

UZASADNIENIE

10 października 2016 roku K. Z. i W. Z. złożyli pozew przeciwko L. K. i G. K., w którym wnoszą o:

1/ nakazanie każdemu z pozwanych, aby w terminie 3 dni od dnia uprawomocnienia wyroku dopuścił powodów do współposiadania i korzystania z całej nieruchomości wspólnej oznaczonej, jako działka numer (...) położona w K. przy Placu (...), objętej księgą wieczystą (...) poprzez:

a/ nakazanie L. K. i G. K. wydania K. Z. i W. Z. po jednym komplecie kluczy:

- do głównych drzwi wejściowych na parterze budynku,
- do lokalu użytkowego mieszczącego się na parterze po prawej stronie od wejścia głównego do budynku,
- do drzwi mieszczących się na parterze budynku, za którymi zlokalizowane są schody prowadzące na pierwsze piętro budynku,
- do lokalu znajdującego się na pierwszym piętrze budynku,
- do oficyny, do której wejście zlokalizowane jest z tyłu budynku,

b) nakazanie L. K. i G. K. w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się wyroku przesunięcia ściany, zlokalizowanej na wprost schodów na pierwszym piętrze budynku, wybudowanej przez pozwanych, w głąb o około 60 cm, celem umożliwienia zlokalizowania wejścia do drugiego lokalu na pierwszym piętrze, do którego obecnie nie ma dostępu, poprzez wyburzenie ściany i usytuowanie drzwi wejściowych do lokalu,

2/ upoważnienie K. Z. i W. Z. przez Sąd do wykonania zastępczego na koszt i ryzyko L. K. i G. K. wyburzenia ściany wybudowanej przez pozwanych w miejscu łączącym klatkę schodową z pomieszczeniami zlokalizowanymi na pierwszym i drugim piętrze budynku, w sytuacji gdyby bezskutecznie upłynął termin wynikający z nakazu orzeczonego zgodnie z punktem poprzednim,

3/ nakazanie solidarnie L. K. i G. K. złożenia K. Z. i W. Z. w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się wyroku, rachunku z zarządu faktycznego nieruchomością wspólną, położoną w K. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą nr (...), za okres od 1 września 2015 roku do dnia wytoczenia powództwa, zawierającego sprawozdanie rachunkowe dotyczące spornej nieruchomości w szczególności przez wykazanie dokonywanych czynności faktycznych i prawnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości względem osób trzecich, poniesionych przez L. K. i G. K. wydatków i ciężarów oraz pobranych przez pozwanych pożytków i innych przychodów z nieruchomości,

4/ zasądzenie od L. K. i G. K. solidarnie na rzecz K. Z. i W. Z. kwoty 20'688,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem nakładów na nieruchomość wspólną dokonanych przez powodów,

5/ zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu według norm.

W odpowiedzi na pozew złożonej 13 marca 2017 roku (k 60), której braki uzupełnione zostały pismem złożonym 11 lipca 2017 roku (k 327) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu od powodów na swoją rzecz, a nadto zgłosili pozew wzajemny domagając się zasądzenia od K. Z. i W. Z. solidarnie na rzecz L. K. i G. K. 160'000,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 13 marca 2017 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wzajemnego małżonkowie K. wskazali, że dochodzona od strony przeciwnej kwota wynika z rozliczenia nakładów koniecznych poczynionych na nieruchomość przez powodów wzajemnych, ewentualnie – stanowi zwrot bezpodstawnego wzbogacenia uzyskanego przez pozwanych wzajemnych w ten sposób, że nabyli

oni udział w nieruchomości płacąc za niego cenę, która nie uwzględniała wartości nakładów poczynionych przez małżonków K. na użytkowaną przez nich część.

Powodowie wnieśli o oddalenie pozwu wzajemnego i zasądzenie na swoją rzecz od powodów wzajemnych kosztów procesu.

Wyrokiem częściowym z 21 marca 2019 roku Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo główne w zakresie żądania dopuszczenia do współposiadania i korzystania z całej nieruchomości oraz żądania nakazania L. K. i G. K. złożenia rachunku z zarządu nieruchomością oraz oddalił powództwo wzajemne w całości.

