

Sygn. akt VIII Ca 582/13

POSTANOWIENIE

Dnia 30 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jadwiga Siedlaczek (spr.)
Sędziowie:	SSO Włodzimierz Jasiński SSO Marek Lewandowski
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Wilk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 grudnia 2013 r.

sprawy z wniosku **T. P.**

z udziałem **A. P., G. P. i T. T.**

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji uczestnika G. P.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 2 lipca 2013 r.

sygn. akt XI Ns 2393/07

p o s t a n a w i a :

1. **oddalić apelację,**
2. **ustalić, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie w postępowaniu odwoławczym.**

Sygn. akt VIII Ca 582/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Toruniu w sprawie z wniosku T. P. przy uczestnictwie G. P., A. P. i T. T.:

1. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) na działce o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni działki (...) ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, dla której Sąd Rejonowy w

Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w ten sposób, że wyodrębnił w budynku mieszkalnym następujące samodzielne lokale mieszkalne:

a) lokal mieszkalny numer (...) położony na parterze składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o powierzchni 51,13 m², do którego przynależy piwnica oznaczona numerem 1 o powierzchni 8,14 m², o łącznej powierzchni użytkowej 59,27 m², wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej, którą stanowią urządzenia nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali wyrażającym się ułamkiem (...), o wartości 132.100 i przyznał go na wyłączną własność T. T.,

b) lokal mieszkalny numer (...) położony na parterze składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o powierzchni 50,66 m², do którego przynależy piwnica oznaczona numerem (...) o powierzchni 8,74 m², o łącznej powierzchni użytkowej 59,40 m², wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej, którą stanowią urządzenia nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali wyrażającym się ułamkiem (...), o wartości 139.000 zł i przyznał go na wyłączną własność A. P..

c) lokal mieszkalny numer (...) położony na pierwszym piętrze składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o powierzchni 54,51 m², do którego przynależy piwnica oznaczona numerem (...) o powierzchni 7,90 m², o łącznej powierzchni użytkowej 62,41 m², wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej, którą stanowią urządzenia nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali wyrażającym się ułamkiem (...), o wartości 153.900 zł i przyznał go na wyłączną własność T. P..

d) lokal mieszkalny numer (...) położony na pierwszym piętrze składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o powierzchni 53,53 m², do którego przynależy piwnica oznaczona numerem (...) o powierzchni 8,53 m², o łącznej powierzchni użytkowej 62,06 m², wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej, którą stanowią urządzenia nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali wyrażającym się ułamkiem (...), o wartości 151 100 zł i przyznał go na wyłączną własność A. P..

e) lokal mieszkalny numer (...) położony na drugim piętrze składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o powierzchni 56,31m², do którego przynależy piwnica oznaczona numerem (...) o powierzchni 13,16 m², o łącznej powierzchni użytkowej 69,47 m², wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej, którą stanowią urządzenia nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali wyrażającym się ułamkiem (...), o wartości 150.000 zł i przyznał go na wyłączną własność T. P..

f) lokal mieszkalny numer (...) położony na drugim piętrze składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o powierzchni 55,91 m², do którego przynależy piwnica oznaczona numerem (...) o powierzchni 7,65 m², o łącznej powierzchni użytkowej 63,56 m², wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej, którą stanowią urządzenia nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali wyrażającym się ułamkiem (...), o wartości 157 800 zł i przyznał go na wyłączną własność T. T..

g) lokal mieszkalny numer (...) położony na trzecim piętrze składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o powierzchni 56,49 m², do którego przynależy piwnica oznaczona numerem (...) o powierzchni 5,26 m², oraz schowek o powierzchni 3,18 m², o łącznej powierzchni użytkowej 64,93 m² wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej, którą stanowią urządzenia nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali wyrażającym się ułamkiem (...), o wartości 145.900 zł i przyznał go na wyłączną własność T. P..

h) lokal mieszkalny numer (...) położony na trzecim piętrze składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o powierzchni 54,44 m², do którego przynależy piwnica oznaczona numerem (...) o powierzchni 13,40 m² o łącznej powierzchni użytkowej 67,84 m², wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej, którą stanowią urządzenia nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali wyrażającym się ułamkiem (...), o wartości 140.600 zł i przyznał go na wyłączną własność T. P..

i) lokal mieszkalny numer (...) położony na poddaszu składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, dwóch przedpokoi, pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 56,60 m², do którego przynależy piwnica oznaczona numerem (...) o powierzchni 14,28 m², o łącznej powierzchni użytkowej 70,88 m², wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych nieruchomości budynkowej, którą stanowią urządzenia nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali wyrażającym się ułamkiem (...), o wartości 141.700 zł i przyznać go na wyłączną własność G. P..

zgodnie z opinią biegłego J. B. z lipca 2008 r., która stanowi integralną część postanowienia.

