

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski (spr.)
Sędziowie:	SA Tomasz Sobieraj SA Dariusz Rystał

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2021r., na posiedzeniu niejawnym, w Szczecinie

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko W. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 23 marca 2020r., sygn. akt I C 2/18

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanego W. K. na rzecz powódki E. K. kwotę 81.010,50 (osiemdziesiąt jeden tysięcy dziesięć złotych pięćdziesiąt groszy) zł. z odsetkami liczonymi od kwot:

- 26.153,50 (dwadzieścia sześć tysięcy sto pięćdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt groszy) zł., poczynając od dnia 24 listopada 2012 r.,

- 54.857 (pięćdziesiąt cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt siedem) zł., poczynając od dnia 19 września 2015 r.,

przy czym obowiązują odsetki ustawowe w okresie od dnia 24 listopada 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., oraz odsetki ustawowe za opóźnienie poczynając od dnia 1 stycznia 2016 r.,

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

3. zasądza od powódki E. K. na rzecz pozwanego W. K. kwotę 5.791 (pięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt jeden) zł tytułem kosztów procesu,

4. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Koszalinie kwoty:

– od pozwanego W. K. – 963,23 zł.,

– od powódki E. K., z roszczenia zasądzzonego w punkcie 1 – 1.647,15 zł.,

tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa,

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanego W. K. na rzecz powódki E. K. kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Ryszał Artur Kowalewski Tomasz Sobieraj

Sygnatura akt I ACa 438/20

UZASADNIENIE

Powódka E. K. domagała się zasądzenia od pozwanego W. K. kwoty 30 757 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu a także zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego za okres od 6 sierpnia 2010 r. do 6 lipca 2012 r. tj. za 23 miesiące, przyjmując, iż należna jej wysokość miesięcznego wynagrodzenia wynosi 10 701,16 złotych co łącznie stanowi kwotę 246.126,83 złotych jednakże powódka wносиła o zasądzenie 1/10 części tej kwoty.

W odpowiedzi na pozew pozwany W. K. wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że do czasu zakończenia postępowania kasacyjnego w sprawie o zniesienie współwłasności (tj. do 28 marca 2012 r., kiedy to Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej) miał on tytuł prawny do posiadania nieruchomości, albowiem postanowieniem z dnia 28 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie wstrzymał obowiązek wydania przez pozwanego powódce nieruchomości przyznanej jej w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości. Zakwestionował także wykazywaną przez powódkę wysokość miesięcznego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości uznając je za rażąco wygórowane a także zakwestionował wielkości powierzchni nieruchomości, jakie przypadają stronom

w wyniku dokonanego podziału i po wydaniu nieruchomości. Pozwany wskazał też, że przez cały okres, którym powódka obejmuje swoje roszczenie ponosił koszty związane z jej własnością, a zatem uwzględniając relację powierzchni nieruchomości, jaka przypadła powódce do powierzchni całości, powinna ona mu zwrócić kwotę 54 215,27 zł. W związku z tym, na wypadek uznania zasadności roszczeń powódki, z ostrożności procesowej podniósł zarzut potrącenia ww. kwoty.

Pismem z dnia 17 września 2015 r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu wskazując, iż domaga się zasądzenia od pozwanego kwoty 219 456,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, a także zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazała, że powyższa kwota stanowi należne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność powódki w okresie od 6 sierpnia 2010 r. do 6 lipca 2012 r., a którego wysokość została ustalona przez biegłego sądowego.

W piśmie procesowym z dnia 19 kwietnia 2016r. pozwany W. K. ponownie podniósł zarzut potrącenia należnych pozwanemu należności w związku z poniesionymi nakładami na nieruchomość i kosztów jej utrzymania w łącznej kwocie 132 771,02 zł. Pozwany wskazał, że poniósł także nakłady na nieruchomość w kwocie 116 606,20 zł. Pozwany podniósł również zarzut prawa zatrzymania (art. 461 § 1 k.c.), wobec braku zapłaty przez powódkę zasądzonych od niej na jego rzecz kwoty.

Na rozprawie w dniu 9 lutego 2017r. powódka częściowo cofnęła pozew i wniosła o zasądzenie od pozwanego ostatecznie kwoty 178 760,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami

od dnia wniesienia pozwu.

Wyrokiem z dnia 22 lutego 2017 r., sygn. akt I C 514/15, Sąd Okręgowy w Koszalinie zasądził od pozwanego W. K. na rzecz powódki E. K. kwotę 107 020 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 24 listopada 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, umorzył postępowanie w zakresie cofniętego roszczenia i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Sąd I Instancji uznał żądanie powódki w zakresie domagania się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 17 maja 2011 r., kiedy to zostało wydane postanowienie Sądu Okręgowego w Koszalinie rozpoznające apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Wałczu z dnia 6 sierpnia 2010 r. w zakresie fizycznego zniesienia współużytkowania wieczystego i współwłasności nieruchomości wspólnej, do dnia wydania nieruchomości tj. do dnia 6 lipca 2012 r. za uzasadnione. Ustalając wysokość wynagrodzenia Sąd Okręgowy ustalił wielkość powierzchni w oparciu o dane wynikające z ksiąg wieczystych. Sąd nie uwzględnił podniesionego przez pozwanego zarzutu zatrzymania jak i potrącenia.

W wyniku rozpoznania złożonej przez pozwanego apelacji Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 16 listopada 2017 r., sygn. akt I ACa 536/17, uchylił zaskarżony wyrok w punktach 1 i 4 oraz sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy winien stosownie do przedstawionych przez strony dowodów ustalić, w jakim zakresie doszło do oddania spornej nieruchomości przez pozwanego w posiadanie zależne osobom trzecim i tym samym, a contrario, za jaki okres i za jaką część nieruchomości powódka może domagać się od pozwanego zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z jej rzeczy.

Następnie Sąd pierwszej instancji po przeprowadzeniu uzupełniającej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości zobowiązany został do ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego od pozwanego za korzystanie z faktycznie zajmowanej przez niego części nieruchomości.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy miał zbadać zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego po przeprowadzeniu dowodów z dokumentów i przesłuchania stron, dokonać ich oceny odpowiadającej wymogom określonym w art. 233 k.p.c., a następnie dokonać subsumcji tak ustalonego stanu faktycznego do właściwych norm prawa materialnego, przy uwzględnieniu uprzednio wyrażonej w uzasadnieniu Sądu Apelacyjnego w Szczecinie oceny prawnej.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Koszalinie wyrokiem z dnia 23 marca 2020 r., sygn. akt I C 2/18, w punkcie 1. zasądził od pozwanego W. K. na rzecz powódki E. K. kwotę 82 504,50 zł z odsetkami: ustawowymi od dnia 24 listopada 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty od kwoty 30 757,00 zł oraz ustawowymi od dnia 19 września 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty od kwoty 1 751,50 zł; w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w punkcie 3. zasądził od powódki E. K. na rzecz pozwanego W. K. kwotę 5 345,00 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu; w punkcie 4. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądowi Okręgowemu w Koszalinie od pozwanego W. K. kwotę 981,51 zł oraz od powódki E. K. 1 628,57 zł tytułem poniesionych, a nieuiszczonych przez strony wydatków sądowych.

Podstawę tego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna.

Postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2010 r., sygn. akt I Ns 84/97, Sąd Rejonowy w Wałczu zniósł współwłasność prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz współwłasność budynków na nim wzniesionych, w postaci działek gruntu:

- nr (...) położonej w W. przy ul. (...), o obszarze 283 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...);

- nr (...) i (...) położonych w W. przy ul. (...), o obszarze 285 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...)

w ten sposób, że pierwszą z ww. nieruchomości przyznał W. K. wraz

z prawem własności budynku o powierzchni 411,23 m², stanowiącego odrębną nieruchomość (oznaczonego na planie podziału budynku sporządzonym przez biegłego sądowego B. G. jako budynek A), natomiast drugą ww. nieruchomość przyznał E. K. wraz z prawem własności budynku o powierzchni 488,35 m², stanowiącego odrębną nieruchomość (oznaczonego na planie podziału budynku sporządzonym przez biegłego B. G. jako budynek B).

W punkcie trzecim ww. postanowienia zasądzono od W. K. na rzecz E. K. kwotę 602 806,75 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wydania orzeczenia do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za posiadanie nieruchomości z uwzględnieniem spłaty nakładów i wyrównania wartości nowo utworzonych nieruchomości, natomiast w punkcie czwartym Sąd nakazał wydać sobie wzajemnie między wnioskodawcą (tj. W. K.) a uczestniczką (tj. E. K.) przyznane im na wyłączność nieruchomości opisane w punkcie pierwszym.

Na skutek apelacji W. K. Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z dnia 17 maja 2011 r., sygn. akt VII Ca 79/11, zmienił (punkt I) zaskarżone postanowienie w punktach drugim i trzecim w ten sposób, że w ich miejsce dodał punkty II, IIa, III, IIIa i IIIb, przy czym, odpowiednio, w punkcie III zasądził od E. K. na rzecz W. K. kwotę 353 760,50 zł tytułem zwrotu nakładów, w punkcie IIIa zasądził od W. K. na rzecz E. K. kwotę 42 624 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 6 sierpnia 2010 r. tytułem dopłaty, zaś w punkcie IIIb zasądził od W. K. na rzecz E. K. tytułem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy kwoty 125 000 zł i 38 545 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 6 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty. W pozostałej części apelacja wnioskodawcy została oddalona.

Postanowieniami z dnia 23 maja 2011 r. i z dnia 25 maja 2011 r. Sąd Okręgowy nadał klauzule wykonalności w zakresie żądań zgłoszonych przez W. K. w odniesieniu do odpowiednich punktów prawomocnego rozstrzygnięcia dotyczących zasądzonych na jego rzecz kwot od E. K..