Małżonkowie Z. wnieśli apelacje od tego wyroku, zaskarżając rozstrzygnięcie w części oddalającej powództwo główne w zakresie żądania dopuszczenia do współposiadania i korzystania z nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację pozwani (powodowie wzajemni) wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz od skarżących kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z 10 czerwca 2020 roku Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację powodów.

W dalszej części postępowania powodowie poparli powództwo w części nieobjętej prawomocnym wyrokiem częściowym, natomiast pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w tym zakresie.

Postanowieniem z 6 listopada 2020 roku Sąd Okręgowy w Łodzi wyłączył ze sprawy, do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia żądanie K. Z. i W. Z. o upoważnienie do wykonania zastępczego na koszt i ryzyko L. K. i G. K. wyburzenia ściany wybudowanej przez pozwanych w miejscu łączącym klatkę schodową z pomieszczeniami zlokalizowanymi na pierwszym i drugim piętrze budynku położonego w K. przy Placu (...) i podjął postępowanie w przedmiocie tego żądania w trybie postępowania nieprocesowego. Sprawa ta została zarejestrowana w tutejszym Sądzie pod sygnaturą II Ns 169/20 i postanowieniem z 13 listopada 2020 roku Sąd stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową oraz przekazał ją do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kutnie.

Postanowieniem z 11 stycznia 2021 roku wydanym w trybie art. 15 z.zs² ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, Sąd Okręgowy uprzedził strony o zamiarze zamknięcia rozprawy i wydania wyroku na posiedzeniu niejawnym.

Pismem z 1 lutego 2021 roku strona powodowa podtrzymała żądanie zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz 20'688,50 zł zawarte w pkt. 4 pozwu głównego oraz wniosła o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu z tytułu oddalenia powództwa wzajemnego oraz z tytułu powództwa o zapłatę.

Pismem, które wpłynęło 1 lutego 2021 roku strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu według złożonego zestawienia (k 896).

4 marca 2021 roku Sąd Okręgowy postanowił zamknąć rozprawę i wydać wyrok na posiedzeniu niejawnym.

Stan faktyczny:

Strony są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy Placu (...), objętej księgą wieczystą (...). L. K. jest współwłaścicielem w 1/4, L. K. i G. K. są współwłaścicielami w 1/4 na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej, zaś małżonkowie Z. są współwłaścicielami w 1/2, przy czym ich udział objęty jest małżeńską wspólnością ustawową.

/ wydruk księgi wieczystej – k 13-17 /

W 1991 roku L. K. nabył udział w wysokości 1/4 we współwłasności nieruchomości położonej w K. przy Placu (...). Zakupu dokonał wspólnie z kolegą – M. M. (1), który nabył podobny udział w wysokości 1/4. Nieruchomość była

wówczas zabudowana domem piętrowym usytuowanym przy granicy działki od strony Placu (...) oraz dwiema oficynami. Przy transakcji zbywca powiadomił kupujących, że w ramach nabytych udziałów L. K. i M. M. (1) „mają przypisaną” prawą połowę nieruchomości patrząc od strony Placu (...), jednakże taki podział do użytkowania nie został odnotowany w umowie sprzedaży. W 1993 roku G. K. i L. K. nabyli od M. M. (1) przypadający mu udział w wysokości 1/4 we współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Od tego czasu małżonkowie K. użytkowali prawą część nieruchomości w ten sposób, że dysponowali znajdującymi się w niej lokalami, które nie pozostawały w zarządzie komunalnym, przeprowadzali we własnym zakresie remonty i konserwację tej części budynku frontowego, płacili oddzielnie za media podłączone do tej części budynku i opłacali podatki proporcjonalnie do swojego udziału.

/ umowa sprzedaży z 1991 roku – k 35, umowa sprzedaży z 1993 roku – k 36-37, umowa najmu – k 284-289, umowa najmu – k 293-294, zeznania świadka E. P. – k 458, zeznania świadka J. B. – k 458, zeznania świadka A. D. – k 458, zeznania świadka M. Ż. – k 458, zeznania świadka Z. K. – k 778, zeznania pozwanego L. K. – k 816 w zw. z k 458, /

Poprzednik prawny małżonków K. – E. P. wystąpił w 1984 roku do Sądu Rejonowego w Kutnie o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, jednakże jego wniosek został zwrócony wskutek nieuzupełnienia braków formalnych.

