

**Sygn. akt VIII Ca 415/14**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 5 listopada 2014 r.**

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

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

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 października 2014 r.

sprawy z wniosku **E. Ż. i K. Ż.**

z udziałem **B. B., J. C., M. C., W. C. (1), J. G., M. H. (1), M. H. (2), J. K., K. K. (1), Z. K., D. R., P. S., J. S. (1), S. S., M. T., H. T., A. W. i K. W.**

### **o zniesienie współwłasności nieruchomości**

na skutek apelacji wnioskodawców oraz uczestników B. B., M. C., W. C. (1), J. G., M. H. (2), K. K. (1), Z. K., D. R., J. S. (1), S. S., M. T., H. T., A. W. i K. W.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 7 marca 2014 r.

sygn. akt XI Ns 394/09

### **p o s t a n a w i a :**

- 1. oddalić apelację;**
- 2. ustalić, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie w postępowaniu odwoławczym.**

**Sygn. akt VIII Ca 415/14**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 marca 2014 r. Sąd Rejonowy w Toruniu:

I. ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w T. przy ul. (...), obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi KW (...), są M. T. w udziale 2/864, J.

C. w udziale 2/864, M. C. w udziale 2/864, Z. K. w udziale 8/864, K. K. (1) w udziale 8/864, J. K. w udziale 8/864, B. B. w udziale 24/864, M. H. (1) w udziale 90/864, M. H. (2) w udziale 153/864, W. C. (1) w udziale 72/864, S. S. (1) w udziale 96/864, J. S. (1) w udziale 96/864, J. G. w udziale 96/864, H. T. w udziale 72/864, A. W. i K. W. we współwłasności po 1/2 części w udziale 36/864, E. Ż. i K. Ż. we wspólności ustawowej małżeńskiej w udziale 72/864, D. R. w udziale 9/864, P. S. w udziale 18/864;

II. dokonał zniesienia współwłasności ww. nieruchomości w ten sposób, że według projektu biegłego sądowego J. B. z maja 2011 r. uzupełnionej opinią z lipca 2012 r., które stanowią integralną część postanowienia, w budynku, wyodrębnił lokale użytkowe:

**a)** lokal użytkowy położony na parterze w budynku przy ulicy (...) (aktualnie zajmowany przez (...) Bank), składający się z pomieszczenia numer 1 oznaczonego jako pomieszczenie obsługi klientów wraz z pomieszczeniem dyrektora, zapleczem kasowym, wiatrolapem, zapleczem bankomatu - o łącznej powierzchni użytkowej 114m<sup>2</sup>, pomieszczenia numer 2 oznaczonego jako obsługa klienta o powierzchni użytkowej 40,30 m<sup>2</sup>, pomieszczenia numer 3, w skład którego wchodzi pomieszczenie (...), przedsionek, pomieszczenie gospodarcze, pomieszczenie śniadań, pomieszczenia sanitarnego, WC 1, WC 2, o powierzchni użytkowej 35,30 m<sup>2</sup> – o łącznej powierzchni 189,60 m<sup>2</sup> z pomieszczeniami przynależnymi w postaci pomieszczeń gospodarczych numer 4 – o powierzchni użytkowej 12,61 m<sup>2</sup>, numer 5 – o powierzchni użytkowej 8,77 m<sup>2</sup>, numer 6 – o powierzchni użytkowej 45,20 m<sup>2</sup>, przy czym z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 25618/108356 części we własności części wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicielom poszczególnych lokali oraz we własności gruntu,

b) lokal użytkowy, położony na I piętrze w budynku przy ulicy (...), składający się z pomieszczenia do zagospodarowania numer 1 o powierzchni użytkowej 128,46 m<sup>2</sup>, pokoju numer 2 o powierzchni użytkowej 40,58 m<sup>2</sup>, pokoju numer 3 o powierzchni użytkowej 25,81 m<sup>2</sup>, pokoju numer 4 o powierzchni użytkowej 11,91 m<sup>2</sup>, kuchni numer 5 o powierzchni użytkowej 14,78 m<sup>2</sup>, spiżarni numer 6 o powierzchni użytkowej 3,69 m<sup>2</sup>, korytarza numer 7 o powierzchni użytkowej 2,50 m<sup>2</sup>, pomieszczenia gospodarczego do likwidacji numer 8 o powierzchni użytkowej 45,20 m<sup>2</sup> – o łącznej powierzchni 272,93 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy oznaczonej numerem 03 o powierzchni użytkowej 58,00 m<sup>2</sup> i piwnicy o powierzchni użytkowej 20,90 m<sup>2</sup> położonej w budynku przy ulicy (...) (powstałej po wydzieleniu piwnicy o powierzchni 23,90 m<sup>2</sup> pod sklepem (...)), przy czym z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 35183/108356 części we własności części wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicielom poszczególnych lokali oraz we własności gruntu,

c) lokal użytkowy, położony na II piętrze w budynku przy ulicy (...), składający się z pomieszczenia do zagospodarowania numer 1 o powierzchni użytkowej 131,07 m<sup>2</sup>, pomieszczenia użytkowego numer 2 o powierzchni użytkowej 42,18 m<sup>2</sup> – o łącznej powierzchni 173,25 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy oznaczonej numerem 04 o powierzchni użytkowej 38,00 m<sup>2</sup> przy czym z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 21125/108356 części we własności części wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicielom poszczególnych lokali oraz we własności gruntu,

d) lokal użytkowy położony na parterze w budynku przy ulicy (...) (obecnie zajmowany przez sklep (...)), składający się z pomieszczenia sklepowego numer 7 o powierzchni użytkowej 57,63 m<sup>2</sup>, zaplecza numer 8 o powierzchni użytkowej 17,57 m<sup>2</sup>, magazynu numer 9 o powierzchni użytkowej 4,89 m<sup>2</sup>, WC numer 10 o powierzchni użytkowej 1,90 m<sup>2</sup>, kuchni numer 11 o powierzchni użytkowej 2,52m<sup>2</sup> – o łącznej powierzchni 84,51 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy od strony zaplecza budynku przy ulicy (...) z bezpośrednim połączeniem schodami do lokalu użytkowego na parterze o powierzchni 23,90 m<sup>2</sup>, przy czym z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 10841/108356 części we własności części wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicielom poszczególnych lokali oraz we własności gruntu,

