

POSTANOWIENIE

Dnia 7 grudnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący-Sędzia Sądu Okręgowego Magdalena Balion – Hajduk

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2021 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym sprawy

z wniosku I. P. (1)

z udziałem W. B. (1), J. B. (1), J. Ś. (1), M. J., K. J., U. S., H. J., M. S. (1), K. S. (1),

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestniczek postępowania M. S. (1) i K. S. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 24 lutego 2020 r., sygn. akt I Ns 114/17

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie:

1. w punkcie 1 o tyle, że wartość opisanej w nim nieruchomości ustalić na 182 400 (sto osiemdziesiąt dwa tysiące czterysta) złotych.

2. w punkcie 3 w ten sposób, że ustalić, że wnioskodawczyni poczyniła nakład na nieruchomość wspólną w kwocie 2 433,20zł (dwa tysiące czterysta trzydzieści trzy złote i dwadzieścia groszy),

3. w punktach od 4 do 12 w ten sposób, że:

a) w punkcie 4 ustalić, że spłata udziału na rzecz uczestniczki postępowania J. Ś. (1) wynosi 14 997,24zł, która została spłacona do kwoty 9 427,09zł i zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki postępowania J. Ś. (1) 5 570,15zł (pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych i piętnaście groszy), rozkładając zasądzoną kwotę na 6 rat – 5 rat po 1 000zł i 6 rata – 570,15zł, płatnych do 10 – go każdego miesiąca od 1 lutego 2022r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat,

b) w punkcie 5 ustalić, że spłata udziału na rzecz uczestnika postępowania H. J. wynosi 22 495,85zł, która została spłacona do kwoty 9 111,58zł i zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania H. J. 13 384,27zł (trzynaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery złote i dwadzieścia siedem groszy), rozkładając zasądzoną kwotę na 13 rat – 12 rat po 1 000zł i 13 rata – 1 334,27 zł, płatnych do 10 – go każdego miesiąca od 1 lutego 2022r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat,

c) w punkcie 6 zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki postępowania M. S. (1) 11 247,93 zł (jedenaście tysięcy dwieście czterdzieści siedem złotych i dziewięćdziesiąt trzy grosze), rozkładając zasądzoną kwotę na 12 rat – 11 rat po 1 000zł i 12 rata – 247,93 zł, płatnych do 10

– go każdego miesiąca od 1 lutego 2022r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat,

d) w punkcie 7 zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki postępowania K. S. (1) 11 247,93 zł (jedenaście tysięcy dwieście czterdzieści siedem złotych i dziewięćdziesiąt trzy grosze), rozkładając zasądzoną kwotę na 11 rat – 10 rat po 1 000 zł i 11 rata – 1 247,93 zł, płatnych do 10 – go każdego miesiąca od 1 lutego 2022r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat,

4. w punkcie 8 nakazać pobrać od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej 746,21 zł (siedemset czterdzieści sześć złotych i dwadzieścia jeden groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

5. w punkcie 9 nakazać pobrać od uczestników postępowania W. B. (1), H. J., J. B. (1), U. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej po 742 zł (siedemset czterdzieści dwa) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

6. w punkcie 10 nakazać pobrać od uczestników postępowania M. J., K. J., J. Ś. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej po 495 zł (czteryście dziewięćdziesiąt pięć) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

7. w punkcie 11 nakazać pobrać od uczestników postępowania M. S. (1), K. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej po 371 zł (trzysta siedemdziesiąt jeden) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

8. uchylić punkt 12;

II. oddalić obie apelacje w pozostałej części;

III. nakazać pobrać od wnioskodawczyni I. P. (2) i uczestniczek postępowania M. S. (1), K. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach po 488,53 zł (czteryście osiemdziesiąt osiem złotych i pięćdziesiąt trzy grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

IV. oddalić wnioski wnioskodawczyni i uczestniczek postępowania o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego .

SSO Magdalena Balion – Hajduk

Sygn. akt III Ca 1098/20

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 24 lutego 2020r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej ustalił, że przedmiotem znoszonej pomiędzy zainteresowanymi współwłasności jest nieruchomość położona w R. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), w punkcie drugim postanowienia dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości i przyznał ją na wyłączną własność wnioskodawczyni I. P. (1).

