

Sygn. akt II Ca 232/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 listopada 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym :

**Przewodniczący: SSO Bogumił Goraj (spr.)**

**Sędziowie: SO Irena Dobosiewicz**

**SO Janusz Kasnowski**

**Protokolant: sekr. sąd. Tomasz Rapacewicz**

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2014 r. w Bydgoszczy

na rozprawie

sprawy z wniosku G. K.

z udziałem J. S. i L. K.

o dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika postępowania J. S.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 3 lutego 2014 r. sygn. akt II Ns 3435/10

**postanawia:**

**I. zmienić punkt III.b zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że obniżyć zasądzoną od uczestnika postępowania J. S. na rzecz uczestniczki postępowania L. K. spłatę w wysokości 165.075,00 (sto sześćdziesiąt pięć tysięcy siedemdziesiąt pięć) zł do kwoty 125.600,00 (sto dwadzieścia pięć tysięcy sześćset) zł płatną w dwóch równych częściach po 62.800,00 (sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset ) zł, pierwsza w terminie do dnia 30 kwietnia 2015 r., a druga do dnia 4 listopada 2016 r.**

**II. oddalić apelację w pozostałej części.**

II Ca 232/14

## UZASADNIENIE

G. K. domagała się zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), poprzez podział fizyczny rzeczy, tj. ustanowienie odrębnej własności lokali i działek, a nadto zasądzenie spłat na rzecz uczestników oraz stosunkowe rozdzielanie kosztów postępowania. W uzasadnieniu podała, iż jest współwłaścicielką nieruchomości w 1/2 części, zaś uczestnicy w 1/4 części każdy. Nieruchomość składa się z części zabudowanej, na której znajdują się dom piętrowy oraz 2 sklepy. Piętro domu oraz jeden ze sklepów zajmuje uczestnik, wnioskodawczyni korzysta natomiast z parteru budynku i drugiego ze sklepów, warzywno-owocowego. Współwłaściciele podzielili się także działkami. Wskazała, że proponowany przez nią sposób podziału odpowiada sposobowi, wedle którego współwłaściciele korzystają z nieruchomości.

Uczestnik, J. S., oraz kurator ustanowiony dla całkowicie ubezwłasnowolnionej L. K. poparli wniosek.

W toku postępowania uczestnik zażądał rozliczenia nakładów poniesionych na nieruchomości samodzielnie lub wspólnie z siostrą (uczestniczką postępowania), a nadto zmodyfikował swoje stanowisko co do sposobu podziału nieruchomości domagając się, aby jego siostra zachowała swój udział. Natomiast w trakcie przesłuchania w dniu 23 października 2013 r. uczestnik oświadczył, iż cofa wniosek o rozliczenie nakładów pod warunkiem, iż w wyniku podziału uzyska to, co posiada.

Wnioskodawczyni także zmodyfikowała swoje stanowisko i domagała się rozliczenia poniesionych przez nią oraz jej matkę nakładów na lokale oznaczone przez biegłego numerami(...) i (...), a nadto rozliczenia korzystania przez uczestnika ze współwłasności ponad jego udział.

