

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 maja 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z wniosku A. S. z udziałem S. N., sygn. akt II Ns 1498/12: 1. dokonał zniesienia: a) współużytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0159 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), b) współużytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0290 ha, oraz współwłasności budynku znajdującego się na tej nieruchomości stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), o łącznej wartości 264.642 zł w ten sposób, że przyznać te prawa na wyłączną własność S. N., 2) zasądził od S. N. na rzecz A. S. kwotę 220.535 zł tytułem spłaty, płatną w terminie 3 miesiące od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia; 3) oddalił wniosek S. N. o nakazanie A. S. opuszczenia nieruchomości; 4) oddalił wniosek A. S. o zasądzenie od S. N. odszkodowania za wyłączne korzystanie z nieruchomości; 5) oddalił wniosek A. S. o zasądzenie od S. N. kwoty 3.935,33 zł tytułem wydatków na podatek od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste; 6) oddalił wniosek S. N. o zasądzenie od A. S. kwoty 25.400 zł tytułem kosztów zarządu nieruchomościami, 7) oddalił wniosek S. N. o zasądzenie kwoty 76.695,25 zł tytułem zwrotu nakładów na nieruchomość; 8) obciążył A. S. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 9.029,75 zł tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków; 9) obciążył S. N. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 9.029,75 zł tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków; 10) ustalił, że wnioskodawczyni i uczestnik postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na ustaleniu, że A. S. w udziale 5/6 części i S. N. w udziale 1/6 części są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0159 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

A. S. nabyła swój udział w dniu 23 grudnia 2005 roku na skutek darowizny dokonanej na jej rzecz przez H. Ś. i J. K. (1).

S. N. nabył swój udział w dniu 29 października 2009 roku na skutek darowizny dokonanej na jego rzecz przez A. N..

A. S. w udziale 5/6 części i S. N. w udziale 1/6 części są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0290 ha, oraz w takich samych udziałach współwłaścicielami budynku znajdującego się na tej nieruchomości stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

A. S. nabyła swój udział w dniu 28 listopada 2003 roku na skutek darowizny dokonanej na jej rzecz przez H. Ś. i J. K. (1).

S. N. nabył swój udział w dniu 30 maja 2005 roku na skutek darowizny dokonanej na jego rzecz przez A. N..

Na nieruchomość objętą wnioskiem uczestnik z żoną z własnych środków dokonali nakładów, które obejmowały m.in. remont budynku, w tym malowanie pomieszczeń, wymianę pieca CO, dachu, komina.

Wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0159 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0290 ha, wraz z prawem własności budynku znajdującego się na tej nieruchomości stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której w Sądzie

Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) przy uwzględnieniu stanu tych nieruchomości przed dokonaniem przez uczestnika nakładów wynosi łącznie 264.642 zł.

W stanie po dokonaniu przez uczestnika nakładów na te nieruchomości wartość ta wynosi 289.296zł.

W czasie gdy wnioskodawczyni i H. Ś. zamieszkiwały na terenie nieruchomości przy ul. (...) relacje uczestnika z nimi były dobre. Uczestnik pozostawał w konflikcie z J. K. (1).

Wnioskodawczyni wyprowadziła się z nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w dniu 1 listopada 2003 roku razem z babką uczestników H. Ś. do córki H. Ś. J. K. (1). H. Ś. była wówczas chora, a pomieszczenie, które zajmowała na terenie nieruchomości nie było dostatecznie ogrzewane. Chciała mieszkać u swojej córki w okresie jesienno-zimowym. Od tego czasu wnioskodawczyni nie podejmowała prób powrotu na nieruchomość, nie żądała od uczestnika kluczy do nieruchomości. Nie było takiej sytuacji, aby uczestnik uniemożliwił wnioskodawczyni wejście na teren nieruchomości. Była taka sytuacja, że nie zezwolił wejścia na nieruchomość J. K. (1).

A. S. zamieszkiwała u J. K. (1) do 2006 roku. Później zamieszkała z mężem w wynajętym mieszkaniu, a następnie w zakupionym na kredyt lokalu.

W pomieszczeniach, które zajmowała wnioskodawczyni i H. Ś. uczestnik i jego żona przechowują rzeczy, których nie używają.

Od czasu wyprowadzenia się wnioskodawczyni z nieruchomości objętej wnioskiem, uczestnik i jego żona dbali o nieruchomość, porządkowali teren, odśnieżali, zajmowali się nasadzeniami.

Córka uczestnika z powodu wrodzonej wady serca i innych schorzeń była wielokrotnie hospitalizowana.

