruchomości.

Będąc przedmiotem rozważań żądanie zapłaty uczestniczka wywodziła z faktu korzystania przez wnioskodawczynię z nieruchomości ponad udział, wnioskując na tę okoliczność o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Takowy dowód został też dopuszczony przez Sąd Okręgowy, przy czym ostatecznie decydujące znaczenie dla losów sprawy miało pierwotne postanowienie dowodowe z dnia 7 czerwca 2018 r., mocą którego polecono rzeczoznawcy majątkowemu wyliczenie możliwego do uzyskania dochodu z przedmiotowej nieruchomości za okres od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 31 stycznia 2008 r., przy przyjęciu stanu nieruchomości na dzień nabycia (2 czerwiec 1995 r.), tj. że jest ona niezabudowana i nieuzbrojona. Przy takim ujęciu biegła E. C. dokonała więc rozliczenia w odniesieniu do korzyści, jakie mogłyby być uzyskane z nieruchomości o konkretnej wartości, zróżnicowanych co do wysokości potencjalnego dochodu operacyjnego. Podkreślenia wymaga, że biegła w obszernej opinii, kompleksowo zbadała wszelkie kwestie związane ze zleconym jej zadaniem, a sama opinia nosi cechy logiczności, spójności, rzetelności, konsekwentności oraz ma walory obiektywne. Zauważyć też trzeba, że jest ona szczegółowa i wyczerpująca oraz dokładnie udziela odpowiedzi na postawione pytania. Sporządzona została zgodnie z wymaganiami fachowości i niezbędną wiedzą. Biegła jako specjalistka w swojej dziedzinie dysponowała należyłą wiedzą teoretyczną oraz posiadała duże doświadczenie praktyczne. Z tych też przyczyn Sąd Okręgowy uznał przedmiotową opinię za prawidłową. Odmienny punkt widzenia przedstawiła natomiast uczestniczka, która dążyła do zdyskredytowania opinii, wskazując iż popełnione przez biegłą błędy i uchybienia całkowicie przekreślały wartość opinii. Przypomnieć jednak należy, że ten dowód tak jak i każdy inny podlega ocenie poprzez pryzmat art. 233 § 1 k.p.c. na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Swoistość tej oceny polega jednak na tym, że chodzi tu nie o kwestie wiarygodności, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie, dlaczego pogląd biegłego trafił lub nie do przekonania Sądu. Z jednej strony konieczna jest zatem kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej zaś strony istotną rolę musi odgrywać stopień zaufania do wiedzy reprezentowanej przez biegłego. Dodatkowo pamiętać jeszcze należy, że ocena dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych. Dowód z opinii biegłego jest prawidłowo przeprowadzony wówczas, gdy opinia zawiera uzasadnienie ostatecznych wniosków, sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały dla osób nie posiadających wiadomości specjalnych (wyrok SN z dnia 29 lipca 1999 r., II UKN 80/99, OSNAPiUS 2000, nr 22, poz. 831). W ocenie Sądu Okręgowego opinia biegłej rzeczoznawcy E. C. spełnia wymienione kryteria. Nie budzi również żadnych zastrzeżeń Sądu Okręgowego metodologia przyjęta przez biegłą. Dokładnie rzecz biorąc opinia opierała się na podejściu dochodowym, którego istota polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Podejście to stosowane jest przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód. Podstawowym założeniem przyjętym w podejściu dochodowym jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów lub dochodów poza czynszowych z nieruchomości stanowiących przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych. W tym podejściu wyróżnia się zaś dwa główne mechanizmy tzn. metodę inwestycyjną i metodę zysków. Metodę inwestycyjną stosuje się do określania wartości nieruchomości, dla których dochód można określić poprzez analizę rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy. Gdy nie można określić dochodu z nieruchomości poprzez analizę rynkowych stawek najmu, zaś dochód ustala się jako udział właściciela nieruchomości w zyskach wygenerowanych przez działalność prowadzoną na nieruchomości, stosuje się metodę zysków. W metodzie inwestycyjnej podstawą obliczania dochodu z nieruchomości są wpływy czynszu z najmu, dzierżawy i innych praw do nieruchomości oraz przychody poza czynszowe. Natomiast w metodzie zysków podstawą obliczania dochodu z nieruchomości jest część dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości. W przypadku metody inwestycyjnej kluczowym problemem jest określenie możliwych do osiągnięcia dochodów z nieruchomości. W tym celu konieczne jest zebranie informacji o rynkowych stawkach czynszu za powierzchnię podobną, długości zawieranych umów, czy też zasadach naliczania czynszu (np. czy stosowane są „wakacje” czynszowe, czy w czynszu zawarte są opłaty eksploatacyjne, czy występują opłaty za powierzchnie wspólne, itd...). Na dochody z nieruchomości składają się wpływy z czynszów