Na wniosek powódki, postanowieniem z dnia 11 lipca 2011 r., nadana została klauzula wykonalności w punkcie czwartym postanowienia Sądu Rejonowego w Wałczu z dnia 6 sierpnia 2010 r., tj. w części nakazującej W. K. wydanie E. K. przyznanej jej nieruchomości.

Na wniosek uczestników postępowania J. K. i E. K., postanowieniem z dnia 7 września 2011 r. wstrzymano wykonanie postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 17 maja 2011 r. w punkcie pierwszym do czasu ukończenia postępowania kasacyjnego. Natomiast, na wniosek wnioskodawcy W. K., postanowieniem z dnia 28 września 2011 r., Sąd ten wstrzymał wykonanie postanowienia z dnia 17 maja 2011 r. w punkcie drugim w zakresie, w jakim wiąże się on z wykonaniem punktu pierwszego postanowienia Sądu Rejonowego w Wałczu z dnia 6 sierpnia 2010 r. o fizycznym podziale nieruchomości. Z uzasadnień tych rozstrzygnięć wynika, że oba wnioski były uzasadnione, albowiem w przypadku uwzględnienia skargi kasacyjnej poprzez odstąpienie od podziału fizycznego nieruchomości, restytucja byłaby nierealna bądź wyjątkowo uciążliwa.

W dniu 28 marca 2012 r. Sąd Najwyższy wydał postanowienie w sprawie sygn. akt II CSK 565/11 odmawiające przyjęcia obu skarg kasacyjnych od prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 17 maja 2011 r., sygn. akt VII Ca 79/11.

Pismami z dnia 2 lipca 2012 r. powódka wezwała pozwanego do wydania tej części nieruchomości, która stała się jej własnością. Pozwany w dniu 6 lipca 2012 r. wydał powódce jej nieruchomość. W momencie zdawania nieruchomości nadal zajęte było mieszkanie znajdujące się po prawej stronie klatki schodowej na drugim piętrze oraz lokal po lewej stronie, znajdujący się na poddaszu, które zajmowane były przez córkę pozwanego wraz z rodziną- M. i A. Ż..

Do dnia wydania w dniu 6 lipca 2012r. nieruchomości E. K. pozwany korzystał z całej nieruchomości, w tym wynajmował część nieruchomości na działalność gospodarczą, jak i jako lokale mieszkalne. W dniu 6 lipca 2012r. mieszkanie na drugim piętrze opuszczał pracownik J. B. (1). Do dnia wydania nieruchomości zajęte było nadto

mniejsze mieszkanie na piętrze, a które zajmowane było przez A. Ł.. Faktycznie w dyspozycji pozwanego pozostawało jedno mieszkanie trzypokojowe na I piętrze.

Do 31 lipca 2009r. R. A. wynajmowała od pozwanego lokal użytkowy- restaurację wraz z kuchnią i pomieszczeniami gospodarczymi. Właścicielka restauracji przed wypowiedzeniem umowy najmu występowała do pozwanego o obniżenie czynszu najmu, gdyż na skutek działania powódki została pozbawiona prawa do sprzedaży alkoholu na terenie restauracji. Pozwany W. K. występował do Sądu Rejonowego w Wałczu o wyrażenie zgody na dokonanie czynności zarządu nieruchomością w postaci zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, lecz postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2009 r. Sąd Rejonowy w Wałczu oddalił powyższy wniosek.

W okresie od 1 stycznia 2009r. do 30 września 2011 pozwany wynajmował pomieszczenia biurowe na rzecz (...) spółki z o.o w S., a w okresie od 1 listopada 2006r. do 31 grudnia 2009 r. pozwany wynajmował nadto pomieszczenia biurowe (...) spółce z o.o w G..

W związku ze zużyciem gazu pozwany zapłacił na rzecz (...) za okres od 28 lipca 2010 r. do 30 grudnia 2010 r. łącznie kwotę 9 791,70 zł; za okres od 27 stycznia 2011 r. do 29 kwietnia 2011 r. łącznie kwotę 18 579,70 zł; za okres od 25 maja 2011r do 28 czerwca 2012 r. łącznie kwotę 27 956,05 zł.

W związku ze zużyciem energii elektrycznej pozwany zapłacił na rzecz (...) S.A. za okres od 16 lipca 2010 r. do 30 grudnia 2010 r. łącznie kwotę 2 445,47 zł; za okres od 20 stycznia 2011 r. do 19 marca 2011 łącznie kwotę 3 530,04 zł; za okres od 20 maja 2011 r. do 18 maja 2012 r. łącznie kwotę 7 320,81 zł.

Pozwany zapłacił na rzecz Zakładu (...) w W. za świadczone usługi wywozu nieczystości za okres od 31 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. łącznie kwotę 1 000,78 zł oraz 31 stycznia 2011 r. kwotę 38,54 zł.

W związku ze świadczonymi usługami monitoringu przez (...) spółka z o.o. pozwany zapłacił za okres od 6 sierpnia 2020 r. do 7 grudnia 2010 r. kwotę 244,00 zł oraz 24 stycznia 2011r. kwotę 53,30 zł.

18 kwietnia 2011 r. pozwany zakupił drzwi zewnętrzne za kwotę 1098,00 zł, 29 listopada 2010 r. pozwany zapłacił za naprawę kotła kwotę 683,00 zł , zaś w dniu 9 grudnia 2011 r. kwotę 1000,00 zł również za naprawę kotła gazowego. W dniu 22 września 2010 r. pozwany za czyszczenie i konserwację kotła zapłacił kwotę 642,00 zł. W okresie od 28 października 2011 r. do 29 listopada 2011 r. pozwany zakupił materiały budowlane za łączną kwotę 5.119,93 zł.

Za rok 2010 i 2011 pozwany zapłacił podatek od nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) podatek od łącznej powierzchni 894,60 m² kwotę po 6 516,00 zł, zaś za rok 2012 zapłacił podatek tylko za powierzchnię 411,23 m² kwotę 3 840,03 zł.

W związku z ubezpieczeniem mienia od ognia i innych żywiołów za okres od 2 października 2010 r. do 1 października 2011 r. pozwany zapłacił składkę w wysokości 2 660,00 zł, a za okres od 5 października 2011 r. do 4 października 2012 r. składkę w wysokości 2 437,00 zł. Za ubezpieczenie szyb okiennych i drzwiowych za okres od 7 października 2009 r. do 6 października 2010 r. pozwany zapłacił kwotę 530,40 zł, za okres od 7 października 2010 r. do 6 października 2011 r. kwotę 453,00 zł a w okresie od 7 października 2011 r. do 6 października 2012 kwotę 524,00 zł.

W celu fizycznego rozdzielenia nieruchomości, w dniu 30 kwietnia 2012 r. pozwany zawarł z (...) spółką z o.o. w W. umowę wykonania prac budowlanych elektrycznych i wodociągowo - kanalizacyjnych na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), za którą w dniu 31 grudnia 2012 r. zapłacił kwotę 109 268,51 zł. Ponadto za przyłączenie do sieci energetycznej w dniu 18 lutego 2013 r. pozwany zapłacił kwotę 7 337,69 zł. Konieczność rozdzielenia wszystkich instalacji jak również zamurowania niektórych otworów drzwiowych, wybudowania ścian odgradzających nieruchomości, jak i zamontowania nowych drzwi i częściowego odtworzenia klatki schodowej jako prace konieczne, niezbędne do fizycznego podziału nieruchomości pod względem konstrukcyjno-budowlanym wskazywał biegły

sądowy B. G., który wydawał opinię w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Wałczu (sygn. akt I Ns 84/97).

Również powódka wykonała na swój koszt prace budowlane zmierzające do faktycznie rozdzielenia nieruchomości jak wykonanie instalacji gazowej, założenie nowego licznika gazowego, wykonanie przyłącza gazowego, rozprowadzenie nowej instalacji wodnej i elektrycznej wraz z zamontowaniem liczników.

Przed Sądem Okręgowym w Koszalinie pod sygn. akt I C 328/13 toczyła się sprawa z powództwa E. K. przeciwko W. K. o zapłatę kwoty 128 554,84 zł tytułem odszkodowania za zniszczenia dokonane przez pozwanego w nieruchomości powódki. Prawomocnym wyrokiem z dnia 4 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie uznał roszczenie powódki E. K. za usprawiedliwione co do zasady, natomiast prawomocnym wyrokiem z dnia 29 marca 2017 r. zasądził od W. K. na rzecz powódki E. K. kwotę 109 529,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi i ustawowymi za opóźnieniem. Sąd Okręgowy w K. uznał, iż pozwany W. K. dokonał uszkodzeń i zniszczeń w pomieszczeniach zajmowanych przez małżonków Ż., a znajdujących częściowo się na drugim piętrze oraz na poddaszu i strychu spornej nieruchomości a które faktycznie zostały wydane kilka dni później niż formalne przekazanie całej nieruchomości w dniu 6 lipca 2012 r.