A. S. i S. N. uiszczali podatek i opłaty za użytkowanie wieczyste od nieruchomości objętych wnioskiem w wysokości odpowiadającej przysługującym im udziałom tj. odpowiednio w 5/6 i w 1/6.

Obecnie w budynku na terenie nieruchomości objętej wnioskiem zamieszkuje uczestnik z żoną i córką. Nie mają prawa do innego lokalu mieszkalnego. Uczestnik i jego żona posiadają oszczędności w kwocie 60.000 zł. Miesięcznie dochód uczestnika wynosi 3000 zł, a jego żony ok. 1800 – 1900 zł netto. Uczestnik pracuje bez zawartej umowy o pracę a nadto uzyskuje dochód z handlu samochodami. Uczestnik i jego żona nie mają zobowiązań z tytułu kredytów czy pożyczek. Z tytułu stałych opłat za media wydatkują 500 – 600 zł miesięcznie. Posiadają samochód M. (...) z 2003 r i samochód P. (...) z (...) Córka uczestników ma 17 lat, chodzi do szkoły blisko miejsca zamieszkania.

A. S. posiada oszczędności w kwocie 40.000 zł. Zamieszkuje z mężem i dwojgiem dzieci. Łącznie z mężem uzyskują dochody w kwocie 6500 zł netto miesięcznie. Wnioskodawczyni ponosi koszt spłaty kredytu we frankach zaciągniętego na zakup mieszkania. Wnioskodawczyni posiada zdolność kredytową, pracuje na podstawie umowy o pracę.

Opierając się na tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wobec zgodnego wniosku co do sposobu wyjścia ze współużytkowania i współwłasności (art. 622 § 2 k.p.c.), zasadne było zniesienie tych współuprawnień poprzez przyznanie praw do nieruchomości jednemu z uczestników, z obowiązkiem spłaty drugiego z uprawnionych (art. 212 § 2 k.c.). Powyższy sposób zniesienia współużytkowania i współwłasności budynku jest preferowany zarówno przez wnioskodawczynię, jak i uczestnika, którzy w niniejszym postępowaniu w ogóle nie domagali się fizycznego podziału rzeczy, konsekwentnie żądając przyznania jej jednemu z nich z obowiązkiem spłaty drugiego uczestnika.

Zgodnie z art. 618 § 1 zd. 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

W tym kontekście zważyć także należy, iż wartość przedmiotu współwłasności powinna być ustalana według stanu z daty zniesienia współwłasności, nie zaś chwili nabycia prawa współwłasności, zaś ewentualne nakłady poczynione

na wspólną rzecz, dokonane przez jednego ze współwłaścicieli w zakresie szerszym niż to wynika to z jego udziału, mogą zostać rozliczone na podstawie art. 618 § 1 k.p.c. Wobec różnych stanowisk uczestników odnośnie stanu nakładów, Sąd zobowiązał biegłą do wyceny dokonanych przez uczestnika nakładów w wariantach uwzględniających oba stanowiska. Ostatecznie Sąd dał wiarę uczestnikowi, że dokonał on nakładów na nieruchomości w zakresie przez niego przedstawionym. Zeznania uczestnika znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, w tym w zeznaniach świadków, a nadto istnienie i zakres tych nakładów potwierdziła biegła w opinii. Biegła w czasie oględzin nieruchomości dla potrzeb wyceny uwzględniała stan faktyczny nieruchomości a tym samym nakłady znalazły potwierdzenie w rzeczywistości. Wnioskodawczyni nie zamieszkiwała na nieruchomości i nie miała wiedzy na temat dokonywanych przez uczestnika nakładów.

Sąd Rejonowy podzielił stanowisko wyrażone w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego, w sprawie o sygn. akt V CSK 526/11, opubl. L., że przepis art. 207 k.c. regulujący udział współwłaścicieli w pożytkach i przychodach z rzeczy wspólnej oraz w wydatkach i ciężarach z nią związanych, dotyczy wszystkich nakładów, także nakładów inwestycyjnych na nieruchomość i ma charakter dyspozytywny. Oznacza to, że współwłaściciele mogą umówić się, także w sposób dorozumiany, iż nakłady będą rozliczane w inny sposób lub w ogóle nie będą rozliczane. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 stycznia 1980 r. III CZP 80/79 (OSNC 1980/9/157), jeżeli doszło, także w sposób dorozumiany, do podziału nieruchomości quoad usum tak, że współwłaściciele podzielili nieruchomość do współposiadania i każdy z nich samodzielnie użytkował określoną, odrębną część budynku lub gruntu, to każdy z nich ze „swojej” części może czerpać pożytki i tylko on ponosi na nią wydatki, a zatem nie może żądać zwrotu wartości nakładów dokonanych na użytkowaną przez siebie część, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, skoro nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na której te nakłady zostały poniesione. Ewentualne różnice jakie w związku z dokonanymi przez poszczególnych współwłaścicieli nakładami mogą powstać w wartości całej rzeczy powinny być uwzględnione w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Nie ulega bowiem wątpliwości, że pozostali współwłaściciele, którzy nakładów tych nie dokonali, a zwiększyły one wartość całej rzeczy, nie mogą być przy zniesieniu współwłasności bezpodstawnie wzbogaceni kosztem ponoszącego nakłady, jeżeli wartość nieruchomości ustalona została z uwzględnieniem tych nakładów i tak też określono wysokość dopłat wyrównujących udziały. Zasady ponoszenia nakładów określone w art. 207 KC mają zatem zastosowanie tylko wtedy, gdy wydatki te zostały dokonane zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc wtedy, gdy wszyscy współwłaściciele posiadają wspólnie rzecz i jeden z nich poniósł na nią nakłady, z których korzystali wszyscy.

