

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 12 lipca 2017 roku, w sprawie o sygn. akt II Ns 2088/15 z wniosku F. K. (1) z udziałem A. K., K. K. (1), R. K. (1), M. K. (1) i Miasta Ł., Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi:

1. ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej numerem działki (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...) o wartości 90000 złotych są: F. K. (1) w 5/16 częściach, A. K. w 8/16 częściach, K. K. (1) w 1/16 części, R. K. (1) w 1/16 części i M. K. (1) w 1/16 części;
2. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie 1. postanowienia w ten sposób, że przyznał ją na wyłączną własność F. K. (1);
3. zasądził tytułem spłaty od F. K. (1) na rzecz:
 - a) A. K. kwotę 45000 złotych, płatną w pięciu ratach rocznych w wysokościach po 9000 złotych, przy czym pierwsza rata będzie płatna w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia,
 - b) K. K. (1) kwotę 5625 złotych, płatną w pięciu ratach rocznych w wysokościach po 1125 złotych, przy czym pierwsza rata będzie płatna w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia;
 - c) M. K. (1) kwotę 5625 złotych, płatną w pięciu ratach rocznych w wysokościach po 1125 złotych, przy czym pierwsza rata będzie płatna w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia;
4. zasądził tytułem zwrotu nakładów od F. K. (1) na rzecz A. K. kwotę 32635 złotych, płatną w pięciu ratach rocznych w wysokościach po 6527 złotych, przy czym pierwsza rata będzie płatna w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia i oddalił żądanie A. K. o zwrot nakładów w stosunku do R. K. (1) i M. K. (1);
5. nakazał A. K. wydanie F. K. (1) nieruchomości opisanej w punkcie 1. postanowienia w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia;
6. ustalił, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;
7. nie obciążył wnioskodawczyni i uczestników postępowania kosztami sądowymi, wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa- Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Ł..

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Pierwotnie wyodrębniona geodezyjnie była działka numer (...), której współwłaścicielami byli: J. K. i F. K. (1) we wspólności ustawowej małżeńskiej w 1/2 części i Miasto Ł. w 1/2 części. W dniu 16 sierpnia 2010 roku A. K. nabył od Miasta Ł. aktem notarialnym udział wynoszący 1/2 w prawie własności tej nieruchomości.

Postanowieniem w sprawie o sygn. akt II Ns 1924/09 z dnia 25 stycznia 2012 roku stwierdzono nabycie przez zasiedzenie przez J. i F. małż. K. do wspólności ustawowej małżeńskiej zabudowanej nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) (stanowiącej część działki (...)) z dniem 1 października 2005 roku. Pozostałą (niezasiedzaną i niezabudowaną) część działki (...) w postaci działki (...) otrzymała F. K. (1) w całości wskutek zniesienia współwłasności w sprawie o sygn. akt II Ns 1924/09.

J. K. zmarł w dniu 23 marca 2008 roku, a spadek po nim nabyła żona F. i synowie: R., K. i Z. po 1/4 części każde z nich. Z. K. zmarł 28 stycznia 2015 roku, a spadek po nim nabył syn M. K. (1) w całości.

W akcie notarialnym z dnia 16 sierpnia 2010 roku sprzedający Miasto Ł. powołał się na odpis księgi wieczystej (...) z 27 lipca 2010 roku wskazując, że jest współwłaścicielem w 1/2 tej nieruchomości i nie jest ona obciążona roszczeniami i prawami innych osób. Takie samo oświadczenie było zawarte w protokole rokowań między Miastem Ł. a A. K. z dnia 2 lipca 2010 roku.