Budynek położony w W. przy ul. (...) jest budynkiem trzykondygnacyjnym, z poddaszem mieszkalnym i częściowym podpiwniczeniem. W części piwnicznej do powódki przynależy powierzchnia 62,04 m². Na parterze budynku znajdował się jeden lokal o funkcji użytkowej (restauracja), który w wyniku podziału fizycznego nieruchomości został podzielony na dwa odrębne lokale. Lokal użytkowy wraz z zapleczem technicznym, który stanowi własność powódki ma powierzchnię 131,21 m². Ponadto w części nieruchomości, która została przyznana na wyłączną własność powódce, znajdują się po dwa lokale mieszkalne na pierwszym i drugim piętrze oraz na poddaszu jedno mieszkanie dwupoziomowe powstałe w wyniku zaadaptowania strychu do funkcji mieszkalnej o łącznej powierzchni 96,55 m² - poddasze oraz 30,46 m² - drugie poddasze. Łączna powierzchnia lokali wraz z klatką schodową zarówno na I piętrze, jak i na II piętrze, wynosi po 118,70 m². Łącznie powódka posiada powierzchnię 557,66 m², zaś pozwany 439,40 m², przy czym powierzchnia 79,58 m² w części strychowej jest faktycznie dla niego niedostępna z powodu braku klatki schodowej. Pozwany W. K. dokonując faktycznego podziału nieruchomości wykonał prace murarskie na poziomie piwnicy, parteru, I i II piętra oraz poddasza, a nadto wybił otwory drzwiowe i osadził drzwi wejściowe do mieszkania na I i II piętrze. Ponadto pozwany rozebrał jedną ściankę i wykonał nowe przyłącze instalacji gazowej wraz z piecem gazowym, przyłącze instalacji wodnej i kanalizacyjnej, instalacji energetycznej ze skrzynką rozdzielczą w budynku. Wszystkie te prace są pracami koniecznymi dla uzyskania podziału na dwie niezależne nieruchomości, a ich wartość łącznie wyniosła 15.800,00 zł.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie osobiście przez pozwanego w okresie od 17 maja 2011 r. do 6 lipca 2012 r, tj. z powierzchni 119,54 m², w tym 45,72 m² w piwnicy i 73,82 m² na pierwszym piętrze wynosi 27.621,00 zł. Wartość wynajmu jednego metra kwadratowego powierzchni ustalona została w oparciu o funkcję mieszkalną w zabudowanie mieszkalno-usługowej. Pozostałą powierzchnię nieruchomości, tj. obydwie większe mieszkania na I i II piętrze, pozwany w okresie od 17 maja 2011 r. do 6 lipca 2012 r. wynajmował najemcy J. B. oraz (...), a także w całości poddasze wraz z powierzchnią strychową na rzecz córki.

Wysokość czynszu jednostkowego za korzystanie przez pozwanego z lokalu użytkowego usytuowanego na parterze nieruchomości należącej obecnie wyłącznie do powódki, w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 wynosi 36,44 zł za metr kwadratowy, natomiast w okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 6 lipca 2012 r., wynosi 37,16 zł za metr kwadratowy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał w pierwszej kolejności, że Sąd Apelacyjny przesądził, iż powódce przysługuje przeciwko pozwanemu roszczenie z tytułu wynagrodzenia za korzystanie ze spornej

nieruchomości, bowiem ziściły się wszelkie przesłanki przewidziane w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. W okresie tym pozwany pozostawał posiadaczem samoistnym tej nieruchomości, przy czym nie miał tytułu prawnego do korzystania z tej nieruchomości a jego władztwo cechowało się złą wiarą. Powołując się na stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 kwietnia 2017 r., sygn. akt III CZP 84/16, Sąd Apelacyjny wskazał jednak, że powódce nie przysługuje wobec pozwanego roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z tej części nieruchomości, która była wynajmowana przez pozwanego osobom trzecim. Powódce w tym zakresie przysługuje roszczenie o zwrot pobranych przez pozwanego pożytków ewentualnie o równowartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, a którego to roszczenia powódka w niniejszej sprawie nie zgłosiła. Omawiając zasady ustalania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd Apelacyjny zwrócił nadto uwagę, że o rozmiarze należnego wynagrodzenia decydują kryteria obiektywne w postaci cen rynkowych za korzystanie z danego rodzaju rzeczy oraz czas jej posiadania. Powszechnie bowiem przyjmuje się, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi jaki właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego np. umowy najmu czy dzierżawy. W takiej sytuacji istotne jest ustalenie z jakiej faktycznie powierzchni nieruchomości, stanowiącej własność powódki pozwany korzystał, albowiem, jak przyznał biegły sądowy, dane wynikające z treści księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości są w istocie niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Apelacyjny w Szczecinie uznał, że niewiążące są w takiej sytuacji ustalenia poczynione w sprawie o zniesienie współwłasności przez Sąd Rejonowy w Wałczu, a będące podstawą wpisu w księgach wieczystych, stąd też obowiązkiem Sądu I instancji jest rozpoznanie zarzutu pozwanego, że wynikające z treści księgi wieczystej dane dotyczące wielkości znajdującej się w jego samoistnym posiadaniu nieruchomości są niezgodne z rzeczywistym stanem faktycznym.

Uwzględniając powyższe wskazania, Sąd Okręgowy ustalił za pomocą dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa faktycznie zajmowaną przez pozwanego powierzchnię nieruchomości, jak i za pomocą biegłego z zakresu wyceny nieruchomości wysokość stawki czynszu, stanowiącej podstawę do ustalenia należnego powódce wynagrodzenia. Biegła sądowa z zakresu wyceny nieruchomości ustalając wysokość należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie uwzględniła lokalu użytkowego na parterze, którzy przed zniesieniem współwłasności był wraz z częścią przynależną pozwanemu w całości wykorzystywany jako restauracja, przyjmując za wiarygodne w tym zakresie wyjaśnienia pozwanego zawarte w piśmie procesowym z dnia 4 maja 2018 r. Sąd Okręgowy uznał na podstawie dołączonych w toku procesu dokumentów, jak i samych wyjaśnień pozwanego, że od 1 sierpnia 2009 r. pozwany faktycznie dysponował lokalem restauracji zlokalizowanym na parterze. Pozwany sam przyznał to wprost w odpowiedzi na pozew, a powyższa okoliczność wynikała także z dołączonego przez pozwanego odpisu wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego - restauracji wraz z kuchnią i pomieszczeniami gospodarczymi, położonego w W. przy ul. (...) przez najemcę R. A. z dnia 30 kwietnia 2009 r., jak również z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy w Wałczu (sygn. akt I Ns 152/09), który rozpoznawał wniosek pozwanego o wyrażenie zgody na dokonanie czynności zarządu nieruchomością, w postaci zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Z tych względów Sąd przyjął, iż powódce przysługuje również wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego z lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze o łącznej powierzchni 131,21 m².

Następnie, powołując się na opinie biegłych A. D. (1) oraz W. N. (1), Sąd I instancji ustalił wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki. Sąd podkreślił, że wbrew stanowisku pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy nie należy utożsamiać z odszkodowaniem i dlatego nie należy ustalać jego wysokości na podstawie utraconego dochodu z rzeczy. Wysokość wynagrodzenia nie jest bowiem zależna ani od rozmiaru poniesionego przez właściciela uszczerbku ani też od rozmiaru osiągniętej przez posiadacza korzyści. Sąd Okręgowy nie uwzględnił także zastrzeżeń pozwanego na podstawie przedstawianych przez niego faktur i oświadczeń, albowiem dotyczą one innego okresu (lata 1999 – 2006).

W oparciu o dokonane ustalenia, biegła z zakresu szacowania nieruchomości obliczyła należne powódce wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego z jej nieruchomości, wyliczając je na łączną kwotę 27 621,00 zł. Wartość wynajmu jednego metra kwadratowego powierzchni biegła ustaliła w oparciu o funkcję mieszkalną w zabudowanie mieszkalno-usługowej. Jak wskazała biegła sądowa, będąca przedmiotem wyceny nieruchomości stanowiła częściowo piwnicę i komunikację- klatki schodowe a częściowe lokale mieszkalne. Z tych względów

niezbędne było przyjęcie właśnie stawek czynszu podobnych nieruchomości a zatem przeznaczonych pod funkcję mieszkalną. Stawka ta wyniosła 16,86 złotych za 1 m² powierzchni wynajmu miesięcznie w okresie od 17 maja 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. oraz 16,85 złotych za 1 m² powierzchni wynajmu miesięcznie w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 6 lipca 2012 r. Ponieważ biegła sądowa do wyliczenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przyjęła stawki rynkowe w oparciu o funkcję mieszkalną, z oczywistych względów tak ustalona stawka wynajmu jednego metra kwadratowego nie może być przyjęta do ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego usytuowanego na parterze budynku. Wynika to również z opinii biegłego W. N. (1), który w swojej szczegółowej opinii wskazywał na inną wysokość stawki czynszu wynajmu dla lokali mieszkalnych oraz dla lokalu użytkowego. Dlatego też w zakresie ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego Sąd I instancji wskazał, że przyjął wskazaną przez biegłego W. N. (1) wysokość czynszu jednostkowego w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. w kwocie 36,44 zł za metr kwadratowy, natomiast w okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 6 lipca 2012 r., - 37,16 zł za metr kwadratowy. Przyjmując zatem powierzchnię 131,21 m², za okres od 17 maja 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. powódce przysługuje z tego tytułu wynagrodzenie w wysokości 35 857,50 zł (131,21 m² x 36,44 zł x 7,5 m-cy) oraz w wysokości 30 036,29 złotych za okres od 1 stycznia 2012 r. do 6 lipca 2012 r. (131,21 m² x 37,16 zł x 6 m-cy i 5 dni).

Sąd Okręgowy zważył zatem, że łącznie powódce przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego w wysokości 93 514,00 zł (35.857,50 zł + 30.036,29 zł + 27.621,00 zł).