W punkcie 3 ustalił wysokość nakładu na nieruchomość poczynioną przez wnioskodawczynię na kwotę 59 107,41 zł, w punktach od cztery do dziewięć postanowienia, Sąd zasądził od wnioskodawczyni na rzecz poszczególnych uczestników postępowania spłaty w wysokościach określonych w postanowieniu, przy czym uwzględnił wniosek o rozłożeniu tych należności na raty, przyjmując, iż raty z wyjątkiem ostatniej wynoszą równą kwotę 1 000 zł miesięcznie, a ostatnia wyrównująca kwotę przekraczającą 1 000 zł.

Na rzecz uczestników Sąd Rejonowy zasądził spłaty i tak na rzecz W. B. (1) zasądził kwotę 14 111,58zł, na rzecz J. Ś. (1) 9 427,09zł, na rzecz K. J. 9 427,09zł, U. S. 14 111,58zł, na rzecz H. J. 14 111,58zł, M. S. (1) 7 055,79zł.

W punktach od dziesiątego do dwunastego postanowienia, Sąd dokonał rozliczeń nieuiszczonych kosztów związanych z opiniami biegłych, koszty te zostały stosunkowo określone co do udziałów poszczególnych uczestników w nieruchomości w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c. i nakazał pobrać te kwoty na rzecz Skarbu Państwa oraz orzekł o kosztach zastępstwa procesowego na mocy art. 520§ 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczyni I. P. (1) oraz uczestnicy postępowania W. B. (1), J. B. (1), J. Ś. (1), M. J., K. J., U. S., H. J., M. S. (1), K. S. (1) są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Wnioskodawczyni przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w 6/48 części, uczestnikowi postępowania W. B. (1) w 6/48 części, H. (H.) J. w 6/48 części, uczestniczce postępowania M. S. (1) w 3/48 części, uczestniczce postępowania K. S. (1) w 3/48 części, uczestniczce postępowania M. J. w 4/48 części, uczestniczce postępowania K. (K.) J. w 4/48 części, uczestniczce postępowania J. Ś. (1) w 4/48 części, uczestniczce postępowania, uczestniczce postępowania J. B. (1) w 6/48 części, uczestniczce postępowania M. S. (2) w 6/48 części.

Aktualnie w budynku mieszkalnym zamieszkuje wnioskodawczyni wraz z małżonkiem E. P.. Wnioskodawczyni mieszka na przedmiotowej nieruchomości od lat dziecięcych. Mieszkała tam babka wnioskodawczyni - G. J. aż do swojej śmierci w kwietniu 1975 roku. Przez pewien czas na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwał uczestnik postępowania H. J.. Po śmierci babki G. J. wnioskodawczyni wyszła za mąż. Wtedy też do wnioskodawczyni wprowadził się E. P..

W latach 80 i 90 XX wieku wnioskodawczyni wraz z mężem poczynili szereg nakładów na przedmiotową nieruchomość. Przeprowadzono roboty ogólnobudowlane polegające na adaptacji komórki na kuchnię, korytarz i łazienkę, wymieniono okna, postawiono ściankę działową i wyremontowano wiatrołap. Wymieniono drzwi zewnętrzne oraz podłogę w pokojach. Przeprowadzone zostały też prace w zakresie instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazowej, instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej. Wykonano też przyłącze kanalizacyjne oraz ogrodzenie z siatki. W 2003 roku zamontowano w przedmiotowym budynku kominek i wykonano instalację (...).

Na zlecenie wnioskodawczyni inż. T. S. sporządził wycenę nakładów poniesionych na wykonanie kuchni, łazienki, przedpokoju oraz instalacji w budynku mieszkalnym położonym w R. przy ulicy (...).

Ponadto wnioskodawczyni wraz z mężem ponosiła opłaty, podatki oraz koszty ubezpieczenia nieruchomości.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny, na utrzymanie którego poniesiono nakłady konieczne do utrzymania budynku w stanie niepogorszonym położonej przy ulicy (...) w R. obręb S. wyniosła 172 000 zł, zaś wartość nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię na nieruchomość na 7 maja 2019 r. wynosi 52 290 zł

Sąd Rejonowy w oparciu o regulacje art. 210, 211 i 212 k.c. oraz art. 622 k.p.c. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) w ten sposób, że przyznał ją na wyłączną własność I. P. (1) oraz ustalił że wnioskodawczyni poniosła nakłady na nieruchomość wspólną polegającą na przebudowie, adaptacji, remontach przedmiotowego budynku w kwocie 59 107,41zł.