Postanowieniem z dnia 3 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy dokonał działu spadku po M. S. (1) i M. S. (2) oraz zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) w ten sposób, że podzielił powyższą nieruchomość na dwie działki (...), przy czym prawo własności działki (...) przyznał wnioskodawczyni G. K.. Ponadto w budynku znajdującym się na działce nr (...) wyodrębnił cztery lokale mieszkalne szczegółowo opisane w operacie biegłego R. G. z dnia 6 czerwca 2011 r. (wraz z udziałami we własności działki nr (...) oraz częściach wspólnych budynku) i przyznał wnioskodawczyni G. K. prawo własności lokali nr (...), a prawo własności lokali (...) przyznał uczestnikowi postępowania J. S.. Sąd I instancji dokonał także podziału do używania działki nr (...) zgodnie w wnioskiem zainteresowanych oraz zasądził na rzecz uczestniczki postępowania L. K. spłaty: od wnioskodawczyni G. K. w wysokości 29.350,00 zł płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia oraz od uczestnika postępowania J. S. w wysokości 165.075,00 zł płatną w dwóch równych częściach po 82.537,50 zł pierwszą w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, a drugą w terminie 24 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia. Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny: współwłasność zabudowanej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą numer (...) (zwanej w treści uzasadnienia „nieruchomością”), przysługuje wnioskodawczyni G. K. w 1/2 części oraz uczestnikom: L. K. i J. S. każdemu z nich po 1/4 części. Udział w nieruchomości wnioskodawczyni nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 4 listopada 2004 r., natomiast uczestnicy w drodze spadkobrania po swoich rodzicach, M. S. (1) i M. S. (2). Nieruchomość składa się z dwóch działek: niezabudowanej o numerze (...) o powierzchni 0,0771 ha oraz zabudowanej budynkiem mieszkalnym i użytkowym o numerze (...) o powierzchni 0,0924 ha. Budynek mieszkalny jest dwukondygnacyjny, natomiast budynek użytkowy jest parterowy. Korzystanie z budynku mieszkalnego oraz użytkowego przez wnioskodawczynię i uczestnika kształtuje się w sposób niezakłócony i zgodny. Wnioskodawczyni korzysta z lokalu użytkowego położonego na parterze budynku mieszkalnego oraz sklepu warzywno-owocowego w budynku użytkowym, natomiast uczestnik zajmuje lokal mieszkalny położony na piętrze budynku mieszkalnego oraz sklep - delikatesy w budynku użytkowym. Z działki niezabudowanej korzysta wyłącznie wnioskodawczyni. Stan korzystania z działki zabudowanej kształtuje się natomiast w sposób przedstawiony w opinii biegłego, S. B. z dnia 14 września 2011 r. - w projekcie stanowiącym załącznik nr (...) do tejże opinii. Powierzchnia działki numer (...) - wedle obecnego stanu posiadania -używana przez wnioskodawczynię wynosi 0,0176 ha, powierzchnia działki, z której korzysta uczestnik wynosi 0,0248 ha, natomiast grunt, z którego korzystają wspólnie wnioskodawczyni i uczestnik wynosi 0,0347 ha. W 1985 r. - po śmierci M. J. S. i L. K. dokonali podziału do używania w zakresie dotyczącym budynku mieszkalnego: uczestniczka zajęła parter budynku, a z jego piętra korzystał już wcześniej uczestnik. We wrześniu 1996 r. natomiast doszło do podziału budynku użytkowego: uczestnik w jego wyniku uzyskał prawo do wyłącznego korzystania ze sklepu o powierzchni 67,25 m<sup>(2)</sup>, a L. S. - ze sklepu o powierzchni 52,74 m<sup>(2)</sup>. Tak ustalony stan posiadania nieruchomości nie był kwestionowany przez współwłaścicieli. Wnioskodawczyni oraz uczestnicy poczynili na nieruchomości nakłady, każdy z nich jednakże na tę część nieruchomości, która pozostaje w ich wyłącznym władaniu. Podział fizyczny budynków: mieszkalnego i użytkowego poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali i przyznanie ich na własność dotychczasowym współwłaścicielom jest w niniejszej sprawie dopuszczalny. Z treści opinii biegłego sądowego, R. G. wynika, iż w obu budynkach możliwe jest wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali. Dopuszczalny jest też podział fizyczny gruntu celem wyodrębnienia samodzielnych nieruchomości na dwie działki oznaczone numerami: (...)oraz(...). Ze względu na brak możliwości dokonania podziału fizycznego zabudowanej