Realizując wskazania Sądu Apelacyjnego, w dalszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył podniesiony przez pozwanego dwukrotnie zarzut potrącenia. Pierwszy zarzut podniósł on osobiście w odpowiedzi na pozew wskazując, że poniósł on nakłady na nieruchomość, tj. opłacał podatek od nieruchomości w wysokości 10 759,00 zł, koszty ubezpieczenia nieruchomości w wysokości 6 151,40 zł, koszty z tytułu ogrzewania nieruchomości w wysokości 46 314,19 zł i koszty energii elektrycznej w wysokości 10.461,98 złotych. Ponościł też koszty bieżących remontów w wysokości 4.716,22 zł i konserwacji w wysokości 2.073,00 zł. Łączny koszt utrzymania nieruchomości określił na 80 475,79 zł, a uwzględniając relację powierzchni nieruchomości, jaka przypadła powódce do powierzchni całości, zdaniem pozwanego E. K. powinna mu zwrócić kwotę 54 215,27 zł, co do której podniósł zarzut potrącenia. Drugi zarzut potrącenia został złożony w piśmie procesowym z dnia 19 kwietnia 2016 r., a sporządzonym przez pełnomocnika procesowego pozwanego, który posiadał pełnomocnictwo pozwanego również do składania oświadczeń o charakterze materialnoprawnym – potrąceń. W piśmie tym pozwany podniósł zarzut potrącenia przysługującej pozwanemu wobec powódki wierzytelności w wysokości 78 555,76 zł z tytułu poniesionych przez siebie kosztów związanych z faktycznym fizycznym rozdzieleniem nieruchomości poprzez wykonanie ścian i rozdziału przyłączy mediów w łącznej wysokości 116.606,20 zł. Łącznie zatem wraz ze zgłoszonym przez pozwanego zarzutem potrącenia w odpowiedzi na pozew, pozwany złożył zarzut potrącenia kwoty 132 771,02 zł z kwotą roszczeń powódki dochodzonych w procesie.

W ocenie Sądu I instancji pozwany jedynie częściowo sprostał wymogowi udowodnienia istnienia wierzytelności objętych tymi zarzutami.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie orzekający uprzednio wskazał, że dokonane przez pozwanego nakłady na sporną nieruchomość już po prawomocnym zakończeniu postępowania o zniesienie współwłasności nie mieszczą się w zakresie objętym dyspozycją art. 618 § 3 k.p.c. w zw. z art. 618 § 1 k.p.c. a zatem mogą być dochodzone przez pozwanego w odrębnym procesie, jak również przedstawione do potrącenia z wzajemną wierzytelnością powódki. Faktycznie natomiast nie jest możliwe zgłoszenie do potrącenia wierzytelności o zwrot nakładów poniesionych przez pozwanego na nieruchomość powódki do dnia wydania prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności, z uwagi na treść tych przepisów. Ponadto, jak zaznaczył Sąd II instancji, do nakładów poczynionych przez pozwanego na sporną nieruchomość w okresie pomiędzy wydaniem prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności a zwrotem przez niego nieruchomości powódce zastosowanie znajdzie art. 226 § 2 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się jego kosztem.

Do rozliczenia mogą być zatem wzięte pod uwagę tylko te nakłady, które zostały poniesione przez pozwanego po uprawomocnieniu się postanowienia o zniesieniu współwłasności a przed wydaniem nieruchomości, tj. za okres od 17 maja 2011 r. do 6 lipca 2012 r. Z tych względów nie zasługiwały na uznanie przedstawione przez pozwanego rachunki związane ze świadczonymi usługami monitoringu przez (...) spółka z o.o. w łącznej kwocie 297,30 zł, albowiem zostały one uiszczone przez pozwanego w okresie od 6 sierpnia 2010 r. do 24 stycznia 2011 r., a także związane z wywozem nieczystości w łącznej kwocie 1 039,32 zł, albowiem zostały one poniesione przez pozwanego w okresie od 31 sierpnia 2010 r. do 31 stycznia 2011 r. Nie podlegały również uwzględnieniu przedłożone przez pozwanego rachunki związane ze zużyciem energii elektrycznej za okres od 16 lipca 2010 r. do 19 marca 2011 r. w łącznej kwocie 5 975,50 zł oraz związane ze zużyciem gazu za okres od 31 sierpnia 2010 r. do 29 kwietnia 2011 r. w łącznej kwocie 28 371,40 zł, koszt zakupu w dniu 18 kwietnia 2011 r. drzwi zewnętrznych za kwotę 1098,00 zł, koszt naprawy w dniu 29 listopada 2010 r. kotła za kwotę 683,00 zł oraz koszt czyszczenia i konserwacji kotła w dniu 22 września 2010 r., który wyniósł 642,00 zł, koszt ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych żywiołów za okres od 2 października 2010 r. do 1 października 2011 r. w wysokości 2.660,00 zł i koszt ubezpieczenia szyb okiennych i drzwiowych w okresie od 7 października 2009 r. do 6 października 2011 r. w wysokości 983,40 zł, a nadto uiszczony przez pozwanego podatek od nieruchomości za rok 2010 oraz za pierwszy i drugi kwartał roku 2011.

W takich uwarunkowaniach, zdaniem Sądu Okręgowego, do rozważenia pozostawały zgłoszone przez pozwanego nakłady na nieruchomość obejmujące: poniesiony przez pozwanego koszt zużytej energii elektrycznej za okres od 20 maja 2011 r. do 18 maja 2012 r. w łącznej kwocie 7 320,81 zł, poniesiony przez pozwanego koszt zużytego gazu za okres od 25 maja 2011 r. do 28 września 2011 r. w kwocie 27 956,05 zł, koszt naprawy kotła w dniu 9 grudnia 2011 r. w wysokości 1000,00 zł, koszt zakupu materiałów budowlanych w okresie od 28 października 2011 r. do 29 listopada 2011 r. w wysokości 5.119,93 zł, koszt ubezpieczenia nieruchomości w łącznej kwocie 2 961,00 zł, uiszczony przez pozwanego podatek od nieruchomości za rok 2012 a także trzecia i czwarta rata za rok 2011, tj. łącznie kwota 7 098,03 zł.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że do czasu wydania nieruchomości powódce w dniu 6 lipca 2012 r., pozwany jako samoistny posiadacz korzystał z tej nieruchomości czy to osobiście, czy też poprzez wynajmowanie części nieruchomości osobom trzecim, jak i najbliższej rodzinie. Ponościł on też koszty związane z utrzymaniem nieruchomości w nie pogorszonym stanie, w tym opłacał media jak gaz, prąd, podatek od nieruchomości oraz ponosił koszty jej ubezpieczenia. Na bieżąco remontował również nieruchomość. Zdaniem Sądu I instancji żądanie powoda w zakresie zwrotu poniesionych kosztów związanych z zakupem gazu czy prądu nie zasługuje jednakże na uwzględnienie, albowiem pozwany przez to, że korzystał z tej nieruchomości, zużył je. W momencie wydania nieruchomości powódce powyższe nakłady nie spowodowały zatem zwiększenia jej wartości. Również biegłe sądowe sporządzając opinię w sprawie nie wskazały aby nakłady polegające na opłacaniu rachunków za prąd i gaz spowodowały wzrost jej wartości. Poza tym z przedłożonych przez pozwanego rachunków nie wynika, które z nich dotyczą nieruchomości stanowiącej własność powódki. Opisy tych rachunków a także wystawianie (jak w przypadku zakładu gazowniczego) w jednym okresie ich kilku jednocześnie świadczy raczej o tym, że przedłożone przez pozwanego rachunki dotyczą całej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i związane są z kilkoma licznikami usytuowanymi tak w nieruchomości, stanowiącej własność tak powódki jak i pozwanego. Na uwagę nie zasługiwały również przedłożone przez pozwanego rachunki w kwocie 5 119,93 zł związane z zakupem materiałów budowlanych w okresie od 28 października 2011 r. do 29 listopada 2011 r., albowiem pozwany w toku procesu nie wykazał w związku z jakimi pracami na nieruchomości zostały one wydawane, a w szczególności czy zostały one przeznaczone na tę część nieruchomości, która została ostatecznie przeznaczona na wyłączną własność powódki czy też związana była z bieżącymi remontami na pozostałej części nieruchomości, której właścicielem nadal jest pozwany. Z treści tych rachunków nie wynika wprost, że dotyczą one wydatków na nieruchomość położoną w W. przy ul. (...), tym bardziej, że jako odbiorca na fakturach został wskazany (...) W. K. z siedzibą w W., ul. (...). Ponadto z przedłożonych przez pozwanego nakazów płatniczych wynika, iż pozwany jest właścicielem również innych nieruchomości w W., położonych przy ul. (...) czy przy ul. (...). Sąd nie uwzględnił również zgłoszonego przez pozwanego kosztu naprawy kotła w dniu 9 grudnia 2011 r. w wysokości 1 000,00 zł, albowiem, jak wynika z wyjaśnień powódki, po przejęciu nieruchomości wykonała ona prace budowlane polegające na wykonaniu własnego przyłącza gazowego, zakupiła

nowy piec gazowy, przeto praca polegająca na remoncie kotła była dla niej zupełnie nieprzydatna, a tym samym nie doprowadziła do jej wzbogacenia.

Sąd uznał natomiast za uzasadnione żądanie pozwanego w zakresie domagania się zwrotu połowy poniesionych przez niego kosztów związanych z ubezpieczeniem budynku

za okres od października 2011 r. do października 2012 r., tj. w kwocie 1 480,50 zł (2.961,00

: 2) oraz zwrotu połowy uiszczanego podatku od nieruchomości za rok 2011, a konkretnie dwóch ostatnich rat, płatnych już po uprawomocnieniu się postanowienia o zniesieniu współwłasności, a przed wydaniem nieruchomości, tj. po 17 maja 2011 r. w kwocie 1 629,00 zł. Pozwany poniósł bowiem koszt ubezpieczenia całego budynku i podatku od całej nieruchomości, mimo że właścicielem części nieruchomości była powódka. Sąd uznał, że są to nakłady konieczne, niezbędne do utrzymania nieruchomości w należytym stanie, a w momencie wydania nieruchomości powódka była w tym zakresie wzbogacona.

Na uwzględnienie nie zasługiwało natomiast żądanie zwrotu uiszczanego podatku od nieruchomości za rok 2012 albowiem z przedłożonego przez pozwanego nakazu płatniczego za rok 2012 wynika, iż zobowiązanie podatkowe za ten rok zostało ustalone wobec pozwanego tylko wobec części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), tj. tylko za łączną powierzchnię 411,23 m², a zatem zostało już uwzględnione przez organ podatkowy prawomocne postanowienie o zniesieniu współwłasności nieruchomości.