Pismem z dnia 23 marca 2012 roku pełnomocnik A. K. wezwał Miasto Ł. do zapłaty ceny za wadę prawną nieruchomości polegającą na tym, że Miasto sprzedało udział, którego zasiedzenie stwierdzono postanowieniem z 25 stycznia 2012 roku. W odpowiedzi Miasto Ł. odmówiło zapłaty wskazując, że A. K. jest chroniony rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Wniosek o zasiedzenie działki (...) został złożony w dniu 25 maja 2010 roku i zarejestrowany pod sygnaturą II Ns 742/10. Wnioskodawcą był R. K. (1), zaś uczestnikami: F., Z. i K. K. (4) oraz Miasto Ł. (gdyż sprzedaż udziału nastąpiła dopiero 16 sierpnia 2010 roku). Postanowieniem z dnia 6 lipca 2010 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II Ns 742/10 wniosek o zasiedzenie został przekazany na podstawie art. 618 kpc do sprawy II Ns 1924/09. Dopiero postanowieniem z dnia 9 grudnia 2010 roku, wysłanym przez Sąd w sprawie II Ns 1924/09 15 grudnia 2010 roku, A. K. został wezwany do udziału w sprawie II Ns 1924/09, do której uprzednio połączono sprawę o zasiedzenie.

W dniu 12 lipca 2010 roku Miasto Ł. złożyło odpowiedź na wniosek o zasiedzenie w sprawie o sygn. akt II Ns 742/10. Mimo to, w piśmie z 20 lipca 2010 roku Miasto Ł., informując A. K. o dacie zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, nie poinformowało o tym wniosku.

A. K. poczynił nakłady na działkę (...) w okresie przed i po nabyciu udziału w działce (...) od Miasta Ł.. Nie da się ustalić zakresu nakładów poczynionych przed zakupem od zakresu nakładów poczynionych po zakupie. A. K. dokonał gruntownego remontu pomieszczeń jakie zajął wraz z partnerką (trzy pokoje, kuchnia, łazienka), pomalował łazienkę, z której korzysta F. K. (1), założył karton- gips we wspólnym korytarzu, pomalował podłogi w pomieszczeniach zajmowanych przez F. K. (1). Nadto podłączył kanalizację, wymienił piec oraz grzejniki. Wymienił instalację elektryczną. A. K. ustalił z F. K. (1), że zamieszka na nieruchomości. Nie nabył wtedy jeszcze udziału w nieruchomości od Miasta Ł.. F. K. (1) miała na niego przenieść swój udział, a A. K. miał nabyć udział od Miasta Ł.. Nie było ustalane, jaki ma być zakres remontu, ale F. K. (1) zgadzała się także na remonty. K. K. (1), ojciec A. K. zgadzał się i na zamieszkanie na nieruchomości i remonty. R. K. (1) i Z. K. zostali poinformowani przez F. K. (1) o zamiarze zamieszkania na nieruchomości przez A. K. oraz o remontach i się nie sprzeciwiali. R. K. (1) był 2 razy na nieruchomości.

Wartość nakładów A. K. na działkę (...) bez wyliczenia wartości jego pracy wynosi 43900 zł. Kwota ta obejmuje nakłady dokonane przed i po nabyciu udziału przez A. K. od Miasta Ł.. Wartość nakładów z uwzględnieniem wartości pracy A. K. to 47000 zł.

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie za bezumowne z nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) przez A. K. za okres 1 września 2010 roku - 31 maja 2016 roku wynosi 29118 zł, zaś za okres 1 czerwca 2016 roku - 31 marca 2017 roku wynosi 4077 zł.

F. K. (1) pobiera emeryturę w wysokości netto 1800 zł. Spłaca K. K. (1) miesięcznie kwotą 465 zł w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem działki (...). Nie miała obowiązku spłacić pozostałych współwłaścicieli. Do spłaty pozostało 1700 zł (6350 zł- 4650 zł). Na nieruchomości ze współwłaścicieli zamieszkują wyłącznie F. K. (1) i A. K..