Powyższe prowadzi do wniosku, że pominięcie kwestii nakładów dokonanych przez uczestnika, na nieruchomość, przyznanie mu objętych praw wnioskiem oraz ustalenie przy zniesieniu współwłasności i współużytkowania wieczystego spłat od wartości praw do nieruchomości z nakładami, doprowadziłoby w konsekwencji do bezpodstawnego wzbogacenia wnioskodawczyni, która nie poniosła nakładu, kosztem uczestnika, który nakład poniósł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy oddalił wniosek uczestnika o zasądzenie kwoty 76.695,25zł tytułem zwrotu nakładów (pkt 7 postanowienia).

W myśl art. 207 kc, współwłaścicielom przypadają pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej, a także obciążają ich wydatki i inne ciężary związane z tą rzeczą w stosunku do wielkości udziałów. Pobranie przez jednego z nich pożytków i innych przychodów ponad przysługujący mu udział rodzi obowiązek zwrotu lub stosownego rozliczenia. Podobnie jest z wydatkami i innymi ciężarami poniesionymi ponad przysługujący udział. Materialnoprawną podstawę takich rozliczeń mogą stanowić także normy zobowiązaniowe.

Wnioskodawczyni żądała rozliczenia poniesionych w niniejszej sprawie wydatków w postaci podatku i opłaty za użytkowanie wieczyste. Roszczenie to, zgodnie z art. 618 § 1 k.c. może być co do zasady rozpoznane w toku postępowania o zniesienie współwłasności. Jednakże, powyższe roszczenie mające charakter stricte procesowy powinno być udowodnione. Strona żądająca rozliczenia nakładów i wydatków powinna udowodnić to żądanie co do zasady i wysokości. Bierność strony w tym zakresie nie zobowiązuje Sądu – poza wyjątkowymi przypadkami – do prowadzenia dowodu z urzędu. Jak wskazuje się w judykaturze Sądu Najwyższego nie jest rzeczą sądu zarządzenie

dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17.12.1996 w sprawie sygn. akt: I CKU 45/96, OSNC 1997 r., Nr 6-7, poz. 76). Jeśli zatem strona nie przedstawia dowodów, to uznać należy, że dany fakt nie został wykazany (udowodniony).

Zdaniem Sądu Rejonowego wnioskodawczyni nie udowodniła, aby uiszczala wydatki, których zwrotu żądała ponad przysługujący jej udział, dlatego jej żądanie podlegało oddaleniu (pkt 5 postanowienia).

Nie było uzasadnione żądanie wnioskodawczyni zasądzenia od uczestnika odszkodowania tytułem wyłącznego korzystania z nieruchomości.

Obowiązki posiadacza samoistnego rzeczy względem jej właściciela określają przepisy art. 224 i n. k.c. Zawierają one regulację odnoszącą się do tzw. roszczeń uzupełniających, towarzyszących roszczeniu windykacyjnemu, i służą naprawieniu uszczerbków spowodowanych pozbawieniem właściciela możliwości korzystania ze swojej rzeczy. Należy do nich m. in. żądanie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W odróżnieniu od roszczeń windykacyjnego i negatoryjnego, roszczenia uzupełniające nie mają charakteru obiektywnego. Ich powstanie i zakres zależy bowiem od tego, czy posiadacz samoistny rzeczy windykowanej jest w dobrej, czy złej wierze. Ustawodawca przewiduje też stan pośredni, gdy wprawdzie posiadacz jest w dobrej wierze, ale dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego. W dobrej wierze jest taki posiadacz samoistny, który ma uzasadnione okolicznościami przekonanie, że służy mu prawo własności, które faktycznie wykonuje. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak tej wiadomości spowodowany niedbalstwem (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 602; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 372 i n.).

