

**Sygn. akt II Ca 589/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 czerwca 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

**Przewodniczący- Sędzia SO Urszula Kubowska - Pieniążek**

Sędziowie: Sędzia SO Czesław Chorzępa

Sędzia SR. dei. Małgorzata Bojarska

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z wniosku J. B.

przy udziale L. Ś.

o podział majątku

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu

z dnia 18 marca 2013 r.

sygn. akt I Ns 1145/09

postanawia:

**oddalić apelację**

Sygn. akt II Ca 589/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym orzeczeniem z dnia 18 marca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu w pkt I ustalił, iż w skład majątku wspólnego C. Ś., której następcą prawnym jest wnioskodawczym J. B. oraz R. Ś. (1), którego następcą prawnym jest uczestniczka postępowania L. Ś. wchodzi prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0787 ha wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą numer (...), o wartości 709 000 zł (siedemset dziewięć tysięcy złotych); w pkt II ustalił, iż udziały C. Ś. i R. Ś. (1) w majątku wspólnym były równe; w pkt III dokonał podziału majątku wspólnego C. Ś., której następcą prawnym jest wnioskodawczym J. B. oraz R. Ś. (1), którego następcą prawnym jest uczestniczka postępowania L. Ś. w ten sposób, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) wraz ze związanym z nim prawem własności budynków, opisane szczegółowo w punkcie pierwszym niniejszego postanowienia, przyznać uczestniczce postępowania L. Ś.; w pkt IV zasądził od uczestniczki postępowania L. Ś. na rzecz wnioskodawczym J. B. kwotę 354 500 zł (trzysta pięćdziesiąt cztery tysiące pięćset złotych) tytułem spłaty\* wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności; w pkt V ustalił, iż uczestniczka postępowania

L. Ś.poczyniła nakłady na nieruchomość opisaną w punkcie pierwszym niniejszego postanowienia o wartości 25 660 zł (dwadzieścia pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt złotych); w pkt VI ustalił, iż uczestniczka postępowania L. Ś.poczyniła wydatki na nieruchomość opisaną w punkcie pierwszym niniejszego postanowienia w wysokości 38 932 zł 26 gr (trzydzieści osiem tysięcy dziewięćset trzydzieści dwa złote dwadzieścia sześć groszy); w pkt VII zasądził od wnioskodawczyni J. B.na rzecz uczestniczki postępowania L. Ś.kwotę 32 296 zł 13 gr (trzydzieści dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt sześć złotych trzynaście groszy) tytułem zwrotu nakładów i wydatków wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności; w pkt VIII nakazał wnioskodawczyni J. B., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu) kwotę 102 zł 84 gr tytułem zwrotu wydatków na opinię biegłego tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa; w pkt IX nakazał uczestniczce postępowania L. Ś., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu) kwotę 102 zł 83 gr tytułem zwrotu wydatków na opinię biegłego tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa; w pkt X natomiast ustalił, iż wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania ponoszą koszty związane z własnym udziałem w sprawie.

**Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących** ustaleniach faktycznych poczynionych w sprawie:

R. Ś. (1) i C. Ś. pozostawali małżeństwem od 1953r. Nie zawierali umów małżeńskich majątkowych.

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabryczna z dnia 6 września 1978r. sygn. akt R III C 974/78 małżeństwo R. Ś. (1) i C. Ś. zostało rozwiązane przez rozwód. Wyrok uprawomocnił się w dniu 1 października 1978r. W czasie trwania małżeństwa R. Ś. (1) i C. Ś. nabyli prawo użytkowania wieczystego na okres do dnia 5 maja 2066r. nieruchomości przy ul. (...)

we W., przy czym była to działka o charakterze rzemieślniczym. W drugiej połowie lat 60-tych rozpoczęli na tej nieruchomości budowę domu mieszkalnego wraz z oddzielnym budynkiem gospodarczym.

Do domu przy ul. (...)R. Ś.i C. Ś.z córką -wnioskodawczynią wprowadzili się ok. 1968-1969r. Dom był wykończony w dobrym standardzie i miał nietypowe rozwiązania architektoniczne jak na owe czasy, na piętrze był salon połączony z aneksem kuchennym jako otwarta przestrzeń, łazienka była wykafelkowana, miała wannę wpuszczaną w podłogę i marmurowe parapety, system oświetlenia; na górze były pokoje mieszkalne; na dole pokój urządzone meblami drewnianymi w stylu góralskim.

R. Ś. (1) prowadził warsztat elektromechaniczny w zakresie naprawy dźwigów, co którego wynajmował w 1968r. lokal przy ul. (...) we W., zaś w 1995r. lokal przy PI. (...) we W.. Budynek gospodarczy na posesji przy ul. (...) był używany do magazynowania rzeczy, a R. S. miał tam także narzędzia. C. Ś. wyprowadziła się z nieruchomości przy ul. (...) jeszcze przed orzeczeniem rozwodu około 1977r., gdyż małżonkowie pozostawali w nieformalnej separacji. Została wymeldowana spod tego adresu 22.02.1978r.

Uczestniczka postępowania L. Ś.zamieszkała w nieruchomości przy ul. (...)we W.razem z R. Ś. (1)w 1978r., miała mu pomagać w prowadzeniu gospodarstwa domowego, a z czasem zaczęli być w nieformalnym związku. Początkowo zamieszkiwała na dole domu, a od połowy lat 80-tych w całej nieruchomości.