/ załączone akta Ns 145/84 Sądu Rejonowego w Kutnie /

Od 1995 roku udział w wysokości 1/2 we współwłasności nieruchomości należał do małżonków J., którzy nabyli go od państwa S.. Przy zakupie małżonkowie J. dowiedzieli się od zbywców, że do nich należy lewa część nieruchomości. W 1995 roku budynek frontowy był już przerobiony przez małżonków K., którzy wybudowali schody prowadzące od głównego wejścia na piętro. Wejście na schody wyposażone było w drzwi, do których klucz mieli wyłącznie małżonkowie K.; korzystali oni z lokali znajdujących się po prawej stronie nieruchomości z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Małżonkowie J. użytkowali lokal usytuowany na parterze frontowego budynku, po jego lewej stronie, którego remont przeprowadzili samodzielnie; w oficynie znajdującej za tym lokalem mieszkali lokatorzy J. J. (2). J. J. (2) nie miała natomiast dostępu do pomieszczenia znajdującego się na piętrze lewej części budynku frontowego, które stało puste. J. J. (2) miała swój licznik energii elektrycznej i opłacała podatek od swojego udziału. J. J. (2) sama wykonała instalację elektryczną w użytkowanej przez siebie części nieruchomości; krótko przed 2015 rokiem małżonkowie J. wymienili także we własnym zakresie poszycie dachu w swojej części budynku. Małżonkowie J. nigdy nie domagali się od małżonków K. żadnych rozliczeń; nie występowali też o zniesienie współwłasności lub sądowy podział do użytkowania wspólnej nieruchomości. Wystawiając swój udział na sprzedaż małżonkowie J. przedstawiali przedmiot sprzedaży, jako lewą połowę nieruchomości.

/ wydruk oferty sprzedaży – k271-276, zeznania świadka J. J. (2) – k 458, zeznania świadka M. J. – k 458, zeznania świadka M. N. – k 458, kopia umowy z 1995 roku – k 501-503 /

Małżonkowie Z. nabyli swój udział na podstawie umowy zawartej z małżonkami J. 26 sierpnia 2015 roku, za 80'000,00 zł. Umowa nie zawierała żadnej wzmianki o podziale nieruchomości do użytkowania.

/ umowa – k 405-407 /

We wrześniu 2015 roku małżonkowie Z. wystosowali do małżonków K. pismo, w którym domagali się zniesienia współwłasności nieruchomości przy Placu (...) w K. oraz dostarczenia im umów najmu lokali usługowych w tej nieruchomości, zawartych przez małżonków K.; złożyli też oświadczenie, że nie wyrażają zgody na wynajmowanie lokali za cenę niższą, niż 1'500,00 zł za każdy lokal oraz wezwali adresatów do uiszczania na swoją rzecz połowy dochodów z wynajmu lokali, nie mniej jednak, niż 750,00 zł miesięcznie za każdy lokal poczynając od 1 września 2015 roku.

/ pisma wraz z dowodami doręczenia – k 28-31 /

Przed zakupem udziałów małżonkowie Z. zostali poinformowani przez sprzedającą, że L. K. korzysta z większej części budynku na nieruchomości, nie dopuszczając innych współwłaścicieli.

/ zeznania powódki K. Z. i powoda W. Z. – k 816 /

29 października 2014 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. wydał decyzję nakazującą G. K., L. K., J. J. (2) i M. J. rozbiórkę niezamieszkałego budynku mieszkalnego – oficyny położonej przy Placu (...) w K., ze względu na jej zły stan techniczny zagrażający zdrowiu i życiu ludzi. W decyzji wyznaczono termin przystąpienia do robót na 31 maja 2015 roku oraz ich zakończenia na 31 września 2015 roku. Po nabyciu udziału przez małżonków Z. wszyscy współwłaściciele nieruchomości położonej w K. przy Placu (...) wystąpili z wnioskiem o przedłużenie terminu zakończenia robót rozbiórkowych. Decyzją z 14 września 2015 roku termin ten został ustalony na 30 października 2015 roku. 1 listopada 2015 roku W. Z. zawarł z W. M. działającym pod firmą (...) W. M., umowę o roboty budowlane obejmująca rozbiórkę oficyny znajdującej się na nieruchomości wspólnej. Prace zostały zakończone w styczniu 2016 roku, za co inwestor zapłacił 51'045,00 zł. Pieniądze te pochodziły z majątku wspólnego małżonków Z..