Z uwagi na to, iż część dowodów dotyczących podatku od nieruchomości została uiszczona przed denominacją złotego Sąd dokonał waloryzacji tych kwot w oparciu o przeciętne wynagrodzenie z danego roku kalendarzowego. Kwotę 1079 zł wpłaconą w 1987r. – zwaloryzowano i otrzymano kwotę 193,23 zł, kwotę 1079 zł wpłaconą w 1988r. – zwaloryzowano i otrzymano kwotę 107,35 zł, kwotę 181 zł wpłaconą w 1988r. – zwaloryzowano i otrzymano kwotę 16,10 zł, kwotę 39 800zł, wpłaconą w 1991r. – zwaloryzowano i otrzymano kwotę 182,52 zł, kwotę 67 000zł wpłaconą w 1992r. – zwaloryzowano i otrzymano kwotę 118,08zł, kwotę 1 610 zł wpłaconą w 1989r. zwaloryzowano i otrzymano kwotę 37,57 zł, kwotę 509 zł wpłaconą w 1981r. – zwaloryzowano i otrzymano kwotę 295,22 zł, kwotę 430 zł wpłaconą w 1992r.

– zwaloryzowano i otrzymano kwotę 193,23 zł, kwotę 430 zł wpłaconą w 1995r. – zwaloryzowano i otrzymano kwotę 155,66zł, kwotę 430 zł, wpłaconą w 1984r. – zwaloryzowana i otrzymano kwotę 134,19 zł, kwotę 430 zł wpłaconą w 1985r. – zwaloryzowano i otrzymano kwotę 112,72 zł, kwotę 658 zł, wpłaconą w 1986r. – zwaloryzowano i otrzymano kwotę 144,92 zł, kwoty 75 zł i 190 zł wpłacone w 1976r. – zwaloryzowano i otrzymano kwotę 316,69 zł, kwotę 361 zł wpłaconą w 1978r. – zwaloryzowano i otrzymano kwotę 359,63 zł, kwotę 361 zł wpłaconą w 1980r. – zwaloryzowano i otrzymano kwotę 316,69 zł.

Nie uwzględniono w rozliczeniu kwot 180 zł, 90 zł i 91 zł, których potwierdzenia wpłaty znajdują się na k. 51na odwrocie z uwagi na to, iż nie określono jakiego obciążenia te kwoty dotyczą, również kwoty wskazane na k. 52 akt – określone jako świadczenia na fundusz miejski nie zostały uwzględnione gdyż jest to wykaz kwot, a nie potwierdzenia dokonania takiej opłaty, podobnie odnosi się to do wykazu określonego jako „ubezpieczenie (...)” który również stanowi zestawienie nie zawierające potwierdzenia dokonania wpłat.

W sumie Sąd Rejonowy uwzględnił poniesione przez wnioskodawczynię wydatki z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 7 107,41 zł. Pozostałe wydatki, w większości są to wydatki związane z remontami wykonywanymi na nieruchomości przez wnioskodawczynię stanowiły podstawę do dokonania obliczeń nakładów określonych w opinii biegłej E. Ś.

Sąd Rejonowy wskazał, że nakłady wyniosły 59 397,41zł, a nie jak ustalił Sąd w postanowieniu 59 107,41 zł wskutek omyłki rachunkowej.

Strony postępowania mają następujące udziały w nieruchomości, wnioskodawczyni I. P. (1) posiada udział 6/48 części, uczestnik W. B. (1) ma udział 6/48 części, J. B. (1) ma 6/48 części, J. Ś. (1) ma 4/48 części, M. J. ma 4/48 części, K. J. ma 4/48 części, U. S. ma 6/48 części, H. J. ma 6/48 części, M. S. (1) ma 3/48 części, natomiast K. S. (1) ma 3/48 części.

Sąd Rejonowy dokonując ustalenia wysokości spłat, które należą się poszczególnym uczestnikom postępowania, a którzy to uczestnicy postępowania, albo nie zajęli stanowiska co do spłaty swojego udziału albo w sposób wyraźny zgłosili swoje żądanie, przyznając na własność wnioskodawczyni nieruchomości zasądził od niej na rzecz poszczególnych osób stosowne spłaty pomniejszone o proporcjonalnie podzielony na poszczególne udziały nakład poczyniony przez wnioskodawczynię na nieruchomość.