Wnioskodawczyni J. B. wyprowadziła się z tej nieruchomości do zakupionego dla niej przez ojca mieszkania przy ul. (...) we W. około" 1980r. i po tej dacie bywała w niej tylko okazjonalnie. Została wymeldowana spod tego adresu w dniu 17.10.1991r.

W momencie rozwodu i wyprowadzenia się C. S. dom na nieruchomości przy ul. (...) był wykończony i jego stan nie uległ zmianie w stosunku do momentu zasiedlenia. W dwóch pokojach mieszczących się na dole domu w trakcie ich małżeństwa zamieszkiwała matka R. Ś. (1), która zmarła w 1969r. W okresie zamieszkiwania R. Ś. (1) z uczestniczką postępowania wykonywali prace wykończeniowo - remontowe dotyczące urządzenia w dolnej części domu pralni, suszarni, koksowni - położenia tam gładzi, kafelek, parapetów; wykonania boazerii w jadalni, sufitu i kafelek na podłodze w kuchni; kasetonów na suficie w salonie. Dom był ogrzewany piecem koksowym, który został wymieniony

na gazowy. Uczestniczka zajmowała się urządzeniem na tej nieruchomości ogrodu, w którym przekopala ziemię, założyła trawnik, nasadziła żywopłot i drzewka owocowe.

C. Ś. w dniu 11.08.1992r. zawarł związek małżeński z uczestniczką postępowania L. nazwisko rodowe O..

Po rozwodzie C. Ś. i R. Ś. (1) nie dokonali podziału majątku wspólnego. Po wyprowadzeniu się C. Ś. nie ponosiła żadnych kosztów utrzymania nieruchomości przy ul. (...) ani związanych z tym opłat publicznoprawnych. C. Ś. wyszła ponownie za mąż i wyjechała na stałe zagranicę, skąd powróciła w 1997r. i zamieszkała w domu wnioskodawczyni. Po jej powrocie P. Ś. odwiedził kilk%razy C. Ś. raz proponował odkupienie jej udziału, ale za niską kwotę i nie uzgodnili podziału majątku. W dniu 27.12.2000r. R. Ś. (1) i C. Ś. złożyli wspólnie do Gminy W. wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działki przy ul. (...) w prawo własności. Uczestniczka postępowania wraz ze swym bratem C. O. w dniu 29.06.1989r. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) we W. wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku. Umową z dnia

20.10.1989r. C. O.zbył swój udział w tej nieruchomości w wysokości ¼ części na rzecz (...) Ś.. Po śmierci R. Ś. (1)uczestniczka postępowania stała się podmiotem praw do całości nieruchomości przy ul. (...)we W..

Uczestnicze postępowania przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., które sprzedała w dniu 15.06.2000r., a wcześniej wynajmowała.

W okresie konkubinatu i małżeństwa z R. S., uczestniczka postępowania ponosiła koszty związane z nieruchomością przy ul. (...) we W., zaś R. S. wydatkował na utrzymanie nieruchomości przy ul. (...) we W.. Uczestniczka początkowo studiowała, a następnie pracowała w szkole. Zamieszkiwali oni w nieruchomości przy ul. (...), w której w związku z niepełnosprawnością R. Ś. (1) uczestniczka osobiście wykonywała prace remontowe jak konserwowanie drzwi i okien, malowanie, tapetowanie, paliła w piecu CO, wykonywała prace w ogródku, odśnieżanie.

R. S.zmarł w dniu 13 grudnia 2002r. Pozostawił testament własnoręczny z dnia 9.08.2002r., w którym na spadkobiercę powołał swoją żonę L. Ś.. Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2006r. sygn. akt XIV Ns 86/04 Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu stwierdził nabycie spadku po nim na podstawie tego testamentu przez żonę L. Ś., a postanowienie stało się prawomocne w dniu 31 maja 2006r. na skutek oddalenia apelacji przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu za sygn. akt II Ca 333/06.

C. Ś. zmarła w dniu 9 sierpnia 2004r. Jej mąż F. D. (...) odrzucił spadek po niej. Postanowieniem z dnia 15 marca 2005r. tutejszy Sąd stwierdził, że spadek po C. Ś. na podstawie ustawy nabyła córka J. B. w całości wprost.

R. S.nie uiszczał przez okres kilku lat należności za użytkowanie wieczyste, gdyż pozostawał w sporze z Gminą W.co do wysokości opłat i toczyło się w tym przedmiocie postępowanie przed tut. Sądem pod sygn. akt I C 505/98. Urząd Miejski W.pismem z dnia 22.08.2003r. wezwał do uiszczenia zaległych opłat za użytkowanie wieczyste w kwocie 1570,09 zł zaległości za lata 1998-2002 i 300,74 zł za rok 2003, wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę. W dniu 15.11.2004r. L. Ś.dokonała z tego tytułu wpłaty w kwocie łącznej 2783,03 zł, w tym 1917,70 zł należności głównej oraz 865,33 zł odsetek za zwłokę, zaś koszty postępowania sądowego zostały jej umorzone. Uczestniczka postępowania L. Ś.poniosła w okresie 2002 - I kwartał 2013 wydatki na opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...)we W.w łącznej kwocie 7686,62 zł, a w tym za lata: 2013 -126,93 zł (% część z 507,74 zł); 2012 -507,74 zł, 2011 - 507,74 zł, 2010 - 507,74 zł, 2009 - 507,74 zł, 2008 - 507,74 zł; 2007 -507,74 zł; 2006 - 507,74 zł; 2005 - 507,74 zł; 2004 - 507,74 zł; 2003 - 207 zł; zaległość za 1998-2003 - 2783,03 zł (w tym kwota główna, 1917,70 zł z odsetkami 865,33 zł) zapłacone w dniu 15.11.2004r.