2. zasądził od G. P. na rzecz T. P. kwotę 32.358 zł, płatną w terminie 5 miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia w niniejszej sprawie, tytułem rozliczenia z tytułu zniesienia współwłasności i wyrównania udziałów, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności.

3. zasądził od T. T. na rzecz T. P. kwotę 16.545,83 zł płatną w terminie 5 miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia w niniejszej sprawie, tytułem rozliczenia z tytułu zniesienia współwłasności i wyrównania udziałów, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności.

4. zasądził od A. P. na rzecz T. P. kwotę 16.745,83 zł płatną w terminie 5 miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia tytułem rozliczenia z tytułu zniesienia współwłasności i wyrównania udziałów, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności.

5. stwierdził, że G. P. pobrał pożytki z opisanej w punkcie pierwszym nieruchomości w wysokości 482.620,04 zł; stwierdził, że G. P. poczynił nakłady na przedmiotową nieruchomość i poniósł koszty zarządu nieruchomością w kwocie 316.310,41 zł oraz zasądził od G. P. na rzecz T. P. kwotę 83 145,81 zł tytułem rozliczenia pożytków i nakładów na nieruchomość, w terminie 8 miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności.

6. nakazać pobrać od T. P. na rzecz Skarbu Państwa (Kasy Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 3.337 zł, od G. P. na rzecz Skarbu Państwa (Kasy Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 556,16 zł, od T. T. na rzecz Skarbu Państwa (Kasy Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 1.390,41 zł, od A. P. na rzecz Skarbu Państwa (Kasy Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 1.390,41 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych na opinię biegłego z zakresu budownictwa i szacunku nieruchomości.

7. nakazał pobrać od T. P. na rzecz Skarbu Państwa (Kasy Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 4.740,39 zł, od G. P. na rzecz Skarbu Państwa (Kasy Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 4740,39 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych na opinię biegłej W. A..

8. ustalili, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawą tego orzeczenia były następujące okoliczności faktyczne i oceny prawne: w dniu 28 grudnia 1994 r. J. P. i W. K. zawarły z G. P. i T. P., umowę darowizny, mocą której każda z nich darowała G. P. i T. P. po połowie cały przypadający jej udział we własności nieruchomości nr (...). W 2007 r. G. P. darował część swojego udziału w nieruchomości – po 5/24 A. P. i T. T.. Od 1994 r., nieruchomość pozostaje w wyłącznym zarządzie G. P.; od tego czasu do chwili obecnej wyłącznie on pobiera pożytki oraz ponosi koszty związane z jej utrzymaniem. T. P. nie pracował od 1994 do 1996; czasami wykonywał w kamienicy drobne prace porządkowe; w latach 1996-2004 pracował okazjonalnie; w latach 2005-2006 pracował w A.. Od 2008-2009 r. prowadzi własną działalność gospodarczą. Od 2007 r. G. P. wysyłał do T. P. roczne rozliczenia pożytków i wydatków związanych z kamienicą oraz wezwania do dokonania uzgodnień w przedmiocie zarządu kamienicą, wykonywania i finansowania remontów, zawierania nowych umów z lokatorami. T. P. kwestionował rzetelność rozliczeń. Od 2007 r., G. P. przysyłał rozliczenia także do A. P. i T. T.,

W okresie od listopada 1998 do 2012 G. P. pobrał pożytki w łącznej kwocie 482.620,04 zł, na co składały się dochody z najmu lokali, pobrane dodatki mieszkaniowe oraz odszkodowanie wypłacone przez Gminę Miasta T..

Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują koszt energii elektrycznej, usługi kominiarskiej, podatek od nieruchomości, usługi (...), koszty wody i ścieków, wydatki remontowe, opłaty bankowe- także koszt odsetek od kredytu zaciągniętego na remont nieruchomości, usługi porządkowe, a także koszty administracji nieruchomością, które ponosił wyłącznie G. P.. Nakłady czynione przez G. P. w okresie od listopada 1998 r. wynosiły 119,56 zł, 8.760,12 zł, 14.400 zł, 11.342,92 zł, 7.345,89 zł, 9.515,45 zł, 8.325,89 zł, 14.315,48 zł, 11.747,71 zł, 11.800,38 zł – do września 2007 r. a następnie do 2012 r. 117.011,27 zł i 22.549,73 zł. Koszt zarządu nieruchomością wyniósł od listopada 1998 r. do września 2007 r. 29.962,24 zł, w okresie dalszym 9.987,44 zł. Wysokość kosztów poniesionych na wykonanie prac porządkowych, do 2007 r to 39.126,00 zł. Łącznie wartość nakładów na nieruchomość wyniosła 316.310,41 zł.

W kamienicy posadowionej na przedmiotowej nieruchomości można wyodrębnić 9 samodzielnych lokali mieszkalnych, w sposób wskazany w sentencji postanowienia i o przytoczonej tam wartości rynkowej poszczególnych lokali.

Na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego G. P. deklarował zamiar zamieszkania w lokalu numer (...).

Podział nieruchomości został przeprowadzony stosownie do projektu biegłego z zakresu budownictwa, zaś wartość i nieruchomości oraz wyodrębnionych lokali Sąd I instancji ustalił na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Z kolei ustalając wartość pożytków, jakie przynosiła nieruchomość, a także wartość nakładów poniesionych na tę nieruchomość, Sąd oparł się na opinii biegłej z zakresu księgowości, uzupełnionej w toku postępowania, oraz na dokumentach złożonych do akt uczestników jak też na ich zeznaniach.

Określając które lokale winny zostać przyznane poszczególnym uczestnikom, Sąd kierował się w miarę możliwości ich wnioskami, przy czym uczestnik G. P. konsekwentnie zainteresowany był otrzymaniem lokalu nr (...) co znalazło swój wyraz w rozstrzygnięciu. Różnice między wartością przyznanych poszczególnym uczestnikom lokali a wartością ich udziałów zostały wyrównane przez odpowiednie dopłaty.

Sąd dokonał rozliczeń pożytków z nieruchomości wyłącznie między T. P. a G. P. z uwagi na brak wniosków pozostałych współwłaścicieli, uznał też za zasadny zarzut przedawnienia co do różnicy jaką uzyskał G. P. po między pożytkami a nakładami – za okres sprzed listopada 1998 r.

Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawcy T. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu nieuiszczone koszty postępowania, na które składały się koszty opinii biegłych z zakresu budownictwa, wyceny nieruchomości oraz księgowości. Koszty opinii biegłej z dziedziny księgowości Sąd rozdzielił po równo między uczestnika G. P. a wnioskodawcę, albowiem rozliczenia nakładów i pożytków odbywały się tylko między nimi. Koszty opinii z zakresu budownictwa i rzeczoznawcy majątkowego zostały podzielone między wszystkich uczestników postępowania, zgodnie z wielkością ich udziałów, albowiem każdy miał interes, aby podzielić nieruchomość i znieść współwłasność. W pozostałym zakresie Sąd ustalił, na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Uczestnik postępowania G. P.wniósł apelację od powyższego orzeczenia w zakresie punktów 1 i), 2, 4, 5, 7, zarzucając:

1. obrazę art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., która polegała na jego błędnym zastosowaniu, poprzez orzekanie przez Sąd I instancji o kosztach administrowania nieruchomością na podstawie opinii biegłej z zakresu księgowości, która opiniowała w tym zakresie poza swoją specjalnością, tj. nie posiadając wiadomości specjalnych odnośnie wysokości kosztów zarządu i administrowania nieruchomościami;

2. obrazę art. 233 § 1 k.p.c., która polegała na jego niewłaściwym zastosowaniu i w związku z tym na dowolnej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowe i przyjęciu, że nie rozliczał się z T. P. z pożytków uzyskanych z nieruchomości, podczas gdy przeczą temu dowody z dokumentów oraz dowody z zeznań świadków w osobie K. P., a także dowody z przesłuchania stron w osobach A. P., T. T., oraz G. P.;