Odpowiednio więc W. B. (1), J. B. (2), H. J., U. S. winni otrzymać spłaty w wysokości po 21 500 zł, odejmując nakład wnioskodawczyni na nieruchomość powinni otrzymać kwotę po 14 111,58 zł.

Następnie J. Ś. (1), M. J. i K. J. winne otrzymać spłatę w wysokości 14 333 zł, odejmując nakład wnioskodawczyni powinni otrzymać kwotę 9 427,09 zł. Kolejno M. S. (1) i K. S. (1) winne otrzymać kwotę spłaty w wysokości 10 750 zł, natomiast odejmując nakład wnioskodawczyni, otrzymają kwotę 7 059,79 zł.

Odnosząc się do zarzutów zawartych w piśmie pełnomocnika uczestniczek postępowania K. S. (2) i M. S. (1) z dnia 14 kwietnia 2017r., Sąd nie uwzględnił zarzutów tam zawartych, powołując się na treść art. 199 i 201 k.c., podnosząc że w większości remonty które zostały uwzględnione w opinii biegłej to były remonty związane z drobnymi naprawami lub konserwacją rzeczy wspólnej, które umożliwiały prawidłowe korzystanie z nieruchomości. Warunkiem koniecznym dla powstania roszczenia o zwrot wydatków poniesionych na rzecz wspólną przez jednego z współwłaścicieli jest to, aby poniesienie wydatki przyniosły jakąkolwiek korzyść majątkową pozostałym współwłaścicielom. W takiej sytuacji ma miejsce wzbogacenie się pozostałych współwłaścicieli kosztem tego właściciela rzeczy wspólnej, który z własnych środków pokrył określony wydatek (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2017 r. III CSK 137/16). Wnioskodawczyni z uwagi na brak zainteresowania nieruchomością i chęci partycypacji w kosztach jej utrzymania, dokonywała nakładów i ponosiła ciężary związane z tą nieruchomością, w większości jak już wyżej wskazano były to nakłady związane z normalnym korzystaniem z nieruchomości. Większość współwłaścicieli zgodziła się z wnioskiem i nie żądała od wnioskodawczyni spłat z tytułu ich udziału w nieruchomości.

Od postanowienia apelację wniosła wnioskodawczyni oraz uczestniczki postępowania M. S. (1) i K. S. (1).

Wnioskodawczyni zaskarżyła postanowienie w punktach 3, 4, 6, 7, 10, 11 i 12 i zarzuciła:

- błędne wyliczenia łącznej kwoty nakładów na kwotę 59 107,41 zł, podczas gdy prawidłowa wartość wynosi 59 397,41 zł,
- naruszenie prawa materialnego polegające na dokonaniu błędnego rozliczenia pomiędzy współwłaścicielami częściowo niezgodnie z ich wolą wyrażoną w wyraźnych jednoznacznych oświadczeniach złożonych w toku postępowania, co dotyczy pkt 4, 6,7 orzeczenia,
- naruszenie prawa procesowego, w szczególności art. 618 k.p.c. oraz 320 k.p.c. w związku z art. 233 k.p.c. polegające na rozstrzygnięciu w zakresie spłat pomiędzy współwłaścicielami niezgodnie z ich oświadczeniami oraz braku wystarczającego wyjaśnienia tego rozstrzygnięcia w uzasadnieniu orzeczenia, co dotyczy pkt 4, 6 i 7 orzeczenia
- naruszenie art. 520 § 1 i 2 k.p.c. polegające na nieprawidłowym rozstrzygnięciu o kosztach postępowania zawarte w punktach od 10 do 12 niezgodnie z udziałami i interesem poszczególnych uczestników w niniejszej sprawie.

Wniosła o zmianę postanowienia przez ustalenie, że wnioskodawczyni poczyniła nakład w kwocie 59 397,41 zł, o uchylenie punktów 4, 6 i 7 w całości, zmianę punktu od 10 do 12 prze rozdzielenie kosztów postępowania pomiędzy osoby zainteresowane jego wynikiem tj. pomiędzy wnioskodawczynię oraz uczestników J. Ś. (2), H. J., M. S. (1) i K. S. (1) z rozliczeniem wpłat dokonywanych przez poszczególne strony w toku postępowania.

Wnioskodawczyni wskazała, iż na rozprawie 6 listopada 2017 roku uczestnicy U. S., K. J. i W. B. (1) oświadczyli, że nie domagają się spłaty swojego udziału na nieruchomości, takie samo oświadczenie złożyli uczestnicy J. B. (1) i M. J. i na ich rzecz sąd nie zasądził spłat. Sąd pomylił się, dokonując analizy stanowiska poszczególnych zainteresowanych i przyznał niektóre spłaty od osób których, które tego się zrzekły, a nie przyznał wpłaty uczestnicze postępowania K. S. (1), która się tego stanowczo domagała. Ponadto Sąd dokonał niezrozumiałego rozliczenia kosztów pomiędzy stronami, gdy interesy uczestników postępowania były rażąco różne. Wszyscy domagali się przyznania nieruchomości w całości na rzecz wnioskodawczyni, na tylko czworo uczestników domagało się zasądzenia spłat swojego udziału w nieruchomości wnioskodawczyni. Pozostali uczestnicy nie przyczynili się do żadnych kosztów w niniejszej sprawie. Koszty postępowania winny być stosunkowo rozdzielone pomiędzy wnioskodawczynią oraz pozostałych 4 uczestników postępowania.

Uczestniczki postępowania M. S. (1) i K. S. (1) zaskarżyły postanowienie w punkcie 9, 12 i 13 w odniesieniu do uczestniczki M. S. (1) oraz w całości w odniesieniu do uczestniczki K. S. (1).

Zarzuciły naruszenie prawa materialnego to jest:

- art. 212 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie w zakresie spłaty należnej uczestnicze K. S. (1) w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości,
- art. 207 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wydatki i ciężary poczynione na nieruchomość stanowiącą przedmiot współwłasności przez tego ze współwłaścicieli, który korzysta z nieruchomości z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli podlegają rozliczeniu przez tychże współwłaścicieli, podczas gdy takie wydatki i ciężary nie podlegają rozliczeniu,
- art. 118 w związku z art. 207 k.c. przez rozliczenie wydatków i ciężarów poniesionych przez wnioskodawczynię na nieruchomość, mimo że część z roszczeń wnioskodawczyni w przedmiocie rozliczenia wydatków i ciężarów poczynionych w związku z przedmiotową nieruchomością przedawniło się,
- naruszenie przepisów postępowania to jest art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez niewszechstronne rozważenie zebranego materiału polegające na przyjęciu, że nakłady poczynione przez wnioskodawczynię na przedmiotową nieruchomość, na której wartość została ustalona na 52 200zł przez biegłą sądową stanowiły remonty w większości związane z drobnymi naprawami lub konserwacjami rzeczy wspólnej, które umożliwiły prawidłowe

korzystanie z nieruchomości, podczas gdy nakłady te w większości nie są związane zapewnieniem bieżącej eksploatacji przedmiotowej nieruchomości,

- naruszenie art. 520 § 2 k.p.c. przez proporcjonalne rozłożenie kosztów sądowych w zakresie wynagrodzenia biegłych oraz wzajemne zniesienie kosztów zastępstwa procesowego, pomimo że wnioskodawczyni była w największym stopniu zainteresowana wynikiem postępowania.

Uczestniczki wniosły o zmianę postanowienia przez zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczek po 10 750 zł płatnych w 10 ratach i nie obciążenie uczestniczek opłatami związanymi z wynagrodzeniem biegłych i zasądzenie na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, a także zasądzenie kosztów postępowania przed sądem odwoławczym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny w zakresie ustalenia co stanowi przedmiot współwłasności wnioskodawczyni i uczestników postępowania, w sposób prawidłowy ustalił udziały poszczególnych uczestników i wnioskodawczyni we współwłasności. Mimo to większość podniesionych przez skarżących zarzutów w obu apelacjach zasługiwało na uwzględnienie.

W toku postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy z uwagi na upływ czasu od sporządzenia opinii biegłego rzeczoznawcy dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem dokonania aktualizacji wyceny nieruchomości w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w przypadku braku możliwości dokonania aktualizacji sporządzenie nowej opinii na okoliczność wartości nieruchomości lokalowej będącej przedmiotem podziału majątku wspólnego. W wyniku przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego Sąd odwoławczy ustalił wartość nieruchomości na kwotę 182 400zł.

Jeśli natomiast chodzi o kwestie nakładów, które Sąd Rejonowy ustalił na kwotę 59107,41zł rozstrzygnięcie to w oparciu o zgłoszone zarzuty oraz przepisy prawa materialnego, które Sąd bierze pod uwagę z urzędu niezależnie od zgłoszonych zarzutów musiało ulec zmianie.

Wnioskodawczyni i jej mąż E. P. złożyli pisemne oświadczenie, że ponieśli nakłady na nieruchomość i że przenoszą uprawnienia do rozliczenia nakładów na rzecz I. P. (1) do jej majątku osobistego. Oświadczenie takie stanowi w efekcie zmianę ustroju majątkowego małżeńskiego, ograniczając wspólność ustawową małżeńską i jako takie może być dokonane tylko w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Zgodnie z powiek z art. 47 § 1 k.r.o. małżonkowie mogą przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego wspólność ustawową rozszerzyć lub ograniczyć albo ustanowić rozdzielną lub rozdzielność majątkową z wyrównaniem dorobków (umowa majątkowa); umowa taka może poprzedzać zawarcie małżeństwa.

Oświadczenie złożone przez wnioskodawczynię i jej męża w postaci zwykłej formy pisemnej jest oświadczeniem nieważnym i nie rodzi skutków prawnych. Małżonkowie P. na nieruchomości wspólnej ponosili nakłady m.in. w postaci adaptacji pomieszczeń, wymiany okien, budowy ścianek działowych, wymiany drzwi i okien, remonty instalacji centralnego ogrzewania, i gazowej, wodno-kanalizacyjną i instalacji CE o gazowej wodno - kanalizacyjnej elektrycznej, także remont ogrodzenia. Wybudowali kominek, a także ponosi podatki od nieruchomości, ubezpieczenie. Zgodnie z art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziału, w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Jednakże art. 199 k.c. stanowi, że do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich właścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Art. 201 k.c. stanowi, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli, w braku takiej zgody każdy współwłaściciel nie może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Mając na uwadze treść przytoczonych wyżej regulacji wskazać należy, że poniesione przez wnioskodawczynię nakłady na nieruchomość wspólną bez zgody pozostałych

współwłaścicielem są bezwzględnie nieważne i wnioskodawczyni nie podlegają zwrotowi w żadnej części przez pozostałych współwłaścicieli. Wnioskodawczyni wyłącznie korzystała z nieruchomości i z ponoszonych przez siebie nakładów. Współwłaściciele nie sprzeciwiali się temu, należy zatem uznać, że doszło pomiędzy nimi do dorozumianej umowy o korzystanie z nieruchomości quoad usum. W takim przypadku sposób partycypacji w pożytkach, wydatkach (nakładach) oraz ciężarach związanych z rzeczą określa umowa. W braku wyraźnych postanowień umowy przyjęć należy, że skoro podział quoad usum prowadzi do uzyskania przez współwłaścicieli wydzielonych części rzeczy do wyłącznego korzystania (używania i pobierania pożytków), to współwłaściciel jest jednocześnie obowiązany do samodzielnego ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z częścią rzeczy, która została mu przyznana do wyłącznego korzystania. Taki skutek umowy quoad usum należy wyprowadzić z art. 56 k.c., zgodnie z którym czynność prawna wywiera nie tylko skutki wyrażone w jej treści, lecz także wynikające z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniach z dnia 18 sierpnia 2017 r. sygn. IV CSK 628/16, z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14 i z dnia 19 maja 2016 r., III CSK 282/15).

Rozliczeniu natomiast powinny podlegać uiszczane przez wnioskodawczynię podatki, ponieważ te jako należności publicznoprawne obciążają wszystkich współwłaścicieli niezależnie od zakresu posiadania. Wnioskodawczyni może wobec zgłoszonego zarzutu przedawnienia zgodnie z art. 118 k.c. domagać się zwrotu uiszczonych podatków i wykazanych przez wnioskodawczynię za okres nieprzedawniony, czyli od 2007 roku. Wyniosły one za 2007 rok 179,80zł, za 2008 rok 234,60zł, za 2009 rok 225zł, za 2010 rok 285zł i 160zł, za 2011 rok 291,80zł i 184zł, za 2012 rok 388 zł i za 2013 rok 485zł, łącznie 2433,20zł.

Z podanych wyżej względów Sąd Okręgowy na mocy art. 386 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 3 zaskarżonego postanowienia i ustalił nakłady poniesione na nieruchomość wspólną przez wnioskodawczynię na kwotę 2 433,20zł.