Uczestniczka postępowania L. Ś.pokryła opłaty za podatek od nieruchomości przy ul. (...)we W.w łącznej kwocie 7888,34 zł, w tym za lata: 2013 I rata 256 zł; 2012 - 982 zł; 2011 - 834 zł, 2010 - 782 zł; 2009 - 738 zł; 2008 - 693 zł; 2007 - 693 zł; 2006 - 693 zł; 2005 - 692,70 zł; 2004 - 692,70 zł; 2003 - 692,70 zł; 2002 -139,24 zł.

Uczestniczka postępowania L. Ś. pokryła opłaty za gaz dotyczące nieruchomości przy ul. (...) we W. w łącznej kwocie 23 357,30 zł, w tym za następujące lata: 2013 - 683,40 zł;

2012- 2430,98 zł (2060,99 zł, 128,18 zł, 113,56 zł, 128,25 zł);

2011 - 2561,04 zł (85,11 zł, 126,45 zł, 64,09 zł, 65,21 zł, 243,37zł, 1976,81zł);

2010 - 3576,57 zł, (1952,13 zł, 718,17 zł, 489,20 zł, 64,66 zł, 129,32 zł, 193,98 zł, 29,11 zł); 2009 -1890,98 zł (47,70 zł, 15,53 zł, 100,58 zł, 45,49 zł, 402,05 zł, 380,63 zł); 2008 -3308,72 zł (1654,36 zł, 47,06 zł, 1002,32 zł, 604,98 zł); 2007 -2641,53 zł (772,15182,1065,1519,291602,84 zł); 2006-1820,13 zł (11,55 zł, 275,92 zł, 1532,66 zł); 2005 -1151,92 zł (35,14 zł, 29,96 zł, 43,58 zł, 19,99 zł, 1023,25 zł); 2004 -2432,90 zł (98,73 zł, 187,25 zł, 1930,94 zł)

2003 -859,13 zł (56,77 zł, 88,83 zł, 25,76 zł, 265,67 zł, 97,75 zł, 46,26 zł, 278,09 zł).

Po śmierci męża uczestniczka przebywała jedynie okresowo w nieruchomości przy ul. (...), gdyż zamieszkiwała w swoim domu przy ul. (...), a nadto przez okres 10 lat sprawowała opiekę nad chorą onkologicznie matką, zamieszkującą w domu przy ul. (...) we W.. W związku z tym uregulowała piec gazowy w ten sposób, by utrzymywał minimalną temperaturę lub uruchamiała go jedynie w okresach znacznego spadku temperatury zewnętrznej.

Uczestniczka postępowania L. Ś. po śmierci męża ponosiła opłaty z tytułu usług telekomunikacyjnych świadczonych przez (...) SAusług wywozu śmieci świadczonych przez (...) SA oraz usług dostarczania energii elektrycznej przez (...) sp. zo.o. **d**) budynku mieszkalnego i budynku warsztatu oraz usług dostarczania wody i wywozu nieczystości świadczonych przez MPWiK sp. zo.o. w stosunku do nieruchomości przy ul. (...) we W.. Utrzymywała w tym domu telefon stacjonarny, uznając go za niezbędny do zgłaszania odcz/tów czy wymiar v liczników mediów. W 2008r. zleciła demontaż licznika energii elektrycznej w budynku gospodarczym w związku z zerowym zużyciem.

Uczestniczka postępowania L. Ś. po śmierci męża wykonywała prace konserwacyjne na nieruchomości przy ul. (...) we W. w tym celu, jak konserwacja okien i drzwi, naprawa opadającej bramy wjazdowej, naprawa Ł kominów, naprawa i podparcie balkonu, uzupełnienie ubytków w tynkach zewnętrznych, wymiana.. ' pieca na nowv 2'ajmowała się koszeniem trawników, pielęgnacją zieleni w ogrodzie, odśw^H.. w tym celu dokonywała wydatków na potrzebne materiały i narzędzia. W wykonywam^ t emontów pomagał jej wuj.

W czerwcu 2005r. wykonała remont dachu budynku mieszkalnego (...) gospodarczego polegający na położeniu odpowiedniej warstwy pokrycia, gdzie za robociznę uiściła należność na rzecz zakładu dekarско - blacharskiego.

Po śmierci C. Ś. wnioskodawczym powzięła zamiar uregulowania spraw nieruchomości przy ul. (...) i umocowała do tego pełnomocnika. Pismem z dnia 4.06.2004r. pełnomocnik wnioskodawczym wezwał uczestniczkę do wydania jej Vi części nieruchomości przy ul. (...) we W., zaś pismem z 12.01.2005r. zawiadomił, iż wnioskodawczym wynajęła połowę tego domu państwu K.. Pełnomocnik złożył państwu K. jedynie ofertę i nie zawarł z nimi umowy najmu. Według wnioskodawczym pismo miało skłonić uczestniczkę do podjęcia decyzji związanych z nieruchomością.

Pismem z dnia 28.06.2006r. pełnomocnik działający w imieniu wnioskodawczym i jej brata R. Ś. (2) wezwał uczestniczkę postępowania do zapłaty na ich rzecz zachowku po ich ojcu R. S. w kwotach po 108 656 zł 94 gr.

Uczestniczka postępowania po śmierci męża chciała uregulować status prawny nieruchomości przy ul. (...) przez odkupienie drugiego udziału i w tym celu prowadziła rozmowy z C. Ś. a po jej śmierci z wnioskodawczynią za pośrednictwem jej męża oraz pełnomocnika w osobie adwokata. Ostatecznie nie doszło do porozumienia ze względu na wysokość żądanej spłaty oraz kwestie rozliczenia nakładów i wydatków.

Przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu pod sygn. akt I C 768/06 toczyło się postępowania z powództwa J. B. i R. Ś. (2) przeciwko L. Ś. o zachowek. L. Ś. zawarła z R. Ś. (2) w dniu 22.06.2011r. ugodę, na mocy której zobowiązała się zapłacić na jego rzecz kwotę 250 000 zł w terminie do 31.07.2011r. Wyrokiem z 31.05.2012r. Sąd Okręgowy zasądził od

L. Ś. na rzecz J. B. kwotę 86 511,65 zł z odsetkami, a wyrokiem z dnia 6.11.2012r. sygn. akt I ACa 1105/12 Sąd Apelacyjny we Wrocławiu zmienił wyrok w zakresie daty odsetek, dalsze apelacje oddalając. W ramach tego postępowania L. Ś. wnosiła o rozliczenie jako dłu gów spadkowych wydatków na koszty utrzymania i remonty nieruchomości przy ul. (...) we W., spośród których Sąd uwzględnił jedynie dług z okresu sprzed śmierci spadkodawcy i w wysokości Vi ich wartości związanej z jego udziałem w nieruchomości, a to zadłużenia z tytułu użytkowania wieczystego według stanu na grudzień 2002r.

Nieruchomość przy ul. (...) we W. objęta jest prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu numer WR1 (...). Jest ona własnością Gminy W., oddana w użytkowanie wieczyste do dnia 5 maja 2066r., na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej R. Ś. (1) i C. Ś.. Stanowi ona działkę numer (...) o powierzchni 0,0787 ha, przeznaczona pod budowę budynku mieszkalnego.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny m piętrowym wolnostojącym, niepodpiwniczonym, wybudowanym pod koniec lat 60-tych XX w. Na działce w tylnej części znajduje się budynek gospodarczy, znajdujący się w ciągu budynków warsztatowych na sąsiednich działkach. Ściany budynku są murowane z pustaków\* i cegieł, stropy i schody żelbetowe, dach płaski, ściany tynkowane, budynek ma instalację wodociągową, kanalizacyjną, gazową elektryczną i co. Budynek mieszkalny na powierzchnię 176 m.kw., w tym użytkową 140,5 m.kw. Budynek gospodarczy jest parterowy, z pustaków, ma instalację wodociągową kanalizacyjną, elektryczną powierzchnię 65,5 m.kw.

Nieruchomość położona jest w obrębie K., który to obszar zaliczany jest do bardzo atrakcyjnych terenów W.. Położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - rzemieślniczej z warsztatami samochodowymi, dobry dojazd.

Wartość nieruchomości przy ul. (...) we W. według aktualnych cen rynkowych wynosi 709 000 zł.

W budynku mieszkalnym nie były wykonywane większe remonty podnoszące wartość, było wykonywane bieżące utrzymanie polegające na wymianie uszkodzonych elementów, naprawy ubytków oraz malowanie i inne prace naprawcze - w tym reperacje tynków, balkonu, opaski wokół, poprawienie bramy, konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana elementów instalacji i białego montażu. W latach 2004-2005 wymienione zostało pokrycie dachowe na budynku mieszkalnym i gospodarczym na papę termozgrzewalną z opierzeniami i rynnami wraz z naprawą kominów. Remont dachu należy zaliczyć do nakładów koniecznych, a jego obecna wartość rynkowa wynosi 15 497 zł na budynku mieszkalnym i 10 163 zł na budynku gospodarczym.

Nakłady poczynione przed 2002r. stanowiły drobne prace wykończeniowe (na pierwszej kondygnacji gładzie gipsowe, parapety, kafle w pomieszczeniu gosp., boazeria) były nakładami użytecznymi ale ze względu na niewielki zakres i wpływ czasu nie powodują wzrostu wartości nieruchomości, a ich obecna wartość jest zerowa.

Wnioskodawczyni J. B. zamieszkuje w domu przy ul. (...) we W., **który** stanowi własność jej i męża. Są również właścicielami mieszkania przy ul. (...), które nabyli z przeznaczeniem dla syna. Prowadzi wspólne gospodarstwo z mężem i dwoma synami, z których jeden pracuje. Wnioskodawczyni jest z zawodu lekarzem - psychiatrą, obecnie jest emerytowanym funkcjonariuszem służby więziennej i prowadzi działalność związaną ze swoim zawodem, osiąga łącznie dochody 15 000 zł miesięcznie. Jej mąż jest lekarzem i osiąga podobnej wysokości dochody.

Uczestniczka postępowania L. Ś. pracuje zawodowo jako nauczyciel i osiąga dochody w wysokości ok. 3000 zł miesięcznie. Po nabyciu w spadku udziału R. Ś. (1) w nieruchomości przy ul. (...) we W. jest właścicielką tej nieruchomości w całości. Po śmierci jej matki nabyła udział w spadku po niej wraz z rodzeństwem, ale nie doszło jeszcze do stwierdzenia nabycia spadku. Uczestniczka ma konto bankowe, na którym miała zgromadzone oszczędności, w tym środki ze sprzedaży swojego mieszkania. W sprawie o zachowek zawarła ugodę sądową z synem męża R. Ś. (2), na podstawie której wypłaciła mu zachowek ze zgromadzonych oszczędności i nadal ma odłożone środki kilkaset tysięcy złotych.

**Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł** wnioskodawczym zaskarżając go w części tj. w zakresie pkt V, VI, VII i X. Orzeczeniu zarzuciła:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegający na uznaniu, że:

- uczestniczka postępowania L. Ś. poniosła nakłady konieczne na nieruchomości przy ul. (...)we W. w łącznej kwocie, nie mniejszej niż 25 600, 00 zł oraz przyjęciu za rzeczywiście poniesione nakłady wyliczone przez biegłego T. K. związane z wymiana pokrycia dachowego na budynkach mieszkalnym i gospodarczym w 2005 r. na wskazana kwotę, podczas gdy, jak wynika z przedstawionych dokumentów ( fv, rachunków, kosztorysów), kwota ta jest o 75 % niższa od wskazanej od biegłego i nie może być tak znacznie zawyżona, jako nieodpowiadająca prawdzie, nadto nakłady te po takim okresie uległy „zużyciu moralnemu” i zostały uwzględnione w wycenie całej nieruchomości.
- Skarżąca zarzuciła także, że Sąd Rejonowy pominął przedstawiony przez uczestniczkę w piśmie z dnia 9 września 2010 r. str. 8 „wyłożona przeze mnie kwota 6 572, 00 zł” faktura VAT nr (...) oraz zestawienia i cen materiałów ( zał. 13-16) z których wynika wartość materiałów i usług związanych z remontem daehu, które to koszty poniosła L. Ś. i w tej wysokości powinny być rozliczone, a nie w czterokrotnie wyższej kwocie.
- ustaleniu, że L. Ś. poczyniła wydatki na nieruchomości wskazaną powyżej w wysokości łącznej nie mniejszej niż 38 932,26 zł ( 7 686,62 zł 7 888,34 zł oraz 23 357,30 zł) pod czas gdy przyjęcie za poniesione w tej wysokości koszty potwierdzone dokumentami nie można uznać za w całości, gdyż część stanowi długi spadkowe z tytułu nieopłaconych zobowiązań publiczno - prawnych tj. opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 1998 - 20002 r. ( 2 783, 03 zł) oraz wszystkie płatności za gaz ( 23 357, 30 zł) bowiem dokonana interpretacja i ich rozdział ( pełne koszty poboru gazu) nie może dopowiadać zasadom przyjętym do rozliczenia tego rodzaju mediów, bowiem gaz był używany zarówno do ogrzewania domu jak i podgrzewania wody do celów kuchенно- sanitarnych i gotowania posiłków, a co przy stanowisku Sądu Rejonowego bezzasadnie premiuje uczestniczkę.
- nieustalenie rzeczywistych kosztów poniesionych nakładów na remont dachów budynków mieszkalnego i gospodarczego czerwca 2005 r. pomimo wskazania tego w uzasadnieniu oraz dokumentów przedłożonych przez uczestniczkę, które nie były wyższe niż 5 500, 00 zł.
- nieuprawnione zasądzenie od wnioskodawczyni spłaty na rzecz uczestniczki kwoty 32 296,13 zł tytułem zwrotu nakładów i wydatków na nieruchomości, podczas gdy z całej nieruchomości korzystała wyłącznie sama uczestniczka, nie dopuszczając wnioskodawczyni do współposiadania w 1/2/ udziale i możliwości użytkowania z niej oraz uzyskiwania z tego tytułu określonych dochodów na pokrycie kosztów utrzymania, którymi aktualnie jest w połowie obciążona.

Apelująca zarzuciła ponadto obrazę przepisu prawa proceduralnego tj. przepisu art. 520 § 2 k.p.c. poprzez odmowę zasądzenia jakichkolwiek kosztów zastępstwa procesowego na rzecz wnioskodawczyni, zgodnie z wnioskiem trzykrotność stawki podstawowej - przy jednoczesnym uznaniu, że zdaniem Sądu można mówić o minimalnej stawce wynagrodzenia, a nie krotności podczas gdy charakter sprawy, czas jej trwania, obszerność pism uczestniczki powodowały że nakład pracy przy analizie i przygotowywaniu postępowania ( w tym również innych spraw mających bezpośredni związek z niniejszą) w pełni uzasadniał zasądzenie kosztów zgodnie z wnioskiem.

Podnosząc powyższe skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie punktów V, VI i VII, zasądzenie kosztów postępowania, w tym opłaty sądowej oraz wynagrodzenia z tytułem zastępstwa i prowadzenia sprawy w kwocie 7 200 zł za pierwszą instancję i kwoty 2400 zł za drugą instancję.