e) lokal użytkowy położony na I piętrze w budynku przy ulicy (...), składający się z pomieszczenia nad sklepem numer 9 o powierzchni użytkowej 19,57 m<sup>2</sup>, korytarza numer 10 o powierzchni użytkowej 4,48 m<sup>2</sup>, klatki schodowej numer 11 o powierzchni użytkowej 2,53 m<sup>2</sup>, kuchni numer 12 o powierzchni użytkowej 4,54 m<sup>2</sup>, pokoju numer 13

o powierzchni użytkowej 19,76 m<sup>2</sup> – o łącznej powierzchni 50,88 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy oznaczonej numerem 01 o powierzchni użytkowej 24,00 m<sup>2</sup>, przy czym z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 7488/108356 części we własności części wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicielom poszczególnych lokali oraz we własności gruntu,

f) lokal użytkowy położony na II piętrze składający się z pokoju numer 3 o powierzchni użytkowej 20,60 m<sup>2</sup>, pokoju numer 4 o powierzchni użytkowej 19,61 m<sup>2</sup>, WC numer 5 o powierzchni użytkowej 3,31 m<sup>2</sup>, korytarza numer 6 o powierzchni użytkowej 4,49 m<sup>2</sup> – o łącznej powierzchni 48,01 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy oznaczonej numerem 02 o powierzchni użytkowej 33,00 m<sup>2</sup>, przy czym z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 8101/108356 części we własności części wspólnych budynku nie służących do wyłącznego użytku właścicielom poszczególnych lokali oraz we własności gruntu;

### III.

1) przyznał E. Ż. i K. Ż. we wspólności ustawowej małżeńskiej przyznać na wyłączną własność lokal użytkowy, opisany w punkcie II lit. d) postanowienia,

2) przyznał we współwłasności: M. T. w udziale 2/792, J. C. w udziale 2/792, M. C. w udziale 2/792, Z. K. w udziale 8/792, K. K. (1) w udziale 8/792, J. K. w udziale 8/792, B. B. w udziale 24/792, M. H. (2) w udziale 153/792, M. H. (1) w udziale 90/792, W. C. (1) w udziale 72/792, S. S. (1) w udziale 96/792, J. S. (1) w udziale 96/792, J. G. w udziale 96/792, H. T. w udziale 72/792, A. W. i K. W. po 1/2 części w udziale 36/792, D. R. w udziale 9/792, P. S. w udziale 18/792 lokale użytkowe opisane w punkcie II lit. a, b, c, e, f) postanowienia;

IV. tytułem wyrównania udziałów zasądził od E. Ż. i K. Ż. solidarnie na rzecz :

- M. T. kwotę 942,18 zł,
- J. C. kwotę 942,18 zł,
- M. C. kwotę 942,18 zł
- Z. K. kwotę 3.768,72 zł
- K. K. (1) kwotę 3.768,72 zł
- J. K. kwotę 3.768,72 zł,
- B. B. kwotę 11.306,16 zł,
- M. H. (1) kwotę 42.398,10 zł
- M. H. (2) kwotę 72.076,77 zł,
- W. C. (1) kwotę 33.918,48 zł
- S. S. kwotę 45.224,64 zł
- J. S. (1) kwotę 45.224,64 zł
- J. G. kwotę 45.224,64 zł,
- H. T. kwotę 33.918,48 zł
- A. W. i K. W. łącznie kwotę 16.959,24 zł, w udziałach po 1/2 części ,

- D. R. kwotę 4.239,81 zł

- P. S. kwotę 8.479,62 zł

przy czym wszystkie wyżej wymienione kwoty płatne będą w terminie 8 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności tych kwot, do dnia zapłaty;

V. odrzucił wnioski uczestników M. T., M. C., Z. K., K. K. (1), B. B., M. H. (1), M. H. (2), W. C. (1), S. S., J. S. (1), J. G., H. T., A. W., K. W., D. R. o rozliczenie wynagrodzenia z okresu od 1 grudnia 2004 r. do października 2006 r. za nieusprawiedliwione korzystanie wykraczające poza udziały w nieruchomości opisanej w punkcie I postanowienia przez E. Ż. i K. Ż.;

VI. oddalił wnioski w pozostałym zakresie;

VII. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od W. C. (1), S. S., J. S. (1), J. G., H. T., A. W., K. W., D. R., M. T., M. C., Z. K., K. K. (1), B. B., M. H. (1), M. H. (2) solidarnie kwotę 2.747,79 zł tytułem poniesionych wydatków w sprawie;

VIII. zwrócił ze Skarbu Państwa na rzecz E. Ż. i K. Ż. solidarnie kwotę 3.935,78 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na wydatki;

IX. ustalił, że każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia i rozważania: przedmiotowa nieruchomość położona jest w T. przy ulicy (...), oznaczona numerami geodezyjnymi (...), Kw (...). Nieruchomość składa się z dwóch budynków głównych, podpiwniczonych, znajdujących się w części frontowej oraz 3 budynków – oficyn, niepodpiwniczonych, znajdujących się na zapleczu w zwartej zabudowie miejskiej, spełniających funkcje gospodarcze. Stropy kondygnacji naziemnych budynków, belkowe drewniane, po spaleniu w pożarze w 2004 r. są obecnie odtwarzane. Wszystkie pomieszczenia znajdujące się w całej nieruchomości budynkowej przy ulicy (...) wymagają remontu, modernizacji i adaptacji pod potrzeby użytkowe. Na parterze budynku przy ulicy (...) znajdują się schody betonowe prowadzące na I piętro budynku z osobnym wejściem z ulicy (...). W tym samym budynku w sąsiedztwie, na parterze, z osobnym wejściem z ulicy znajdują się pomieszczenia użytkowe zajmowane przez bank (...). Na parterze budynku przy ulicy (...) znajdują się pomieszczenia użytkowane przez sklep odzieżowy (...). Na parterze obu budynków obecnie użytkowanych, zostały wykonane prace modernizacyjne przystosowujące istniejące lokale dla potrzeb użytkowych. Każdy z budynków posiada swoją niezależną klatkę schodową z I piętra poprzez II piętro na poddasze. Wejście do piwnic budynku przy ulicy (...) znajduje się od strony zaplecza (podwórza), zaś do budynku przy ulicy (...) z poziomu parteru zaplecza sklepu (...). Oba budynki posiadają poddasza, które mogą być wykorzystane jako dodatkowe powierzchnie użytkowe.