Sąd Rejonowy wskazał, że z ustalonego stanu faktycznego wynikało, że wnioskodawczyni nie zwracała się do uczestnika o umożliwienie jej korzystania z nieruchomości. Wnioskodawczyni nie zamierzała korzystać z nieruchomości wspólnie z uczestnikiem, a jedynie chciała wyjść ze współwłasności i współużytkowania w ten sposób, aby uczestnik przekazał jej nieruchomość do wyłącznego korzystania, zaś ona chciała spłacić jego udział.

Gdyby istotnie wnioskodawczyni chciała wspólnie z uczestnikiem zajmować nieruchomość, miała możliwość zainicjowania postępowania o przywrócenie posiadania. Gdyby to agresywne zachowanie uczestnika stało się powodem niemożności zamieszkiwania przez wnioskodawczynię na nieruchomości, wnioskodawczyni mogła także wszcząć odpowiednie postępowanie zmierzające do nakazania opuszczenia przez uczestnika nieruchomości. A. S. nie podejmowała jednak takich działań. Ostatecznie zamieszkała wraz z ze swoim mężem w zakupionym lokalu.

Mając powyższe na względzie Sąd oddalił wniosek o zasądzenie odszkodowania za wyłączne korzystanie z nieruchomości. (pkt 4 postanowienia)

Co do zasady sprawowanie zarządu przez jednego ze współwłaścicieli stanowi podstawę domagania się wynagrodzenia od pozostałych współwłaścicieli (art. 205 kc) Uprawniony jest zarówno współwłaściciel sprawujący zarząd na podstawie umowy powierzającej mu te czynności zawartej z pozostałymi współwłaścicielami bądź na podstawie orzeczenia sądowego, jak również współwłaściciel sprawujący zarząd *via facti*, przy dorozumianej zgodzie pozostałych.

Wynagrodzenie nie należy się współwłaścicielowi, jeśli z umowy zawartej ze współwłaścicielami wynika, że zarząd będzie sprawowany nieodpłatnie. /tak komentarz do art. 205 kc red. Gniewek 2016, wyd. 7/G., opubl. L./

Na gruncie niniejszej sprawy Sąd Rejonowy ustalił, że uczestnik od czasu wyprowadzenia się wnioskodawczyni z nieruchomości wyłącznie zarządzał nieruchomością, w tym wykonywał czynności porządkowe, konserwacyjne, remontowe. Między uczestnikami nie została zawarta umowa o sprawowanie zarządu, nie było też orzeczenia upoważniającego do zarządzania nieruchomością. Uczestnik nigdy nie wystąpił do wnioskodawczyni o wyrażenie

zgody na sprawowanie przez niego zarządu. Jednocześnie wnioskodawczynie nie traktowała podejmowanych przez uczestnika czynności, jako podejmowanych w jej imieniu. Sprawując zarząd nieruchomościami uczestnik wszystkich czynności dokonywał we własnym interesie, pozostając w przekonaniu, że na jego wyłączność ostatecznie przypadną nieruchomości. Z uwagi na sposób zniesienia współwłasności i współużytkowania wieczystego, wnioskodawczynie faktycznie nie odniosła żadnych korzyści z zarządu sprawowanego przez uczestnika. (...) przypadły bowiem uczestnikowi, który w okresie zarządzania nieruchomościami miał możliwość korzystania z nich w pełnym zakresie.

Niezależnie od tego koszty zarządu przedmiotową nieruchomością – zgodnie z opinią biegłego J. K. (2) stanowią m.in. koszty utrzymania stanu technicznego budynku i innych obiektów budowlanych, których to kosztów uczestnik żądał także w ramach rozliczenia nakładów na nieruchomość. To ostatnie roszczenie jak wskazano wyżej nie było jednak zasadne.

Mając na uwadze powyższe, oddaleniu podlegało żądanie uczestnika zasądzenia od wnioskodawczynie kwoty 25.400zł tytułem kosztu zarządu nieruchomościami.