**W odpowiedzi na apelację uczestniczka postępowania** wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. Uczestniczka wniosła o uwzględnienie załączonych do odpowiedzi dokumentów z których zdaniem uczestniczki wynika, że R. Ś. (1), którego następcą prawnym jest uczestniczka L. Ś.,

świadczył, w latach 1992 - 2002 wydatki na opłaty publiczno-prawne na Vi udziału C. Ś., której prawnym następcą jest wnioskodawczyni, J. B..

Uczestniczka w odpowiedzi na apelację podniosła szereg zarzutów do rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w tym pominięciu rozliczeń nakładów ponoszonych przez R. Ś. (1) za okres od 1978 r. do 2002 r. zasądzenie zbyt niskiej kwoty tytułem zwrotu nakładów na nieruchomości za okres od 2002 r. do 2012 r. w stosunku do udowodnionych przez uczestniczkę faktycznych nakładów. Ponadto uczestniczka zarzuciła błędną interpretację dokumentu wskazującego na spłatę zadłużenia przez uczestniczkę w kwocie 2 783,03 zł albowiem dotyczył on okresu od 200 - 2004 r.

**Na rozprawie apelacyjnej w dniu 12 czerwca 2013 r.** pełnomocnik wnioskodawczyni doprecyzował pkt 5 zaskarżenia poprzez wskazanie kwoty 16 912, 61 zł której zasądzenia domaga się tytułem zwrotu poczynionych nakładów i wydatków.

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

Apelacja wnioskodawczyni nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy dokonał obszernych i wyczerpujących ustaleń faktycznych i na podstawie właściwie dokonanej oceny materiału dowodowego wysnuł odpowiednie wnioski, co uzasadniało przyjęcie przez Sąd Okręgowy tych ustaleń za własne. Ocena prawna, nie była co do zasady kwestionowana przez stronę apelującą.

Mając na uwadze zakres zaskarżenia apelacji wnioskodawczyni, Sąd Okręgowy nie przytoczył w części wstępnej niniejszego uzasadnienia rozważań prawnych czynionych przez Sąd Rejonowy w sprawie. Sąd Okręgowy stwierdza jedynie, iż ocena prawna dokonana przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa nie czyniąc dalszych rozważań w tej mierze.

Zarzuty skarżącej zawarte w apelacji sprowadzały się w istocie do kwestionowania ustaleń faktycznych Sądu I instancji w zakresie wysokości nakładów koniecznych i wydatków czynionych przez uczestniczkę postępowania na nieruchomości przy ul. (...)we W.. W szczególności wnioskodawczyni zakwestionowała ustaloną przez Sąd Rejonowy kwotę 25 660,00 zł tytułem nakładów wydatkowanych na remont dachu oraz kwotę 7 686, 62 zł z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste jako nieprawidłowo ustaloną przez Sąd Rejonowy oraz opłaty za gaz łącznie w wysokości 23 357, 30 zł. Wnioskodawczyni podniosła, iż zarówno kwota zasądzona tytułem zwrotu nakładów na remont dachu jak i zwrot wydatków za opłaty za gaz zostały zawyżone i to w znacznym stopniu. Przede wszystkim, zdaniem skarżącej Sąd Rejonowy ustalając wysokość nakładów koniecznych, powinien był wziąć pod uwagę dokumenty i rachunki przedstawione przez uczestniczkę, z których wynika rzeczywista kwota poniesionych przez nią nakładów na remont dachu - 6 572,00 zł, a nie opierać się na wyliczeniach biegłego, czynionych w oparciu o parametry nieodpowiadające rzeczywistym cenom kosztorysowym, biegły nie posiadał bowiem dokumentów wymaganych prawem budowlanym potwierdzających stan techniczny nieruchomości przed 2005 r.

Nie można zgodzić się z powyższą argumentacją apelującej. Przede wszystkim wskazać należy na utrwalony w doktrynie pogląd, iż przy obliczaniu wartości składników majątkowych w tzw. sprawach działowych należy mieć na względzie ich stan z chwili ustania wspólności majątkowej, a ceny z daty orzekania. Ten sam kierunek ujmowania przedmiotowego zagadnienia zastał przyjęty także w orzecznictwie sądów. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w szeregu bardzo licznych orzeczeń podjętych w tej mierze ( por. choćby: uchwała SN z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 9/08, uchwała SN z dnia 6 grudnia 1982 r. sygn. akt III CZP 51/82, postanowienie SN z dnia 27 lutego 2002 r. III CKN 449/00; uchwała SN z dnia 17 listopada 2009 r. II CZP 81/09), który to pogląd w pełni podziela Sąd Okręgowy w niniejszym składzie, iż dokonując w sprawie o podział majątku lub zniesienie współwłasności, szacunku nieruchomości wspólnej Sąd bierze za podstawę wartość jej w chwili orzekania czyli - praktycznie ujmując - z chwili dokonywania tego szacunku. Tym samym Sąd uwzględnia także ewentualny przyrost lub spadek wartości składników majątkowych jaki miał miejsce pomiędzy chwilą powstania współwłasności a datą jej zniesienia. Powyższe wskazania dotyczą w równej mierze nakładów dokonanych na nieruchomości za zgodą lub

milcząca zgodą pozostałych współwłaścicieli jak i dokonanych bez ich wiedzy lub nawet wbrew ich woli. Stąd, za zasadne uznać należy przyjęte przez biegłego za podstawę szacowania aktualne na dzień jego dokonania ceny.