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy poczynił następujące rozważania prawne:

Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawę prawną rozstrzygnięcia w przedmiocie wniosku o zniesienie współwłasności stanowi art. 210 kc, zgodnie z którym każdy współwłaściciel może żądać zniesienia współwłasności. Sąd zważył następnie, iż zgodnie z art. 618 § 1 kpc, w sprawie o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga spory o prawo własności. Nie ma przy tym znaczenia forma, w jakiej taki spór został zgłoszony do rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, iż aktualnie w księdze wieczystej działki o nr (...) wpisani są F. K. (1) i spadkobiercy J. K. wskutek stwierdzenia zasiedzenia tej działki przez F. i J. K. z dniem 1 października 2005 roku, a więc według treści księgi wieczystej współwłaścicielem nie jest A. K., który nabył udział 1/2 w działce (...) (a więc i w działce (...), która jest fizyczną częścią działki (...)) od Miasta Ł..

W ocenie Sądu Rejonowego przedmiotowe nabycie spełnia przesłanki ochrony rękojmią wiary publicznej księgi wieczystej z art. 5 cyt. ustawy i korzysta z domniemania dobrej wiary z art. 7 kc. Zatem na osobach kwestionujących jego dobrą wiarę tj. F. K. (1), R. K. (1) i M. K. (1) (następcy Z. K., który zarzucił złą wiarę) spoczywał ciężar udowodnienia działania A. K. w złej wierze. Osoby te nie zaproponowały w toku postępowania żadnych dowodów w tym zakresie. Nie zostały zgłoszone wnioski dowodowe osobowe, zgłoszone zaś wnioski z dokumentów nie mogły doprowadzić do ustalenia, że A. K. działał w złej wierze w rozumieniu art. 6 § 2 ukwih. Przeciwnie, z dokumentów związanych z nabyciem udziału oraz z korespondencją między Miastem Ł. a A. K. przed i po nabyciu udziału wynika, że A. K. nie wiedział i nie mógł się dowiedzieć o tym, że toczy się postępowanie o zasiedzenie. Przed zbyciem udziału o wniosku wiedziało Miasto Ł., jednak nie poinformowało o tym fakcie A. K.. Co więcej, w piśmie z 20 lipca 2010 roku dotyczącym ustalenia terminu sporządzenia aktu notarialnego, Miasto Ł. nie poinformowało A. K. o sprawie o zasiedzenie, mimo że pismem z 12 lipca 2010 roku, jako uczestnik postępowania o zasiedzenie, złożyło odpowiedź na wniosek.

Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż jak wskazuje się w orzecznictwie i doktrynie, sama wiedza o toczących się postępowaniach sądowych lub administracyjnych odnośnie nabywanej nieruchomości nie uzasadnia automatycznie przypisania nabywcy złej wiary, zwłaszcza gdy dotyczy spraw o wysokim stopniu sporności lub skomplikowania (B. Jelonek-Jarco, w: Ustawa..., s. 201; S. Rudnicki, Glosa do wyroku SN z 21 listopada 2000 r., I CKN 1014/2000, s. 101 i n. - glosa krytyczna). Istnieje jednak i druga koncepcja prezentowana w orzecznictwie i doktrynie - takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 21 listopada 2000 r. (I CKN 1014/2000, LexisNexis nr (...), OSNC 2001, nr 5, poz. 76), zgodnie z którym, „Rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy prawa własności lokalu i udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu objętego przepisami dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W. (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział on, że toczy się postępowanie administracyjne z wniosku byłych właścicieli o przyznanie im wieczystego użytkowania gruntu”. Sąd I instancji wyjaśnił, iż, przy przyjęciu pierwszej koncepcji, w ogóle nie może być mowy o działaniu przez A. K. w złej wierze, bo nawet gdyby od 22 maja do 16 sierpnia dowiedział się lub mógł dowiedzieć o wszczęciu postępowania o zasiedzenie w sprawie o sygn. akt II Ns 742/10 (czego Sąd nie przyjmuje), to nie wyłączałoby to jego dobrej wiary. W świetle zaś drugiej koncepcji, mając na uwadze ustalony stan faktyczny, także nie można zarzucić A. K. działania w złej wierze, gdyż, o ile o sprawie o zasiedzenie wiedział zbywca udziału, to brak jest jakiegokolwiek dowodu na to, że tę wiedzę przekazał A. K.. Zasiedzenie nie jest zatem skuteczne wobec A. K., co oznacza, że pozostał on współwłaścicielem działki w 1/2 części, zaś F. K. (1) w 5/16, a R., K. i M. K. (2) po 1/16. Dlatego też Sąd Rejonowy w ramach rozstrzygnięcia sporu o własność takie udziały ustalił w punkcie 1. postanowienia.