Dokonując zniesienia współwłasności we wskazany powyżej sposób Sąd Rejonowy, podkreślił, że miał przede wszystkim na uwadze wielkość udziałów w rzeczy wspólnej przysługujących poszczególnym współwłaścicielom, oraz sytuację majątkową każdego ze współwłaścicieli w kontekście możliwości spłaty współwłaściciela, który nie utrzymał się w swym prawie własności, a także uwzględnić dotychczasowy sposób korzystania z rzeczy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy uznał, że najbardziej racjonalnym, uwzględniającym potrzeby stron, oraz dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, sposobem zniesienia współużytkowania wieczystego i współwłasności budynku będzie przyznanie tych praw na wyłączną własność uczestnika. Sąd Rejonowy miał na uwadze to, że od wielu lat wyłącznie uczestnik z najbliższą rodziną zamieszkuje na terenie nieruchomości. Wyłącznie on też dokonał na nieruchomości znacznych nakładów. (...) stanowią aktualnie centrum życiowe S. N., jego żony i schorowanej córki, którzy wiążą z nią dalsze plany na przyszłość. Wnioskodawczynie od czasu wyprowadzenia się nie przejawiała chęci zagospodarowania nieruchomości. Ponadto, jak wykazało przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, posiada ona prawo do lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkuje z mężem. Ma zatem możliwości lokalowe, które w pełni zaspokajają potrzeby mieszkaniowe jej, oraz jej najbliższej rodziny. Uzyskane od uczestnika tytułem spłaty środki może zaś przeznaczyć na spłatę kredytu mieszkaniowego. Uczestnik nie dysponuje, poza nieruchomością przy Dźwiękowej 3 i 3A w Ł., żadną inną nieruchomością, w której mógłby zamieszkać. Nie ma zatem aktualnie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich i swojej rodziny, inaczej niż poprzez przyznanie jemu objętych wnioskiem nieruchomości. Przyznanie tej nieruchomości wnioskodawczynie doprowadziłoby do sytuacji, w której uczestnik musiałby poszukiwać innego mieszkania, podczas, gdy wnioskodawczynie otrzymałaby do dyspozycji kolejną nieruchomość.

Z tych względów, mimo, że wnioskodawczynie posiada większy udział w prawie użytkowania wieczystego i w prawie własności budynku, Sąd Rejonowy przyznał prawa objęte wnioskiem na wyłączną własność uczestnika. (pkt 1 postanowienia)

Wnioskodawczynie nie korzysta z nieruchomości w żadnym zakresie, dlatego Sąd Rejonowy oddalił wniosek uczestnika o nakazanie jej opuszczenia nieruchomości. (pkt 3 postanowienia).

Zastosowany przez Sąd Rejonowy sposób zniesienia współwłasności łączył się z potrzebą dokonania pomiędzy zainteresowanymi dodatkowych rozliczeń.

Stosownie do regulacji z art. 212 § 1 i 2 k. c. w przypadku, gdy sądowe zniesienie współwłasności następuje przez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, to wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne.

W sprawie niniejszej zainteresowani nie złożyli zgodnych wniosków co do wysokości spłaty, dlatego też należna wnioskodawczyni spłata została ustalona w oparciu o przysługujący jej udział w prawach objętych wnioskiem tj. w wysokości  $5/6$  wartości tych praw ( $264.642 \text{ zł} \times 5/6 = 220.535 \text{ zł}$ ). (pkt 2 postanowienia)

Stosownie do art. 212 § 3 k.c. w przypadku ustalenia spłat Sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia.

Ustalając termin płatności zasądzonej dopłaty na okres trzech miesięcy, biegnący od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, Sąd Rejonowy wziął pod uwagę konieczność zgromadzenia przez uczestnika kwoty należnej wnioskodawczyni, tytułem spłaty, co niewątpliwie związane jest z upływem pewnego czasu. W ocenie Sądu Rejonowego termin trzech miesięcy jest, szczególnie w obliczu konieczności wcześniejszych przewidywań uczestnika co do uiszczenia spłaty na rzecz wnioskodawczyni terminem odpowiednim. Postępowanie w niniejszej sprawie trwa od 2012 roku, zatem uczestnik miał odpowiednio długi czas na zgromadzenie odpowiedniej kwoty. Uczestnik posiada oszczędności, może sprzedać posiadane samochody, a nadto jak wyjaśnił posiada zdolność kredytową. Odroczenie płatności spłaty nie będzie przy tym, w opinii Sądu Rejonowego, zanedo dotkliwie dla wnioskodawczyni.

W postępowaniu nieprocesowym, co do zasady, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.).

W ocenie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik postępowania byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania. Po wtóre co do zasady w sprawach tzw. działowych nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r., III CZ 46/10, OSNC 2011/7-8/88, Biul.SN 2011/1/12).

Na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. Sąd postanowił obciążyć uczestników postępowania wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkami na wynagrodzenie biegłych w równych częściach tj. po 9029,75 zł, gdyż jednakowo byli zainteresowani wynikiem postępowania i inicjowali postępowanie dowodowe łączące się z kosztami.