Zważyć ponadto należy, iż biegły specjalista z zakresu nieruchomości, posiada niezbędną wiedzę i narzędzia pozwalające na dokonanie wyceny stanu nieruchomości często w oparciu o niekompletną dokumentację, posługując się przyjętymi w danej dziedzinie metodami. Sąd Okręgowy dokonując ponownej oceny opinii sporządzonej przez biegłego sądowego T. K. (2) uwzględniając ustną opinię uzupełniającą z dnia 1 października 2012 r. podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że opinia ta jest fachowa, rzetelna, spójna i logiczna a dobór metody szacowania trafny i uzasadniony. Na rozprawie sądowej w dniu 1 października 2012 r. biegły odpowiadając na pytanie pełnomocnika wnioskodawczym wyjaśnił wątpliwości co do podstaw określania wartości nakładów wskazując, iż w tej mierze przyjął, podobnie jak dla całej nieruchomości - wartości nakładów na dzień szacowania, czyli użył jako podstawy wyceny cennik robót budowlanych na II kwartał 2012 r. Wyjaśnił przy tym, iż są różne metody i cenniki szacowania kosztów robót budowlanych - w tym cenniki szczegółowe, z których biegły nie skorzystał. Zwrócić w tej mierze należy uwagę na brzmienie przepisu art. 154 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) z dnia 21 sierpnia 1997 r. zgodnie z którym: wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Wynika z powyższego że dobór metody, należy do biegłego rzeczoznawcy, nie jest on jednak całkowicie dowolny, gdyż musi uwzględnić podane w art. 154 ust. 1 u.g.n. czynniki.

Z woli ustawodawcy, wyceny nieruchomości w tym także wyceny poczynionych nakładów koniecznych na nieruchomość, dokonuje rzeczoznawca majątkowy, który w postępowaniu sądowym, mającym na celu weryfikację prawidłowości ustalenia poszczególnych wartości nieruchomości, występuje w roli biegłego, bowiem wycena nieruchomości, w tym wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania, wymaga niewątpliwie wiadomości specjalnych (art. 278 § 1 k.p.c). Sąd nie może w tym wypadku korzystać z innych środków dowodowych oraz dokonywać oceny opinii według własnej wiedzy i doświadczenia nawet w sytuacji, gdy dysponuje wiedzą specjalistyczną w wymaganym zakresie. Z uwagi na specyficzny charakter dowodu z opinii biegłego ocena ta jest o tyle ograniczona, że nie może wkraczać w zakres wymagający wiedzy specjalnej. Opinia biegłego podlega wprawdzie ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c, ale na podstawie właściwych dla jej przymiotu kryteriów - zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków, zaś w przypadku opinii dotyczącej wyceny nieruchomości/nakładów koniecznych na nią czynionych - także pod kątem zgodności z wytycznymi przy sporządzaniu tej opinii, zawartymi w obowiązujących przepisach prawa (u.g.n.). Sąd może więc oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności, czy też zgodności z zasadami logiki. Nie może jednak nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń. Gdyby w rezultacie tej oceny wnioski biegłego nie przekonały sądu, instrumentem pozwalającym na wyjaśnienie kwestii wymagających wiadomości specjalnych może być zażądanie od biegłego dodatkowych informacji, lub dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego lub zespołu biegłych (art. 286 k.p.c). (por. orzec. Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 3 sierpnia 2012 r. sygn. akt II Aca 217/12).

W sprawie zawisłej Sąd Rejonowy dopuścił uzupełniającą opinię biegłego, w której biegły uzasadnił m.in. wybór przyjętej metody i techniki szacowania, które zarówno Sąd Rejonowy jak i Sąd Okręgowy uznały za prawidłowe i zasadne. Brak jest zatem podstaw, w świetle powyższych wywodów, by kwestionować metody i ustalenia poczynione przez biegłego. Jak wyjaśniono bowiem, metoda szacunku przyjęta przez biegłego jest prawidłowa i zbieżna z przyjętym w doktrynie i orzecznictwie stanowiskiem.

Brak jest także podstaw by uwzględnić zarzut skarżącej co do nieprawidłowego ustalenia wysokości wydatków uczestniczki postępowania tytułem opłat za użytkowanie wieczyste w kwocie 7 686, 62 zł. W tym zakresie skarżąca zarzuciła, iż część zasądzonej kwoty należała do długów spadkowych za lata 1998 - 2002 r. w kwocie 2783, 03 zł.



W istocie zaległości za okres od 1998 r. do 2002 r. stanowiły dług spadkowy, który powstał na skutek niepokrywania opłat spoczywających na obu współwłaścicielach. Jak trafnie zważył Sąd Rejonowy dług ten obciążał oboje współwłaściciele nieruchomości, a zatem również C. Ś. i wnioskodawczynię. Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko wyrażone przez Sąd pierwszej instancji w tej mierze. Jak bowiem wspomniano, podatki i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym obciążają każdorazowo współwłaściciele nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności. A wobec faktu, że wnioskodawczyni nabyła prawo współwłasności w drodze sukcesji ogólnej ( o czym była szczerzej mowa w uzasadnieniu Sądu Rejonowego) to na niej spoczywa obowiązek zapłaty należności nieuiszczonych przez jej poprzednika prawnego oczywiście w zakresie odpowiadającym udziałowi we współwłasności.