3. obrazę art. 6 k.c., która polegała na jego niewłaściwym zastosowaniu i w konsekwencji tego na naliczeniu przez Sąd spłat na rzecz T. P., podczas gdy nie przedstawił on żadnych wiarygodnych dokumentów potwierdzających wysokość przychodów uzyskiwanych z nieruchomości oraz poprzez nieuwzględnienie kosztów zarządu i administrowania w/ w nieruchomości podczas gdy przedstawił dowody z dokumentów w celu udowodnienia, iż stawka opłat powinna wynosić 0,80 zł za m2, a pozostali uczestnicy postępowania i wnioskodawca nie sprzeciwiali się przedstawionym przezeń stawkom za zarząd ;

4. obrazę art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz art. 98 k.p.c. poprzez ich niewłaściwie zastosowanie, polegające na nieprawidłowym obciążeniu go kosztami opinii biegłej W. A., tj. bez uwzględnienia kwoty wyliczonych przez biegłą pożytków, oraz kwoty spłat na rzecz T. P., która to kwota jest 3 razy mniejsza od kwoty żądanej - zasądzono 83.145 zł podczas gdy wnioskodawca żądał 240.000 zł - a więc w tej sytuacji to na wnioskodawcy powinien ciążyć obowiązek zapłaty za opinię biegłej W. A. w całości albo przynajmniej w 3/4 części;

5. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, a polegający na ustaleniu przez Sąd, że nie rozliczał się z T. P. z uzyskanych pożytków z nieruchomości, podczas gdy przeczą temu dowody z dokumentów - w tym brudnopis w którym zapisane zostały zestawienia wpływów z kamienicy, a także wysokość przekazanych na rzecz wnioskodawcy pożytków, oraz dowody z zeznań świadków w osobie K. P., a także dowody z przesłuchania stron w osobach A. P., T. T., oraz G. P.;

6. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, a polegający na doliczeniu do wartości uzyskanych z kamienicy pożytków, wartości czynszów, które nie zostały zapłacone przez osoby zamieszkujące w tejże, a które to kwoty musiały zostać tytułem pokrycia kosztów wpłacone przez skarżącego z emerytury, czym Sąd nie doprowadził do tego, że nie ustalił rzeczywistej wysokości przychodów, a jedynie wartość teoretyczną;

Skarżący wniósł o zmianę skarżonego postanowienia:

- w pkt. 1 i poprzez przyznanie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) na rzecz wnioskodawcy;
- w pkt. 2 poprzez jego uchylenie i zasądzenie na jego rzecz stosownych spłat od wnioskodawcy, bądź od uczestnika postępowania; w
- w pkt 3 poprzez jego uchylenie, gdyż A. P. z uwagi na ilość nakładów na przedmiotową nieruchomość nie powinien być zobligowany do dokonywania spłat na rzecz wnioskodawcy;
- w pkt 5. poprzez jego uchylenie i zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawcy stosownych spłat uwzględniających wyżej wskazane zarzuty dotyczące błędnego ustalenia przez Sąd I instancji kosztów związanych z zarządem i administrowaniem nieruchomością będącą przedmiotem postępowania;
- w pkt. 7 poprzez jego zmianę i zobowiązanie T. P. do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa (Kasy Sądu Rejonowego w Toruniu) kwoty 9480,78 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych na opinię biegłej W. A.;

ewentualnie o przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Toruniu w celu ponownego rozpatrzenia.

Wnioskodawca T. P. wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na jego rzecz od uczestnika kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe, znajdują odzwierciedlenie w przeprowadzonych dowodach, ocenionych należycie, bez naruszenia zasad logicznego rozumowania, wiedzy ani doświadczenia życiowego. Ustaleń tych – sprowadzających się do statusu nieruchomości, sposobu zarządzania, czynności faktycznych podejmowanych przez G. P., nie kwestionuje sam skarżący. Zarzuca on wprawdzie zarzut naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. oraz błąd w

ustaleniach faktycznych, twierdząc iż sąd błędnie ocenił wysokość należnego mu wynagrodzenia za administrowanie nieruchomością oraz wadliwie uznał, iż nie rozliczył się z T. P. z pożytków z nieruchomości, jednak zarzuty te w istocie nie dotyczą sfery ustaleń faktycznych. Przypomnieć trzeba, że zadaniem biegłego nie jest ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i umożliwienie wyjaśnienia przez sąd okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego mu materiału sprawy. Również i zarzut dotyczący kwalifikacji kwot przekazywanych przez skarżącego na rzecz wnioskodawcy i oceny, czy stanowiły one udział w pożytkach, czy też miały inny tytuł prawny, dotyczy subsumcji a nie sfery faktów. Kwestie te zostaną umówione w dalszych rozważaniach. Natomiast ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji Sąd Okręgowy w pełni podziela, bez potrzeby i ich przytaczania, i czyni je podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Skarżący kwestionuje w pkt. 1 apelacji wartość kosztów zarządzania przezeń nieruchomością, podważając kompetencje biegłej z dziedziny księgowości do szacowania kosztów zarządu nieruchomością. Zarzut ten okazał się nieskuteczny z następujących względów.