i wpływy poza czynszowe możliwe do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego, właściciela lub innego użytkownika. W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się następujące poziomy dochodów: potencjalny dochód brutto ((...)), efektywny dochód brutto ((...)) oraz dochód operacyjny netto (DON). Potencjalny dochód brutto to swoistego rodzaju stan idealny, który jest wyznaczany przy założeniu, że potencjał nieruchomości jest wykorzystany w 100%. Oznacza to, że nie występują straty z tytułu pustostanów, zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady występujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości. W gospodarce rynkowej rzadko dochód osiągany przez właściciela (tzw. dochód efektywny brutto) równy jest potencjalnemu dochodowi brutto. W zależności od koniunktury w gospodarce, sytuacji na rynkach lokalnych, rodzaju nieruchomości, poziom utraconych korzyści (dochodu) z tytułu nie wynajęcia całej powierzchni i zaległości czynszowych (bądź niezapłacenia czynszu) takie straty kształtują się różnie. Efektywny dochód brutto to różnica pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodach uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, np. zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi. Z kolei dochód operacyjny netto to różnica pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi, zarówno o charakterze stałym, jak i zmiennym, związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych. Oprócz tego biegła właściwie też zastosowała parametr w postaci stopy kapitalizacji, która wyznaczana w oparciu o dane rynkowe określa akceptowaną przez rynek stopę zwrotu w określonym segmencie rynku. Przy określaniu wartości nieruchomości należy na podstawie danych z rynku ustalić rynkowy poziom stopy kapitalizacji. W oparciu o dane rynkowe, opisujące dokonane transakcje obrotu nieruchomościami podobnymi, wyznacza się stopy kapitalizacji (zwrotu) osiągane w konkretnym segmencie rynku nieruchomości. Tak ustaloną stopę kapitalizacji (jako wartość średnia, dominująca, czy poziom stopy kapitalizacji do nieruchomości najbardziej podobnej) należy skorygować o różnicę w poziomie ryzyka pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami będącymi podstawą do wyznaczenia rynkowej stopy kapitalizacji oraz o ryzyko związane ze zmiennością dochodu z wycenianej nieruchomości. Co prawda biegła nie posłużyła się klasycznym i typowym szacunkiem operacyjnym, jednakże takie postępowanie było usprawiedliwione szczególnymi okolicznościami sprawy. Wobec tego należy, że niewielkie zmodyfikowanie tej problematyki nie wpływało negatywnie na walory opinii, zwłaszcza że mieściło się ono w dopuszczalnych i akceptowalnych granicach. Nie można przy tym przeoczyć, iż biegła dnia 6 grudnia 2018 r. ustosunkowała się do uwag i zastrzeżeń uczestniczek, rozwiewając wszelkie wątpliwości w tym zakresie. Mianowicie biegła wyjaśniła, iż nie wchodziło w rachubę się posłużenie zwykłymi stawkami dzierżawnymi lub czynszowymi, ponieważ dotyczyły one nieruchomości zabudowanych, podczas gdy zgodnie z tezą dowodową przedmiotem opinii był niezabudowany grunt położony na terenie zurbanizowanym. Ponadto biegła przytoczyła definicję stanu nieruchomości rozumianego jako stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona”. Następnie odniosła to pojęcie do realiów sprawy, mając przy tym na uwadze przeznaczenie nieruchomości ujęte między innymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zamierzonego rezultatu nie mogła również wywołać podjęta przez uczestniczkę próba zdyskwalifikowania opinii biegłej z powołaniem się na jej stronnictwo. W tej sferze nie sposób bowiem zgodzić się ze skarżącą, że wcześniejsze przygotowanie przez tożsamego rzeczoznawcę operatu na prywatne zlecenie wnioskodawczyni, pozostaje w jakimkolwiek związku funkcjonalnym z niniejszą sprawą. Notabene E. C. nie miała uprzednio statusu biegłego. Poza tym oba te wydarzenia dzieli przecież duży okres czasu, przy czym poszczególne opinie były sporządzane dla innych potrzeb, dlatego też rozpoznawane w nich kwestie, mimo pewnych podobieństw, nie miały między sobą żadnego punktu zaczepienia. Wreszcie pamiętać też trzeba, iż biegli uczestniczą w szeroko rozumianym obrocie prawnym wchodząc w różnego rodzaju stosunki o charakterze cywilnym, pracowniczym i administracyjnym, które mogą być dla nich zarówno źródłem obowiązków, jak i uprawnień przekształcających się w konkretne roszczenia. Tego typu aktywność automatycznie nie może jednak negatywnie rzutować na pełnioną przez daną osobę funkcję biegłego. Zaprezentowany przez skarżącą punkt widzenia jest jeszcze nieakceptowalny z przyczyn stricte praktycznych, ponieważ wówczas zdecydowana większość biegłych z góry nie byłaby zdolna do pełnienia swojej roli.