Od wskazanego postanowienia apelację złożył uczestnik, zaskarżając je w części tj. odnośnie pkt. 1, 2, 6, 7 i 9. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucił naruszenie:

1) przepisów postępowania mające wpływ na treść rozstrzygnięcia:

- art. 232 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., poprzez dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości i w konsekwencji ustalenie wartości przedmiotu współwłasności na kwotę 264. 642 zł. (na podstawie opinii z dnia 14 października 2016 r.) pomimo, że strony nie wnioskowały o przeprowadzenie tego dowodu i zgodnie przyjęły, iż wartość przedmiotu współwłasności wynosi 205.600 zł,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę dowodów, w szczególności zeznań uczestnika i błędne ustalenie, że jest on w stanie dokonać spłaty należności związanej ze zniesieniem współwłasności w terminie trzech miesięcy,

- art. 520 § 2 k.p.c., poprzez obciążenie uczestnika postępowania kosztami wynagrodzenia biegłej z zakresu szacunku nieruchomości, w sytuacji gdy konieczność poniesienia tych kosztów powstała w związku z dopuszczeniem opinii z urzędu.

2) przepisów prawa materialnego:

- art. 212 § 1 i 3 k.c., poprzez jego błędną interpretację, polegającą na ustaleniu wartości udziału uczestnika i spłaty na kwotę 220.535 zł., oraz ustaleniu okresu spłaty w terminie uniemożliwiającym uczestnikowi jej dokonanie

art. 207 k.c., poprzez jego błędną interpretację i przyjęcie, iż zwrot wartości nakładów uzależniony jest od tego czy „wszyscy współwłaściciele posiadają wspólnie rzecz i jeden z nich poniósł na nią nakłady, z których korzystali wszyscy”, w sytuacji gdy dla obowiązku partycypowania w nakładach nie ma znaczenia fakt korzystania z nieruchomości, wystarczy fakt przysługiwania własności tej rzeczy w określonym udziale.

- art. 205 k.c., poprzez jego błędną interpretację, polegającą na przyjęciu, iż uczestnik w zakresie sprawowanego przez niego zarządu, wszystkich czynności dokonywał we własnym interesie, a wnioskodawczyni nie odniosła żadnych korzyści ze sprawowanego przez niego zarządu, w sytuacji, gdy koszty te należały de facto do nakładów koniecznych do utrzymania nieruchomości w należytym stanie, a zaniechanie rozliczenia kosztów ogrzewania lub dbania o zajmowaną posesję doprowadziłyby do istotnego obniżenia wartości nieruchomości, jak i szkód majątkowych.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia:

1. w zakresie pkt. 1, poprzez ustalenie wartości nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności na kwotę 205.600 zł,
2. w zakresie pkt. 2, poprzez zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni spłaty z tytułu zniesienia współwłasności w łącznej kwocie 171.333 zł w terminie 3 lat od daty uprawomocnienia się postanowienia kończącego postępowanie,
3. w zakresie pkt. 6, poprzez zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwoty 46.387,32 zł. z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomość,
4. w zakresie pkt. 7, poprzez zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwoty 25.400 zł. z tytułu zwrotu kosztów zarządu wspólną nieruchomością,
5. w zakresie pkt. 9, poprzez nieobciążanie uczestnika kosztami wynagrodzenia biegłej R. S., w związku ze sporządzeniem przez nią opinii dopuszczonej przez Sąd z urzędu;

ewentualnie, wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania.

Ponadto skarżący wniósł w oparciu o art. 102 k.p.c. o nieobciążanie kosztami postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy , zważył co następuje :**

Apelacja uczestnika jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutów naruszenia prawa procesowego, które podniósł uczestnik albowiem prawidłowo ustalony stan faktyczny i oceniony według reguł zawartych w przepisie art. 233 § 1 k.p.c. determinuje kierunek dalszych rozważań. Ocena zasadności naruszenia prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, że ustalenia stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego orzeczenia zostały dokonane zgodnie z przepisami prawa procesowego.

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że ustalenia i ocena dowodów zaprezentowana przez Sąd I instancji były prawidłowe, dlatego podziela je i przyjmuje za własne.