Wpisanymi do księgi wieczystej współwłaścicielami nieruchomości są: W. C. (2) w 20/960, M. K. w 20/960, B. B. w 20/960, J. S. (2) w 200/960, M. H. (1) w 100/960, M. H. (2) w 100/960 i 70/960, W. C. (1) w 40/960 i w 40/960, S. S. (1) w 40/960, J. S. (1) w 40/960, J. G. w 40/960, H. T. w 80/960, A. W. i K. W. e wspólności ustawowej małżeńskiej w 40/960, K. Ż., E. Ż. we wspólności ustawowej małżeńskiej w 80/960, D. R. w 10/960, P. S. w 20/960.

J. S. (2) zmarł w dniu 2 lutego 1995 r., spadek po nim nabyły dzieci J. S. (1), J. G., S. S. (1), po 1/3 części każde z nich. S. C. zmarła w dniu 2 czerwca 2002 r. a spadek po niej nabył syn W. C. (1) w całości. W. C. (2) zmarła w dniu 4 kwietnia 2007 r., spadek po niej nabyły dzieci B. B. i M. K., po 1/3 części każda oraz wnuki M. T., J. C. i M. C. po 1/9 części każde z nich. M. K. zmarła w dniu 29 maja 2008 r. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli: mąż Z. K. oraz dzieci K. K. (1) i J. K. po 1/3 części każde z nich.

W dniu 28 października 2004 r. E. i K. małżonkowie Ż. nabyli od P. M. i A. M. udział w wysokości 80 /960 we wspólności ustawowej małżeńskiej w przedmiotowej nieruchomości. Zbywcy oświadczyli, że korzystają z wyłączeniem praw innych osób z położonego na parterze budynku lokalu użytkowego z wejściem od ulicy (...), składającego się z

pomieszczenia sklepu i zaplecza o powierzchni 85 m<sup>2</sup> i piwnicy pod tym lokalem. Za nabyty udział małżonkowie Ż. zapłacili 90.000 zł gotówką, a na resztę ceny nabycia zaciągnęli kredyt bankowy w wysokości 300.000 zł, który będą spłacać do 2017 r.

S. S. (1) reprezentował interesy wszystkich współwłaścicieli nieruchomości poza A. W. i K. W., od początku lat 90-tych. (okoliczność bezsporna). W dniu 28 października 2004 r. w lokalu zajmowanym obecnie pod sklep (...) w obecności wnioskodawcy i P. M., współwłaściciele w osobach A. W. i W. C. (1), po porozumieniu ze S. S. (1), wyrazili zgodę na korzystanie z tego lokalu przez E. i K. małżonków Ż. za odpłatnością. W dniu 29 marca 2006 r. S. S. (1), B. B., B. C., W. C. (2), J. C., M. C., W. C. (1), J. G., M. H. (1), M. H. (2), K. K. (2), M. K., J. S. (1), M. T., H. T., R. W., A. W. i B. W. wystąpili z powództwem przeciwko E. i K. małżonkom Ż. o zasądzenie kwoty 49.000 zł z tytułu wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanych z lokalu przy ulicy (...) (sklep (...)) przez okres od 1.12.2004 r. do dnia orzekania w sprawie. Prawomocnym wyrokiem z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie IC 508/06 Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił powództwo jako niezasadne a Sąd Okręgowy w dniu 31 października 2006 roku umorzył postępowanie apelacyjne w sprawie – wobec cofnięcia apelacji. W dniu 2 października 2006 r. K. W., A. W., S. S. (1) jako pełnomocnik pozostałych współwłaścicieli nieruchomości oraz E. i K. Ż. zawarli pisemne porozumienie, w którym ustalono sposób korzystania przez E. i K. Ż. z lokalu użytkowego (sklep (...)) oraz sposób rozliczeń tytułem korzystania z tego lokalu użytkowego z pozostałymi współwłaścicielami. E. i K. Ż. – na mocy porozumienia - nie będą czerpać pożytków i innych przychodów z pozostałej części nieruchomości i nie będą ponosić wydatków i ciężarów z nią związanych. Ustalono, że współwłaściciele nieruchomości nie będą mieć wobec siebie roszczeń za okres 2004 – 2006.

W dniu 3 kwietnia 2009 r. W. C. (1), J. G., M. H. (2), M. H. (1), J. S. (1), H. T., A. W., K. W., D. R., P. S., S. S. (1) zawiązali spółkę cywilną pod nazwą (...) Spółka Cywilna, przedmiotem działalności której było administrowanie wspólną nieruchomością położoną w T. przy ulicy (...).

W dniu 27 listopada 2009 r. M. H. (1), A. W., S. S. (1), W. C. (1) i H. T. złożyli pozew o nakazanie E. i K. Ż. dopuszczenia powodów do współposiadania rzeczy wspólnej – lokalu użytkowego położonego na parterze w budynku przy ulicy (...) w T.. Postępowanie pozostaje zawieszona.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Toruniu z dnia 10 listopada 2009 r. w sprawie I C 1855/09 orzeczono rozwód A. W. i K. W..

Aktualnie współwłaścicielami nieruchomości są w odpowiednich udziałach: M. T. w udziale 2/864, J. C. w udziale 2/864, M. C. w udziale 2/864, Z. K. w udziale 8/864, K. K. (1) w udziale 8/864, J. K. w udziale 8/864, B. B. w udziale 24/864, M. H. (1) w udziale 90/864, M. H. (2) w udziale 153/864, W. C. (1) w udziale 72/864, S. S. (1) w udziale 96/864, J. S. (1) w udziale 96/864, J. G. w udziale 96/864, H. T. w udziale 72/864, A. W. i K. W. we współwłasności po 1/2 części w udziale 36/864, E. Ż. i K. Ż. we wspólności ustawowej małżeńskiej w udziale 72/864, D. R. w udziale 9/864, P. S. w udziale 18/864.

Kolejno Sąd wskazał, że w przedmiotowej nieruchomości możliwe jest wyodrębnienie 6 lokali użytkowych, które zostały opisane w sentencji zaskarżonego postanowienia. Wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi zaś 3.593.900 zł.

Lokal, w którym mieści się sklep (...) zajmują E. i K. Ż.. Pozostali współwłaściciele korzystają z lokalu zajmowanego przez (...) Bank. Lokale na I i II piętrze są wolne. K. Ż. wraz z E. Ż. osiągają średni dochód miesięczny w wysokości około 3000 zł. Miesięczna rata kredytu hipotecznego wynosi 1000 zł. Do spłaty kredytu pozostało około 44.000 zł. Nie mają zobowiązań finansowych i nikogo na własnym utrzymaniu. A. W. uzyskuje średni miesięczny dochód w wysokości 12.000 – 15.000 zł. Nie ma zobowiązań finansowych. Na jego utrzymaniu pozostaje syn w wieku 10 lat. W. C. (1) uzyskuje średni miesięczny dochód w wysokości 2500 zł. Spłaca kredyt z ratą miesięczną w wysokości 400 zł. Nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. Postanowieniem wstępnym z dnia 20 grudnia 2012 roku, prawomocnym z dniem 20 czerwca 2013 r., określono prace adaptacyjne w piwnicy pod sklepem (...), które zostały wykonane.

Sposób wyodrębnienia lokali i ich wartość ustalona została w opinii biegłych J. B. i D. A. (1). W swoich opiniach – pisemnych i ustnych uzupełniających biegły J. B. sporządził projekt wyodrębnienia samodzielnych lokali w budynku mieszkalnym. Wyjaśnił, że do budynku przy ulicy (...) jest tylko jedno wejście od frontu na parter. Aby dostać się na wyższe kondygnacje trzeba przejść przez nieruchomość przy ulicy (...) na pierwsze piętro, skąd klatką schodową można przemieszczać się do nieruchomości przy (...) 8. Klatka jest zabiegowa, wąska, zgodna z przeszłymi normami. Z uwagi na funkcjonalność sklepu (...) nie powinno wydzielać się w nim miejsca na klatkę schodową na wyższe kondygnacje, bowiem ograniczy to użyteczność sklepu. Wskazał, że ze sklepu (...) nie można dostać się na wyższe kondygnacje. Wskazał też, że nieruchomość z uwagi na położenie pozostaje pod ścisłą ochroną konserwatorską, która dotyczy wyglądu zewnętrznego. Jako przykład podobnej sytuacji wskazał Dom(...)w T., gdzie wewnątrz zostało w całości zmienione łącznie ze zmianami położenia ścian, konstrukcji stropów, więźby dachowej. Podał, że istnieje możliwość podziału piwnicy znajdującej się pod sklepem (...). Sąd Rejonowy ocenił wskazany projekt jako racjonalny i odpowiadający potrzebom sprawy, uznając że wyodrębnienie uwzględnia społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, a jednocześnie nie narusza istotnych interesów któregokolwiek ze współwłaścicieli i aktualnego stanu posiadania. Sąd dokonał poprawki poprzez ustalenie całkowitej powierzchni lokalu położonego w budynku przy ulicy (...) na I piętrze na 272,93 m<sup>2</sup> (w opinii biegłego J. B. w tym zakresie pojawił się błąd matematyczny polegający na niezgodności wyliczenia).

W opinii Sądu Rejonowego w świetle art. 211 k.c., art. 623 k.p.c. oraz art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali, zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości należało dokonać przez wyodrębnienie 6 lokali użytkowych.

Ustalając wartość rynkową nieruchomości, a także wartość poszczególnych lokali Sąd oparł się na opinii biegłego D. A. (1), uznając jego opinie z grudnia 2011 r. i listopada 2013 r. za jasne, fachowe i kompletne, sporządzone w oparciu o obowiązujące przepisy. Wyliczenia w nich poczynione stanowiły podstawę dokonanych przez Sąd ustaleń co do wartości poszczególnych lokali. Biegły precyzyjnie wyjaśnił sposób wyliczenia wartości nieruchomości.

Sąd opierał się w swoich wyliczeniach na opinii biegłego z listopada 2013 r., bowiem jest ona najbardziej aktualna w zakresie wartości nieruchomości.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że do rozstrzygnięcia przyjął wartości tych lokali bez poczynionych nakładów uznając, że nakłady, które strony czyniły na lokale zajmowane przez nie, a które w następstwie orzeczenia Sądu zostały przyznane na wyłączną własność tymże stronom nie podlegają rozliczeniom jako czynione we własnym interesie i oddalił w punkcie VI w tym zakresie żądanie wnioskodawców, dzieląc w tym zakresie stanowisko SN wyrażone w uchwale z dnia 8 stycznia 1980 roku III CZP 80/79.

Wnioskodawcy domagali się przyznania na ich wyłączną własność lokalu użytkowego na parterze przy ulicy (...), a uczestnicy przyznania całej nieruchomości we współwłasności na ich rzecz. Sąd nie podzielił stanowiska uczestników ani argumentacji sprowadzającej się do twierdzenia, że wnioskodawcy weszli w posiadanie lokalu użytkowego w sposób bezprawny. Oceniał jednocześnie, że czynnikiem determinującym przydzielenie wyodrębnionego lokalu położonego na parterze przy ulicy (...) na wyłączną własność wnioskodawców jest poza obecnym stanem posiadania, fakt, że lokal ten (sklep (...)) stanowi od wielu lat ich jedyne źródło utrzymania, a nadto zaciągnęli oni w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą kredyt, który będą spłacać do ok. 2017 r.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że warunkiem dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali w orzeczeniu znoszącym współwłasność jest samodzielność lokali.