działki numer (...) dopuszczalne jest dokonanie podziału tegoż gruntu do korzystania wedle wariantu przedstawionego przez biegłego geodetę. Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz aktach księgi wieczystej prowadzonych dla nieruchomości, których autentyczności uczestnicy postępowania nie kwestionowali. Wskazał, że w przypadku dokumentów urzędowych, zgodnie z przepisem art. 244 § 1 k.p.c., stanowiły one dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Podstawą ustalenia stanu faktycznego sprawy były również zeznania świadków: H. S. i M. S. (3), które Sąd uznał za wiarygodne wskazując, że wynikała z nich dobra znajomość okoliczności sprawy, a świadkowie, będący osobami nie zainteresowanymi wynikiem postępowania, zeznali w sposób logiczny, spójny i konsekwentny, a posiadane informacje pochodziły z ich własnych obserwacji. Sąd uznał opinie biegłych sądowych, S. B. oraz R. G., za fachowe, rzetelne oraz w pełni przydatne dla potrzeb niniejszego postępowania. Przesłuchanie uczestników Sąd Rejonowy potraktował jako materiał uzupełniający postępowanie dowodowe, lecz częściowo nie dał wiary uczestnikowi, tj. w zakresie twierdzenia uczestnika, iż nie zostały rozliczone poniesione przez niego nakłady na budowę pierwszego z lokali użytkowych. Sąd I instancji zważył, iż przedmiotem sprawy jest dział spadku po M. S. (1) i M. S. (2), gdyż udziały w nieruchomości uczestnicy nabyli na podstawie dziedziczenia po tych osobach oraz zniesienie współwłasności nieruchomości albowiem wnioskodawczyni udział w nieruchomości nabyła na podstawie umowy sprzedaży. Sąd wskazał, że zgodnie z przepisem art. 1035 k.c., jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z uwzględnieniem przepisów tytułu VIII Księgi czwartej Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 618 § 2 i 3 k.p.c. oraz że w myśl przepisu art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności albo w drodze umowy, albo też na drodze postępowania sądowego. Sąd podkreślił, iż podstawowym, preferowanym przez przepisy prawa cywilnego, sposobem dokonania działu spadku i zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy, wyłączony jedynie w sytuacji, gdy - po myśli przepisu art. 211 k.c. - podział taki byłby sprzeczny z przepisami ustawy, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy. Sąd Rejonowy uznał, że w sprawie będącej przedmiotem postępowania podział fizyczny nieruchomości jest dopuszczalny, zgodnie z opinią biegłego sądowego, S. B., na dwie działki o numerach: (...) i (...), w związku z czym, Sąd takiego podziału dokonał. Zabudowana działkę numer (...) pozostawił we współwłasności, natomiast prawo własności działki numer (...) przyznał wnioskodawczyni. Sąd dokonał podziału fizycznego posadowionych na działce numer (...): budynku mieszkalnego i budynku użytkowego, poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali, zgodnie z operatem sporządzonym przez biegłego sądowego, R. G. w ten sposób, że lokale użytkowe o numerach: (...) i (...), których prawo własności Sąd przyznał wnioskodawczyni, a lokal mieszkalny numer (...) i lokal użytkowy numer (...) przyznał uczestnikowi. W związku z treścią przepisu art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Dlatego określił udział poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz powierzchnią pomieszczeń przynależnych do powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Sąd Rejonowy dokonał także podziału do korzystania części nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) - zgodnie z wnioskiem - wedle dotychczasowego stanu posiadania przedstawionego w projekcie stanowiącym załącznik numer 2 do opinii biegłego sądowego S. B.. Sąd Rejonowy na podstawie przepisu art. 206 k.c. wskazał, że wprawdzie każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo do współposiadania rzeczy wspólnej jako całości, lecz uznał, iż współwłaściciele mogą dokonać umownego podziału do używania albo domagać się w postępowaniu sądowym wydzielenia części rzeczy wspólnej do wyłącznego użytku. Sąd I instancji podkreślił, że sposób dokonania działu spadku oraz zniesienia współwłasności odzwierciedla dotychczasowy stan posiadania, który nie był kwestionowany przez współwłaścicieli. Takiemu podziałowi nie sprzeciwiał się kurator oraz uczestnik, który dopiero w trakcie przesłuchania zmienił stanowisko domagając się „przyznania L. K. udziału w wysokości 1/3 oraz działki”. Sąd Rejonowy nie podzielił tego stanowiska. Wskazał, że zgodnie z przepisem art. 623 k.p.c. sąd dokonuje podziału w naturze na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym oraz że intencja ustawodawcy wyrażona w cytowanym przepisie jest jasna i wskazuje, że Sąd dokonując podziału winien mieć na względzie, poza wielkością udziałów, również wszelkie okoliczności sprawy oraz interes społeczno-gospodarczy wszystkich współwłaścicieli. Sąd zważył, że uczestniczka postępowania L. S. jest osobą całkowicie ubezwłasnowolnioną i w jej interesie leży zapewnienie środków pieniężnych na należyłą opiekę oraz leczenie. Przyznanie uczestniczce prawa własności wydzielonej części nieruchomości w sytuacji, w której uczestniczka nie mogłaby realizować tych praw osobiście, byłoby nielogiczne i