Sąd I instancji wskazał następnie, iż ustalenie, że A. K. jest współwłaścicielem nieruchomości skutkowało obowiązkiem rozpoznania jego żądania z tytułu nakładów, w oparciu o art. 618 kpc, zgodnie z którym, Sąd w sprawie o zniesienie orzeka także o roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy. Sąd stanął przy tym na stanowisku,

iż można rozliczyć w niniejszej sprawie również nakłady poczynione przez uczestnika w okresie, kiedy nie był właścicielem, odwołując się przez analogię do orzecznictwa dotyczącego rozliczania nakładów w sprawie o podział majątku. W takich sprawach bowiem dopuszcza się rozstrzygnięcie co do nakładów z majątku osobistego na osobisty, jeżeli z majątku osobistego (albo na taki majątek) były także czynione nakłady z majątku wspólnego (albo na taki majątek). Skoro A. K. czynił nakłady przed i po nabyciu udziału w nieruchomości, nakłady miały jeden cel. Co więcej nie można wyodrębnić, jakie z nich były czynione przed, a jakie po nabyciu.

Co do nakładów poczynionych przed zakupem udziału przez A. K., Sąd wskazał, że Miasto Ł. 1 października 2005 roku utraciło własność, a zatem nie mogło decydować o nieruchomości. Sąd Rejonowy wyjaśnił, iż zawarcie umowy użyczenia jest natomiast czynnością przekraczającą zwykły zarząd, a więc dla jej skutecznego zawarcia potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a więc także Miasta Ł.. Nawet gdyby przyjąć, że użyczenie jest czynnością zwykłego zarządu, dla jej zawarcia konieczna byłaby zgoda Miasta Ł., gdyż dla takiej czynności konieczna jest zgoda większości współwłaścicieli, a Miasto Ł. miało 1/2 udziału. Od 1 października 2005 roku do 16 sierpnia 2010 roku (nabycie udziału 1/2 udziału przez A. K. chronionego ręką ksiąg wieczystych), współwłaścicielami byli F., K., Z. i R. K. (2). Sąd wyjaśnił, iż z ustaleń faktycznych wynika, że zawarta została z nimi wszystkimi w sposób dorozumiany umowa użyczenia, co rodzi uprawnienie A. K. o zwrot nakładów na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, które stosuje się do nakładów poczynionych przez biorącego w użyczenie (art. 753 § 2 w zw. z art. 713 kc). Zgodnie z tymi przepisami, nakłady winny być zwrócone, jeżeli były uzasadnione. Skoro A. K. za zgodą ówczesnych współwłaścicieli czynił nakłady, a następnie zamieszkał na nieruchomości należy przyjąć, że nakłady poczynione w takich okolicznościach były uzasadnione. Sąd miał na uwadze okoliczności towarzyszące tym zdarzeniom, a więc perspektywę nabycia przez A. K.

nie tylko udziału Miasta Ł. w nieruchomości, ale także F. K. (1) i pozostałych współwłaścicieli, aby A. K. stał się wyłącznym właścicielem, ustalenia rodzinne, że A. K. wprowadza się, aby opiekować się babcią F. K. (1), wreszcie A. K. miał się osiedlić na nieruchomości i temu służyły nakłady, które także rozciągały się na część zajmowaną przez F. K. (1) i części wspólne.

Sąd Rejonowy odniósł się następnie do zgłoszonego przez pełnomocnika wnioskodawczyni i R. K. (1) zarzutu potrącenia, wskazując, iż nie był on skuteczny z kilku przyczyn. Po pierwsze, w żadnym okresie A. K. nie korzystał z nieruchomości bezumownie, a wniosek dowodowy z biegłego na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia został zgłoszony za okres od 1 września 2010 roku, a więc za okres, kiedy A. K. był już współwłaścicielem. Przede wszystkim jednak pełnomocnik podnoszących zarzut ograniczył się do podniesienia zarzutu potrącenia, nie wykazując dokonania potrącenia jako czynności materialnoprawnej.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła wnioskodawczyni i uczestnik R. K. (1). Zaskarżyli postanowienie w części, tj. w zakresie pkt 1, 3a, b, c, 4 i 6 postanowienia, zarzucając:

I. rażące naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów wyrażające się w bezzasadnym uznaniu, iż:

1. uczestnik A. K. w dniu 16 sierpnia 2010 r. nabył sporną nieruchomość od Miasta Ł. w dobrej wierze, podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że zarówno Miasto Ł. jak i A. K. działali w złej wierze, gdyż wiedzieli o toczącym się postępowaniu w przedmiocie nabycia przez F. K. (2) i J. K. przez zasiedzenie prawa własności przedmiotowej nieruchomości ergo przyjęcie skuteczności ręką ksiąg wieczystych w stosunku do uczestnika A. K.

i w konsekwencji błędne ustalenie kręgu współwłaścicieli nieruchomości położonej w Ł. na ul. (...);

2. uczestnik A. K. zawarł z dotychczasowymi właścicielami nieruchomości w sposób dorozumiany umowę użyczenia w sytuacji,
gdy A. K. nie miał zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, w tym w szczególności zgody F. K. (1) i R. K. (1), na zajmowanie nieruchomości i czynienie nakładów zarówno przed 16 sierpnia 2010 r. jak i po nabyciu udziału w prawie własności nieruchomości ergo, gdyby przyjąć stan wiedzy uczestnika A. K. w chwili zawierania rzekomej umowy użyczenia (tj. przed 16 sierpnia 2010 r.) niezbędna była zgoda na zawarcie takiej umowy przez wszystkich właścicieli;

3. art. 618 § 1 k.p.c. w zw. z art. 219 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na łącznym rozpoznaniu spraw
w przedmiocie zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości (sygn. akt II Ns 1206/13) i sprawy o zapłatę z tytułu poniesionych przez A. K. nakładów na nieruchomość (sygn. II C 152/13) w sytuacji, gdy
w postępowaniu o zniesienie współwłasności istnieje możliwość rozstrzygnięcia wzajemnych roszczeń tylko pomiędzy współwłaścicielami rzeczy, a uczestnik A. K., który de facto nie jest współwłaścicielem nieruchomości,
nie miał legitymacji procesowej do udziału w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości i tym samym brak było podstaw do uwzględnienia roszczenia A. K.;

II. rażąco naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 226 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie będące konsekwencją błędnego ustalenia stanu faktycznego przedmiotowej sprawy w sytuacji, gdy uczestnik A. K. był posiadaczem nieruchomości w złej wierze i tym samym nie ma możliwości żądania zwrotu nakładów użytecznych poczynionych przez niego na tę nieruchomość;

2. ewentualnie, art. 226 § 1 zd. 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uwzględnieniu roszczenia uczestnika A. K.

o zwrot nakładów na przedmiotową nieruchomość w sytuacji, gdy nakłady te stanowią nakłady użyteczne, których zwrotu posiadacz nieruchomości może żądać jedynie w chwili wydania rzeczy właścicielowi, a zatem roszczenie uczestnika A. K. powinno zostać w całości oddalone jako przedwczesne;

3. art. 753 § 2 k.c. w zw. z art. 713 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż nakłady poczynione przez A. K. były uzasadnione w sytuacji, gdy z treści zeznań złożonych przez wnioskodawczynię i uczestnika R. K. (1) wynika, że A. K. czynił nakłady
na nieruchomość bez wiedzy i zgody pozostałych współwłaścicieli, a stan nieruchomości na dzień wprowadzenia się A. K. był dobry
i nie wymagał czynienia tak daleko idących nakładów;