Zgodnie z projektem złożonym przez biegłego J. B. w przedmiotowej nieruchomości możliwe jest wyodrębnienie 6 lokali użytkowych.

E. Ż. i K. Ż. otrzymali we wspólności ustawowej małżeńskiej lokal użytkowy, opisany w punkcie II lit. d) postanowienia o wartości 672.600 zł; Sąd przytoczył także za opinią biegłego wartość pozostałych lokali. Odnosząc wielkość udziałów poszczególnych współwłaścicieli do wartości całej nieruchomości, Sąd ustalił wartość tych udziałów, a następnie

porównał je z wartością przyznaną poszczególnym współwłaścicielom lokali zaś istniejące różnice rozliczył w ramach dopłat od tych współwłaścicieli, którzy otrzymywali lokal o wartości przewyższającej należny im udział, tj. od wnioskodawców. W stosunku do swojego udziału nieruchomości za dużo otrzymali oni o 373.108,80 zł, i kwotę tą, w proporcjach odpowiadających udziałom pozostałych powinni im spłacić w terminie 8 miesięcy.

Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd wskazał art. 211 kc, 212 § 1 i 3 kc w zw. z art. 623 kpc oraz art. 2 i 3 ustawy o własności lokali.

Sąd w oparciu o art. 365 § 1 i 366 k.p.c. odrzucił wniosek uczestników o rozliczenie wynagrodzenia z okresu od 1 grudnia 2004 r. do października 2006 r. za nieusprawiedliwione korzystanie wykraczające poza udziały w nieruchomości przez wnioskodawców, mając na uwadze, że wniosek taki stanowił już podstawę prawomocnego orzekania przez Sąd Rejonowy w Toruniu w sprawie I C 508/06.

Nadto Sąd Rejonowy w oparciu o art. 224§ 2 k.c. (a contrario) oddalił wnioski uczestników o rozliczenie wynagrodzenia za nieusprawiedliwione korzystanie z nieruchomości ponad swój udział – w pozostałym zakresie - uznając, że między stronami istniał podział do korzystania przekładający się bezpośrednio na zajmowane przez poszczególnych współwłaścicieli lokale użytkowe. W opinii Sądu począwszy od 28 października 2004 r. tj. nabycia udziału w nieruchomości przez wnioskodawców, strony obowiązywała umowa określająca sposób korzystania z poszczególnych lokali. Wnioskodawcy na mocy tego porozumienia korzystali w sposób wyłączny z lokalu użytkowego zajętego pod sklep (...). Takie wnioski Sąd Rejonowy wywiódł ze zgodnych wyjaśnień W. C. (1), A. W. i K. Ż. na rozprawie w dniu 21 lutego 2014 r. Powyższy stan został wzmocniony poprzez zawarcie tzw. ugody w dniu 2 października 2006 r. Określała ona sposób korzystania przez wnioskodawców z powyższego lokalu, ale również odnosiła się do rezygnacji z wszelkich rozliczeń między współwłaścicielami za lata 2004 – 2006. Fakt korzystania przez wiele lat, w sposób praktycznie niezakończony z poszczególnych lokali należy zdaniem Sądu Rejonowego odczytywać jako podział do korzystania. Do chwili złożenia w niniejszej sprawie wniosku o zniesienie współwłasności strony nie rościły wobec siebie pretensji w zakresie korzystania z poszczególnych lokali mieszkalnych. Dopiero po wpływie tego wniosku uczestnicy podjęli działania kierując pozew w sprawie I C 1512/09. W opinii Sądu była to jedynie reakcja na wcześniejszy wniosek o zniesienie współwłasności.

Sąd oddalił również wniosek uczestników o rozliczenie nakładów poniesionych przez nich na lokal użytkowy zajmowany przez (...)Bank. W opinii Sądu, to bank jako najemca poniósł te koszty, a wynika to wprost z pkt 3 – 3.1 i 3.2 umowy najmu z dnia 17 grudnia 2007 r. Zapis pkt. 3 umowy wyraźnie wskazuje na to, że wszelkie prace adaptacyjne, remontowe i modernizacyjne będą wykonywane przez najemcę na własny koszt i we własnym zakresie, a po zakończeniu umowy najmu, najemca nie będzie dochodził zapłaty za poniesione nakłady ( pkt 9.4 umowy).

Sąd Rejonowy szczegółowo uzasadnił też orzeczenie o kosztach postępowania.

**Apelacje od powyższego postanowienia** wywiedli wnioskodawcy oraz uczestnicy postępowania.

**Wnioskodawcy** zarzucili naruszenie prawa materialnego tj. art. 212 § 3 k.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegając e na zasądzenie od nich solidarnie na rzecz uczestników kwot wskazanych w pkt. IV postanowienia w terminie 8 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami w razie opóźnienia, gdy tymczasem sytuacja osobista i majątkowa wnioskodawców sprawa, że nie mają obiektywnych możliwości dokonania spłat w terminie 8 miesięcy. Wnieśli o zmianę postanowienia w pkt. IV przez ustalenie okresu spłaty na 5 lat bądź w 5 równych rocznych ratach po 74.621,76 zł płatnych do końca roku kalendarzowego poczynając od 31 grudnia 2014 r. a nadto o obciążenie uczestników kosztami postępowania za II instancję.