Jako niezasadny należy ocenić zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten wyznacza ramy dla sądu w zakresie oceny wiarygodności i mocy dowodów, która winna być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważania całego zebranego materiału dowodowego, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Z zarzutem powyższym nie można się zgodzić, gdyż apelujący nie wskazuje jakich to konkretnie uchybień dopuścił się Sąd I instancji w toku przeprowadzanego rozumowania, które to uchybienia naruszały zasady logiki czy

też przeczyły wskazaniom doświadczenia życiowego. Natomiast bez zasygnalizowania tak ujmowanych uchybień, kwestionowanie ocen przyjętych przez sąd na tej tylko podstawie, że z zebranego materiału dowodowego możliwe jest wywiedzenie konkurencyjnych wniosków, jest zabiegiem chybionym, choćby nawet mocno osadzonym w subiektywnym przekonaniu skarżącego. W aspekcie kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w takim kształcie stanowi wyłącznie wyraz własnego zapatrywania skarżącego i sprowadza się do gołosłownej polemiki z ocenami wywiedzionymi i przekonywująco uzasadnionymi przez Sąd I instancji, a także w konsekwencji, z opartymi na tych ocenach wnioskami, które legły następnie u podstaw poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych. Skarżący powołując się na błędne ustalenia Sądu Rejonowego, że jest on w stanie dokonać spłaty należności związanej ze zniesieniem współwłasności w terminie trzech miesięcy, nie wskazał żadnych uchybień Sądu w tym zakresie poza gołosłownymi twierdzeniami.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości. Okoliczność, że wnioskodawczyni i uczestnik postępowania zgodnie twierdzili, że wartość rynkowa nieruchomości wynosiła 205.600 zł, nie uzasadnia stanowiska skarżącego, że w sprawie Sąd błędnie dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości. W sprawie konieczne było ustalenie jaki wpływ na wartość nieruchomości miały poczynione przez uczestnika nakłady. W takiej sytuacji trudno przyjąć by biegły udzielając odpowiedzi na postawioną tezę dowodową: „o jaką kwotę nakłady dokonane przez uczestnika na nieruchomościach objętych wnioskiem wpływają na wartość tych nieruchomości” (k. 595), w opinii wymagającej wiadomości specjalnych przyjmował wartość nieruchomości wskazaną przez uczestników. Zwłaszcza, że dla wyceny wartości nieruchomości i poczynionych nakładów istotne znaczenie miały chociażby daty stanów nieruchomości przed dokonaniem nakładów (por. k. 633). Dowód z opinii biegłego jest dowodem szczególnego rodzaju, który nie może być zastąpiony innym dowodem. W tym oceną dokonaną przez samych uczestników, co do wartości nieruchomości.

Artykuł 232 zd. 2 KPC stanowi wyjątek od zasady kontradiktoryjności, a dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu może nastąpić jedynie wtedy, gdy nie ma innej możliwości doprowadzenia do właściwego rozstrzygnięcia sprawy. Jest to prawo sądu, a nie obowiązek, stąd skorzystanie z tego uprawnienia uzależnione jest od oceny sytuacji procesowej danej sprawy. Przyjmuje się, że dopuszczenia dowodu z urzędu nie wyklucza reprezentowanie strony przez zawodowego pełnomocnika. Niemniej celowość dopuszczenia dowodu z urzędu, zachodzi wówczas, gdy dowód z opinii biegłego jest niezbędny, a sąd nie podejmując takiej czynności dopuszcza się naruszenia art. 232 zd. 2 KPC. (wyrok SN z dnia 7 lipca 2017 roku, V CSK 629/16, L.). W przedmiotowej sprawie dopuszczenie dowodu z opinii biegłego było niezbędne, gdyż wycena wartości nieruchomości i poczynionych nakładów wymagała wiadomości specjalnych.

Orzeczenie o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. było prawidłowe. Sąd Rejonowy słusznie obciążył na podstawie art. 113 ust. 1 u. k. s. c. w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. uczestników postępowania wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkami na wynagrodzenie biegłych w równych częściach tj. po 9.029,75 zł, gdyż jednakowo byli zainteresowani wynikiem postępowania. Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z urzędu nie oznacza, że koszty tego dowodu ostatecznie ponosi Skarb Państwa. Przeciwnie koszty te obciążają uczestników i podlegają rozliczeniu w orzeczeniu kończącym postępowanie, co też prawidłowo uczynił Sąd Rejonowy.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił wartość udziału uczestnika, wnioskodawczyni a także wartość spłaty (220.535 zł), opierając się na opinii biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości R. S. (2). Biegły Z. L. nie wypowiedział się w kwestii o jaką kwotę nakłady dokonane przez uczestnika na nieruchomościach objętych wnioskiem wpływają na wartość nieruchomości. Sąd Rejonowy ustalając wartość nieruchomości słusznie wziął pod uwagę stan nieruchomości przed dokonaniem nakładów przez uczestnika, bowiem nakłady w wyniku zniesienia współwłasności i przyznania uczestnikowi całej nieruchomości i tak pozostały przy nim.