4. art. 499 k.c. w zw. z art. 498 § 1 k.c. w zw. z art. 618 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie polegające na przyjęciu, iż zarzut potrącenia zgłoszony
w odpowiedzi na pozew z dnia 14 marca 2013 r. oraz doprecyzowany w piśmie przygotowawczym z dnia 26 czerwca 2017 r. nie został zgłoszony w sposób skuteczny w sytuacji, gdy podniesienie zarzutu potrącenia w odpowiedzi na pozew bądź w innym piśmie procesowym jest równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu implicite nieuwzględnienie w ramach stosownych spłat z tytułu zniesienia prawa współwłasności roszczenia wnioskodawczyni i uczestnika R. K. (1) względem uczestnika A. K. z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 1 października 2010 r.

do 31 maja 2017 r. zgłoszonego jako zarzut potrącenia w trakcie postępowania
w sytuacji, gdy tego typu roszczenia powinny być uwzględnione w ramach postępowania o zniesienie współwłasności.

Wobec powyższego skarżący wniesli o zmianę zaskarżonego postanowienia:

1. w zakresie pkt 1 poprzez ustalenie, iż właścicielami nieruchomości są F. K. (1) w 5/8 części, R. K. (1) w 1/8 części, M. K. (1) w 1/8 części, K. K. (1) w 1/8 części;

2. w zakresie pkt 3a, b, c poprzez ustalenie, że zasądzenie tytułem spłaty od F. K. (1) na rzecz:

a) K. K. (1) kwoty 11.250 zł płatną w 5 ratach rocznych w wysokości po 2.250 zł, przy czym pierwsza rata będzie płatna w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia,

b) M. K. (1) kwoty 11.250 zł płatną w 5 ratach rocznych w wysokości po 2.250 zł, przy czym pierwsza rata będzie płatna w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia,

3. w zakresie pkt 4 poprzez oddalenie roszczenia A. K. o zwrot nakładów w całości;

4. w zakresie pkt 6 poprzez zasądzenie solidarnie na rzecz wnioskodawczyni od uczestników K. K. (1) i M. K. (1) kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych.

Ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia zarzutów naruszenia przepisów postępowania, skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia w zakresie pkt 3 i 4 poprzez zasądzenie od F. K. (1) na rzecz A. K. stosownej spłaty po uwzględnieniu zarzutu potrącenia wskazanego w odpowiedzi na pozew z dnia 14 marca 2013 r. oraz w piśmie przygotowawczym z dnia 26 czerwca 2017 r.

Skarżący wystąpili o zasądzenie solidarnie od uczestników kosztów postępowania przed sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych. (apelacja – k. 795-807)

W odpowiedzi na apelację uczestnicy A. K. i K. K. (1) wnieśli o jej oddalenie i ustalenie, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. (odpowiedź na apelację – k. 852)

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Wywiedziona apelacja skutkowałą zmianą zaskarżonego orzeczenia.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Stosownie do powołanego przepisu, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron, na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona

przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W tym miejscu wskazać należy, iż zarzuty objęte punktem I.1. a) i b) nie mają wagi przesądzającej o zasadności podniesionych kwestii, albowiem to zarzut podniesiony w punkcie I.1.c) apelacji determinuje dalsze rozważania w niniejszej sprawie. Skarżący zarzucili bowiem naruszenie przepisu art. 618 § 1 k.p.c. w zw. z art. 219 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na łącznym rozpoznaniu spraw w przedmiocie zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości oraz sprawy o zapłatę z tytułu poniesionych przez A. K. nakładów na przedmiotową nieruchomość. Podnieśli przy tym, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności istnieje możliwość rozstrzygnięcia wzajemnych roszczeń tylko pomiędzy współwłaścicielami rzeczy, a uczestnik A. K., który nie jest współwłaścicielem nieruchomości, nie miał legitymacji do udziału w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego powyższy zarzut zasługuje na uwzględnienie.