Zasadnym jest zarzut błędnej interpretacji stanowisk zainteresowanych co do żądania spłat. Uczestnicy postępowania W. B. (2), J. B. (1), K. J., M. J., U. S. na rozprawie 6 listopada 2017 roku złożyli oświadczenie, iż nie domagają się wpłat od wnioskodawczyni w związku ze zniesieniem współwłasności, uczestnik postępowania H. J. nie złożył w tej kwestii żadnego oświadczenia, zaś uczestniczki postępowania K. S. (1), i J. Ś. (1) i M. S. (1) oświadczyły, iż domagają się spłat od wnioskodawczyni na swoją rzecz. Sąd obowiązany był zatem uwzględnić wniosek uczestników postępowania co do żądania spłaty. Spłatę należało zasądzić także na rzecz H. J. skoro w toku postępowania się nie zrzekł się spłat. Udziały w nieruchomości uczestników postępowania przedstawiają się następująco:

- M. S. (1) 3/48 części ,

H. J. 6/48 części,

K. S. (1) 3/48 części.

J. Ś. (1) 4/48 części .

Wartość nieruchomości wyniosła 182 400 zł i na rzecz tych uczestników przypada odpowiednio:

na rzecz M. S. (1) - 11 400 zł,

na rzecz H. J. 22 800 zł,

na rzecz K. S. (1) 11 400 zł ,

na rzecz J. Ś. (1) 15 200 zł.

Kwoty te w należało pomniejszyć o nakład przypadający na udziały poszczególnych uczestników:

- M. S. (1) powinna zwrócić wnioskodawczyni 3/48 z kwoty 2433,20zł, tj. 152,07zł, co daje w sumie po potrąceniu tej kwoty spłatę na jej rzecz w wysokości 11 247,93zł,

- H. J. powinien zwrócić wnioskodawczyni 6/48 z kwoty 2433,20zł, tj. 304,15zł, co daje w sumie po potrąceniu tej kwoty spłatę na jego rzecz w wysokości 22 495,85zł,

- K. S. (1) powinna zwrócić wnioskodawczyni 3/48 z kwoty 2433,20zł, tj. 152,07zł, co daje w sumie po potrąceniu tej kwoty spłatę na jej rzecz w wysokości 11 247,93zł,

- J. Ś. (1) powinna zwrócić wnioskodawczyni 4/48 z kwoty 2433,20zł, tj. 202,76zł, co daje w sumie po potrąceniu tej kwoty spłatę na jej rzecz w wysokości 14 997,24zł.

Wnioskodawczyni w toku postępowania odwoławczego wykazała, że dokonała już w części spłat na rzecz niektórych z uczestników i tak spłaciła J. Ś. (1) kwotę 9 427,09zł, do spłaty pozostało 5570,15zł,

H. J. spłaciła 9 111,58zł, do spłaty pozostało 13 384,27zł

Pozostałe do spłaty kwoty na rzecz uczestników M. S. (1), H. J., K. S. (1) i J. Ś. (1) Sąd II instancji rozłożył na raty wynoszące po 1000zł miesięcznie, zgodnie z wnioskami skarżących, płatnych począwszy od 1 lutego 2022 roku, zmieniając orzeczenie Sądu Rejonowego na podstawie art. 386 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. w punktach 4, 5, 6, 7.

Zmianie podlegało także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania. Zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Wszyscy uczestnicy byli zainteresowani w zniesieniu współwłasności nieruchomości, winni zatem ponieść swoje koszty związane ze swoim zastępstwem prawnym zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. Jeśli zaś chodzi o koszty sądowe w postaci kosztów opinii biegłych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa winni ponieść je wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania stosownie do posiadanych udziałów we współwłasności. Koszty te wyniosły łącznie 5941,21zł i nakazano pobrać je od wnioskodawczyni i uczestników postępowania na rzecz Skarbu Państwa w przypadającej na nich części.

Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. z zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił obie apelacje w pozostałej części jako nieuzasadnione.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 520 § 1 k.p.c., zaś koszty opinii biegłej, które wyniosły 1465,59zł nakazał pobrać od wnioskodawczyni i skarżących uczestniczek w częściach równych tj. po 488,53zł, jako że były to koszty związane z ich udziałem w sprawie.

SSO Magdalena Balion – Hajduk