/ decyzja – k 18-19, pisma powodów – k 20 i 21, pisma pozwanych – k 22 i 23, decyzja – k 24, umowa – k 25-26, faktura – k 27, dowód wpłaty – k 877, zeznania powódki K. Z. i powoda W. Z. – k 816 /

Po nabyciu udziału we współwłasności małżonkowie Z. zawarli też nową umowę z dotychczasowymi najemcami lokalu użytkowego znajdującego się w lewej części budynku frontowego na parterze, pobierając z tego tytułu czynsz od 1 września 2015 roku w wysokości 16'800,00 zł rocznie. Wcześniej osoby te wynajmowały ten sam lokal na podstawie umowy zawartej z małżonkami J.. Dochód netto z najmu uzyskany przez powodów do września 2016 roku wyniósł 9'668,00 zł

/ zeznania powódki K. Z. i powoda W. Z. – k 816 /

Całość remontów przeprowadzonych przez małżonków K. została wykonana przed sierpniem 2015 roku, głównie w latach dziewięćdziesiątych, przy czym część tych prac wykonano przy udziale M. M. (1). Poza rozebraniem oficyny, która znajdowała się na lewej części nieruchomości, na posesji przy Placu (...) nie były przeprowadzane żadne prace remontowe po zakupie udziałów przez małżonków Z..

/ zeznania pozwanego L. K. i pozwanej G. K. – k 816 /

Postanowieniem z 11 stycznia 2021 roku Sąd pominął zgłoszone przez stronę dowody z oględzin nieruchomości, zeznań świadków J. J. (2), M. J., M. M. (2), J. B., M. Ż., G. Ż. i A. D., dowód z opinii biegłego, dowód z akt postępowania administracyjnego oraz z przesłuchania stron, zmierzające do wykazania, że w chwili nabycia udziałów powodowie wiedzieli o konieczności poczynienia nakładów na rozbiórkę nieruchomości oraz wiedzieli o działaniach i zaniechaniach swojej poprzedniczki prawnej. Fakty te są bowiem irrelevantne dla rozstrzygnięcia roszczenia powodów, a częściowo także zostały wykazane innymi dowodami.

Rozważania prawne:

Zgodnie z art. 206 kc każdy współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Użyty w tym przepisie termin „współposiadanie” oznacza łączne władanie rzeczą wspólną przez wszystkich współwłaścicieli, a nie władanie przez każdego z nich wydzieloną fizycznie częścią nieruchomości. Warto również przypomnieć, że z przepisu tego nie wynika, aby uprawnienie do współposiadania miało jakikolwiek związek z wielkością udziału przypadającego danemu współwłaścicielowi. Z jednej strony oznacza to, że uprawnienie każdego współwłaściciela wynikające z art. 206 kc jest takie samo, niezależnie od wielkości jego udziału. Z drugiej strony – brak jest prawnego uzasadnienia do posługiwania się takimi pojęciami, jak „współposiadanie w granicach udziału” czy „współposiadanie ponad udział”.

Wyjątkiem od zasady uregulowanej we wspomnianym przepisie jest wykształcony w praktyce podział rzeczy wspólnej do użytkowania. Taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej, polegający na wydzieleniu jej fizycznych części, z których korzystają poszczególni współwłaściciele na zasadzie wyłączności, jest dopuszczalny na podstawie umowy zawartej między wszystkimi współwłaścicielami lub na podstawie orzeczenia sądu. Zgodnie z ugruntowaną praktyką, umowa quo ad usum nie wymaga żadnej szczególnej formy i może być zawarta także w sposób dorozumiany, np. poprzez utrwalone korzystanie z rzeczy przez współwłaścicieli. Istotne jest jedynie, aby wola współwłaścicieli odnośnie takiego sposobu korzystania z przedmiotu współwłasności wyrażona była w sposób ujawniający zgodny zamiar stron – art. 60 kc.

Na gruncie tej sprawy nie ulega wątpliwości, że co najmniej od 1991 roku, tzn. od momentu nabycia udziałów przez L. K. i M. M. (1), na nieruchomości położonej w K. przy Placu (...) utrwalony był podział do użytkowania polegający na tym, że prawa część nieruchomości (patrząc od strony Placu (...)) była w posiadaniu małżonków K., którzy korzystali z niej z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, zaś lewą część nieruchomości użytkowali wyłącznie małżonkowie J.. Stan ten istniał również w dacie nabycia nieruchomości przez małżonków Z..

