

**Sygn. akt II Ca 852/12**

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Przemysław Grochowski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan

Sędzia Sądu Rejonowego del. do SO Grażyna Madej

Protokolant: Krystyna Melchior

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 października 2013 roku

sprawy z wniosku K. Z.

z udziałem

D. G. i A. G.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników D. G. i A. G. od postanowienia z dnia 20 lipca 2011 roku w sprawie II Ns 150/11 Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie

postanawia :

I. zmienić częściowo zaskarżone postanowienie w ten sposób, że :

1. zasądzoną w punkcie 3. kwotę 4.000 (cztery tysiące złotych ) podwyższyć do kwoty 12.250 (dwanaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych),
2. zasądzić od wnioskodawczyni K. Z. na rzecz uczestników D. G. i A. G. kwotę 12.890,87 (dwanaście tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt złotych i osiemdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu nakładów;

II oddalić apelację w pozostałej części;

II. zasądzić od wnioskodawczyni K. Z. na rzecz uczestników D. G. i A. G. kwotę 2.233,03 (dwa tysiące dwieście trzydzieści trzy złote i trzy grosze) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO E. Bazelan SSOP.Grochowski SSR del.do SO G.Madej

**II Ca 852/12**

## UZASADNIENIE

Wniosek K. Z. dotyczył zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 0,0218 ha, położoną w L. przy ulicy (...) J, ujętą w księdze wieczystej nr (...). Wnioskodawczyni wносиła o przyznanie przedmiotu współwłasności w całości na jej rzecz ze splatą dla uczestników w wysokości 4.000 złotych. Uczestnicy wnosili o

przydzielenie im przedmiotowej nieruchomości za obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawczynie; zgłosili również o rozliczenie poczynionych przez nich nakładów na nieruchomość w kwocie 16.271,07 złotych.

Zaskarżanym postanowieniem z dnia 20 lipca 2011 roku Sąd Rejonowy :

1. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w L.przy (...) w L., oznaczonej jako działka o powierzchni 0,0218 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, że przyznał ja na własność wnioskodawczynie K. Z.;
2. nakazał uczestnikom D. G. i A. G. wydanie tej nieruchomości wnioskodawczynie;
3. zasądził od wnioskodawczynie solidarnie na rzecz uczestników kwotę 4.000 złotych tytułem spłaty;
4. stwierdził, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Jako podstawę swojego rozstrzygnięcia wskazał poczynione w toku postępowania ustalenia, że przedmiotowa nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności wnioskodawczynie w  $\frac{3}{4}$  części o raz uczestników w  $\frac{1}{4}$  części. Wartość tej nieruchomości, jak wynikać miało ze zgodnych ustaleń stron, wynosiła 16.000 złotych przed dokonaniem nakładów. Uczestnicy wykonali na niej szereg prac modernizacyjnych jak : postawienie nowego ogrodzenia, ułożenie kostki brukowej, rozbiórka komórki drewnianej, budowa schodka betonowego przy drzwiach wejściowych, podniesienie terenu działki, nasadzenie 21 drzewek i krzewów, uszczelnienie dachu, remont izby głównej, umieszczenie obiektów o charakterze rekreacyjnym.

Wnioskodawczynie zamieszkuje wraz z mężem i córką w walącym się domu drewnianym należącym do jej teściowej. Utrzymuje się z renty męża w wysokości 1.400 złotych oraz uprawy pola o powierzchni 1 ha i z prac dorywczych. Nieruchomości, jak wskazał, potrzebna jest jej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Uczestnicy nabyli swój udział w 2006 roku za kwotę 1.000 złotych. Zamieszkują u rodziców uczestniczki o powierzchni około 100 m<sup>2</sup>, gdzie zimą zamieszkuje 11 osób. W okresie letnim uczestnicy przenoszą się do domu położonego na przedmiotowej posesji. Oboje pracują uzyskując dochody w wysokości 6.000 – 7.000 złotych miesięcznie i, jak wyjaśnili, nie są w stanie kupić mieszkania wobec niemożności zaciągnięcia kredytu.

W tych okolicznościach Sąd uznał za zasadne przyznanie przedmiotu współwłasności wnioskodawczynie, z tego względu, że posiada udział znacznie większy od przysługującego uczestnikom oraz deklarowała gotowość spłaty. Nadto nieruchomość objęta zniesieniem współwłasności od lat należy do jej rodziny i wcześniej zamieszkiwał tam jej ojciec wobec czego jest ona silnie związana emocjonalnie z tą nieruchomością. Porównanie przy tym sytuacji majątkowej współwłaścicieli wskazuje, że uczestnicy mają możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, chociażby poprzez wzięcie kredytu, czego wnioskodawczynie jest pozbawiona ze względu na brak stałego źródła dochodów i utrzymywanie się rodziny wyłącznie z renty męża. Znaczenie, dla określenia sposobu podziału przypisał Sąd także nagannemu postępowaniu uczestników polegającym na dokonywaniu na nieruchomości nakładów w sposób nieuprawniony i przy sprzeciwie wnioskodawczynie.

W kwestii braku uwzględnienia roszczenia uczestników o zwrot równowartości nakładów, wskazywał Sąd, że dokonując ich uczestnicy pozostawali w złej wierze, gdyż od roku 2006 prowadzone były pomiędzy nimi a wnioskodawczynie rozmowy w przedmiocie zniesienia współwłasności. Zgodnie zatem z art. 226§2 kc, samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się jego kosztem. Nakładów poczynionych przez uczestników nie można było uznawać za konieczne, gdyż nie stanowiły one o utrzymaniu rzeczy w należyтым stanie, lecz na jej modernizacji. Uczestnicy dostosowywali nieruchomość do swoich potrzeb a ich działanie nastawione było na ulepszenie rzeczy.

W swojej apelacji skierowanej wobec rozstrzygnięć zawartych w punktach 1.,2. i 3, uczestnicy wnieśli o postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, zarzucając :

- naruszenie art. 233§1 kpc poprzez dokonanie, sprzecznych z doświadczeniem życiowym i materiałem dowodowym w postaci zeznań wnioskodawczynie oraz jej oświadczenia o stanie majątkowym, ustaleń na temat powodów, dla których wnioskodawczynie domagała się przyznania nieruchomości na jej własność;
- naruszenie art. 328§2 kpc poprzez brak odniesienia się do zeznań uczestników wskazujących powody, dla których chce przyznania im spornej nieruchomości oraz opisujących okoliczności dokonania nakładów na nieruchomość, jak też brak należytego wskazania podstawy prawnej zaskarżonego postanowienia oraz powodów oddalenia wniosku dowodowego uczestników co do wyceny poczynionych nakładów oraz braku odniesienia się do części materiału dowodowego zebranego w sprawie;
- naruszenie art. 618§1 kpc poprzez nierozpoznanie wniosku uczestników o dokonanie rozliczenia nakładów poniesionych na sporną nieruchomość, przez co doszło do nierozpoznania istoty sprawy.;
- naruszenie art.212§2 kc przez błędne przyznanie na własność wnioskodawczynie spornej nieruchomości;
- naruszenie art. 226§2 kc przez błędne zastosowanie do oceny zgłoszonych przez uczestników roszczeń o rozliczenie nakładów, pomimo że przepis ten nie ma zastosowania do wzajemnych rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami z tytułu korzystania z rzeczy wspólnej;
- dokonanie sprzecznego z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, że wnioskodawczynie ma możliwość zamieszkania na spornej nieruchomości wraz z mężem.

W toku postępowania apelacyjnego, skarżący odstąpili od dotychczasowego wniosku apelacji i sformułowali nowy wnosząc o zmianę zaskarżonego postanowienie poprzez przyznanie na ich rzecz od wnioskodawczynie spłaty w wysokości 8.000 złotych, która uwzględnia wartość nieruchomości po dokonaniu na nią nakładów. Zmodyfikowali także swoje stanowisko zajmowane dotychczas i zrezygnowali z domagania się przyznania im przedmiotowej nieruchomości. Następnie, z uwagi na błąd w oznaczeniu wielkości dochodzonej spłaty, uczestnicy wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od wnioskodawczynie na rzecz każdego z nich kwoty po 13.625 złotych obejmującej 1/8 wartości nieruchomości bez nakładów (49.000 złotych) oraz 1/2 z kwoty 15.000 złotych (wartości nakładów).

Wnioskodawczynie popierała konsekwentnie zajmowane w sprawie stanowisko i wносиła o oddalenie apelacji, jak też podnosiła, że oponuje wobec opinii biegłego z uwagi na zawyżoną wartość wyceny.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

W związku ze zmianą wniosku apelacji i odstąpieniu od przez uczestników od kwestionowania zasadności przyznania przedmiotu współwłasności na wyłączną własność wnioskodawczynie, nie zachodziła potrzeba rozpatrywania tych zarzutów, które odnosiły się do wadliwości rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w tym zakresie i podważały przesłanki jego wydania. W okolicznościach zaistniałych w sprawie podczas postępowania apelacyjnego, gdy wnioskodawczynie popierała wniosek o przydzielenie jej przedmiotu współwłasności deklarując gotowość spłaty, zaś uczestnicy nie sprzeciwiali się temu, żądając spłaty i równowartości nakładów, zachodziły przesłanki określone w dyspozycji art. 622§2 kpc nakazujące uwzględnienie treści wniosku współwłaścicieli. W zakresie zatem rozstrzygnięcia ujętego w punktach 1 i 2 zaskarżonego postanowienia nie ulegało ono zmianie a wobec popierania apelacji w tej części, podlegała ona oddaleniu.

Za zasadne uznać należało stanowisko podnoszone przez apelujących w przedmiocie wadliwego pominięcia przez Sad Rejonowy rozliczenia nakładów poniesionych przez uczestników na przedmiot współwłasności oraz dotyczące potrzeby ustalenia przez Sąd jego wartości.

W odniesieniu do podnoszonych w apelacji zarzutów w tym zakresie należało uzupełnić ustalenia Sadu rejonowego o następujące okoliczności :

1. udział  $\frac{1}{4}$  przysługujący uczestnikom we współwłasności przypadła im na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej (odpis zwykły księgi wieczystej k.4-6), co wyłączało przyznanie należnych im świadczeń związanych z tym udziałem w sposób solidarny lub po połowie;
2. wartość przedmiotu współwłasności wyniosła w chwili jej zniesienia kwotę 49.000 złotych bez uwzględnienia nakładów; (opinia biegłego J. Z. k.384-344)
3. uczestnicy dokonali nakładów podnoszących przedmiotu współwłasności na kwotę 12891,07 złotych (opinia biegłego J. Z. k.384-344, zeznania uczestnika k. 50 oraz dokumentacja kosztorysowa k. 53).

Powołane wyżej podstawy dokonanych ustaleń stanowiły w ocenie Sądu Okręgowego przekonujący materiał dowodowy wynikający bądź z niepodważonych w toku postępowania wyjaśnień i dokumentów, bądź opinii biegłego, której prawidłowości uczestnicy nie podważyli w sposób przeczący jej mocy dowodowej. Stanowisko wnioskodawczynie w przedmiocie nakładów wyrażało się w negowaniu koniecznego ich charakteru (k.55) oraz ich wartości, nie podważając samego faktu ich dokonania oraz rodzaju podjętych przy tym prac. W odniesieniu do opinii biegłego, zgłoszone przez nią zastrzeżenia sprowadzające się do wytknięcia błędu redakcyjnego (pismo wnioskodawczynie k.359) oraz wyjaśnienia biegłego k.366), pozostawały bez wpływu na podstawy i podejście przy jej opracowaniu oraz ujęte w niej wnioski.

Nieprawidłowo, jak słusznie podnosili to apelujący, Sąd Rejonowy zastosował do oceny żądania uczestników o rozliczenie nakładów art.226 kc. Właściwą podstawę prawną daje w tym przypadku art. 207 kc z tego względu, że roszczenia uzupełniające ujęte w powołanym przez Sad rejonowy uregulowaniu odnoszą się do stosunków pomiędzy właścicielem a posiadaczem rzeczy, któremu prawo takie nie przysługuje. Współwłaściciele nie ma statutu identycznego z dokonującym nakładów niewłaścicielem. Zauważyć należy, że wykonuje on przy tego rodzaju działaniach przysługujące mu względem rzeczy prawo, którego treść kształtuje jego uprawnienia względem rzeczy oraz wobec innych współwłaścicieli. W takiej sytuacji współwłaścicielowi korzystającemu z rzeczy w warunkach określonych w art. 207 kc przysługuje wynikający stąd wachlarz uprawnień związanych z wydatkami na utrzymaniem wspólnej rzeczy oraz wpływającym na jej wartość. W związku z tym, zgodnie z poglądami judykatury, nie dość że w przypadku rozliczenia nakładów wyłączone jest stosownie przepisu użytego przez Sad Rejonowy, to charakter nakładów podlegających rozliczeniu nie jest od charakteru wiary współwłaściciela dokonującego nakładów, lecz od ich wpływu na wartość przedmiotu współwłasności oraz poczynienia ich we wspólnym interesie. Wobec czego nakłady te obejmują nie tylko te o znaczeniu koniecznym, lecz również inwestycyjne prowadzące do zwiększenia wartości rzeczy wspólnej, o ile nie zostały poczynione wyłącznie dla korzyści inwestora (tak też np. orzeczenia Sądu Najwyższego : z dnia 26 marca 2009 roku w sprawie I CNP 121/08 – LEX 738072 wraz z powołanym tam orzecznictwem Sądu Najwyższego; oraz z dnia 13 marca 2008 roku w sprawie III CZP 3/08 – LEX 361243 – z uzasadnienia).

Spośród nakładów wskazywanych przez uczestników oraz wyszczególnionych w opinii biegłego (k.335), jako pozbawione powyższych cech należało uznać : rozbiórkę płotu i komórki, które to prace nie wpływały na wartość nieruchomości oraz nie nosiły charakteru niezbędnych dla utrzymania rzeczy; postawienie przyrządów rekreacyjnych dla dzieci, którym nie można przypisać charakteru niezbędnego dla pozostałych współwłaścicieli i służącego im wszystkim. Pozostałe nakłady związane z renowacją budynku, podwyższeniem jej użyteczności oraz walorów estetycznych, które wpływały nadto na podwyższenie jej wartości, podlegały uwzględnieniu przy kształtowaniu wzajemnych rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami. Ich wartość wyniosła kwotę 12.890,87 złotych i podlegała zwrotowi na rzecz uczestników, wobec przyznania nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczynie i ustaleniu spłaty należnej od niej w oparciu o wartość działki w postaci wolnej od nakładów.

Wysokość spłaty określona została jako wypadkowa wartości nieruchomości ustalonej na podstawie opinii biegłego na kwotę 49.000 złotych oraz udziału w jej współwłasności  $\frac{1}{4}$  przypadającego uczestnikom (art.212§2 kc).Wobec braku odmiennego stanowiska wnioskodawczynie w tym przedmiocie oraz brakiem przywalania przemawiających za tym okoliczności, spłata zasądzona została w postaci jednorazowego świadczenia płatnego po uprawomocnieniu się orzeczenia bez potrzeby odraczania terminu jej płatności.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 386§1 kpc, Sąd Okręgowy orzekł jak w postanowieniu. O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł w oparciu o art.520§2 kpc zważywszy na występującą sprzeczność interesów wnioskodawczyni i uczestników związanych rozliczeniem należności z tytułu zniesienia współwłasności oraz mając na względzie wynik sprawy pozwalający na przyjęcie ulegnięcia przez wnioskodawczynię w  $\frac{3}{4}$  a uczestników w  $\frac{1}{4}$  ze swoimi żądaniami, jak też wyłożenie przez uczestników kosztów w kwocie 3177,37 złotych (1.200 złotych - wynagrodzenie pełnomocnika, 1.000 złotych – opłata od apelacji, 1177,37 – koszty opinii biegłego), zaś przez wnioskodawczynię – 1.200 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (§8 pkt 6 w zw. z §6 pkt 5 i w zw. z §13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie...).

SSO E. Bazelan SSOP.Grochowski SSR del.do SO G.Madej