**Uczestnicy postępowania** zarzucili naruszenie prawa materialnego oraz niewyjaśnienie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w skutek naruszenia przepisów postępowania, które mogły mieć wpływ na wynik sprawy, tj:

1. art. 11 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 o własności lokali w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. oraz § 5 ust 1 i 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie zasad wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego przez wadliwą ocenę ustaleń faktycznych, które legły u podstaw orzeczenia, sprzecznych z zebranych w sprawie materiałem dowodowym - tj. opinii biegłego M. A. z zakresu szacowania wartości nieruchomości, przejawiającą się niedopuszczalną dowolnością w uznaniu, że możliwe jest zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali, podczas gdy podział taki możliwy jest tylko co do parteru przedmiotowej nieruchomości, w pozostałym zakresie zniesienie współwłasności jest niemożliwe albowiem Sąd I Instancji pomija okoliczność: czy poddane ocenie lokale, w szczególności lokale znajdujące się na kondygnacjach I, II, III spełniają wymóg samodzielności lokalu, albowiem art. 31 ust 2 cyt. rozporządzenia podaje, iż warunkiem koniecznym do przystąpienia określenia wartości lokalu jest wcześniejsze wydanie zaświadczenia właściwego Starosty, stwierdzającego spełnienie przez lokal wymogu samodzielności przy jednoczesnym stanie faktycznym, z którego wynika, iż w przedmiotowej nieruchomości na kondygnacjach I, II, III są otwarte przestrzenie obejmujące całe kondygnacje po spaleniu, od wielu lat nieużytkowane, które nie mają przymiotu samodzielności i nigdy takiego przymiotu nie spełnią dopóki nie zostaną zrealizowane wymogi techniczne określone w rozporządzeniu

2. art. 217 § 2 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez bezkrytyczne przyjęcie w poczet materiału dowodowego opinii biegłego D. A. (1) z dnia 23 grudnia 2013r. albowiem opinia ta opiera się wyłącznie na metodzie porównawczej przy jednoczesnym bardzo małym i nieadekwatnym materiale porównawczym, który w przedmiotowej sprawie nie daje absolutnej pewności co do prawidłowego wyniku zastosowanej metody, przy jednoczesnym subiektywnym stanowisku biegłego, który nie potrafił przed Sądem I Instancji wytłumaczyć dlaczego przyjął kryterium metody porównawczej mając ograniczoną dostępność do danych porównawczych .

3.art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku i ograniczenie tego obowiązku do przytoczenia art. 322 k.p.c., wobec czego uzasadnienie nie spełnia wymogów i kryteriów ustawowych uzasadnienia tym samym trudno też autorowi apelacji odnosić się merytorycznie w apelacji kierując poszczególne zarzuty do zapadłego orzeczenia, skoro jego uzasadnienie pomija - przemilcza i nie odnosi się do istotnych zarzutów obronnych uczestników postępowania składanych w licznych pismach procesowych vide pisma procesowe pełnomocnika uczestników postępowania w aktach sprawy.

4.art. 60 k.c. polegające na błędnym i niczym nieuzasadnionym ustaleniu, że zawarta pomiędzy stronami ugoda z dnia 2 października 2006 r. stanowi quad usum w sposób dorozumiany a jednocześnie jest oświadczeniem woli w przedmiocie „rzekomego się zrzeczenia uczestników z ich praw obligacyjnych mających na celu rozliczenie korzystania z nieruchomości przez wnioskodawców ponad wartość ich udziałów w nieruchomości

5.art. 60 kc. poprzez przyjęcie, iż czynność procesowa polegająca na cofnięciu apelacji wywołuje skutki materialnoprawne i oznacza, zdaniem Sądu I Instancji, zrzeczenie się na przyszłość praw obligacyjnych uczestników do rozliczenia korzyści z tytułu korzystania przez wnioskodawcę z nieruchomości ponad wartość swojego udziału

6. art. 211 k.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie w rozstrzygnięciu podstawy materialnoprawnej polegające na ustaleniu, iż możliwe jest zniesienie współwłasności poprzez wyodrębnienie lokali pomijając jednocześnie obecny stan nieruchomości i jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie, w którym to w zasadzie lokal składa się z dwóch lokali użytkowych, natomiast pozostałe części nieruchomości po spaleniu, stanowią jedynie otwartą przestrzeń, wymagającą znacznych nakładów - być może przekraczającą wartość całej nieruchomości.

7.art. 2 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali przez jego niezastosowanie

Skarżący obszernie uzasadnili przytoczone zarzuty i wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I Instancji ewentualnie o jego zmianę i powołanie na etapie postępowania apelacyjnego nowego dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, z przyjęciem przez tego biegłego metody dochodowej i uznanie, iż nieruchomość przy ul. (...) warta jest ok. 5.000.000 zł, a ponadto o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników postępowania solidarnie kwoty 349.838 zł,



ewentualnie o zasądzenie każdemu z uczestników postępowania z kwoty 349.838 zł kwot odpowiadających udziałom poszczególnych uczestników postępowania we współwłasności, oraz o ustalenie, iż każdy z uczestników postępowania ponosi koszt związane z własnym udziałem w postępowaniu apelacyjnym.

Na rozprawie apelacyjnej wnioskodawcy i uczestnicy wnieśli o oddalenie wzajemnych apelacji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

**Obie apelacje były nieuzasadnione i jako takie podlegały oddaleniu.**

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji były prawidłowe, znalazły swoje odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym bez naruszenia granic swobody sędziowskiej (art. 233 § 1 k.p.c.), w związku z czym Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne i czyni podstawą swego rozstrzygnięcia.

Najdalej idące zarzuty zostały sformułowane w apelacji uczestników zatem do nich należy odnieść się w pierwszej kolejności. Przede wszystkim nietrafny jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.c. Uzasadnienie Sądu I instancji odpowiada wymogom wynikającym z tego przepisu i w minimalnym stopniu nie utrudnia dokonania kontroli w toku postępowania apelacyjnego. Nie można zgodzić się z twierdzeniem, że pomija ono istotne zarzuty uczestników, albowiem Sąd I instancji odniósł się do wszelkich istotnych dla wyniku sprawy argumentów podnoszonych w toku postępowania, jakkolwiek konkluzje Sądu nie odpowiadają oczekiwaniom skarżących.