W drugiej kolejności pozwany zgłosił zarzut potrącenia wierzytelności, jaka przysługuje mu wobec powódki w związku z wykonanymi pracami związanymi z fizycznym rozdzieleniem nieruchomości na dwie niezależne nieruchomości wobec uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności.

Sąd Apelacyjny w wyroku sygn. akt I ACa 536/17 zważył, iż wobec faktu, że prace te zostały wykonane przez pozwanego już po zwrocie nieruchomości powódce, stąd nie mogą mieć zastosowania przepisy o stosunkach pomiędzy właścicielem rzeczy a jej posiadaczem, lecz w zależności od okoliczności sprawy przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia lub też przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Sąd Okręgowy wskazał, że w wypadku obu wyżej wymienionych podstaw prawnych osoba dokonująca wydatków działa bez podstawy prawnej i w obu wypadkach osoba, za którą jest wykonany ustawowy obowiązek, odnosi korzyść. Jednakże podstawową różnicą między przesłankami zastosowania wyżej wymienionych przepisów jest to, że w przypadku bezpodstawnego wzbogacenia korzyść musi się wiązać z przesunięciem majątkowym pomiędzy zubożonym a wzbogaconym, natomiast w wypadku prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia takiego wymagania nie ma, a ponadto korzyść należy oceniać z subiektywnego punktu widzenia osoby zainteresowanej, z uwzględnieniem aspektów obiektywnych, przy czym wartość poniesionych wydatków nie musi być tożsama z korzyścią. Jeżeli działanie osoby, która poniosła wydatki, spełnia kryteria prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, należy zastosować tę podstawę prawną, natomiast jeżeli brak jest okoliczności faktycznych pozwalających na taką kwalifikację, zaś strona twierdzi, że została zubożona, natomiast druga strona odniosła korzyść i jest zobowiązana do jej zwrotu, to należy stosować przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Pozwany nie wskazał podstawy prawnej, na podstawie której domagał się od powódki zwrotu poniesionych przez niego kosztów w związku z fizycznym podziałem nieruchomości. Sąd Okręgowy biorąc pod uwagę całokształt okoliczności sprawy uznał, że zastosowanie znajdują przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Wydanie przez Sąd Rejonowy w Wałcu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności nieruchomości poprzez podział fizyczny nieruchomości i przyznanie

na wyłączną własność nieruchomości oznaczonych w postanowieniu na rzecz powódki,

jak i oznaczonych nieruchomości na rzecz pozwanego rodziło konieczność wykonania prac budowlanych, które doprowadzą do faktycznego rozdzielenia nieruchomości. Bezspornym bowiem jest, że konkretne prace budowlane, w wyniku których doszłoby do rozdzielenia nieruchomości, do dnia uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności nieruchomości nie zostały wykonane, oraz że również w momencie wydania nieruchomości powódce

w dniu 6 lipca 2012 r. prace te nie zostały przez strony postępowania rozpoczęte. Obowiązek wykonania prac spoczywał w równym stopniu tak na powódce jak i pozwanym,

a zatem fakt wykonania choćby części prac przez pozwanego zwalniał powódkę z tego obowiązku. Niewątpliwie wykonanie prac związane jest z koniecznością poniesienia środków finansowych na ten cel a zatem powódka przez to, że nie była zmuszona do ich wykonania zaoszczędziła środki finansowe. Ponadto, niewątpliwie wykonanie tych prac wpłynęło na wartość nowo powstałych nieruchomości.

Wartość wzbogacenia Sąd Okręgowy określił według jego aktualnego (tj. w momencie wyrokowania) stanu. Biegła sądowa wskazała wartość tych prac na łączną kwotę 15.800,00 złotych, wyceniając tylko te prace, które faktycznie zostały wykonane przez pozwanego.

Biegła nie wyceniła tych prac budowlanych, które nie zostały jeszcze wykonane przez pozwanego, a które powinny być wykonane w oparciu o projekt adaptacyjny oraz tych, które zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną. Ponieważ obowiązek dokonania rozdzielania fizycznego nieruchomości zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Wałczu z dnia 6 sierpnia 2010 r. faktycznie spoczywał na obu stronach postępowania, stąd należy przyjąć, iż powódka w wyniku wykonanych prac została wzbogacona w kwocie odpowiadającej połowie wartości tych prac, albowiem koszty w pozostałej części powinien ponieść pozwany jako były współwłaściciel nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał za nieuzasadnione zarzuty pozwanego w części, w jakiej zakwestionował on brak wyceny przez biegłą prac jeszcze nie wykonanych przez niego,

a polegających na wydzieleniu pomieszczenia sanitarnego oraz poprowadzenia instalacji wodnej i kanalizacyjnej. Sąd zauważył, że pozwany podniósł fakt poniesienia kosztów dokonania podziału fizycznego nieruchomości w ramach zarzutu potrącenia, przedmiotem którego mogą być jedynie te wierzytelności, które są wymagalne. Skoro pozwany faktycznie nie wykonał pozostałych prac i nie poniósł z tym żadnych kosztów, to nie mogą być one przedstawione do potrącenia, a zatem nie mogą być również przedmiotem wyceny przez biegłego. Na uwagę nie zasługują również twierdzenia pozwanego, że wartość wykonanych prac związanych z podziałem fizycznym powinna zostać ustalona w oparciu o fakturę firmy, która wykonała prace budowlane. Byłoby to sprzeczne z instytucją bezpodstawnego wzbogacenia, którego wartość ustala się nie na podstawie poniesionych przez pozwanego kosztów ale w tym wypadku na podstawie wartości zaoszczędzonych przez powódkę wydatków wycenionych na dzień orzekania. Ponadto, zawarta przez pozwanego umowa dotyczyła większego zakresu prac na nieruchomości, w tym także tych, które nie byłyby niezbędne do rozdzielania nieruchomości, jak i nie powodowały wzbogacenia powódki.

Orzekając o odsetkach, na zasadzie art. 481 § 1 k.c. Sąd I instancji miał na uwadze,

że powódka domagała się ich zasądzenia od dnia wniesienia pozwu, co miało miejsce

5 września 2012 r. Ponieważ termin spełnienia roszczenia zgłoszonego w pozwie nie był wcześniej oznaczony, ani nie wynikał z właściwości zobowiązania, to zgodnie z treścią art. 455 k.c. uznać należało, że świadczenie to stało się wymagalne w następnym dniu po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu, co nastąpiło 23 listopada 2012 r. w zakresie żądania określonego

w pierwotnym pozwie oraz w dniu 19 września 2015 r. w zakresie rozszerzonego żądania pozwu. Powódka nie wykazała, aby wcześniej zgłaszała swoje roszczenie pozwanemu.

O kosztach procesu Sąd meriti orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając.

Powódka wygrała proces w 37,60% gdyż z dochodzonej w pozwie kwoty 219.456,00 złotych Sąd zasądził kwotę 82.504,50 złotych. Łącznie powódka poniosła koszty procesu

w wysokości 34.340,00 złotych i składają się na tą kwotę: koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w wysokości 10 800,00 zł przed sądem I instancji i 4 050,00 złotych przed sądem II instancji: 17,00 zł tytułem opłaty od udzielonego pełnomocnictwa; opłata od pozwu

w wysokości 1 538,00 zł i opłata od rozszerzonego powództwa w wysokości 9 435,00 zł,

a także zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w łącznej wysokości 8.500,00 zł. Powódce w związku z wygraniem procesu w 37,60% należy się zwrot kwoty 12.911,00 zł.

Z kolei pozwanemu, który wygrał proces w 62,40 % (a który poniósł koszty procesu w wysokości 29.258,00 zł, na którą to kwotę składają się koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w wysokości 10.800,00 złotych przed sądem I instancji i 4.050,00 zł przed sądem II instancji, opłata od apelacji w wysokości 5.351,00 zł, opłata od zażalenia w wysokości 40,00 zł oraz uiszczona zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w łącznej wysokości 9.000,00 zł) należy się kwota 18 257,00 zł. Po potrąceniu wzajemnych należności na rzecz pozwanego pozostaje do zapłaty kwota 5 345,00 zł.

Ponieważ w toku procesu zostały poniesione wydatki w związku ze sporządzeniem opinii sądowych w łącznej kwocie 20 110,38 zł, a które zostały pokryte do kwoty 17 500,00 zł z uiszczonych przez strony postępowania zaliczek, brakującą kwotę 2.610,38 zł w punkcie 4 wyroku nakazano ściągnąć od powódki i pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Koszalinie, odpowiednio kwoty po 1.628,87 zł i 981,51 zł, a które zostały ustalone procentowo od wskazanego wyżej stopnia wygrania sprawy przez każdą ze stron postępowania.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony w zakresie punktu 1, 3 i 4 apelacją przez pozwanego W. K., który zarzucił mu:

1. naruszenie prawa procesowego, a w szczególności:

- sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności co do uznania charakteru nakładów pozwanego na nieruchomości

i wydatków poniesionych przez pozwanego na wydzielenie nieruchomości na skutek dokonanego podziału, uwzględnienia w rozliczeniach powierzchni części użytkowej na parterze wobec możliwości jej zajmowania przez R. A.;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, w szczególności poprzez uznanie *de facto*, że faktury wystawione przez (...) Sp. z o.o. w P. nie dokumentują faktycznie poniesionych prac i wydatków; poprzez odrzucenie nakładów na nieruchomości, które pozwany poniósł w ramach prowadzonej na nieruchomości działalności gospodarczej; poprzez przyjęcie takiej samej stawki wynagrodzenia dla piwnic, jak dla lokali mieszkalnych; że pozwany posiadał nieruchomości w złej wierze przez cały okres od uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności do dnia wydania nieruchomości powódce;

- niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego księgowego jako istotnego dla ustalenia dochodów możliwych do uzyskania przez powódkę w okresie od 17 maja 2011 r. do 6 lipca 2012 r.;

- oparcie się w zakresie ustalania wynagrodzenia za zajmowanie powierzchni lokalu użytkowego na opinii biegłego W. N. (1), zakwestionowanej przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie, wobec treści wyroku kierującego sprawę do ponownego rozpoznania.