z ekonomicznego punktu widzenia - nieuzasadnione. Dlatego Sąd, na podstawie przepisu art. 212 § 1 k.c., zasądził na rzecz uczestniczki spłatę jej udziału w nieruchomości, w łącznej wysokości 194.425,00 zł (29.350,00 zł od wnioskodawczyni oraz 165.075,00 zł od uczestnika). Sąd I instancji obliczył, że wartość działki numer (...) oraz łącznie wyodrębnionych lokali wynosi, zgodnie z opinią rzeczoznawcy 815.300,00 zł (działka (...) o wartości 158.900,00 zł + lokal numer 1 o wartości 134.700,00 zł + lokal mieszkalny nr (...) o wartości 157.700,00 zł + lokal numer (...) o wartości 143.400,00 zł i lokal użytkowy numer (...) o wartości 220.600,00 zł). Wartość udziału uczestniczki (1/4 części) wynosi 203.825,00 zł. Wysokość spłaty na rzecz uczestniczki należna od uczestnika została pomniejszona o kwotę 9.400,00 zł stanowiącą, wedle opinii uzupełniającej biegłego rzeczoznawcy z dnia 25 kwietnia 2013 r., wartość nakładu uczestnika przeznaczoną na nieruchomość wspólną, a przewyższającego jego udział we współwłasności. Sąd wskazał, że wartość tego nakładu nie była kwestionowana przez wnioskodawczynię oraz kuratora. Dlatego uznał, że wartość udziału wnioskodawczyni w nieruchomości wspólnej (1/2 części) wynosi 407.650,00 zł, a przyznane jej prawa mają wartość 437.000,00 zł (działka (...) o wartości 158.900,00 zł + lokal numer (...) o wartości 134.700,00 zł i lokal numer (...) o wartości 143.400,00 zł). Nadwyżka przyznanych wnioskodawczyni praw w odniesieniu do przysługującego udziału w nieruchomości wynosi 29.350,00 zł, którą to kwotę Sąd zasądził na rzecz uczestniczki. Z kolei wartość udziału uczestnika w nieruchomości wspólnej (1/4 części) Sąd obliczył na 203.825,00 zł, a przyznane mu prawa na 378.300,00 zł. (lokal numer (...) o wartości 157.700,00 zł i lokal numer (...) o wartości 220.600,00 zł). Nadwyżkę wartości przyznanych uczestnikowi praw w odniesieniu do przysługującego udziału w nieruchomości w kwocie 174.475,00 zł, Sąd- po odliczeniu opisanej wyżej kwoty 9.400,00 zł- zasądził na rzecz uczestniczki. Sąd I instancji nie uwzględnił wniosków wnioskodawczyni o rozliczenie nakładów poniesionych na lokale numer (...) oraz uczestnika o rozliczenie nakładów poniesionych na lokale użytkowe numer (...), gdyż uznał, iż nieruchomość będąca przedmiotem postępowania została przez współwłaścicieli podzielona do korzystania. W 1985 r. po śmierci M. S. (2),- J. S. i L. K. dokonali podziału quoad usum w zakresie dotyczącym budynku mieszkalnego: uczestniczka zajęła parter budynku, a z jego piętra miał nadal korzystać uczestnik. We wrześniu 1996 r. natomiast doszło do podziału w zakresie budynku użytkowego: uczestnik w jego wyniku uzyskał prawo do wyłącznego korzystania ze sklepu-delikatesów, a L. K. - ze sklepu owocowo-warzywnego. Po nabyciu udziałów w nieruchomości wnioskodawczyni korzysta z parteru budynku mieszkalnego, a nadto - jako opiekun ubezwłasnowolnionej uczestniczki - prowadzi za nią sklep warzywny. Sąd wskazał, że ten stan posiadania nieruchomości jest trwały i obowiązuje do dnia dzisiejszego. Podkreślił, że te okoliczności potwierdzają zeznania świadków, gdyż H. S., była żona uczestnika, podała, iż po zawarciu przez nią małżeństwa z uczestnikiem, wspólnie zamieszkali w budynku mieszkalnym na piętrze; parter zajmował ojciec jej męża, a po jego śmierci- lokal ten zajęła jego siostra. Świadek zeznała, że w latach 1989-1990 został wybudowany przy domu sklep, który jej były mąż prowadził wspólnie z siostrą; w następnych latach został wybudowany drugi sklep, a L. K. mówiła, że spłaciła brata. M. S. (3) zeznała, iż w latach 1989-1990 L. K. wraz z bratem wybudowali sklep warzywny, a później delikatesy, którymi się podzielili: L. K. prowadziła sklep warzywny, a J. S.-delikatesy. Świadek podała, iż L. K. mówiła, że musi spłacić brata, żeby samodzielnie prowadzić sklep warzywny. Fakt dokonania przez współwłaścicieli podziału nieruchomości do korzystania potwierdzili w trakcie przesłuchania wnioskodawczyni oraz uczestnik. Sąd I instancji wyraził pogląd, że zgodnie z normą art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane ze wspólną rzeczą, a w praktyce orzeczniczej oraz doktrynie prawa utrwalil się pogląd, wedle którego powołana zasada ma zastosowanie wyłącznie w sytuacji, gdy współwłaściciele mogą wykonywać swoje prawa w myśl przepisu art. 206 k.c., a zatem, gdy możliwe jest współposiadanie i korzystanie z całej rzeczy przez współwłaścicieli oraz gdy współwłaściciele umownie nie wyłączyli omawianej reguły. W przeciwnym razie norma z art. 207 k.c. winna ulec modyfikacji. W szczególności powyższe uwagi odnoszą się do sytuacji dokonania przez współwłaścicieli podziału quoad usum polegającego na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do korzystania wydzieloną fizycznie część rzeczy. Konsekwencją takiego podziału jest odpowiednie rozliczenie dochodów i pożytków uzyskanych z rzeczy oraz poniesionych na nią wydatków. Współwłaściciel zatem uzyskuje pożytki i dochody wyłącznie z wydzielonej części, a nadto wyłącznie na tę część ponosi wydatki. Sąd meriti w całej rozciągłości podzielił stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r. w sprawie III CZP 80/79, a nadto w Komentarzu do Kodeksu cywilnego pod red. K. P., Tom I, C.H.Beck, rok wyd.2013 - art. 206 oraz 207. Mając powyższe na uwadze Sąd nie uwzględnił wniosków o rozliczenie nakładów, z wyjątkiem nakładu uczestnika w wysokości 9.400,00 zł, poniesionego na nieruchomość wspólną, a nie wydzieloną wyłącznie do korzystania przez uczestnika. Sąd uznał bowiem, iż -ze względu na dokonany