Zasadniczy zarzut merytoryczny uczestników dotyczy dopuszczalności zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali bez uzyskania zaświadczenia właściwego starosty dotyczącego spełnienia przez każdy z lokali cechy samodzielności (art. 2 ust. 1-3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.). Skarżący nie dostrzegają jednak, że zgodnie z ugruntowanym poglądem judykatury ustanawiając w postępowaniu o zniesienie współwłasności odrębną własność lokali, przy ocenie, czy istnieją ustawowe przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokalu, sąd nie jest związany zaświadczeniem organu właściwego w sprawach nadzoru architektoniczno-budowlanego (obecnie starosty) - art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Sąd oceny tej dokonuje samodzielnie, w szczególności może skorzystać z opinii biegłego, specjalisty w zakresie spraw architektoniczno-budowlanych (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r. III CKN 1372/00, Lex nr 75281, z dnia 13 marca 1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997, nr 7-8, poz. 115, z dnia 30 września 2004 r. IV CK 45/04, Lex nr 143172). Z tej przyczyny nie mogą być uznane za trafne zarzuty dotyczące naruszenia art. 11 ust. 2, art. 2 pkt 1 i 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz art. 211 k.c. w części odnoszącej się do wyodrębnienia lokali, które daniem uczestników stanowią „otwartą przestrzeń”.

Przesądziwszy dopuszczalność sposobu zniesienia własności należy odpowiedzieć na pytanie o celowość określonego przez Sąd a quo sposobu podziału. Pokrótce przypomnieć trzeba, że stosownie do art. 211 k.c. priorytetowym sposobem wyjścia ze współwłasności jest podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Wyjątki od podziału rzeczy wspólnej – a ustanowienie odrębnej własności lokali jest właśnie takim podziałem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1998 r. I CKN 447/98.) - zostały wyliczone w sposób wyczerpujący i niedopuszczalna jest ich wykładnia rozszerzająca (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r. III CKN 1283/2000 OSNC 2003, nr 2 poz. 170 i z dnia 13 stycznia 2012 r. I CSK 358/2011 l.)

In concreto nie ma jakichkolwiek argumentów wskazujących, że podział fizyczny byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, lub że zachodzą inne ustawowe przeszkody jego dokonania. W szczególności należy już teraz zasygnalizować, że wnioskodawcy od momentu nabycia udziału we współwłasności korzystali z lokalu stanowiącego sklep (...) tj. od października 2004 r. w sposób wyłączny, z pominięciem pozostałych współwłaścicieli, jednocześnie de facto rezygnując z korzystania w jakiegokolwiek formie z pozostałej części nieruchomości, w tym co nie bez znaczenia – z drugiego znajdującego się w niej lokalu użytkowego, najmowanego przez (...) Bank. Sąd Okręgowy przychylił się do stanowiska, że jeżeli nie ma zgodnego żądania wszystkich

zainteresowanych co do tego, aby nieruchomości przyznać jednemu z nich, to jeżeli zniesienie współwłasności nieruchomości budynkowej może nastąpić przez wydzielenie odrębnych lokali z utrzymaniem dotychczasowego stanu użytkowania poszczególnych współwłaścicieli, wówczas społeczno-gospodarcze przeznaczenie takiej własności zapewniające współwłaścicielom odrębne mieszkania, nakazuje dać pierwszeństwo temu podziałowi, i to nawet przy znacznych kosztach adaptacyjnych (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009 r. II CK 2/2009 Lexis.pl nr 2372464). Orzeczenie to wpisuje się w nurt nakazujący, j, utrzymanie status quo w zakresie faktycznego korzystania z rzeczy, jeżeli nie sprzeciwiają się temu poważne okoliczności, w szczególności względ na ochronę pozostałych współwłaścicieli.

Wychodząc z takiego założenia, za optymalny należało uznać taki właśnie sposób podziału, który utrzyma dotychczasowy stan korzystania z pomieszczeń użytkowych usytuowanych na parterze budynku. Jego zaletą jest to, że wnioskodawcy utrzymają lokal stanowiący główne źródło ich dochodu, na który zaciągali wysoki kredyt, działając w dobrej wierze i za aprobatą pozostałych współwłaścicieli. Absolutnie nie można zgodzić się z zarzutem o bezprawności wejścia przez wnioskodawców w posiadanie powierzchni przekraczającej ich udział. Z niekwestionowanych i prawidłowych ustaleń Sądu a quo wynika jasno, że już 28 października 2004 r., a więc gdy wnioskodawcy nabyli udział w nieruchomości, pozostali współwłaściciele – A. W. i W. C. (1), w uzgodnieniu ze S. S., który reprezentował interesy reszty współwłaścicieli, zezwolili im na używanie lokalu, zaś pozostali współwłaściciele zostali zwolnieni od ponoszenia wydatków na ten lokal.

Z punktu widzenia celowości przyjętego sposobu podziału istotne jest, że wartość przyznanego wnioskodawcom wyodrębnionego lokalu w nieruchomości, faktycznie przewyższa wartość ich udziału w nieruchomości (odpowiednio 0,187 i 0,083) to jednak dysproporcja ta nie jest rażąca. Zarazem przedstawione wyżej względy przemawiają za tezą, że bardziej uzasadnione, respektujące interesy wnioskodawców, a jednocześnie nie krzywdzące uczestników, będzie przyznanie lokalu tym pierwszym, tym bardziej że spłata zgodnie z rozstrzygnięciem Sądu a quo nastąpi w zasadzie niezwłocznie (w terminie 8 miesięcy od prawomocności postanowienia).

Sam fakt, że pozostali współwłaściciele chcieliby przyznania całości nieruchomości w udziałach w tym celu, aby osiągać z niej dochód, jest w ocenie Sądu Okręgowego słabszym argumentem niż zapewnienie stabilności stosunków zaistniałych w 2004r. za zgodą wszystkich współwłaścicieli.