2. naruszenie prawa materialnego, w szczególności:

- art. 224 – 225 k.c. poprzez jego błędną interpretację poprzez przyjęcie, że pojęcie wynagrodzenia wskazane w tym przepisie jest jednoznaczne z przychodem jaki hipotetycznie można by uzyskać z nieruchomości, a nie z kwotą dochodu realnie możliwą do osiągnięcia w danej sytuacji i relacjach panujących na rynku nieruchomości,

- art. 754 k.c. poprzez uznanie, że do rozliczeń związanych z kosztami podziału nieruchomości zastosowanie będą miały przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, a nie o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia

Wskazując na te uchybienia pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku

w punkcie 1, punkcie 3 i punkcie 4 przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie

o uchylenie zaskarżonego wyroku i zwrot sprawy Sądowi I instancji w celu ponownego rozpoznania sprawy. Ponadto pozwany wniósł o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 5 czerwca 2020 r. swoje zarzuty w stosunku do zaskarżonego wyroku przedstawił również osobiście pozwany.

Powódka złożyła odpowiedź na apelację, w której wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych lub na podstawie złożonego spisu kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanego, zmierzająca do oddalenia powództwa w całości, doprowadziła jedynie do niewielkiej korekty zaskarżonego orzeczenia.

Tytułem uwagi wstępnej, uwzględniając treść przepisu art. 387 § 2¹ k.p.c., Sąd odwoławczy wskazuje, że zasadniczo (z zastrzeżeniem uchybień, które zostaną wskazane w dalszej części uzasadnienia) podziela i przyjmuje za własne tak ustalenia faktyczne, jak i prawne Sądu Okręgowego. Ocena prawidłowo zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego okazała się niewadliwa i spełniała kryteria przewidziane w art. 233 § 1 k.p.c. Z wyłączeniem kwestii dalej wskazywanych, nie budzi również wątpliwości Sądu ad quem zastosowanie istotnych dla sprawy przepisów prawa materialnego.

Sąd odwoławczy, w ramach uprawnień przewidzianych w art. 382 k.p.c. odmiennie niż Sąd I instancji ocenił jedynie (i to częściowo) zagadnienie rozliczenia - w ramach zarzutu potrącenia – poniesionych przez pozwanego kosztów ubezpieczenia i podatku nieruchomości, a także daty wymagalności dochodzonego przez powódkę roszczenia. Dalej idące zarzuty pozwanego, nie zasługiwały na uwzględnienie.

Celem uporządkowania rozważań, należy w pierwszej kolejności podkreślić, że szereg zagadnień, które pozwany w dalszym ciągu kwestionuje, zostało już przesądzonych przez tutejszy Sąd w sprawie o sygn. akt I ACa 536/17. Jak wprost stanowi art. 386 § 6 k.p.c. ocena prawna wyrażona w uzasadnieniu wyroku Sądu drugiej instancji wiąże zarówno Sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i Sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Związanie Sądu wyrażone w art. 386 § 6 k.p.c. implikuje dla stron zakazem opierania apelacji na zarzutach sprzecznych z oceną prawną sformułowaną w orzeczeniu Sądu drugiej instancji, a tym bardziej wiąże Sąd drugiej instancji w zakresie zakazu formułowania ocen prawnych sprzecznych ze stanowiskiem wyrażonym przez ten Sąd w poprzednim orzeczeniu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 lipca 2018 r., sygn. akt V ACa 747/17, Lex nr 2531595).

Rozważając pierwszoplanowo kwestię dla sprawy zasadniczą, nie może być przedmiotem skutecznego, usankcjonowanego przez Sąd odwoławczy zarzutu, rzekome naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że pozwany posiadał nieruchomość w złej wierze przez cały okres od uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności do dnia wydania nieruchomości powódce. W wyroku z dnia 16 listopada 2017 r. Sąd odwoławczy wyczerpująco wyjaśnił, z jakich przyczyn pozwanego należało uznać w tym okresie za posiadacza w złej wierze. Po pierwsze, postanowienie Sądu Okręgowego w Koszalinie o wstrzymaniu wykonalności postanowienia tego Sądu z dnia 17 maja 2011 r., sygn. akt VII Ca 79/11, nie odwracało skutków tego prawomocnego orzeczenia, polegających na przyznaniu powódce prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z własnością posadowionego na niej budynku. Pozwany poprzez wydanie postanowienia o wstrzymaniu wykonalności nie uzyskiwał skutecznego w stosunku do powódki uprawnienia do korzystania z przyznanej na jej wyłączną własność nieruchomości. Sąd Okręgowy nie wstrzymał przy tym wykonania tego postanowienia w zakresie, w jakim na mocy tego orzeczenia oddalono apelację pozwanego od punktu czwartego postanowienia Sądu Rejonowego, a to w nim zawarto nakaz wydania wzajemnie przez strony przyznanych im na własność części nieruchomości. W dobrej wierze pozostaje jedynie ten posiadacz, który ma usprawiedliwione podstawy do przyjęcia, że przysługuje mu prawo do posiadanej rzeczy. Pozwany po wydaniu prawomocnego postanowienia znoszącego współużytkowanie wieczyste i współwłasność nieruchomości musiał mieć świadomość, że to powódce przysługują od tej pory ww. prawa. Sąd Apelacyjny zwrócił też

uwagę na argument systemowy: skoro zgodnie z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. ustawodawca zrównuje sytuację posiadacza w dobrej wierze od chwili dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy i posiadacza w złej wierze, to trudno byłoby w sposób uprzywilejowany traktować posiadacza, w stosunku do którego zapadło prawomocne orzeczenie nakazujące wydanie rzeczy tylko dlatego, że wstrzymano jego wykonanie do czasu rozpoznania nadzwyczajnego środka zaskarżenia.

Pozostając w zakresie tych okoliczności sprawy, które związane są z wyrokiem tutejszego Sądu w sprawie I ACa 536/17, wskazania również wymaga, że Sąd ten w tym orzeczeniu, wbrew twierdzeniu apelacji, nie zdyskredytował w całości opinii biegłego W. N. (2). Apelujący wskazuje, że Sąd Apelacyjny w swoich wytycznych wskazał na konieczność sporządzenia nowej opinii ustalającej kwoty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W ocenie pozwanego takie stanowisko należy interpretować w ten sposób, że Sąd Apelacyjny zakwestionował wszystkie opinie sporządzone do czasu wydania przez niego wyroku.

Lektura uzasadnienia tego wyroku, którym pozwany również dysponuje, nie pozostawia wątpliwości, że Sąd ten wskazał na konieczność przeprowadzenia dowodu z uzupełniającej (nie zaś nowej, co jest własną inwencją skarżącego) opinii z zakresu wyceny nieruchomości (k. 842v). Zakresy ustaleń poczynionych przez Sąd na podstawie opinii W. N. (2) (sprzed poprzedniego wyroku Sądu Apelacyjnego) i na podstawie opinii L. P.

i A. D. (1) są przy tym rozłączne. Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego W. N. (2) w zakresie wysokości czynszu jednostkowego za korzystanie przez pozwanego z lokalu użytkowego usytuowanego na parterze nieruchomości należącej obecnie do powódki, z opinii biegłych L. P. i A. D. (1) skorzystał natomiast przy ustaleniu wartości wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z powierzchni położonych w piwnicy i na pierwszym piętrze.

Zarzut pozwanego do opinii W. N. (2) jest przy tym o tyle bezzasadny, że zostały on podniesiony dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, co uprawnia Sąd II instancji do jego pominięcia, w oparciu o dyspozycję art. 381 k.p.c. Skarżący pozostaje przy tym oczywiście niekonsekwentny co do znaczenia dowodowego tej opinii, powołując się na tę opinię i wyjaśnienia biegłego, które przecież w jego ocenie powinny wyeksplorować procesowo wraz z poprzednim wyrokiem Sądu Apelacyjnego, w aspekcie tego, że wynagrodzenie należne powódce powinno odpowiadać dochodowi w ujęciu ekonomicznym, rozumianemu jako różnica między przychodem a kosztami jego uzyskania.

Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 16 listopada 2017 r. przesądził także o braku możliwości uwzględnienia zarzutów apelacji, domagających się liczenia potencjalnych kosztów i ich odjęcia od kwot ustalonych przez biegłych. Szeroko przywołując orzecznictwo Sąd ten zważył, że przepisy art. 224 – 225 k.c. posługują się pojęciem wynagrodzenia, a nie odszkodowania. Z tego względu przyjmuje się, że powinno ono odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r., sygn. akt II CR 208/75, Lex nr 7707, zaś w najnowszym orzecznictwie wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 lutego 2020 r., sygn. akt VI ACa 200/19, Lex nr 3036520 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 czerwca 2020 r., sygn. akt I ACa 208/20, Lex nr 3113187). Jak wskazał dalej Sąd Apelacyjny, nie ma znaczenia wysokość faktycznie uzyskiwanych przez strony przychodów z działalności gospodarczej przy wykorzystaniu nieruchomości, gdyż jest to okoliczność istotna jedynie w kontekście przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, z którą nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Logika wyводу nie pozostawia wątpliwości, że pojęcie „dochodu” na użytek wykładni art. 224 – 225 k.c. nie zostało zdefiniowane w ujęciu księgowym, a więc jako różnica przychodów i kosztów, lecz w sensie zbliżonym do ekonomicznego pojęcia „przychodu”, a więc jako wynagrodzenie za pozbawienie możliwości korzystania z rzeczy, nie zaś jako roszczenie odszkodowawcze, które w istocie należałoby mierzyć tak określonym dochodem. W ten sam sposób co tutejszy Sąd w swoim orzeczeniu kasatoryjnym, wypowiedział się również w przywoływanym przez skarżącego judykacie (wyrok z dnia 10 kwietnia 2014 r., sygn. akt V ACa 940/13, Lex nr 1455562) Sąd Apelacyjny w Katowicach, choć również posłużył się pojęciem „dochodu”, nie zaś bardziej adekwatnym (choć jest to kwestia

jedynie stylistyczna, gdyż nie ma wątpliwości co do meritum) pojęciem „przychodu” czy po prostu świadczenia czy wynagrodzenia określonego w art. 224 – 225 k.c.