przez współwłaścicieli podział- brak podstaw do takich rozliczeń. Skoro bowiem wnioskodawczyni i uczestnicy zgodnie wydzielili sobie do wyłącznego korzystania części rzeczy, wszelkie pożytki i dochody z wydzielonych części przysługują ich posiadaczom. Podobnie wydatki poniesione na wydzielone części obciążają tylko ich posiadaczy. Dlatego uznał, że wnioskodawczyni i uczestnik nie mają podstaw do żądania rozliczenia nakładów poniesionych na lokale, z których korzystają z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Powyższa zasada - w ocenie Sądu I instancji - odnosi się nie tylko do nakładów poniesionych po 1996 r., w którym doszło do podziału między uczestnikami lokali użytkowych - sklepów, ale również nakładów poniesionych przed tą datą na budowę pierwszego z nich. Sąd uznał bowiem- wbrew twierdzeniu uczestnika- iż między nim a uczestniczką - przy podziale do korzystania sklepów - doszło także do rozliczeń z tytułu nakładów na budowę pierwszego z nich. Wskazał, że okoliczność tę potwierdziły zeznania świadków, a nadto fakt zgodnego współposiadania nieruchomości przez uczestników do czasu ubezwłasnowolnienia uczestniczki. Zdaniem Sądu Rejonowego podział quoad usum w swojej istocie zakłada kompleksowe uregulowanie spraw związanych z współposiadaniem rzeczy tak, aby wyeliminować na przyszłość jakiegokolwiek konflikty wynikające z więzi współwłasności. W niniejszej sprawie natomiast brak jakichkolwiek przesłanek do przyjęcia, iż między uczestnikiem a jego siostrą - w związku z podziałem lokali użytkowych do korzystania - nie doszło do całościowych wzajemnych rozliczeń. W ocenie Sądu przedstawione wyżej uwagi w zakresie rozliczania pożytków, nakładów oraz wydatków odnoszą się do również do zaakceptowanego już w praktyce orzeczniczej roszczenia o rozliczenie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W tym zakresie Sąd I instancji podzielił pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r. wydanej w sprawie III CZP 88/12, że w sytuacji odmiennego uregulowania przez współwłaścicieli zasad dotyczących współposiadania rzeczy wspólnej (przepis art. 206 k.c.) modyfikacji winna ulec też zasada dotycząca rozliczenia wynagrodzenia. W szczególności dokonanie przez współwłaścicieli podziału quoad usum określa odmienne niż przepisane zasady korzystania z rzeczy, a zatem prowadzi do sytuacji, w której żaden ze współwłaścicieli uczestniczących w podziale nie jest pozbawiony swoich praw; są one jedynie ustalone inaczej niż w ustawie. W takim przypadku nie ma podstaw do stwierdzenia bezprawności korzystania z rzeczy w sposób niezgodny z regułą z art. 206 k.c., a tym samym żądania wynagrodzenia. Dlatego Sąd uznał, iż w sprawie będącej przedmiotem rozpoznania brak było podstaw do żądania przez wnioskodawczynię wynagrodzenia za korzystanie przez uczestnika z nieruchomości w części przewyższającej jego w niej udział. W związku bowiem z dokonaniem przez współwłaścicieli nieruchomości podziałem quoad usum, żaden ze współwłaścicieli nie jest pozbawiony w sposób bezprawny posiadania rzeczy. Fakt, iż uczestnik jest w posiadaniu wydzielonej części nieruchomości, której powierzchnia przewyższa powierzchnię wynikającą z wysokości przysługującego mu udziału, wynika z porozumienia zawartego przez współwłaścicieli, nie kwestionowanego przez nich do dnia dzisiejszego. W takich okolicznościach - w ocenie Sądu - nie może być mowy o bezprawnym posiadaniu przez uczestnika praw większych niż mu przysługują, a tym samym podstaw do zastosowania przepisów art. 224- i 225 k.c. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 1 k.p.c. Łącznie koszty postępowania wyniosły 12.202,98 zł (1.000,00 zł opłaty sądowej oraz 11.202,98 zł wydatków na opinie biegłego). Sąd obciążył wnioskodawczynię z tytułu różnicy między kosztami sądowymi należnymi a uiszczonymi kwotą 3.601,49 zł, uwzględniając wpłacone zaliczki w wysokości 2.500,00 zł (12.202,98 x 1/2 = 6.101,49 - 2.500,00). Uczestnik został obciążony kosztami w wysokości 50,75 zł (12.202,98 x 1/4 = 3.050,75 - 3.000,00 - zaliczki), natomiast uczestniczka - w wysokości 3.050,75 zł. (12.202,98 x 1/4 = 3.050,75).