Po pierwsze, stosownie do art. 278 § 1 k.p.c. strony mają prawo wypowiedzieć się co do liczby biegłych i ich wyboru. Tymczasem skarżący w toku postępowania przed Sądem I instancji nie formułował zarzutu co do osoby biegłej i jej specjalności. Następnie na rozprawie w dniu 8 stycznia 2013 r. na wyraźne pytanie przewodniczącej nie podniósł zastrzeżeń co do powołania biegłej z zakresu księgowości. Nie żądał zmiany osoby biegłego także w piśmie procesowym z dnia 7 listopada 2012 r., w którym wniósł o ujęcie w opinii biegłej należności za administrowanie nieruchomością. Podnoszenie takiego zarzutu dopiero w piśmie procesowe z 13 marca 2013 r. było zaś spóźnione.

Po drugie, w sprawie nie zachodziła konieczność powołania biegłego z dziedziny zarządzania nieruchomością. Apelujący nie był bowiem zawodowym zarządcą i podjął się administrowania wyłącznie z uwagi na status współwłaściciela. Zgodnie zaś z art. 205 k.c. współwłaściciele sprawujący zarząd rzeczą wspólną może żądać od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia odpowiadającego "uzasadnionemu nakładowi jego pracy". W piśmiennictwie wskazuje się, że należy oceniać in concreto, jaki jest uzasadniony ilościowo i rodzajowo nakład pracy oraz szacować jego wartość według średniego wynagrodzenia rynkowego analogicznych usług (E. Gniewek, komentarz do art. 205 kodeksu cywilnego, Lex). Bez wątpienia nie ma więc prawnych przesłanek do przyjmowania wynagrodzenia tożsamego jak w przypadku kwalifikowanych zarządców. Skarżący, poza powołaniem się na konieczność dojazdów z B. do T. (przy czym nie sprecyzował choćby częstotliwości tych dojazdów i ich okresu) nie wskazał na żadne szczególne okoliczności, zwiększony nakład pracy, czasochłonność czynności administrowania czy inne przyczyny, które uzasadniałyby przyznanie mu stawki zbliżonej do zarządców profesjonalnych. Kwoty jakich z tytułu zarządu domagał się skarżący, w łącznej wysokości 131.069,40 zł (k. 1251) nie zostały w żaden sposób uprawdopodobnione.

Po trzecie, odwołanie się do wysokości stawek powszechnie stosowanych przez zarządców niezawodowych nie wymaga wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c., i w ocenie Sądu Okręgowego przyjmując za punkt odniesienia stawkę 0,40 zł za metr kwadratowy (co stanowi ok. 50% stawki zarządców kwalifikowanych) biegła nie wykroczyła poza granice wiedzy ogólnie dostępnej. Na marginesie wypada zauważyć, że skarżący nie udowodnił, aby istotnie - w poszczególnych latach objętych rozliczeniem kosztów zarządu - stawki dla administratorów kształtowały się na wskazywanym przez niego poziomie 0,90 - 1 zł za metr kwadratowy. Przedłożył bowiem przykładowe oferty datowane na wyłącznie na 2013 r.

W konsekwencji powyższego za nietrafny trzeba też uznać zarzut zawarty w pkt. 3 apelacji, w zakresie odnoszącym się do nieuwzględnienia przez biegłą kosztów administrowania nieruchomością przez skarżącego.

Kolejny zarzut dotyczący merytorycznej warstwy opinii biegłej, zawarty w pkt. 6 apelacji, dotyczy doliczenia do wartości pożytków równowartości czynszów, które w rzeczywistości nie zostały uiszczone. Zarzut ten nie został bliżej uzasadniony, zaś biegła wyjaśniając ustnie swą opinię na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2013 r. wyraźnie stwierdziła, że nie uwzględniła w rozliczeniu w ramach pożytków jakichkolwiek kwot, które nie zostały od lokatorów pobrane. Treść opinii potwierdza to oświadczenie biegłej, zatem zarzut skarżącego należy ocenić jako bezpodstawny.