Pozostając przy wątku wzajemnych uzgodnień między współwłaścicielami należy odnieść się do zarzutów dotyczących nierozliczania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawców, o które konsekwentnie wnosili uczestnicy. Sąd Okręgowy podziela ocenę Sądu I instancji, iż między współwłaścicielami od momentu nabycia udziału przez wnioskodawców istniał podział quoad usum, wyrażający się w tym, że niezależnie od przysługujących udziałów, wnioskodawcy korzystali wyłącznie z lokalu stanowiącego sklep (...), zaś pozostali z drugiego lokalu użytkowego, w którym zlokalizowany był (...) Bank. Ustalenie przez Sąd Rejonowy tej okoliczności nie naruszyło granic swobody sędziowskiej, a argumentom przemawiającym za taką konkluzją nie można odmówić braku logiki i siły przekonywania. Bez wątplenia rację mają skarżący, że umowa quoad usum ma w założeniu charakter czasowy, co jednak oznacza tylko tyle, że nie jest ona definitywna i może być przez współwłaścicieli dowolnie modyfikowana. Uczestnicy konsekwentnie podważali istnienie takiego uzgodnienia, jednak czynili to nieskutecznie, o czym świadczy chociażby ich z gruntu fałszywe twierdzenie, iż wnioskodawcy zajęli sporny lokal ( sklep (...)) bezprawnie, podczas gdy już w dniu nabycia wszyscy współwłaściciele zezwolili im na wyłącznie korzystanie z tego pomieszczenia.

Dopóki zaś współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c. Oświadczenie woli wyrażające zgodę na sposób korzystania lub na podział do korzystania z rzeczy wspólnej może być składane przez poszczególnych współwłaścicieli w różnym czasie i nie wymaga żadnej formy szczególnej. W realiach niniejszej sprawy szczegółowo omówione przez Sąd a quo okoliczności, a mianowicie uzgodnienie w chwili nabycia udziału i ostateczne potwierdzenie ugodą z 2 października 2006 r. uprawnienia wnioskodawców do korzystania z lokalu sklepu (...) i wyłączenie ich od posiadania i czerpania zysków z pozostałej części nieruchomości, w pełni uzasadniają tezę o braku bezprawności postępowania wnioskodawców. Tym samym nie istnieje płaszczyzna, na której uczestnicy mieliby

żądać od wnioskodawców rozliczenia korzyści. Bardzo istotnym argumentem przemawiającym, wbrew twierdzeniom uczestników, o utrzymaniu się aż do chwili orzekania przez sąd odwoławczy ustalonego w 2004 r. podziału do korzystania co najmniej w sposób dorozumiany jest to, że sami uczestnicy również nie oferowali wnioskodawcom rozliczenia korzyści wynikających z wyłącznego posiadania i wynajmowania pomieszczenia w którym znajduje się (...) Bank. Za oczywiste należy bowiem uznać założenie, że w przypadku gdyby uczestnicy uznali, że umowa zawarta z wnioskodawcami w 2006 r. przestała obowiązywać i konieczne jest rozliczenie wszystkich pożytków jakie generuje nieruchomość to poza żądaniem rozliczenia pożytków z lokalu zajmowanego przez uczestników sami rozpoczęliby uwzględniać wnioskodawców przy dokonywaniu rozliczenia pożytków z lokalu wynajmowanego (...) Bankowi. Taki stan rzeczy jest zatem bardzo mocnym argumentem za oceną, iż w rzeczywistości podział quoad usum funkcjonował wbrew literalnym twierdzeniom wnioskodawców przez cały okres objęty sporem.

Do rozważenia pozostaje prawidłowość dokonanej przez biegłego wyceny nieruchomości jako całości oraz poszczególnych wyodrębnionych lokali. Biegły rzeczoznawca D. A. w sposób szczegółowy odniósł się do zarzutów sformułowanych przez uczestników. Nie przytaczając w tym miejscu wywodów biegłego, należy podkreślić, że całkowicie uzasadnione i bez wątpliwości bardziej zbliżone do hipotetycznej ceny sprzedaży było oszacowanie nieruchomości właśnie metodą porównawczą a nie dochodową. Metoda porównawcza odpowiada realiom sprawy już tylko z tego powodu, że na rynku lokalnym występowały transakcje dotyczące nieruchomości podobnych do wycenianej, które mogły stanowić punkt odniesienia przy wycenie. Taki materiał wyjściowy nie występował natomiast jeżeli chodzi o stawki czynszu najmu analogicznych nieruchomości, gdyż jak wskazał biegły w grę wchodzi okoliczności objęte tajemnicą handlową, dostępność do umów najmu jest ograniczona. Ponadto fakt, że stawki czynszu w obrębie (...) Miasta wahają się między kwotą 10 zł a 200 zł za metr kwadratowy, najlepiej obrazuje wątpliwą przydatność wyceny dokonanej metodą dochodową.

Apelację wnioskodawców z kolei uznać trzeba za całkowicie bezpodstawną. Nie ulega wątpliwości, że wnioskodawcy uzyskując na własność lokal o wartości znacznie przekraczającej należny im udział, zgodnie z treścią wniosku, stają się z chwilą uprawomocnienia postanowienia beneficjentami tego orzeczenia. Dysponują bowiem 8-miesięcznym odroczeniem spłaty. Już samo odroczenie powoduje zachwianie równowagi wszystkich współwłaścicieli. Po stronie wnioskodawców nie zachodzą żadne nadzwyczajne okoliczności, które uzasadniałyby dalsze wydłużenie tego okresu. Z koniecznością spłaty mogli i powinni liczyć się od momentu złożenia wniosku, a więc od 5 lat co jest okresem wystarczającym na ocenę własnych możliwości płatniczych i w razie potrzeby zabezpieczenie dodatkowych środków na ten cel. O ile zakładaliby, że spłata w krótkim czasie przerośnie ich możliwości, powinni zrezygnować z żądania przyznania im na własność lokalu wiążącego się z wysoką spłatą. Sąd Okręgowy zauważa też, że od momentu postanowienia pierwszoinstancyjnego nie zaistniały żadne szczególne, niezawinione przez wnioskodawców zdarzenia, które nakazywały na nowo ocenić termin i wysokość orzeczonych spłaty i ustalić je w sposób bardziej korzystny.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy postanowił jak w sentencji (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 520 § 1 k.p.c.)