Apelację od tego postanowienia wniósł uczestnik postępowania J. S., zaskarżył wymienione wyżej postanowienie w części dotyczącej punktu I, II i III zarzucając mu :

I. naruszenie prawa materialnego tj. art. 207 k.c. w zw. z art. 212 § 1 k.c. polegające na nierozliczeniu w dziale spadku i zniesieniu współwłasności poniesionych przez uczestników postępowania nakładów na nieruchomość w wysokości 289.900,00 zł dokonanych przez uczestnika J. S. i 95.200,00 zł dokonanych przez wnioskodawczynię i uczestniczkę;

II. naruszenie prawa materialnego tj. art. 211 k.c. w zw. z art. 212 § 1 k.c. w części dotyczącej dziale spadku i zniesienia współwłasności uczestniczki postępowania L. K. poprzez zasądzenie na jej rzecz spłaty z tytułu posiadanego udziału, zamiast przyznania jej na wyłączną własność działki (...);

III. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegające na nieuzasadnionym przyjęciu wartości działki (...) w wysokości 158.900,00zł, zamiast aktualnej wartości wynoszącej 148.700,00 zł;

IV. naruszenie przepisów art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów z przesłuchania uczestników postępowania oraz zeznań świadków H. S. i M. S. (3), iż pomiędzy uczestnikami postępowania J. S. oraz L. K. doszło do rozliczenia nakładów na budowę pierwszego oraz drugiego lokalu użytkowego (sklepów);

V. niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności koniecznych dla rozpoznania sprawy w zakresie wielkości nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię i uczestniczkę postępowania.

Podnosząc te zarzuty uczestnik postępowania wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez przyznanie L. K. na wyłączną własność działki (...), rozliczenie nakładów poczynionych na nieruchomości, a następnie zasądzenie stosownych dopłat i spłat. W razie nieuwzględnienia tego wniosku domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji

Wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo uzasadniona. Ustalenia Sądu I instancji są prawidłowe i nie naruszają zasady swobodnej oceny dowodów wynikającej z przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy sporządzając pisemne uzasadnienie postanowienia nie naruszył także przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści 328 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązki: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności (wyr. SN z 29 września 2000 r., V CKN 94/00, Legalis). Powyższych zasad przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd Rejonowy nie naruszył. W szczególności chybiony jest zarzut błędnego określenia wartości działki (...). Sąd Rejonowy uznając za wiarygodny operat szacunkowy biegłego R. G. z dnia 10 sierpnia 2012 r., w którym biegły wskazał, iż wartość działki wynosi 158.900,00 zł (k.143). Tymczasem operat szacunkowy z dnia 25 kwietnia 2013 r. nie zawierał aktualizacji wartości działki nr (...) (której to wartości uczestnicy nie kwestionowali), a podana w apelacji kwota 148.700,00 zł dotyczyła wyceny działki nr (...), przy przyjęciu założenia, że nie byłaby ona zabudowana (k. 371). Także zarzut nr III., podniesiony w apelacji, dotyczący ustaleń faktycznych nie był uzasadniony. Ocena zeznań świadków H. S., M. S. (3) oraz wnioskodawczyni i uczestnika postępowania była przeprowadzona zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. H. S., była żoną uczestnika, zeznała (k.434- 436), że razem z mężem remontowała piętro domu mieszkalnego, dom został otynkowany z inicjatywy L. K., a pieniądze w głównej części pochodziły od rodzeństwa z Kanady oraz że na budowę warzywniaka przeznaczono pieniądze uczestnika i siostry N. z Kanady, które otrzymała L. K.. Ponadto świadek zeznała, iż nie wie skąd pochodziły pieniądze na budowę części delikatesowej, a ona i mąż nie mieli na to pieniędzy oraz że L. K. mówiła świadkowi, że rozliczyła się z uczestnikiem z nakładów na budowę warzywniaka. Świadek zeznała także, iż po rozwodzie nie rozliczała się z mężem z tego tytułu. Z kolei świadek M. S. (3), siostra uczestniczki i uczestnika, zeznała (k. 435), że brat i siostra wybudowali sklep warzywny, najwięcej pomogła im siostra N. z Kanady oraz że siostra L. miała zamiar pomóc bratu w budowie sklepu delikatesowego i spłacić go z całości inwestycji, a później nastąpił podział do używania sklepów. Natomiast wnioskodawczyni (k. 437-8) zeznała, iż mama mówiła jej, że spłaciła brata i wzięła na ten cel także pieniądze przeznaczone na samochód dla wnioskodawczyni. Jedynie uczestnik J. S. zaprzeczył, aby siostra rozliczyła się z nim z nakładów na budowę sklepu warzywnego. Te zeznania nie zostały potwierdzone innymi dowodami. Uczestnik zeznał, że na przełomie 1989 i 1990 r. przez, 18 miesięcy pracował w Kanadzie oraz że wówczas zarobione pieniądze

przeznaczył na budowę najpierw sklepu warzywnego, a następnie delikatesowego. Nie przedstawił natomiast żadnych dowodów, ile pieniędzy zarobionych w Kanadzie przeznaczył na ten cel. Ponadto bezspornym było, iż uczestnik wraz z siostrą najpierw wybudowali sklep warzywny, w którym wspólnie prowadzili działalność gospodarczą. Z dokumentów znajdujących się na kartach (410-419) wynika, że dokumenty związane z budową sklepu warzywnego były wystawione na nazwisko L. K.. Po zakończeniu wspólnego prowadzenia sklepu warzywnego, uczestnik rozpoczął działalność gospodarczą prowadząc sklep z artykułami delikatesowymi. Ta część nieruchomości była budowana później niż część, w której znajdował się sklep warzywny i bezspornym było, że nakłady na budowę tej części nieruchomości poniósł uczestnik postępowania. W ocenie Sądu z zeznań świadków oraz zasad doświadczenia życiowego wynika, że pieniądze na tę część inwestycji pochodziły ze zwrotu nakładów na sklep warzywny potrzymanych od L. K. oraz z przypadających uczestnikowi dochodów z prowadzenia sklepu warzywnego.

Dlatego Sąd Okręgowy uznał, że stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji jest prawidłowy i przyjął go w całości jako własny. Dodatkowo, wobec uznania za uzasadniony zarzut braku rozliczenia nakładów na poszczególne lokale i część wspólną budynku, Sąd Okręgowy ustalił, że uczestnik postępowania poniósł nakłady na część wspólną budynku przekraczające wartość jego udziału w kwocie 9.400,00 zł, nakłady na budowę lokalu nr (...) w wysokości 173.900,00 zł oraz na lokal nr (...) w wysokości 53.200,00 zł. Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że uczestniczka postępowania L. K. poniosła nakłady na budowę lokalu nr (...) w wysokości 106.800,00 zł. Sąd uznał bowiem, iż skoro uczestniczka zwróciła uczestnikowi nakłady poniesione na budowę tej części sklepu, to należy uznać, iż w całości pokryła koszty budowy tego sklepu. Wartość nakładów Sąd ustalił w oparciu o operat biegłego R. G. z dnia 25 kwietnia 2013 r. (k. 355-374), którego zainteresowani nie kwestionowali.