Podział quo ad usum to sposób korzystania z nieruchomości, którego nie nabywa się z mocy samego prawa wyłącznie poprzez nabycie udziału od współwłaściciela, który był stroną umowy o podziale rzeczy do użytkowania. Aby umowa, której stroną był poprzednik, odniosła skutek względem nabywcy udziału konieczna jest przede wszystkim po jego stronie wiedza, a przynajmniej możliwość łatwego dowiedzenia się o istnieniu dorozumianej umowy – art. 221 kc. Uznając nawet, że małżonkowie Z. kupując swój udział w sierpniu 2015 roku wiedzieli, że między dotychczasowymi współwłaścicielami istniał utrwalony podział do użytkowania oraz akceptowali fakt, że nabywając udział nabywają również prawo do korzystania wyłącznie z lewej części nieruchomości, na co wskazują okoliczności ustalone na podstawie zeznań samych powodów oraz ich poprzedniczki prawnej, nie sposób przyjąć, że po sierpniu 2015 roku sytuacja ta nie uległa zmianie. Zgodnie z poglądem prezentowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który Sąd orzekający w pełni akceptuje, skoro quo ad usum może wynikać z utrwalonego sposobu korzystania z rzeczy, to jakkolwiek zmiana okoliczności faktycznych, a zwłaszcza wyrażona w sposób dostatecznie jasny wola przynajmniej jednego ze współwłaścicieli, skutkuje stwierdzeniem, że dotychczasowa umowa o podziale rzeczy do użytkowania została zmieniona lub uchylona (vide: postanowienie Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 10 listopada 2016 roku sygnatura akt IV CSK 46/16). Nie ulega wątpliwości, że małżonkowie Z. wyrazili w sposób dostatecznie jasny swój brak akceptacji dla wcześniejszego podziału do użytkowania przedmiotowej nieruchomości już w oświadczeniach pisemnych złożonych małżonkom K. we wrześniu 2015 roku. Niezależnie od tego, jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu przywołanego postanowienia, wszczęcie postępowania takiego, jak to, jest bez wątpienia zmianą okoliczności decydującą o zakończeniu podziału quo ad usum ukształtowanego wcześniej.

Reasumując, wbrew stanowisku małżonków K., w chwili obecnej strony nie są związane żadną umową regulującą podział nieruchomości przy Placu (...) w K. do użytkowania, chociaż umowa taka istniała co najmniej do sierpnia 2015 roku.

Powyzsze wnioski mają kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia żądania zapłaty, zawartego w pkt. 4 pozwu głównego, którego podstawą prawną jest art. 207 kc. Zgodnie z tym przepisem przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do ich udziałów, a wydatki i ciężary obciążają współwłaścicieli w takim samym stosunku. Okolicznością uchylającą tę zasadę mogło być jedynie istnienie podziału quo ad usum przedmiotowej nieruchomości lub innej umowy zawartej między współwłaścicielami, a dotyczącej odmiennego sposobu podziału przychodów i obciążenia wydatkami. W przypadku stron tego procesu żadna z tych okoliczności nie zachodziła, jak wskazano to wcześniej.

Wydatek poniesiony przez małżonków Z. miał bez wątpienia charakter nakładu koniecznego, ponieważ jego źródłem była decyzja administracyjna nakazująca wszystkim współwłaścicielom rozbiórkę oficyny. Z tego względu bezskuteczny jest zarzut dokonania przez powodów czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu bez zgody pozwanych. Ci ostatni byli bowiem tak samo związani decyzją administracyjną nakazującą rozbiórkę oficyny, od której nie złożyli odwołania, a nadto wystąpili wspólnie z powodami o przedłużenie terminu wykonania tej decyzji.

Z tych samych względów nie mogło dojść do naruszenia art. 201 kc, chociaż ze względu na charakter nakazanej administracyjnie czynności trudno uznać rozebranie budynku za czynność zwykłego zarządu.