Konkludując operat szacunkowy został sporządzony prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a proces wyceny został przeprowadzony dogłębnie i wnikliwie oraz w sposób obiektywny i bezstronny, w odniesieniu do wydanego przez Sąd Okręgowy postanowienia dowodowego. W tym stanie rzeczy podzielić należy płynące z opinii wnioski i konkluzje, które zbiorczo prowadzą do tego, że możliwy do uzyskania z nieruchomości dochód operacyjny za okres od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 31 stycznia 2008 r. kształtował się na poziomie **4.212,45 zł** [1.841 zł za 2006 r. + 2.142 zł za 2007 r. + 228,75 zł za styczeń 2008 r. (cały roczny dochód 2.745 zł : 12 m-cy)]. Równocześnie skoro rozmiar uprawnionych korzyści wyznaczony został wysokością udziału, to uczestniczce J. T. przysługiwała z tego tytułu kwota **1.404,15 zł** (4.212,45 zł x 1/3).

Z powyższych względów normatywno – jurydycznych, podnoszonych również przez Sąd Najwyższy przy badaniu kasacji, Sąd Okręgowy częściowo przychylił się do żądania uczestniczki opiewającego na rozliczenie pożytków z nieruchomości za wskazany okres. Wyrazem tego jest skonstruowany na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. **pkt I** niniejszego orzeczenia, gdzie doszło do ingerencji w zaskarżony pkt 5 postanowienia Sądu Rejonowego. Dokonana w tym zakresie zmiana wyrażała się zasądzeniem od A. K. na rzecz J. T. kwoty 1.404,15 zł, płatnej w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia.

Natomiast dalej idąca apelacja, z uwagi na swoją niezasadność, podlegała oddaleniu, o czym orzeczono w **pkt II**, kierując się brzmieniem art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Rozstrzygnięcie ujęte w **pkt III** dotyczy poniesionych, na etapie postępowania odwoławczego przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Łodzi, wydatków związanych z opinią biegłej. W świetle art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U z 2018 r. poz. 300) obowiązek uregulowania tej należności w łącznej kwocie 4.892,72 zł spoczywa na uczestniczce, ponieważ to ona swoją postawą wywołała ich powstanie. Przypomnienia wymaga, iż uczestniczka ubiegała się o powołanie tego dowodu, chcąc wykazać słuszność swoich racji. Następnie kwestionowała opinię biegłej, co wygenerowało dalsze koszty, gdyż biegła musiała się ustosunkować do zarzutów pod swoim adresem. Nie bez znaczenia było i to, że uczestniczka rażąco przeszacowała swoje pretensje finansowe, dochodząc żądania niewspółmiernego do tego co dostała.

Na koniec w **pkt IV** na mocy art. 520 § 1 k.p.c. Sąd rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego uznając, że każda ze stron winna ponieść koszty postępowania stosownie do swojego udziału, dzieląc przy tym w całości pogląd wyrażony w rozstrzygnięciu Sądu Najwyższego w sprawie sygn. akt III CZ 46/10 z dnia 19 listopada 2010 r. (opubl. w Biuletynie SN Nr 1/2011 r.), zgodnie z którym, w sprawach tzw. działowych nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie.