

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 grudnia 2022 r.

**Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Magdalena Mastej

**po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2022 r. w Kamiennej Górze na rozprawie**

**sprawy z wniosku W. S. (1)**

**przy udziale T. S. (1)**

**o zniesienie współwłasności**

**postanawia:**

I ustalić, że W. S. (1) i T. S. (1) są współwłaścicielami nieruchomości położonej w W. o powierzchni 1,1519 ha składającej się z działek nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...);

wartość nieruchomości wynosi 1.021.000,00 zł;

II ustalić, że udziały wnioskodawczyni i uczestnika wynoszą po 1/2 części;

III dokonać zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, że przyznać ją na wyłączną własność wnioskodawcy W. S. (1);

IV zasądzić od wnioskodawcy W. S. (1) na rzecz uczestniczki T. S. (1) tytułem spłaty kwotę 510.500,00 zł płatną w 2 ratach:

- pierwsza rata w kwocie 300.000,00 zł płatna do końca czerwca 2023 r.,

- druga rata w kwocie 210.500,00 zł płatna do końca marca 2024 r.;

V nakazać uczestniczkę T. S. (1), aby wraz rzeczami i osobami prawa jej reprezentującymi opuściła wyżej opisaną nieruchomość do końca października 2023 r. i wydała ją wnioskodawcy W. S. (1), nie przyznając uczestniczkę uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego;

VI oddalić żądanie wnioskodawcy W. S. (1) w zakresie zwrotu nakładów oraz odszkodowania za pozbawienie możliwości korzystania z nieruchomości;

VII zasądzić od wnioskodawcy W. S. (1) na rzecz uczestniczki T. S. (1) tytułem zwrotu wydatków na nieruchomość kwotę 3.725,97 zł płatną do końca czerwca 2023 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia płatności tej kwoty w terminie, a dalej idące żądanie w tej kwestii oddalić;

VIII ustalić, że wnioskodawca i uczestniczka ponoszą koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie.

Sygn. akt I Ns 46/21

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca W. S. (1) wystąpił z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości będącej przedmiotem własności jego i uczestniczki T. S. (1), która to nieruchomość położona jest w W., składa się z działek o numerach (...) i ma założoną księgę wieczystą za numerem (...).

Wnosił o przyznanie całej nieruchomości jemu bez orzekania o spłacie na rzecz uczestniczki z uwagi na fakt poczynienia przez niego nakładów na tę nieruchomość, a ponadto zgłosił żądanie zasądzenia na jego rzecz od uczestniczki kwoty 54.000,00 zł z tytułu odszkodowania za pozbawienia go współposiadania nieruchomości z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia doręczenia uczestniczkę pisma zawierającego powyższe żądanie. W piśmie z 1 grudnia 2022 r. (k-722) wnioskodawca rozszerzył swoje żądanie w zakresie dochodzonego odszkodowania do kwoty 96.000,00 zł.

Uzasadniając swój wniosek wnioskodawca podał, że pozostają z uczestniczką współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w udziałach po 1/2 części. Wskazał, że nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, który jest w fazie budowy. Wnioskodawca podał dalej, że od 12 grudnia 2005 r. pozostają z uczestniczką w związku małżeńskim, w którym jednak ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej został wyłączony na podstawie umowy zawartej w dniu 29 listopada 2005 r.

Wnioskodawca podał, że po ślubie wspólnie z żoną zdecydowali o wybudowaniu domu w górach, w którym zamieszkają. Wnioskodawca wskazał, że środki na zakup w 2007 roku ziemi – dwóch działek nr (...), a później na rozpoczęcie budowy domu, pochodziły z darowizn jakie otrzymał od rodziców oraz z zysków osiągniętych z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w postaci ośrodka wypoczynkowego na wybrzeżu. Wnioskodawca podniósł, że uczestniczka nie posiadała żadnego znaczącego majątku.

Według wnioskodawcy to on z własnych środków finansował prace związane z budową domu i płacił za materiały budowlane. Wnioskodawca podał przy tym, że budowa rozpoczęta w 2008 roku nie została jeszcze formalnie zakończona, jednakże pozostały do wykonania jedynie niewielkie prace wykończeniowe. Wnioskodawca przedstawił potwierdzenia dalszych umów darowizn od rodziców, które w okresie od 2007 do 2014 roku opiewały łącznie na kwotę 303.000,00 zł. Ponadto podał, że miał wystarczające środki z tytułu dochodów uzyskiwanych z dwóch ośrodków wypoczynkowych zlokalizowanych w D. oraz M..

Wnioskodawca podał ponadto, że w dniu 21 kwietnia 2017 r. przy pomocy wyłącznie własnych środków nabył od gminy celem polepszenia dojazdu do domu działkę (...) o powierzchni 0,0633 ha, która stała się częścią nieruchomości nabytej w 2008 roku.

Wnioskodawca przedstawił rachunki na sumę 796.488,00 zł, które miał wydatkować łącznie na zakup gruntów i budowę i utrzymanie domu.

Wnioskodawca podniósł, że od grudnia 2018 roku został pozbawiony możliwości współposiadania i współkorzystania z przedmiotowej nieruchomości. Według wnioskodawcy stan taki nastąpił w wyniku działań uczestniczki T. S. (1), która po przyjeździe W. S. (1) jesienią 2018 roku nalegała, aby się wyprowadził, grożąc przy tym podjęciem kroków prawnych. Wnioskodawca wskazał, że obawiając się reakcji żony wyprowadził się do swojej nieruchomości na wybrzeżu, a później, gdy próbował rozwiązać z uczestniczką problemy związane z przedmiotową nieruchomością, nie chciała ona przystać na ugodowe propozycje wnioskodawcy zmierzające do zniesienia współwłasności i rozliczenia nakładów i wydatków na nieruchomość.

Wnioskodawca określił swoje żądanie odszkodowania w ten sposób, że przyjął, iż powinno ono w wymiarze miesięcznym odpowiadać połowie średniego czynszu za najem przedmiotowej nieruchomości tj. kwocie 2.000,00 zł. Przy pozbawieniu – zdaniem wnioskodawcy - możliwości korzystania i posiadania nieruchomości od grudnia 2018 roku, to do lutego 2021 r. minęło 27 miesięcy, co dawało kwotę 54.000,00 zł. W piśmie z 1 grudnia 2022 r. (k-722-723) wnioskodawca rozszerzył swoje żądanie za okres do listopada 2022 r. co było równoznaczne z żądaniem

odszkodowania za 48 miesięcy, co przy przyjętej stawce 2.000,00 zł miesięcznie dawało dochodzoną kwotę 96.000,00 zł.

Uczestniczka T. S. (1) w początkowej fazie postępowania przedstawiała stanowisko, z którego wynikało, że godzi się na przyznanie nieruchomości dla wnioskodawcy, z tym że domagała się zasadzenia na jej rzecz spłaty odpowiadającej wielkości przysługującego jej udziału w nieruchomości. Kwestionowała ona twierdzenia wnioskodawcy, że zakup gruntu i budowa domu zostały sfinansowane jedynie przez wnioskodawcę z jego własnych środków bez ponoszenia nakładów i starań z jej strony. Uczestniczka podniosła, że w trakcie trwania małżeństwa faktycznie prowadziła wraz z wnioskodawcą należące do niego ośrodki wczasowe, przyczyniając się w ten sposób do uzyskiwania przez wnioskodawcę znacznych dochodów. Zdaniem uczestniczki w sytuacji, gdy przyczyniała się w istotnym zakresie do uzyskiwania przez wnioskodawcę znacznych zysków z tytułu prowadzenia wyżej wymienionych ośrodków wczasowych i nie otrzymywała za to żadnego wynagrodzenia, wypracowane dochody z ośrodków wypoczynkowych należących do wnioskodawcy, któreostały przeznaczone na zakup ziemi w W. i budowę domu stanowiły ich wspólny nakład na tę inwestycję. Uczestniczka zaznaczyła także, iż poza powyżej opisanym osobistym zaangażowaniem w prowadzenie ośrodków wypoczynkowych wnioskodawcy, uczestniczka prowadziła również swoją jednoosobową działalność gospodarczą, w ramach której od 2001 r. prowadziła na terenie ośrodka wnioskodawcy w D. usługi gastronomiczne w postaci restauracji pizzerii i z tego tytułu miała środki finansowe na sfinansowanie zakupu nieruchomości.

Zdaniem wnioskodawczyni, żądanie wnioskodawcy zniesienia współwłasności nieruchomości bez dokonania na rzecz uczestniczki jakiegokolwiek spłaty stanowiłoby nadużycie prawa podmiotowego, jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Uczestniczka kwestionowała ponadto twierdzenia wnioskodawcy co do tego, że środki finansowe, które otrzymał od rodziców jako darowizny, przeznaczał na nieruchomość w W.. Według uczestniczki nie przedstawił na tę okoliczność wiarygodnych dowodów, jak też nie udowodnił – zdaniem uczestniczki – tego, iż to on ponosił wydatki na materiały i prace związane z budową domu.

Odnosząc się do żądania wnioskodawcy w zakresie odszkodowania, uczestniczka wносиła o nieuwzględnienie tego roszczenia podnosząc, że nie pozbawiła wnioskodawcy możliwości współposiadania nieruchomości i nie utrudniała mu tego, a wnioskodawca może korzystać z nieruchomości tylko nie jest tym zainteresowany.

Uczestniczka na ostatniej rozprawie w dniu 7 grudnia 2022 r. zmieniła swoje stanowisko co do sposobu zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości i wносиła o przyznanie nieruchomości na jej własność ze spłatą dla wnioskodawcy.

W piśmie z 28 października 2022 r. uczestniczka wniosła o zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kwoty 21.855,25 zł tytułem zwrotu połowy wydatków jakie poniosła na utrzymanie przedmiotowej nieruchomości. Były to według uczestniczki wydatki poniesione na opłaty za prąd w kwocie 6.854,92 zł, opłaty związane z wywozem odpadów komunalnych w kwocie 2.058,00 zł, opłacenie ubezpieczenia domu za okres od 2019 r. – 2.338,00 zł, zakup i montaż kuchni kaflowej – 11.303,96 zł, zakup opału – 8.412,04 zł, usługi kominiarskie – 270,00 zł, utrzymanie, konserwacja i naprawa domu i ogrodu – 6.122,36 zł, utrzymanie psa – 6.351,23 zł.

W piśmie z dnia 12 sierpnia 2021 r. (k-110) uczestniczka podniosła zarzut przedawnienia co do roszczeń wnioskodawcy dotyczących zwrotu nakładów na nieruchomość poniesionych w 2007 r. i 2008 r. przy nabywaniu nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca W. S. (1) i uczestniczka T. S. (1) zawarli w dniu 12 grudnia 2005 r. związek małżeński.

/okoliczność bezsporna/

Jeszcze przed zawarciem małżeństwa, w dniu 29 listopada 2005 r., przyszli małżonkowie zawarli umowę o wyłączeniu wspólności ustawowej majątku nabytego przez oboje lub jednego z nich po zawarciu związku małżeńskiego.

/dowód: umowa o wyłączeniu wspólności ustawowej – k-15/

W tym czasie wnioskodawca jako główny udziałowiec spółki z o.o. (...) i jako jej prezes prowadził obiekt hotelowo – gastronomiczny na terenie D. oraz w ramach indywidualnej działalności gospodarczej obiekt wczasowy w M..

Uczestniczka T. S. (1) na terenie ośrodka (...) w D. prowadziła działalność gastronomiczną. Od około 2001 roku uczestniczka wynajmowała od spółki (...) lokal, w którym znajdowała się w części restauracja, a w drugiej części pizzeria.

/okoliczności bezsporne/

Zarówno przed zawarciem małżeństwa jak i po T. S. (1) wykonywała prace na rzecz prowadzonych przez wnioskodawcę ośrodków wypoczynkowych. Ona zajmowała się prowadzeniem dokumentacji, ustalała daty obsadzenia miejsc hotelowych co wiązało się z odbieraniem telefonów i ustalaniem rezerwacji. Ona też sprzątała w pokojach hotelowych i obejściu. Przy prowadzeniu pizzerii pomagał uczestniczce W. S. (1).

/dowód: zeznania świadków A. S. – k-317, S. N. – P. – nagranie CD-k-382, E. P.-S. – k-410, A. P. – k-544 odwrót-545, K. B. – k-545, zeznania uczestniczki T. S. – k-739-740/

Strony nie płaciły sobie wynagrodzenia z tytułu świadczonej pracy na rzecz działalności prowadzonych przez drugiego.

/dowód: zeznania uczestniczki T. S. - k-739-740/

W połowie lat 2000 wnioskodawca dokonał zasadniczego remontu w ośrodku w M.. Z inicjatywy T. S. (1) i według jej pomysłu do ośrodka w M. wnioskodawca zakupił domki drewniane, które po ich odpowiedniej adaptacji były wykorzystane na potrzeby ośrodka. Uczestniczka kierowała większością prac z tym związanych.

/dowód: zeznania świadka K. B. – k-545, zeznania uczestniczki T. S. – k-739-740/

Strony ustaliły, że uczestniczka będzie miała 15-20% udział w dochodach z ośrodka w M.. Nie zostało to jednak zrealizowane, gdyż w 2007 roku strony zadecydowały, że wybudują dom w górach. Małżonkowie ustalili, że środki uzyskane z prowadzonej działalności gospodarczej wnioskodawcy, do których uzyskania swoją pracą przyczyniła się uczestniczka, a także inne dochody, będą przeznaczone na budowę domu w górach.

/dowód: zeznania uczestniczki T. S. – k-739-740/

W styczniu 2007 roku wnioskodawca otrzymał od ojca darowiznę w kwocie 30.000,00 zł.

/dowód: umowa darowizny – k-16-17/

W grudniu 2007 r. W. S. (1) i T. S. (1) zawarli przedwstępną umowę kupna nieruchomości położonej w W., składającej się z działek (...).

/dowód: umowa przedwstępna sprzedaży – k-21/

Zadatek w kwocie 50.000,00 zł W. S. (1) zapłacił sprzedającym z kwoty uzyskanej darowizny i dochodów jakie uzyskiwał z prowadzonej działalności.

/dowód: umowa darowizny – k-16-17, dowód zapłaty – k-23, zeznania wnioskodawcy W. S. – k-537-539/

Na początku 2008 wnioskodawca otrzymał od ojca kolejną darowiznę, tym razem w kwocie 80.000,00 zł.

/dowód: umowa darowizny – k-24/

W dniu 210 lipca 2008 r. małżonkowie S. zawarli definitywną umowę kupna nieruchomości opisanej wyżej.

/dowód: umowa z 10.07.2008 r. – k-28-29, odpis księgi wieczystej nr (...) – k-8-12/

Pozostała kwota ceny nabycia została zapłacona przez W. S. (1) ze środków otrzymanych od ojca i z prowadzonej działalności gospodarczej.

/dowód: umowa darowizny – k-24, zeznania wnioskodawcy W. S. – k-537-539/.

Wnioskodawca i uczestniczka rozpoczęli na zakupionym gruncie budowę domu. W większości środki na pokrycie wydatków na zakup materiałów, prace budowlane i projektowe pochodziły ze środków uzyskanych przez wnioskodawcę z prowadzonej działalności gospodarczej, a także darowizn, które wnioskodawca otrzymał przez rodziców. Wydatki te wyniosły łącznie 421.750,00 zł. Wchodził w to także wydatek w kwocie 12.000,00 zł na zakup w 2017 roku przez W. S. (1) i T. S. (1) od Gminy M. w udziałach po 1/2 części działki (...), która została dołączona do wcześniej nabytej nieruchomości.

/dowód: wyciągi z operacji bankowych –k-148-266, odpis księgi wieczystej nr (...) – k-8-12/

Wnioskodawca od grudnia 2008 do 2014 roku otrzymał jeszcze 3 darowizny od rodziców, odpowiedni w kwotach 50.000,00 zł, 50.000,00 zł i 93.000,00 zł.

/dowód: umowy darowizny –k-30, 32 i 35/

Budynek na zakupionej nieruchomości został praktycznie postawiony, z tym, że nie zostały jeszcze wykonane wszystkie prace wykończeniowe i nie został oddany do użytkowania. Wartość nieruchomości wynosi 1.021.000,00 zł.

/dowód: opinia biegłej G. G. – k-554-592/

W 2018 roku doszło do nieporozumień między wnioskodawcą i uczestniczką. Wnioskodawca wyjechał, by zajmować się ośrodkami nad morzem, a uczestniczka pozostała w budynku w W.. Wnioskodawca nie deklarował powrotu i wspólnego z uczestniczką zajmowania przedmiotowym budynku. Ona nie utrudniała mu dostępu do nieruchomości.

/dowód: zeznania świadka M. K. – k-332 i zeznania uczestniczki T. S. – k-739-740/

Między stronami toczy się sprawa o rozwód.

Wnioskodawca W. S. (1) jest właścicielem nieruchomości o powierzchni 11,5 ha położonej w W..

/okoliczność niesporna/

Sąd zważył co następuje:

Podstawowe kwestie co przysługującej stronom współwłasności przedmiotowej nieruchomości jak i jej wartości wynikają odpowiednio z odpisu księgi wieczystej nr (...) i opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości. Treść księgi wieczystej nie budziła wątpliwości i jednoznacznie wskazywała na równe udziały wnioskodawcy i uczestniczki w prawie własności nieruchomości położonej w W.. Ustalenia biegłej co do wartości nieruchomości nie były podważane ani przez wnioskodawcę, ani przez i uczestniczkę. W przekonaniu sądu wnioski biegłej co do wartości nieruchomości były trafne.

Zgodnie z treścią przepisu art. 210 § 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział rzeczy wspólnej, chyba że podział taki byłby sprzeczny z przepisami, bądź społeczno- gospodarczym przeznaczeniem rzeczy (art. 211 k.c.). W niniejszej sprawie głównym

składnikiem nieruchomości był budynek mieszkalny mający charakter budynku jednorodzinnego. Z założenia więc nie nadawał się on do podziału dla dwóch osób będących dotychczasowymi współwłaścicielami, w szczególności przy bardzo dużym skłóceniu wnioskodawcy i uczestnika postępowania. Uczestniczka podniosła wręcz, że nie wyobraża sobie dzielenia z wnioskodawcą wspólnej nieruchomości i ewentualnego wspólnego zarządu częściami wspólnymi, gdyby można było dokonać wyodrębnienia lokali.

W takiej sytuacji należało dokonać wyboru, komu ma przypaść nieruchomość i określić spłatę. Taki sposób zniesienia współwłasności w drodze orzeczenia sądu przewidują przepisy art. 212 § 1 i 2 k.p.c.

Trzeba zauważyć, że wnioskodawca konsekwentnie od samego początku wnosił o przyznanie nieruchomości na jego rzecz. Fakt, że wiązał to ze stanowiskiem, iż w wyniku rozliczenia nakładów na rzecz, nie będzie musiał dokonywać spłaty uczestniczki, a ponadto na poczet ewentualnych spłat zaliczał także odszkodowanie z tytułu pozbawienia go możliwości korzystania z rzeczy i jej posiadania. Wnioskodawca w tej samej miejscowości co przedmiotowa nieruchomość ma jeszcze inne grunty, można więc przyjąć za prawdziwe jego twierdzenia, że pragnie na terenie W. rozwinąć działalność turystyczną.

Uczestniczka dopiero na ostatniej rozprawie zmieniła stanowisko i deklarowała przejecie nieruchomości na własność, przy czym wiązała to z możliwością uzyskania kredytu, by spłacić wnioskodawcę. Za przyznaniem nieruchomości na rzecz uczestniczki mogło przemawiać, że to ona przez ostatnich kilka lat zamieszkiwała nieruchomość i zajmowała się nią.

W takim stanie rzeczy, przy chęci obu stron pozostania wyłącznym właścicielem nieruchomości, o wyborze komu ma przypaść zadecydowały następujące okoliczności. Trzeba zauważyć, że to głównie ze środków wnioskodawcy (obojętnie w jakim stopniu przyczyniła się do ich uzyskania wnioskodawczyni i jakie były w tej mierze porozumienia pomiędzy małżonkami, o czym w dalszej części uzasadnienia dotyczącej rozliczenia nakładów) były finansowane zakup nieruchomości i budowa domu. Wnioskodawca jest osobą majątną i będzie mógł w rozsądnym czasie spłacić uczestniczkę. Uczestniczka musiałaby posiłkować się kredytem, którego uzyskanie nie jest sprawą pewną. Skoro wnioskodawca ma w tej samej miejscowości jeszcze grunty o powierzchni ponad 11 ha, to można wiązać jego aktywność życiową z tym terenem.

Wszystko to zadecydowało, że nieruchomość przyznano na własność wnioskodawcy zasądzając spłatę na rzecz wnioskodawczyni.

Skoro wartość nieruchomości wynosiła 1.021.000,00 zł, a udziały stron w prawie własności nieruchomości wynosiły po 1/2 części, to należna uczestniczce spłata wynosiła 510.500,00 zł. Jest to znaczna kwota i należy spodziewać się wnioskodawca, który jest wprawdzie osobą majątną, potrzebuje czasu na zgromadzenie tej sumy. By zapewnić uczestniczce możliwość nabycia jakiegoś lokum, w którym mogłaby zamieszkać, sąd zadecydował, że pierwsza rata spłaty wyniesie 300.000,00 zł i będzie płatna do końca czerwca 2023 r.. Drugą w kwocie 210.500,00 zł wnioskodawca zobowiązany jest zapłacić uczestniczce w terminie do końca marca 2024 r.

Uczestniczka zajmuje przedmiotową nieruchomość, dlatego stosownie do treści przepisu art. 624 k.p.c., który łącznie z przepisami art. 617- 625 reguluje postępowanie sądowe dotyczące postępowania o zniesienie współwłasności, orzeczono o obowiązku opuszczenia nieruchomości przez uczestniczkę i wydania jej wnioskodawcy. Termin ten oznaczono na koniec października 2023 r. mając na uwadze, że do tego czasu uczestniczka będzie w stanie zabezpieczyć dla siebie odpowiednie miejsce do zamieszkania, zwłaszcza że do tego czasu powinna otrzymać od wnioskodawcy znaczącą kwotę spłaty tj. 300.000,00 zł.

Jako że uczestniczka ma opuścić dotychczasowe miejsce zamieszkania, przy zapewnieniu otrzymania odpowiedniej spłaty, sąd nie widział potrzeby zapewniania wnioskodawczyni prawa do lokalu socjalnego.

Wnioskodawca zgłosił do rozliczenia nakłady i wydatki na przedmiotową nieruchomość. Określił ich wysokość na 796.488,00 zł nie wskazując jakiej kwoty z tego tytułu żąda od uczestniczki. Ujął tę kwestię łącznie z rozważaniami

o spłacie i roszczeniem o odszkodowanie, dokonując swoistych potrąceń z ewentualnej spłaty. Można przyjąć, że domagał się zwrotu od uczestniczki takiej kwoty, która będzie równoważna kwocie ewentualnej spłaty.

Warto zauważyć, że w przepisie art. 618 k.p.c. określającym zakres rozpoznania w sprawach o zniesienie współwłasności nie używa się, w przeciwieństwie do innych postępowań działowych (podział majątku wspólnego, dział spadku) pojęcia nakładów (patrz. art. 686 k.p.c. art. 567 k.p.c.). Co charakterystyczne przepisy postępowania o dziale spadku i podziale majątku odsyłają do stosowania przepisów o zniesieniu współwłasności (patrz. art. 688 k.p.c. i art. 567 § 3 k.p.c.). Nie ma natomiast regulacji przewidującej odesłanie w drugą stronę. Wynika to zapewne z faktu, że sytuacja współwłasności przy podziale majątku wspólnego małżonków, czy też dziale spadku powstaje na skutek określonych zdarzeń prawnych niezależnych od woli stron. Stają się oni współwłaścicielami z konieczności (np. w wyniku śmierci spadkodawcy, na skutek rozvodu małżonków). Współwłasność w częściach ułamkowych wynikająca z nabycia określonej rzeczy na współwłasność zakłada wspólną wolę współwłaścicieli posiadania rzeczy, współdziałanie w zarządzie rzeczą wspólną, konieczną jednomyślność przy czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Przy dziale spadku czy podziale majątku mamy do czynienia z konglomeratem różnych składników majątkowych, współzależnością pomiędzy współwłaścicielami tych rzeczy z różnych tytułów. Chociaż postępowanie o zniesienie współwłasności należy do szeroko rozumianych postępowań działowych, to jednak w odróżnieniu od pozostałych, za przedmiot ma jedną rzecz.

W orzecznictwie przyjmuje się, że „roszczeniami z tytułu posiadania” w rozumieniu przepisu art. 618 § 1 k.p.c. (co nie było takie oczywiste przy brzmieniu powyższego przepisu) są roszczenia z tytułu dokonanych na rzecz nakładów na rzecz (patrz post. SN z 10.09.1979 r., III CRN 143/79, OSN 1980, nr 6, poz. 119). Stanowisko to jest powszechnie akceptowane w doktrynie. Podstawę materialnoprawną tego roszczenia stanowi przepis art. 207 k.c. Wspomniana wyżej odrębność postępowania o zniesienie współwłasności w zestawieniu z pozostałymi postępowaniami działowymi, każe w sposób szczególny spojrzeć i rozróżniać nakłady na rzecz wspólną w sytuacji nabycia nieruchomości przez współwłaścicieli w celu dokonywania na nich inwestycji, inaczej zaś, gdy współwłaściciele weszli w sytuację współwłasności w wyniku innych sytuacji (np. w wyniku spadkobrania, darowizny i innych). W zasadzie nakłady na nieruchomość w postaci np. budowy budynku wymagają jako czynność przekraczająca zwykły zarząd zgody pozostałych współwłaścicieli. Przy takiej zgodzie uzgodnione też powinny być kwestie ponoszenia wydatków na dokonanie tej czynności. To zazwyczaj te uzgodnienia powinny dawać podstawę do późniejszych ewentualnych rozliczeń. Przepis art. 207 k.c. stanowi, że 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. Normy wyrażone w tym przepisie mają charakter względny, a zatem mocą zawartej pomiędzy współwłaścicielami umowy zastosowanie tych norm do konkretnego stosunku wewnętrznego współwłasności może zostać wyłączone (patrz. A. Cisek, K. Górka, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2014, s. 2014. s. 403.). Nie może budzić wątpliwości, że porozumienie współwłaścicieli w tej kwestii, jako nie wymagające zawarcia go w szczególnej formie taka może przybrać charakter czynności konkludentnych.

W niniejszej sprawie specyfika relacji współwłaścicielskich wynikała z faktu, że współwłaściciele byli małżonkami. Ich stosunek do przedmiotu współwłasności przeplatał się z ich wzajemnymi relacjami małżeńskimi. To że nie łączyła ich wspólność majątkowa małżeńska nie zmienia, że przy prowadzeniu wspólnego życia, wspólnego gospodarstwa domowego, ich relacje w przedmiocie przedmiotu współwłasności były determinowane owymi codziennymi uwikłaniami.

W przypadku „klasycznej” relacji pomiędzy współwłaścicielami ich uzgodnienia co do wzajemnych obowiązków i ewentualnych rozliczeń miałyby bardziej klarowny charakter. Normą jest ponoszenie kosztów stosownie do udziałów. W przypadku nabycia nieruchomości na współwłasność w celu dokonania wspólnej inwestycji, gdyby jeden ze współwłaścicieli nie wywiązał się ze wspólnego zobowiązania, a koszty te poniósł drugi współwłaściciel, to niewątpliwie spotkałoby się z natychmiastowym zgłoszeniem żądań przez inwestującego współwłaściciela. W relacji pomiędzy państwem S. takie kwestie w ogóle nie były brane pod uwagę. Wynikało to z porozumienia, o którym mówiła

uczestniczka, że wnioskodawca obiecał, iż środki uzyskiwane z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej przeznaczone będą na wspólne przedsięwzięcie – budowę domu w górach, w tym wypadku w W..

Taka umowa pomiędzy małżonkami wynikała z faktu wykonywania przez uczestniczkę nieodpłatnej pracy na rzecz prowadzonej przez wnioskodawcę działalności. Zeznania świadków A. S., S. N. – P., E. P.-S., A. P., K. B. w sposób niezbity potwierdzają to co nasuwa się na podstawie zasad doświadczenia życiowego, a mianowicie, że uczestniczka wykonywała prace na rzecz prowadzonej przez wnioskodawcę działalności gospodarczej. Oczywiście świadkowie ci w różnym stopniu mogli zaobserwować zakres prac wykonywanych przez T. S. (1) jak i nakład jej pracy, niemniej potwierdzili oni twierdzenia uczestniczki w tej mierze, a z jej wiarygodnych zeznań w tym względzie należało ocenić, że zaangażowanie uczestniczki w działalność wnioskodawcy było znaczące i istotne. Zrozumiałe jest przy tym, że mając na celu wspólny z mężem cel tj. budowę domu w górach, nie domagała się wynagrodzenia od wnioskodawcy. Zapewne także wnioskodawca świadczył pomoc na rzecz działalności prowadzonej przez uczestniczkę, co przy zgodnym funkcjonującym małżeństwie było zrozumiałe. Rozmiar działalności gospodarczej wnioskodawcy był znacznie większy niż uczestniczki, tak więc i pomoc z jej strony i zakres wykonywanych prac był znacznie większy. Gdyby nie wspomniane wyżej porozumienie pomiędzy małżonkami, to w przypadku finansowania przez wnioskodawcę zakupu nieruchomości, a później budowy domu, w miarę realizacji przez wiele lat budowy domu, wnioskodawca występowałby wcześniej do uczestniczki o zwrot części wydatków jakie ponosił na budowę domu.

Jeśli chodzi o żądanie zwrotu środków wydatkowanych przez wnioskodawcę w 2007 i 2008 roku na zakup nieruchomości w W., to roszczenie w tym zakresie uległo przedawnieniu i trafny jest w tej mierze zarzut wnioskodawczyni. Należy zgodzić się także z przywołanym przez uczestniczkę stanowiskiem Sądu Najwyższego, że nakładami o jakich mowa w przepisie art. 618 § 1 k.p.c. nie są środki finansowe wydatkowane przez współwłaściciela na jej nabycie (patrz postan. SN z 28.04.2021 r. (...) 41/21). Trzeba zakładać, że skoro określona osoba przy nabywaniu nieruchomości wykląda własne środki, a w umowie nabycia nieruchomości decyduje z drugą osobą, że rzecz nabywają na współwłasność, to jest to rodzaj dozwolonego przysporzenia dla drugiej osoby, chyba że co innego wynika z treści umowy między współwłaścicielami. W sprawie niniejszej nic nie wskazuje, by było jakieś inne porozumienie między współwłaścicielami. Co istotne, skoro wnioskodawca faktycznie wyłożył pieniądze z darowizn od rodziców oraz z zysków z prowadzonej działalności na zapłatę ceny nabycia nieruchomości na współwłasność, to tym bardziej upewniał uczestniczkę, że podejmują z mężem wspólne przedsięwzięcie i mimo braku pomiędzy nimi wspólności majątkowej małżeńskiej, wspólne działania przy prowadzonej przez wnioskodawcę działalności gospodarczej, znajdują swego rodzaju ekwiwalent przy finansowaniu budowy ze środków zgromadzonych przez wnioskodawcę, do uzyskania których wnioskodawczyni się przyczyniła. lub które otrzymał od rodziców.

Reasumując powyższe rozważania co do kwestii rozliczeń nakładów dotyczących współwłasności nieruchomości w W. należy dojść do wniosku, że wnioskodawca nie może zasadnie żądać zwrotu nakładów na rzecz, chociaż większość wydatków na budowę było zapłaconą z jego rachunku. Nie ma podstaw do uwzględnienia jego roszczenia w tym względzie, gdyż takie było porozumienie pomiędzy małżonkami, a do porozumienia tego doszło dlatego, że uczestniczka pracowała nieodpłatnie przy prowadzeniu działalności przez wnioskodawcę.

Fakt popsucia relacji pomiędzy małżonkami, działania zmierzające do rozwiązania małżeństwa, nie mogą wpłynąć na to, że zmienia się uzgodniony (inny niż przewidziany normą przepisu art. 207 k.c.) sposób partycypowania współwłaścicieli (w tym wypadku małżonków) w wydatkach na budowę domu.

Oddaleniu podlegało także roszczenie wnioskodawcy o zapłatę kwoty 96.000,00 zł, które uzasadniał pozbawieniem go przez uczestniczkę możliwości posiadania i korzystania z nieruchomości w W.. Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, naruszenie uprawnień z art. 206 k.c. następuje, gdy którykolwiek ze współwłaścicieli jest pozbawiony posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. Współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub 225 k.c. (patrz. OSNC 2013, nr 9, poz. 103). Podstawowy wniosek wynikający z tego orzeczenia jest taki, że współwłaściciel musi być wbrew swojej woli pozbawiony przez innych współwłaścicieli możliwości korzystania z rzeczy. W kolejnym, akceptowanym



przez tutejszy sąd stanowisku zawartym w uzasadnieniu postanowienia z 23 września 2016 r., II CSK 799/15, Sąd Najwyższy wskazał, że do naruszenia uprawnień z art. 206 k.c. nie dochodzi nie tylko wówczas, gdy współwłaściciele zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo, gdy zostało wydane w tym przedmiocie orzeczenie sądu, ale także wówczas, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli (patrz. LEX nr 2124042). Kluczowe dla przyjęcia, że doszło do pozbawienia współwłaściciela możliwości korzystania z rzeczy i jej posiadania jest takie zachowanie innego lub innych współwłaścicieli, które cechuje przemoc wyrażona w taki czy inny sposób, lub taki stopień agresji, że drugi współwłaściciel boi się korzystać ze swego prawa podmiotowego. Wnioskodawca wskazał we wniosku, że kiedy wyjeżdżał na sezon letni na wybrzeże, gdzie prowadził ośrodki wypoczynkowe, T. S. (1) oświadczyła, że nie pojedzie z nim jak co roku, oraz aby do W. nie wracał, a gdy jesienią 2018 roku wrócił do W., jego żona nalegała, aby się wyprowadził, przy czym groziła podjęciem kroków prawnych, gdyby tego nie uczynił. Z twierdzeń wniosku wynika, że wnioskodawca przymus ze strony uczestniczki odczuwał z tego powodu, iż nie zamierzała w sposób ugodowy znieść współwłasności nieruchomości i rozliczyć nakładów i wydatków na warunkach proponowanych przez wnioskodawcę.

Opisanych wyżej sytuacji w żaden sposób nie można traktować jako bezprawnego ze strony uczestniczki pozbawienia wnioskodawcy możliwości wykonywania uprawnień z art. 206 k.c.

Poza swoimi głośnymi twierdzeniami wnioskodawca, w żaden sposób nie wykazał, że został – użył takiego określenia w swoich zeznaniach (k-738) – „fizycznie z tej nieruchomości wygoniony przez żonę”. Z zeznań świadka M. K., mieszkającego po sąsiedzku nieruchomości małżonków S., wynika, że dla bezpieczeństwa posiadał on klucz do domu w W., o czym wiedział wnioskodawca i nikt nie robił przeszkód W. S. (1) w dostaniu się do nieruchomości. Z treści wniosku jak i zebranego materiału dowodowego wynika, że Wnioskodawca dobrowolnie opuścił nieruchomość i było to zapewne podyktowane faktem skłócenia z uczestniczką, niemniej nie został przez nią pozbawiony możliwości korzystania z nieruchomości. Podnoszona przez wnioskodawcę we wniosku okoliczność, że złożenie pozwu rozwodowego przez uczestniczkę, było presją z jej strony, która utrudniała mu możliwość korzystania z nieruchomości, jest obiektywnie nie do zaakceptowania, by ocenić zachowanie uczestniczki jako bezprawne w kontekście pozbawienia W. S. (1) wykonywania uprawnień właścicielskich na nieruchomości. Oczywiście nieporozumienia małżeńskie, które prowadzi do rozwodu, tworzą często niesprzyjającą sytuację do wspólnego dzielenia wspólnego miejsca zamieszkania, a przy dużym natężeniu i eskalacji konfliktu – taki stan wystąpił pomiędzy małżonkami S. – wspólne zamieszkiwanie wydaje się niemal niemożliwe. Gdy nie występuje jednak przemoc fizyczna, bądź inna forma agresji o dużym natężeniu, to współwłaściciel, który, by uniknąć kontaktu z drugim współwłaścicielem, opuszcza nieruchomość, nie może zasadnie żądać odszkodowania, czy wynagrodzenia na podstawie przepisów art. 224 § 2 lub 225 k.c.

Z powyższych względów żądanie W. S. (1) o zapłatę kwoty 96.000,00 zł podlegało oddaleniu.

Zostało uwzględnione, ale tylko w nieznacznej części, żądanie uczestniczki zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 28 października 2022 r. (k-651-653), dotyczące rozliczenia wydatków poniesionych przez uczestniczkę na wspólną nieruchomość. Wnioskodawczyni zgłosiła do rozliczenia wydatki jakie poniosła na nieruchomość w W. w okresie od 2019 r., więc od czasu, gdy nie mieszkał tam już wnioskodawca i gdy tylko ona zajmowała nieruchomość. Uczestniczka wskazała, że wydatki na wspólna nieruchomość wyniosły 43.710,51 zł i ona z tego tytułu dochodziła zwrotu połowy tej kwoty tj. 21.855,25 zł.

Podstawę prawną tego żądania stanowi przytoczony wcześniej przepis art. 207 k.c. W przeciwieństwie do nakładów dokonanych przez wnioskodawcę na nieruchomość, gdzie umowa stron wyłączała zastosowanie tego przepisu, sytuacja, jaka wystąpiła po rozstaniu się wnioskodawcy i uczestniczki, była zgoła odmienna. Przy nakładach na nieruchomość ponoszonych w trakcie harmonijnie funkcjonującego małżeństwa, zrozumiałym było, że małżonkowie, których nie obowiązywał ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, dokonywali zgodnych ustaleń w tej mierze (choćby w sposób konkludentny).

Po tym jak doszło do faktycznego rozstania stron, nie było jakichkolwiek ustaleń między małżonkami – przynajmniej nikt tego wykazał – co do sposobu ponoszenia, a w konsekwencji rozliczania nakładów i wydatków na nieruchomość.

Co do wskazywanych przez uczestniczkę nakładów i wydatków w pełni ma zastosowanie przepis art. 207 k.c. Warto w tym miejscu jeszcze raz przypomnieć treść wymienionego wyżej przepisu. Mówi on mianowicie, że pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości ich udziałów: w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Zaakceptować należy przytoczone przez uczestniczkę stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w postanowieniu z 9 maja 2019 r. I CSK 603/18, że w art. 207 k.c. chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wydatki zarówno dokonane w ramach wspólnego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowe.

Powyższe nie zmienia jednak oceny, że w przypadku zajmowania rzeczy wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli i korzystanie z niej należy rozdzielić wydatki, czy nakłady, które służą zachowaniu wspólnego prawa, od tych, które służą tylko jednemu współwłaścicielowi. Tak jak przy podziale quod ad usum, należy oddzielić te wydatki i nakłady na nieruchomości, które obciążają wszystkich współwłaścicieli, stosownie do posiadanych przez nich udziałów, od tych, które służą tylko posiadaczowi wydzielonej części rzeczy.

Wbrew twierdzeniom wnioskodawcy uczestniczka przedstawionymi rachunkami i zeznaniami wykazała, że poniosła wydatki w kwocie 43.710,51 zł. Zasady doświadczenia życiowego pozwalają przyjąć, że faktycznie uczestniczka wydała powyższe kwoty. Inną natomiast kwestią jest wynikający z art. 207 k.c. obowiązek partycypowania w tych kosztach drugiego współwłaściciela.

Jeśli chodzi o koszty energii elektrycznej to z sumy wydanych przez uczestniczkę kwot opiewających na 6.854,92 zł, jako uzasadnione koszty zachowania wspólnego prawa była 1/4 tych kosztów – 1713,73 zł, co przy rozdziale tych kosztów na połowę dawało kwotę 856,87 zł. Resztę kosztów energii generowała uczestniczka i ja obciążają pozostałe wydatki z tego tytułu.

W przypadku kosztów wywozu odpadów to sumy dla obsługi tej usługi powinny się kształtować w połowie i one obciążają obu współwłaścicieli. Połowa wydatkowanej sumy 2.058,00 zł stanowi kwota 1.028,00 zł, co przy obciążeniu współwłaścicieli w 1/2 uzasadniało zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwoty 514,00 zł z tytułu zwrotu tych wydatków poniesionych przez T. S. (1).

Potrzeba opłaty ubezpieczenia nieruchomości należała w całości do obowiązków współwłaścicieli i skoro uczestniczka zapłaciła w latach 2019-2022 r. na ubezpieczenie kwotę 2.338,00 zł, to obciążająca wnioskodawcę kwota równa jest połowie tej sumy tj. 1.169,00 zł.

Szacunkowo można ocenić, że koszty zakupu opału w 1/4 części mieściły się w kosztach utrzymania wspólnej nieruchomości. W pozostałym zakresie koszty te dotyczyły sfery indywidualnej uczestniczki – jej ogrzewania. Przy wykazanych wydatkach z tego tytułu 8.412,04, 1/4 to 2.103,01 zł a połowa tej suma, która obciążała wnioskodawcę odpowiadała kwocie 1.511,10 zł.

Do kosztów niezbędnych dla utrzymania nieruchomości zaliczyć należy w całości poniesione przez uczestniczkę koszty usług kominiarskich. Przy sumie 270,00 zł kwota 135,00 zł obciążała wnioskodawcę.

Pozostałe wydatki takie jak kupo kuchni kaflowej i jej montaż, koszty utrzymania ogrodu i konserwacja nieruchomości, a także koszty utrzymania psa, należy wiązać ze sferą osobistą uczestniczki i poniesione przez nią koszty z tych tytułów nie podlegają obowiązkowi zwrotu przez drugiego współwłaściciela. Reasumując, z tytułu poniesionych przez uczestniczkę wydatków na wspólną nieruchomość, zasądzone od wnioskodawcy W. S. (1) na rzecz uczestniczki T. S. (1) kwotę 3.725,97 zł. Termin zapłaty tej sumy określono na datę zapłaty pierwszej raty spłaty tj. na koniec czerwca 2023 r.

Dalej idące żądanie T. S. (1) w tej kwestii podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie przepisu art. 520 § 1 k.p.c. określając, że wnioskodawca i uczestniczka ponoszą je stosownie do swojego udziału w sprawie.