Dla skuteczności roszczenia nie ma znaczenia, że decyzja ta wydana została jeszcze w 2014 roku, a więc w okresie obowiązywania faktycznego podziału do użytkowania nieruchomości, wiążącego pozwanych z poprzednikami prawnymi powodów. Nawet gdyby istniały jakieś porozumienia między małżonkami K. i małżonkami J., dotyczące poniesienia kosztów rozbiórki wyłącznie przez tych ostatnich – co nie zostało udowodnione w tym procesie, to nie wiąże one małżonków Z.. Nabywając udział we współwłasności powodowie nie tylko nie stali się stroną dorozumianej umowy quo ad usum wiążącej poprzedników, ale nie weszli w żadne prawa i obowiązki porozumień zawieranych chociażby w sposób dorozumiany przez małżonków J. z pozwanymi. Istotna jest natomiast faktyczna data dokonania rozbiórki i poniesienia wydatku.

Wobec tego, że udziały powodów i pozwanych są równe, małżonkowie Z. mają prawo domagać się od małżonków K. zwrotu połowy wydatków poniesionych w związku z rozbiórką wspólnego budynku. Należność ta została pomniejszona przez powodów o połowę dochodu uzyskanego przez nich do czasu wytoczenia powództwa, która to wartość nie była kwestionowana przez stronę pozwaną.

Sąd uznał za bezzasadny zarzut strony pozwanej odnoszący się do kwestii objęcia rozbiórką klatki schodowej prowadzącej do pomieszczeń znajdujących się na piętrze, ponieważ stanowiła ona element połączony z oficyną, która podlegała rozbiórce.

Bezzasadny jest zarzut odnoszący się do rzekomo zaniżonej ceny, za którą pozwani nabyli udział w nieruchomości. Cena jest ustalana między stronami umowy sprzedaży, zaś z samej umowy oraz zeznań świadków i strony pozwanej okoliczności nie wynika, aby została ona pomniejszona o koszt rozbiórki oficyny. Nota bene, ze zgromadzonych dowodów nie wynika, aby w dacie zakupu udziału przez powodów oni sami lub ich poprzednicy prawni znali ten koszt. Natomiast konieczność rozebrania oficyny, znana już w dacie zakupu udziału przez powodów mogła mieć wpływ na obniżenie ceny zakupu w tym sensie, że budynek ten był dla nabywców bezwartościowy. Nie ma to jednak żadnego znaczenia dla rozliczenia samych kosztów rozbiórki.

Dla roszczenia powodów nie miały znaczenia nakłady poczynione na nieruchomość przez pozwanych w okresie poprzedzającym nabycie udziału przez małżonków Z.. Abstrahując od charakteru tych nakładów należy zauważyć, że jedyną podstawą prawną ich rozliczenia może być art. 207 kc. Jednakże Sąd podziela pogląd, że podział quo ad usum obowiązujący w dacie ich ponoszenia, także wynikający z umowy dorozumianej, oznacza, że każdy ze współwłaścicieli ponosi we własnym zakresie ciężary i wydatki poniesione na część objętą jego wyłącznym korzystaniem, bez prawa żądania ich rozliczenia z innymi współwłaścicielami. Z zeznań małżonków K. wynika, że wszystkie nakłady, których dokonali na nieruchomość zostały poniesione przed 2015 rokiem, a więc w okresie obowiązywania podziału do użytkowania, i były one dokonywane wyłącznie na tę część budynku, która pozostawała w ich użytkowaniu.

Ponadto, ewentualne roszczenia o zwrot nakładów mają charakter obligacyjny; dokonanie nakładów na rzecz wspólną tworzy stosunek zobowiązaniowy wiążący wyłącznie współwłaścicieli, którzy byli nimi w chwili dokonywania nakładów. Nie istnieje żadna podstawa prawna pozwalająca na uznanie, że nabywcy udziałów we współwłasności stają się z mocy prawa dłużnikami takich zobowiązań obciążających zbywców. Innymi słowy, ewentualne zobowiązania z tytułu zwrotu nakładów nie przechodzą na kolejnych współwłaścicieli niczym obciążenia hipoteczne. Zatem małżonkowie Z. nabywając w 2015 roku udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości nie mogli stać się bez swej woli dłużnikami zobowiązania, które mogło obciążać małżonków J. z tytułu rozliczenia nakładów poczynionych przez małżonków K. przed 2015 rokiem.