W świetle powyższych argumentów nie tylko zbędny, ale wręcz zupełnie bezprzedmiotowy, okazał się wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości. W ramach wynagrodzenia z art. 224 – 225 k.c. wystarczającym jest ustalenie tego, jakie przychody mogłaby przynosić sama rzecz. Zbędne i zarazem niedopuszczalne jest prowadzenie dalszych rozważań co do tego, jak przedstawiałaby się globalna ekonomika korzystania z rzeczy, albowiem jest to właściwe przy roszczeniach odszkodowawczych – to w nich punktem wyjścia jest zindywidualizowana sytuacja uprawnionego do odszkodowania, nie zaś li tylko charakterystyka danej nieruchomości. Wypada tu również przypomnieć, że w polskim porządku prawnym obowiązuje zasada zamkniętego katalogu praw rzeczowych, a zatem nie można byłoby wykreować w niniejszej sprawie innego, węższej (przez dochód w ujęciu księgowym) określonego prawa, aniżeli to do „wynagrodzenia” z art. 224 – 225 k.c.

Sąd Apelacyjny dodatkowo zwraca uwagę na instrumentalne traktowanie przez skarżącego ww. zarzutu, gdyż w ramach kryterium dochodu pozwany zmierza do uwzględnienia kosztów eksploatacyjnych, które równocześnie przedstawił do potrącenia w ramach odrębnego zarzutu. Ta wewnętrzna niespójność samej apelacji świadczy o tym, że argumentacja ta powoływana jest jedynie na użytek sprawy, jako przejaw usilnego, czyli nieznajdującego oparcia prawnego, dążenia do obniżenia wysokości należnego powodce wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z jej nieruchomości.

W kwestii wskazywanych przez pozwanego faktur, mających dokumentować faktycznie koszty prac wykonanych w związku z fizycznym podziałem nieruchomości, wbrew zarzutowi pozwanego Sąd I instancji nie wymagał, jak jest to przedstawiane w apelacji, aby w rachunkach ich zakupu wskazane było miejsce wbudowania poszczególnych materiałów budowlanych. Istotnym było natomiast przedstawienie jakiegokolwiek wiarygodnego dowodu, który wskazywałby na to, że to akurat na spornej nieruchomości wykonano prace, do których materiały te posłużyły. Inicjatywa dowodowa strony pozwanej mogłaby tu być szeroka – jako podstawowy jawi się tu dowód z zeznań świadków, albowiem nie wynika z materiałów sprawy, aby pozwany sam wykonywał wskazywane przez siebie prace, względnie by nikt mu przy ich wykonywaniu nie towarzyszył. Żaden tego rodzaju dowód nie został jednak Sądom obu instancji zaferowany. Argumentem przemawiającym na rzecz stanowiska pozwanego nie może być natomiast fakt, że biegłe nie wskazywały na wykonywanie na nieruchomości innych prac, niż związanych z fizycznym wydzieleniem nieruchomości. Nie to było przedmiotem dowodów z ich opinii, a zatem, w braku powiązania pomiędzy tymi dowodami (uwzględniając dodatkowo ich specyfikę, a więc to, że dowód z opinii biegłego w ogóle nie może być źródłem materiału faktycznego sprawy) a tezą, na której wykazanie zostały przeprowadzone, próbę nadania im takiego znaczenia, jak to wskazuje skarżący, należy uznać za oczywiście nieskuteczną.

Nie znalazł również uznania Sądu odwoławczego zarzut co do odmowy włączenia do rozliczenia poniesionych przez pozwanego kosztów gazu i prądu. Nie powielając całości trafnej argumentacji Sądu I instancji w tej materii, z którą skarżący jedynie polemizuje, należy podkreślić, że wydatki te były w istocie elementem utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym. W ten sposób pozwany zapobiegł zgłoszeniu w stosunku do niego, jako posiadaczowi w złej wierze, roszczenia z tytułu utraty wartości nieruchomości ze względu na jej niewłaściwe użytkowanie (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.). Po stronie powódki nie można w ogóle mówić o podlegającym kompensacie wzbogaceniu, albowiem pozwany spełnił po prostu ciężący na nim obowiązek. Brak jest przy tym dowodów na to, jak kształtowało się zużycie prądu i gazu w poszczególnych częściach nieruchomości. Z przyczyn technicznych nieadekwatnym jest ich rozliczenie proporcjonalne do powierzchni, albowiem wartości zużycia mediów powiązane są ze sposobem użytkowania poszczególnych lokali – co do ich wykorzystania, a co za tym idzie szczegółowej (w rozbiciu na części powódki i pozwanego) energochłonności. Zwykłym kosztem utrzymania rzeczy był również remont kotła, a więc i w tej mierze nie służą pozwanemu żadne roszczenia względem powódki.

Podniesione w pierwszej kolejności zarzuty błędów w ustaleniach faktycznych co do ustalonego przez Sąd Okręgowy charakterów nakładu na nieruchomość oraz uwzględnienia w rozliczeniu powierzchni lokalu, który mieścił poprzednio restaurację, są w istocie zarzutami naruszenia przepisów prawa

materialnego (w pierwszym przypadku ma ona tożsamy charakter z odrębnie zgłoszonym zarzutem naruszenia art. 754 k.c.).

Apelujący nie wyjaśnił, w czym konkretnie miałyby polegać wadliwość przyjęcia przez Sąd Okręgowy konstrukcji bezpodstawnego wzbogacenia, w miejsce rozliczenia według przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Nie przedstawił zwłaszcza tego, na czym mogłaby polegać korzyść dla sytuacji prawnej pozwanego w przeprowadzeniu takiej zmiany. Brak jakiegokolwiek uzasadnienia tego zarzutu racjonalizował - w zakresie jego oceny – poprzestanie na odwołaniu się do stanowiska Sądu I instancji w tej materii przedstawionego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Oczywiście nieuzasadniona jest argumentacja pozwanego, zmierzającą do rozliczenia powierzchni tej części nieruchomości, która uprzednio użytkowana była jako lokal użytkowy (restauracja), na proponowanych przez niego zasadach. W uzasadnieniu apelacji wskazano, jakoby Sąd I instancji nie pochylił się nad kwestią tego, jak potraktować sytuację, w której do rozwiązania umowy najmu tego lokalu doszło na skutek działania powódki (niewyrażenia przez nią zgody na sprzedaż alkoholu), co spowodowało utratę możliwości czerpania przez pozwanego odpowiednio wysokich przychodów z tego stosunku prawnego. Pozwany całkowicie pomija, że obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z tej części nieruchomości zaktualizował się w dacie prawomocności postanowienia o zniesieniu współwłasności i nie dotyczy okres wcześniejszego, w którym mógł do tego pomieszczenia rościć sobie prawa. Skoro zaś nie wydał właścicielce tej powierzchni, pomimo istnienia takiego obowiązku, to jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia z tego tytułu. Stanowisko to jest w pełni zgodne z wiążącymi Sąd Apelacyjny ocenami prawnymi przedstawionymi w uzasadnieniu wyroku tego Sądu z dnia 16 listopada 2017 r. Symptomatyczne jest przy tym, że skarżący nie kwestionuje kluczowego – w analizowanym aspekcie - ustalenia Sądu Okręgowego, że powierzchnię użytkowaną uprzednio jako restauracja, przez cały okres uwzględniony przez ten Sąd, do jej fizycznego zwrotu powódce, posiadał.

Pozwany przedstawił także zarzut co do ustalenia stawki za powierzchnie piwniczne na takim samym poziomie, jak stawki dotyczące lokali mieszkalnych. Sąd Okręgowy ustalił tą stawkę na podstawie dowodu z opinii biegłej Z., która sporządziła zarówno opinię główną, jak i uzupełniającą, w następstwie przedstawionych przez pozwanego zarzutów. Po przedstawieniu przez biegłą opinii uzupełniającej zarządzeniem z dnia 24 czerwca 2019 r. (k. 1013) Przewodnicząca w Sądzie Okręgowym w Koszalinie zobowiązała pełnomocników stron do ustosunkowania się do treści opinii, a także złożenia wszelkich twierdzeń, dowodów i zarzutów w terminie 14 dni pod rygorem ich pominięcia w toku dalszego postępowania. Pozwany odpowiedział na to zobowiązanie pismem z dnia 16 lipca 2019 r. (k. 1021 – 1023), w którym nie zawarł żadnych uwag co do przyjęcia jednej stawki odnośnie tych dwóch rodzajów pomieszczeń. Aktualnie zatem zarzut ten podlegać musiał pominięciu jako spóźniony i to zarówno na podstawie zastosowania opisanego wyżej rygору, ale również w oparciu o treść art. 381 k.p.c.