Co się zaś tyczy kwestionowanych w apelacji wydatków na gaz w kwocie 23 357, 30 zł to Sąd Okręgowy również i ten zarzut uznał za chybiony. Skarżąca zarzuciła, iż kwota wynikająca z przedłożonych rachunków bezzasadnie została w całości rozliczona pomiędzy wnioskodawczynią i uczestniczką, co powoduje bezpodstawne premiowanie uczestniczki postępowania, albowiem paliwo gazowe używane było zarówno do ogrzewania pomieszczeń jak i podgrzewania wody do celów sanitarno - kuchennych za co już wnioskodawczyni nie powinna zostać obciążona. Ponadto zarzuciła że uczestniczka wymieniła sprawny piec co. na paliwo stałe na piec gazowy jedynie dla własnej wygody, nie pytając o zgodę współwłaścicielki.

Jak wynika z ustaleń faktycznych w sprawie, uczestniczka postępowania przebywała jedynie okresowo w nieruchomości przy ul. (...), bowiem na stałe mieszkała w swoim domu przy ul. (...) we W., z czego niewątpliwie wynika, iż zużycie ciepłej wody przez uczestniczkę było raczej incydentalne. Zatem wątpliwe jest aby zużycie gazu na ogrzewanie wody stanowiło znaczną wartość. Niemniej jednak, z uwagi na brak możliwości weryfikacji w jakim zakresie miało miejsce zużycie gazu na ogrzewanie pomieszczeń a w jakim na ogrzewanie wody, zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, iż rozliczeniu powinna podlegać łącznie cała kwota, przy założeniu, że wartość zużytej energii elektrycznej niezbędnej do obsługi pieca, a którą uczestniczka postępowania pokrywa w całości sama, zrównoważy wartość zużytego gazu na ogrzewanie wody. Jak również, w pełni uprawnione było posłużenie się analogią do reguły przepisu art. 322 k.p.c. pozwalającej Sądowi w razie trudności ze ścisłym udowodnieniem wysokości żądania zasądzić odpowiednią sumę. Natomiast irrelevantna dla rozstrzygnięcia przedmiotowej kwestii pozostaje argumentacja apelującej, że uczestniczka wymieniła sprawny piec co. na paliwo stałe na piec gazowy jedynie dla własnej wygody i bez zgody wnioskodawczyni. Jak już wyżej wskazano nakłady konieczne na nieruchomość podlegają rozliczeniu niezależnie od okoliczności czy współwłaściciel wyraził na nie zgodę wprost, czy też w sposób dorozumiany/milczący. Zauważyć też należy, że wnioskodawczyni tak czy inaczej zostałaby obciążona kosztami poniesionych przez uczestniczkę wydatków na paliwo ( stałe czy ciekłe) do --pieca z przeznaczeniem na ogrzewanie pomieszczeń w celu zapobieżenia degradacji budynku. A sama wymiana pieca starej generacji na nowy wydaje się być zasadna i ekonomicznie uzasadniona.

Na koniec należało odnieść się do zarzuconego w apelacji naruszenia przepisu art. 520 § 2 k.p.c. poprzez odmowę przyznania kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z wnioskiem tj. w trzykrotnej wysokości.

Zważyć w tym miejscu należy, iż w trybie nieprocesowym dopuszczalne jest orzekanie o kosztach postępowania w ten sposób, że zostaną one stosunkowo rozdzielone, albo jedna ze stron zostanie nimi obciążona (art. 520 § 2 i 3 k.p.c). Takie rozstrzygnięcie jest jednakże wyjątkiem od zasady i jego zastosowanie wymaga wykazania, że wystąpiły okoliczności je uzasadniające.

W tzw. sprawach działowych, do jakich należą sprawy o podział majątku wspólnego, nie zachodzi sprzeczność interesów, niezależnie od tego jaki dana strona zgłasza wniosek co do sposobu podziału i jakie stanowisko zajmuje w sprawie. Stan współwłasności, jest stanem tymczasowym, w związku z czym każda z osób uprawnionych ma prawo zwrócenia się do sądu z odpowiednim wnioskiem o podział majątku. W tych sprawach, sam fakt zgłoszenia przez uczestników odmiennych wniosków nie powoduje powstania sprzeczności interesów, gdyż na gruncie art. 520 § 2 k.p.c. omawiana przesłanka nie jest związana ze stanowiskiem zajęтым przez zainteresowanych w sprawie. Strony są w równym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania, a ich interesy w zasadzie są wspólne, gdyż polegają na wyjściu ze stanu wspólności. Nie można też uznać, iż w niniejszej sprawie, wbrew twierdzeniu skarżącego, działania

uczestniczki były niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie. Brak jest zatem podstaw do zastosowania w sprawie przepisu art. 520 § 2 k.p.c. i oraz art. 520 § 3 k.p.c.

Sąd Okręgowy nie odniósł się natomiast do zarzutów uczestniczki postępowania zawartych w odpowiedzi na apelację. Uczestniczka nie wniosła bowiem apelacji od zapadłego orzeczenia tym samym pozbawiła się możliwości kwestionowania rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił również wniosku uczestniczki postępowania zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego albowiem wniesienie apelacji od orzeczenia sądu pierwszej instancji o podziale majątku wspólnego przez wnioskodawczynię, nie stwarza sprzeczności jej interesów z interesem uczestniczki akceptującej to orzeczenie oraz niewnoszącej apelacji, i nie uzasadnia obciążenia skarżącej kosztami postępowania apelacyjnego ( por. *orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r. syng. akt III Cz 46/10*).

I /-j'