Podstawą do uwzględnienia żądania pozwanych o rozliczenie z powodami nakładów poczynionych przed 2015 rokiem nie mogą być także przepisy art. 405 kc i następnych. Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu mogą mieć, co do zasady, zastosowanie także w stosunkach między współwłaścicielami o ile nie dotyczą rozliczeń objętych treścią art. 207 kc. W tej sprawie małżonkowie K. domagali się takich właśnie rozliczeń a ich powództwo wzajemne zostało prawomocnie oddalone. Niezależnie od tego wypada zauważyć, że ewentualna korzyść majątkowa uzyskana przez

małżonków Z. miałyby polegać na wejściu do ich majątku składnika, którego rzeczywista wartość przekracza zapłaconą cenę. Nawet jeśli cena zapłacona przez pozwanych wzajemnych za nabyty udział we współwłasności nie odpowiada rzeczywistej wartości tego udziału w chwili zawarcia umowy sprzedaży, to nie sposób uznać, że korzyść uzyskana z tego tytułu pozbawiona jest podstawy prawnej. Taką podstawą jest umowa zawarta przez małżonków Z. z poprzednikami prawnymi. Z kolei, jak wyjaśniono to wcześniej, ze względu na istniejący do 2015 roku podział quo ad usum, powodowie wzajemni nie mogli dochodzić przeciwko małżonkom J. rozliczenia z tytułu nakładów dokonanych na użytkowanej wyłącznie przez siebie części nieruchomości nawet, jeśli spowodowały one wzrost jej wartości, a co za tym idzie wzrost wartości udziału małżonków J.. Jeśli poprzednicy prawni małżonków Z. uzyskali w ten sposób korzyść majątkową kosztem małżonków K., to podstawą prawną takiego przysporzenia był umowny podział do użytkowania przedmiotowej nieruchomości i wynikające z niego konsekwencje w zakresie ponoszenia kosztów i uzyskiwania korzyści z części pozostających w wyłącznym władaniu poszczególnych współwłaścicieli.

Z tego względu należy powodom zwrot połowy poniesionych wydatków nie może zostać pomniejszony o te nakłady, które poczynili pozwani przed 2015 rokiem.

Sąd rozliczył koszty tego procesu na podstawie art. 98 i 100 kpc, z uwzględnieniem rozstrzygnięcia zawartego w wyroku częściowym oraz końcowym.

Powodowie ponieśli wydatki na opłatę od pozwu głównego w wysokości 1'235,00 zł, z czego przysługuje im prawo do zwrotu części obejmującej jedynie opłatę od pozwu o zapłatę 20'688,50 zł, w wysokości 1'035,00 zł. Ponadto powodowie ponieśli koszty wynagrodzenia pełnomocnika, które w przypadku uwzględnionej części pozwu głównego wyniosły 4'800,00 zł, zaś w przypadku pozwu wzajemnego, w którego zakresie także wygrali proces – 7'200,00 zł. Zatem łączna suma kosztów należnych powodom w związku z uwzględnioną częścią powództwa to 13'035,00 zł.

Pozwani wygrali spór jedynie w części obejmującej dopuszczenie do korzystania z rzeczy wspólnej i nakazanie złożenia rachunku z zarządu. Z tego tytułu należne wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika wynosi 480,00 zł za pierwszą instancję oraz 360,00 zł za postępowanie apelacyjne. W przypadku obu stron wydatki poniesione na opłaty skarbowe od pełnomocnictw uległy zniesieniu ze względu na ostateczne rozstrzygnięcie wszystkich zgłoszonych żądań.

Ponadto Sąd uwzględnił po stronie pozwanych połowę wydatków poniesionych na korespondencję, sporządzenie kopii dokumentów oraz przejazdu do Sądu, ujętych w zestawieniu załączonym na k 896 akt, tzn. kwotę 393,00 zł. Za takim rozliczeniem tych wydatków przemawia ostateczne rozstrzygnięcie o wszystkich żądaniach zgłoszonych zarówno w pozwie głównym, jak i wzajemnym.

Łączna kwota należnych pozwany kosztów wynosi 1'233,00 zł.

Po wzajemnym zbilansowaniu wskazanych wyżej należności powodom przysługuje zwrot 11'802,00 zł z tytułu kosztów tego procesu.