Wbrew zarzutom zawartym w pkt. 2 i 5 apelacji, należy podzielić stanowisko Sądu I instancji, iż rozliczenia z tytułu współwłasności między G. P. a T. P. zostały dokonane prawidłowo. Trafnie Sąd a quo przyjął, iż kwoty przekazywane przez G. P. na rzecz jego syna T. P. należy ujmować w kategoriach świadczeń o charakterze alimentacyjnym, a więc przeznaczonych na utrzymanie, a nie w kategoriach rozliczeń powstałych na tle współwłasności nieruchomości. Jasne jest, że zgodnie z regułą wynikającą z art. 6 k.c. to uczestnik G. P. był zobowiązany do przedstawienia dowodów świadczących o tym, że uzgodnił z synem, iż przekazywane mu przez szereg lat kwoty pieniężne są nie tyle przeznaczone na utrzymanie (a przypomnieć trzeba, że T. P. długo nie miał stałej pracy zarobkowej, wykonywał dorywcze, drobne prace), lecz stanowią należy jemu udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej. Dowodów takich jednak nie przeprowadził. Świadek ani uczestnicy postępowania nie wskazywali na taki tytuł świadczeń.

W pkt. 3 apelacji skarżący zarzuca, poza omówioną już kwestią stawki wynagrodzenia za zarząd nieruchomością, również niezasadnie przyjęcie, iż T. P. nie przedstawił wiarygodnych dowodów potwierdzających wysokość przychodów uzyskiwanych z nieruchomości. Zarzut ten jest chybiony, ponieważ wartość pożytków, jaka została ostatecznie obliczona przez biegłą, wynikała wyłącznie z dokumentów przedłożonych przez uczestników.

Apelujący co do zasady zaaprobował zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez podział fizyczny, jednak uwagi na zmianę, już po wydaniu orzeczenia pierwszoinstancyjnego, jego sytuacji życiowej i uzyskania w spadku innego mieszkania, zmodyfikował swoje stanowisko i – odmiennie niż przed Sądem Rejonowym – nie wnosił już o przyznawanie odrębnego lokalu jemu lecz o przyznanie go wnioskodawcy. Wnioskodawca na etapie postępowania apelacyjnego nie przychylił się do tego wniosku. W związku z tym Sąd Okręgowy nie dostrzega podstaw do zmiany orzeczenia w tym zakresie. Zasadą jest, że w przypadku braku odmiennego uzgodnionego stanowiska wszystkich współwłaścicieli, w razie podziału fizycznego rzeczy każdy z nich powinien otrzymać część fizyczną o wartości możliwie zbliżonej do jego udziału we współwłasności, zaś dopłaty wyrównawcze wchodzi w rachubę dopiero w razie konieczności (art. 212 § 1 zd. 1 k.c.). Oczywiście jest zresztą, że skoro skarżący nie ma potrzeby zamieszkiwania w przyznanym mu lokalu i w inny sposób zamierza zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, może go zbyć. Z tego samego względu twierdzenie skarżącego, że nie będzie w stanie uiścić spłaty na rzecz wnioskodawcy, nie wpłynęło na rozstrzygnięcie Sadu Okręgowego.

Reasumując, orzeczenie Sądu I instancji jest prawidłowe, opiera się na należycie ustalonych okolicznościach faktycznych i jest zgodne z przepisami art. 211 k.c. i 212 k.c., zaś zarzuty apelacji dotyczące rozstrzygnięć merytorycznych były nietrafne.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut odnoszący się do orzeczenia w przedmiocie kosztów postępowania, mianowicie rozdzielenia kosztów opinii biegłej z zakresu księgowości po równo między wnioskodawcą a skarżącym. Konieczność rozliczenia pożytków i nakładów na nieruchomość była efektem wieloletnich faktycznych stosunków między zainteresowanymi współwłaścicielami, zatem wynik tego rozliczenia nie powinien być traktowany w kategoriach wygrania czy przegrania sprawy i skutkować obciążeniem kosztami proporcjonalnie do wysokości ustalonych dopłat. Rozliczenie pożytków i nakładów leżała w równym stopniu w interesie wnioskodawcy oraz skarżącego, dlatego też w pełni należy podzielić stanowisko, że koszty związane z tym środkiem dowodowym powinni oni ponieść w równej wysokości.

Mając na uwadze całokształt przedstawionych wyżej rozważań, Sąd Okręgowy oddalił apelację (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) oraz stwierdził, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.).