Celem uporządkowania wyводу w tym zakresie, należy przypomnieć, iż uczestnik A. K. nabył udział w nieruchomości przysługujący Miastu Ł. w dniu 16 sierpnia 2010 roku. Następnie postanowieniem wstępnym z dnia 25 stycznia 2012 roku w sprawie o sygn. akt II Ns 1924/09 Sąd stwierdził, iż J. i F. małż. K. nabyli w drodze zasiedzenia działkę nr (...) będącą przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie z dniem 1 października 2005 roku, a zatem z datą wcześniejszą niż nabycie udziału w przedmiotowej nieruchomości przez uczestnika A. K.. Obecnie uczestnik A. K. nie jest ujawniony w księdze wieczystej jako współwłaściciel nieruchomości na skutek stwierdzenia jej zasiedzenia przez małżonków K..

Nie ulega wątpliwości, że w sprawie o zniesienie współwłasności Sąd rozpoznaje spory o prawo własności rzeczy będącej przedmiotem postępowania.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 stycznia 2010 roku, w piśmiennictwie prawniczym i judykaturze zgodnie przyjmuje się, że sporem o prawo własności w rozumieniu art. 618 § 1 zd. pierwsze k.p.c. jest każdy spór, w wyniku rozstrzygnięcia którego może okazać się, że osoba występująca jako współwłaściciel rzeczy nie jest w ogóle współwłaścicielem lub że przysługujący jej udział we współwłasności ma inną wysokość. Chodzi przy tym o spory toczące się pomiędzy współwłaścicielami. Spośród przykładów spraw dotyczących takich sporów, które dostarcza orzecznictwo Sądu Najwyższego, wymienić należy sprawy: o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie nieruchomości wspólnej (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39), o ustalenie wysokości udziału w rzeczy wspólnej (uchwała z dnia 5 kwietnia 1979 r., III CZP 1/79, OSNCP 1979, nr 12, poz. 229), o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (postanowienie z dnia 14 grudnia 1981 r., I CZ 101/81, OSNCP 1982, nr 11-12, poz.172; uzasadnienie uchwały z dnia 29 stycznia 1993 r., III CZP 175/92, OSNCP 1993, nr 6, poz. 111), o ustalenie nieważności umowy darowizny udziału w rzeczy wspólnej (uchwała z dnia 19 grudnia 1986 r., III CZP 92/86, OSNCP 1988, nr 1, poz. 9). We wszystkich tych sprawach chodzi o spory, których podstawa faktyczna i prawna jest różna. Ich rozstrzygnięcie może też przybrać różną postać. Niemniej łączy je jedna wspólna cecha: rozstrzygnięcie zapadłe w tych sprawach może przesądzać o tym, że osoba uznawana dotychczas lub podająca się za współwłaściciela rzeczy nie jest w ogóle współwłaścicielem lub że przysługuje jej we współwłasności udział w innej wysokości. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2010 r. III CZP 114/09 OSNC 2010 nr 7-8, poz. 102, str. 63, Biul. SN 2010 nr 1, Legalis Numer 188453)

W związku z tym, że sąd rozpoznający sprawę o zniesienie współwłasności o roszczeniach przewidzianych w art. 618 § 1 k.p.c. orzeka zawsze na wniosek osób uprawnionych do ich zgłoszenia, w doktrynie podkreśla się, iż stosowny wniosek (żądanie) - na zasadzie odpowiedniego zastosowania art. 187 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. - powinien spełniać wymagania dotyczące pozwu. Zgłaszając roszczenie, o którym mowa w art. 618 § 1 k.p.c., uczestnik musi zatem dokładnie oznaczyć jego wysokość i podstawę faktyczną. Do pisma procesowego zawierającego tego rodzaju roszczenie ma zastosowanie art. 130 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., stąd też w rachubę wchodzi zwrot wniosku w razie nieusunięcia w terminie jego braku formalnego. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia

14 grudnia 2011 r. I CSK 138/11, OSNC 2012/7-8/89, LEX nr 1112734; postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 29 stycznia 2016 r. II CSK 82/15 Numer (...))

Zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie nie ulega także wątpliwości, że sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności jest bezwzględnie związany roszczeniem zgłoszonym na podstawie art. 618 § 1 k.p.c. Nie może orzekać ponad żądanie (art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.), a samo rozstrzygnięcie o roszczeniu określonym w art. 618 § 1 k.p.c. powinno zostać zamieszczone w sentencji postanowienia (art. 325 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2011 r. I CSK 138/11, OSNC 2012/7-8/89, LEX nr 1112734; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 r. III CSK 351/13, LEX nr 1646385)

Chociaż spory te rozstrzygane są w postępowaniu nieprocesowym, sąd stosuje do nich reguły dla nich właściwe dotyczące procesu, w tym również dotyczące rozkładu ciężaru dowodu i obowiązku sądu działania z urzędu (uchwała SN z 21 lutego 2008 r., III CZP 148/07, OSNC 2009, Nr 2, poz. 23.) (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2014 r. IV CSK 474/13, LEX nr 1491133)

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że uczestnik A. K. nie zgłosił formalnie wniosku o ustalenie udziałów w prawie własności nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem. W piśmie przygotowawczym z dnia 29 lipca 2016 roku pełnomocnik uczestników A. K. i K. K. (1) wskazał jedynie, iż sąd jest uprawniony do rozstrzygnięcia sporu dotyczącego niezgodności pomiędzy stanem wynikającym z księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, jednakże w tym zakresie nie zgłosił skonkretyzowanego żądania.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zniósł współwłasność pomiędzy współwłaścicielami ujawnionymi w księdze wieczystej. Z aktualnego odpisu z księgi wieczystej wynika, że nieruchomość stanowi współwłasność F. K. (1) w 5/8 części oraz K. K. (1), R. K. (1) i Z. K. w udziałach po 1/8. Następcą prawnym Z. K. jest M. K. (1).

W konsekwencji Sąd Okręgowy rozstrzygnął również zgłoszone roszczenia dotyczące spłaty uczestników K. K. (1) i M. K. (1) przez F. K. (1), zasądając na rzecz K. K. (1) i M. K. (1) kwoty po 11.250 zł (1/8 x 90.000 zł.). Sąd rozłożył płatność przedmiotowych kwot na 5 rat i odroczył płatność pierwszej raty do 1 marca 2019 roku, umożliwiając wnioskodawcy wywiązanie się z przedmiotowego zobowiązania, mając na uwadze wiek wnioskodawcy oraz wysokość przysługującego jej świadczenia emerytalnego.

Odnosząc się do żądania zwrotu nakładów na nieruchomość, należy wskazać, iż, jak wskazuje się w orzecznictwie, wszystkie spory wymienione w art. 618 § 1 k.p.c. rozstrzygane są w postępowaniu o zniesienie współwłasności tylko pomiędzy współwłaścicielami, a nie między nimi a osobami trzecimi. Tego rodzaju spór musi być rozpoznany w odrębnej sprawie. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2015 r. I CSK 675/14, Legalis numer 1331171). Wobec uznania, iż uczestnikowi A. K. nie przysługuje legitymacja w niniejszej sprawie, Sąd wyłączył zatem sprawę o zwrot nakładów na nieruchomość do odrębnego postępowania w trybie procesowym.

Wobec tego bezprzedmiotowe stało się odnoszenie do zarzutów dotyczących ustaleń Sądu Rejonowego co do zawarcia w sposób dorozumiany umowy użyczenia przez A. K. z dotychczasowymi właścicielami nieruchomości oraz zarzutów prawa materialnego dotyczących nakładów na nieruchomość i skuteczności potrącenia.

Wobec powyższego, na podstawie art. 368 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., należało orzec jak w I postanowieniu.

W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania w postępowaniu przed Sądem I instancji jak i kosztów postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., nie znajdując podstaw do odstąpienia od zasady wyrażonej przedmiotowym przepisem.

Stosownie do art. 113 ust. 1 u.k.s.c. Sąd Okręgowy postanowił nie obciążać wnioskodawczyni i uczestników nieuiszczonymi kosztami sądowymi z uwagi na ich sytuację majątkową.