Pominięciu z tych samych przyczyn podlegają również zarzuty skarżącego dotyczące opinii biegłej P., a kwestionujące nieujęcie robót wykonanych niezgodnie ze sztuką budowlaną. Zarządzeniem z dnia 28 lutego 2019 r. (k. 924) zobowiązano pełnomocników stron do ustosunkowania się do treści opinii, a także złożenia wszelkich twierdzeń, dowodów i zarzutów w terminie 14 dni, pod rygorem ich pominięcia w toku dalszego postępowania. Pozwany w przedłożonym w odpowiedzi na to zarządzenie piśmie z dnia 22 marca 2019 r. (k. 946 – 951), nie kwestionował opinii biegłej P., co do tego, że nie wszystkie prace zmierzające do fizycznego podziału nieruchomości zostały przez niego wykonane. W piśmie złożonym na skutek kolejnego zobowiązania, w dniu 16 lipca 2019 r., pozwany nie przedstawił także zarzutów do tej opinii w zakresie nieuwzględnienia przez biegłą prac wykonanych niezgodnie ze sztuką budowlaną. W konsekwencji dotyczące tego zagadnienia zarzuty apelacji nie mogły podlegać obecnie merytorycznemu badaniu. Niezależnie od tego należy zwrócić uwagę, że prace wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną nie podlegają rozliczeniu, bo nie stanowią one elementu wzbogacenia, zaś w przypadku prac niewykonanych w ogóle nie doszło do wygenerowania jakiegokolwiek wierzytelności, która mogłaby zostać potrącona (vide: art. 498 § 1 k.c.)

Zasadnymi okazały się natomiast zarzuty pozwanego dotyczące zakresu rozliczeń kosztów ubezpieczenia i podatku od nieruchomości. Wadliwość stanowiska Sądu I instancji w tej materii przejawiała się w tym, że po pierwsze arbitralnie

przyjął on (w żaden sposób stanowiska tego nie uzasadniając), że wydatki pozwanego w tym zakresie winny być rozliczone między stronami po połowie, zamiast - odzwierciadlającego faktyczny nakład pozwanego na nieruchomości powódki – ich rozliczenia wedle proporcji, w jakich każdej ze stron przypadła własność nieruchomości po jej podziale. Po drugie zaś, Sąd ten nie uwzględnił w tym rozliczeniu pełnego okresu, za który pozwany obowiązany jest zapłacić powódce wynagrodzenie, a w którym wydatki z tego tytułu poniósł.

Rozważając w pierwszej kolejności kwestię podatku od nieruchomości, jak wynika z decyzji Burmistrza Miasta W. z dnia 25 stycznia 2011 r., znak (...) (k. 180) w roku 2011 pozwanego obciążyły cztery raty podatku od nieruchomości po 1 629 zł, a więc łącznie w kwocie 6 516 zł. Uwzględniając okres od 17 maja 2011 r. do 31 grudnia 2011 r., czyli 229 dni z roku 2011 liczącego dni 365, do rozliczenia z powódką pozostaje kwota 4 085,50 zł (62,7% z kwoty całego podatku).

Sąd Apelacyjny ustalił następnie, że wartość przedstawionej przez pozwanego polisy ubezpieczeniowej za okres od 2 października 2010 r. do 1 października 2011 r. wynosi 2 660 zł (k. 182), a więc okres od 17 maja 2011 r. do końca tego ubezpieczenia obejmuje 138 dni, czyli 37,8% całego okresu ubezpieczenia. W takiej też proporcji rozliczeniu za ten okres winny podlegać poniesione przez pozwanego wydatki w kwocie 1 005,50 zł (2 660 x 37,8%).

Pozwany poniósł wreszcie koszty ubezpieczenia szyb okiennych i drzwiowych za okres od 7 października 2010 r. do 6 października 2011 r. w kwocie 453 zł (polisa na k. 183), czyli od dnia 17 maja 2011 r. do końca okresu ubezpieczenia rozliczeniu podlega kwota 178,90 zł (39,5% okresu ubezpieczenia, czyli 144 z 365 dni).

Ostatecznie, rozliczeniu pomiędzy stronami podlega kwota podatku w wysokości 4 085,50 zł oraz koszty ubezpieczenia w wysokości 4 145,40 zł (do uwzględnionej przez Sąd Okręgowy kwoty wydatków z tego tytułu w kwocie 2 961 zł, należy dodać ustaloną wyżej kwotę 1 184,40 zł).

Nie jest w realiach sprawy kwestionowane, że wedle wyliczeń zawartych w opinii biegłego, powódka posiadała powierzchnię 557,66 m², natomiast pozwany 439,40 m². Przy łącznej powierzchni nieruchomości - 997,06 m², do powódki przynależało zatem 55,93% tej powierzchni i w takim stosunku winna ona zwrócić pozwanemu ustalone wyżej przez Sąd odwoławczy koszty.

Zwrotowi przez powódkę na rzecz pozwanego podlega zatem kwota wykupu ubezpieczenia w wysokości 2 318,50 zł oraz podatku od nieruchomości - 2 285 zł, łącznie 4 603,50 zł. Sąd Okręgowy uwzględnił kwoty, odpowiednio 1 480,50 zł z tytułu ubezpieczenia oraz 1 629 zł tytułem podatku, a więc łącznie 3 109,50 zł, Różnicę pomiędzy tymi wartościami wynosi 1 494 zł, którą należało dodatkowo uwzględnić w ramach podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia.

Powyższe oznacza, że ostatecznie zasądzeniu od pozwanego W. K. na rzecz powódki E. K. podlegała kwota 81 010,50 zł (wobec orzeczonej przez Sąd I instancji kwoty 82 504,50 zł).

Modyfikacji powinna ulec nie tylko globalna kwota, którą pozwany powinien zapłacić powódce, lecz także poszczególne kwoty częściowe, od których naliczane są odsetki za opóźnienie. Stosując zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55) z urzędu przepisy prawa materialnego, pomimo braku w tej mierze zarzutu pozwanego, Sąd Apelacyjny wskazuje, iż kwoty ubezpieczenia i podatku były objęte zarzutem potrącenia zawartym już w odpowiedzi na pozew, będąc już wówczas wymagalnymi, co zgodnie z art. 499 zdanie drugie k.c. powinno prowadzić do rozliczenia tej kwoty z pierwotnie dochodzoną przez powódkę, jeszcze przed Sądem Rejonowym w Wałcu, kwotą 30 757 zł, obniżając ją ostatecznie do kwoty 26 153,50 zł.

Skoro powództwo podlegało uwzględnieniu w zakresie kwoty 81 010,50 zł, to w ramach należności objętej rozszerzeniem powództwa (z odsetkami, ustawowymi, a następnie ustawowymi za opóźnienie, od dnia 19 września 2015 r.), zasądzeniu podlegała kwota 54 857 zł (trzeba tu wspomnieć, że Sąd Okręgowy, w ramach swoich obliczeń, pomylił się arytmetycznie, zasądzając z odsetkami od dnia 19 września 2015 r. kwotę 51 751,50 zł, zamiast 51 747,50 zł stanowiącej różnicę między globalną zasądzoną kwotą 82 504,50 zł a pierwotnie dochodzonymi 30 757 zł). Koszty

fizycznego podziału nieruchomości należy rozliczyć z kwotą rozszerzonego powództwa, albowiem nie były wcześniej wymagalne (argument z art. 499 zdanie drugie k.c.), a nadto zostały sprecyzowane w zakresie kosztów poniesionych (nie zaś planowanych) w zarzucie potrącenia zgłoszonym właśnie w reakcji na rozszerzone powództwo.

Zmiana rozstrzygnięcia co do istoty sprawy spowodowała również zmianę w zakresie rozdziału pomiędzy strony obowiązku poniesienia kosztów procesu. Przy wartości przedmiotu sporu wynoszącej 219 456 zł powódka wygrała postępowanie co do kwoty 81 010,50 zł,

tj. w 36,9% (Sąd Okręgowy przyjął 37,6%). Powódka poniosła łącznie koszty procesu, prawidłowo ustalone przez Sąd Okręgowy w wysokości 34 340,00 zł, z czego 36,9% stanowi 12 671 zł. Pozwanemu z kolei, który wygrał proces w 63,1%, a poniósł koszty procesu w wysokości 29 528 zł, należy się z tego tytułu kwota 18 462 zł. Po wzajemnym potrąceniu pozostaje do zapłaty na rzecz pozwanego kwota 5 791 zł.

W toku procesu zostały poniesione wydatki w związku ze sporządzeniem opinii sądowych w łącznej kwocie 20 110,38 zł. Zostały one pokryte z uiszczonych przez strony postępowania zaliczek do kwoty 17 500 zł. Brakującą kwotę 2 610,38 zł strony winny pokryć w stosunku do wyniku sprawy: powódka w 1 647,15 zł, a pozwany 963,23 zł, przy czym należność od powódki została stosownie do art. 113 ust. 2 u.k.s.c. podlegała ściągnięciu z zasądzonego na jej rzecz świadczenia.

Tak argumentując Sąd Apelacyjny częściowo uwzględnił apelację i na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w sposób szczegółowo opisany w punkcie I sentencji. W pozostałym, przeważającym zakresie, środek odwoławczy pozwanego podlegał oddaleniu jako bezzasadny, na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło zgodnie z art. 100 k.p.c. przy uwzględnieniu, że pozwany wygrał to postępowanie w około 2%, co implikowało obciążeniem go całością kosztów poniesionych przez powódkę, tożsamych z kosztami zastępstwa procesowego. Ich wysokość ustalono w stawce minimalnej, w oparciu o treść

z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) na kwotę 4 050 zł (75% z 5 400 zł).

Dodatkowo Sąd Apelacyjny wskazuje w tym miejscu, że pismo z dnia 5 czerwca 2020 r., podpisane przez powoda, niczego istotnego dla kierunku rozpoznania niniejszej sprawy nie wnosi. Poza powtórzeniem zarzutów podniesionych w apelacji złożonej przez jego pełnomocnika, zawiera ono polemikę z prawomocnymi orzeczeniami wydanymi w innych zakończonych postępowaniach prowadzonych z udziałem stron, co już tylko z uwagi na treść art. 365 § 1 k.p.c. jest niedopuszczalne.

Tomasz Sobieraj Artur Kowalewski Dariusz Rystał