Bezzasadny był zarzut naruszenia przepisów art. 211 k.c. w zw. z art. 212 § 1 k.c. Z przepisu art. 211 k.c. wynika, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy. Takie stanowisko zajął Sąd I instancji, lecz uznał, iż w przypadku L. K. jej stan zdrowia przemawia za odstąpieniem od tej zasady na rzecz zasądzenia spłaty. Przyznanie jej działki nr (...) byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, gdyż jako osoba ubezwłasnowolniona i wymagająca pobytu w ośrodku wsparcia (k.409), nie mogłaby korzystać z tej działki, a wszelkie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagałyby zgody sądu opiekuńczego. Takie stanowisko zdaniem Sądu Okręgowego jest w pełni uzasadnione.

Częściowo zasadny był zarzut naruszenia przepisu art. 207 k.c. W myśl tego przepisu pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Skoro uczestnik postępowania poniósł nakłady na część wspólną nieruchomości w wielkości przewyższającej wielkość jego udziału oraz poniósł nakłady na lokale nr (...), które zdaniem biegłego R. G. wpłynęły na wartość wydzielonych części nieruchomości, to te nakłady należy rozliczyć, gdyż w istocie prowadziłoby to do bezzasadnego wzbogacenia pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 maja 2006 r. wydanej w sprawie III CZP 11/06 (LEX 180647) wyraził pogląd, że roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomość wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów. Sąd Okręgowy to stanowisko podziela. Przenosząc to stanowisko na grunt przedmiotowej sprawy należy uznać, że wnioskodawczyni, która nabyła udział w prawie własności nieruchomości w dniu 4 listopada 2004 r. nie jest zobowiązana do zwrotu nakładów na nieruchomość poniesionych przed tą datą oraz nie może się domagać w tym trybie (art. 207 k.c.) zwrotu poniesionych przez nią nakładów na lokal nr (...). Natomiast uczestnicy postępowania mogą się domagać zwrotu nakładów w wysokości przewyższającej ich udział od pozostałych współwłaścicieli, proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności.

Uczestnik postępowania J. S. poniósł nakłady zwiększające wartość przyznaných mu lokali w wysokości 227.100,00 zł (173.900,00 zł na lokal nr (...) oraz 53.200,00 zł na lokal nr (...)). Zatem z tego tytułu uczestniczka postępowania L. K. powinna mu zwrócić kwotę 56.775,00 zł (1/4 z kwoty 227.100,00 zł). Ponadto powinna mu zwrócić kwotę 9.400,00 zł z tytułu nakładów na część wspólną nieruchomości, którą ustalił już Sąd I instancji, której to wielkości uczestniczka i wnioskodawczyni nie kwestionowała.

Z kolei uczestnik powinien zwrócić uczestnicze postępowania 1/4 nakładów poniesionych przez nią na budowę lokalu nr (...) tj. 26.700,00 zł (106.800,00 zł x 1/4). Sąd uznał, że nakłady na lokal nr (...) w wysokości 41.800,00 zł w całości poniosła wnioskodawczyni, gdyż świadczą o tym rachunki związane z remontem i adaptacją tego lokalu. Dlatego nie zasądził od uczestnika postępowania na rzecz L. K. części tych nakładów.

Różnica tych kwot wynosi 39.475,00 zł i o taką kwotę powinna być pomniejszona spłata należna L. K. od J. S.. Skoro z niekwestionowanych obliczeń sądu Rejonowego wynika, że wysokość spłaty wyniosła 165.075,00 zł, to po odliczeniu zwrotu nakładów wysokość spłaty wynosi 125.600,00 zł.

Dlatego Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił punkt III.b zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że obniżyć zasądzoną od uczestnika postępowania J. S. na rzecz uczestniczki postępowania L. K. spłatę w wysokości 165.075,00 zł do kwoty 125.600,00 zł, a na podstawie przepisu art. 212 § 3 k.c. ustalił, że będzie ona płatna w dwóch równych częściach po 62.800,00 zł, pierwsza w terminie do dnia 30 kwietnia 2015 r., a druga do dnia 4 listopada 2016 r. W tym zakresie Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu I instancji, które nie było kwestionowane w toku postępowania apelacyjnego. W pozostałej części apelację jako bezzasadną Sąd Okręgowy oddalił (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).