Prawidłowe było stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie pominięcia kwestii nakładów dokonanych przez uczestnika, na nieruchomość. Zasady ponoszenia nakładów określone w art. 207 k.c. mają zastosowanie tylko wtedy, gdy wydatki te zostały dokonane zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc wtedy, gdy wszyscy współwłaściciele posiadają wspólnie rzeczy i jeden z nich poniósł na nią nakłady, z których korzystali wszyscy. Współwłaściciel, który dokonał



nakładów koniecznych na nieruchomości będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane. (uchwała SN z dnia 8.01.1980 r, III CZP 80/79, OSNC 1980/9/157, również postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 17 marca 2017 r.

III CSK 137/16).

W przedmiotowej sprawie niewątpliwym było, że wnioskodawczyni w żaden sposób nie korzystała z nieruchomości zaś dokonujący nakłady uczestnik zamieszkiwał na nieruchomości na stałe, korzystał z niej w pełnym zakresie, używał poczynione przez niego nakłady. W takich okolicznościach sprawy należało przyjąć, że uczestnik nie może żądać zwrotu poczynionych przez niego nakładów. Ponadto nakłady na remonty zwiększające wartość nieruchomości nie zostały uwzględnione przy określeniu wartości nieruchomości stanowiącej podstawę rozliczeń pomiędzy stronami, czyli wnioskodawczyni nie wzbogaciła się kosztem dokonanych nakładów przez uczestnika.

Wbrew zarzutom skarżącego, Sąd Rejonowy nie naruszył art. 205 k.c. Uczestnikowi nie należało się wynagrodzenie z tytułu czynności związanych z zarządaniem nieruchomościami wspólnymi. Słusznie zauważył Sąd Rejonowy, że między uczestnikami nie została zawarta umowa o sprawowanie zarządu, nie było też orzeczenia upoważniającego do zarządzania nieruchomościami. Uczestnik nigdy nie wystąpił do wnioskodawczyni o wyrażenie zgody na sprawowanie przez niego zarządu, nie przedstawił rachunku z zarządu. Wnioskodawczyni nie traktowała podejmowanych przez uczestnika czynności, jako podejmowanych w jej imieniu. Sprawując zarząd nieruchomościami uczestnik wszystkie czynności dokonywał we własnym interesie i w przekonaniu, że na jego wyłączność ostatecznie przypadną nieruchomości. Z uwagi na sposób zniesienia współwłasności i współużytkowania wieczystego, wnioskodawczyni faktycznie nie odniosła żadnych korzyści z zarządu sprawowanego przez uczestnika. Kwestia utrzymania nieruchomości w należyтым stanie nie miała wpływu na wzrost jej wartości. Uczestnik ogrzewał całą nieruchomość bowiem z niej korzystał w pełnym zakresie, w pomieszczeniach uprzednio zajmowanych przez wnioskodawczynię przechowywał swoje rzeczy. Również z tego powodu, iż uczestnik korzystał z tej nieruchomości dbał o czystość nieruchomości, omiatał ją i zimą odśnieżał. Natomiast poczynione przez uczestnika nakłady w postaci remontów zostały pominięte przy ustalaniu wartości nieruchomości i wysokości spłaty, pozostały przy nim, a więc wnioskodawczyni nie uzyskała żadnych korzyści także z tego tytułu.

Również Sąd Rejonowy określając trzymiesięczny termin spłaty prawidłowo rozważył możliwości finansowe uczestnika, posiada on i jego małżonka stałe źródła dochodu. Należy podnieść, że w wyniku zniesienia współwłasności uczestnik otrzymał całą nieruchomość na własność, wobec tego posiada możliwość uzyskania kredytu hipotecznego i tym samym możliwość szybkiej spłaty wnioskodawczyni. Ponadto sprawa toczyła się od wielu lat i uczestnik powinien poczynić własne oszczędności na spłatę wnioskodawczyni skoro złożył wniosek o przyznanie mu całej nieruchomości na wyłączną własność. Również określenie takiego terminu spłaty ma uzasadnienie w sytuacji życiowej wnioskodawczyni, która spłaca kredyt mieszkaniowy i ponosi jego koszt.

Z wyżej wskazanych względów Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2 sentencji postanowienia na podstawie art. 520 § 1 k. p. c zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. W realiach niniejszej sprawy, z uwagi na brak sprzeczności interesów uczestników oraz równy stopień ich zainteresowania wyrażający się w dążeniu do zniesienia wspólności, nie zachodziły podstawy do odstąpienia od podstawowej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego. Apelacja uczestnika była zrozumiała ze względów życiowych, choć nie obroniła się w kontekście uregulowań prawnych dotyczących tego przypadku. Trudno zatem w tej sprawie mówić o sprzeczności interesów lub zawinięciu w rozumieniu § 2 lub § 3 art. 520 k.p.c.