

Sygn. akt III Ca 843/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 września 2017 r.

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

Przewodniczący - Sędzia SO Henryk Brzyżkiewicz

Sędziowie: SO Leszek Dąbek

SO Marcin Rak (spr.)

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2017 r. na rozprawie sprawy

z wniosku B. G.

z udziałem T. G. i Gminy Ż.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika postępowania T. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Żorach

z dnia 29 grudnia 2016 r., sygn. akt I Ns 495/12

postanawia:

**1. zmienić zaskarżone postanowienie:**

a) **w punkcie 1 o tyle, że ustalić wartość przedmiotu współwłasności na 53.865,34 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt pięć złotych i trzydzieści cztery grosze);**

b) **w punkcie 2 o tyle, że ustalić wartość nakładów wnioskodawczyni na 36.661,52 zł (trzydzieści sześć tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden złotych i pięćdziesiąt dwa grosze);**

c) **w punkcie 3 o tyle, że ustalić wartość nakładów uczestnika na 13.679,58 zł (trzynaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt dziewięć złotych i pięćdziesiąt osiem groszy);**

d) **w punkcie 4 o tyle, że ustalić wysokość spłaty na 15.466,70 zł (piętnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt sześć złotych i siedemdziesiąt groszy);**

**2. oddalić apelację w pozostałej części;**

**3. oddalić wnioski wnioskodawczyni i uczestnika postępowania o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Marcin Rak SSO Henryk Brzyżkiewicz SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt **III Ca 843/17**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni, po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska domagała się zniesienia współwłasności bliżej określonego lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, poprzez przyznanie tego lokalu na jej rzecz ze splatą na rzecz uczestnika, po rozliczeniu nakładów w postaci splaty przez nią kredytu oraz przy uwzględnieniu obciążenia hipotecznego nieruchomości. Dodała, że lokal został nabyty przed zawarciem związku małżeńskiego w uczestnikiem. Domagała się nadto rozliczenia korzyści w postaci wyłącznego używania z lokalu przez uczestnika w okresie po ustaniu małżeństwa. Wniosła o nakazanie uczestnikowi aby wydał jej zajmowany lokal.

Uczestnik postępowania przychylił się do wniosku o zniesienie współwłasności. Domagał się splaty na swoją rzecz po rozliczeniu bliżej poniesionych przez niego nakładów.

Wezwana do udziału w sprawie gmina miejsca zamieszkania zainteresowanych wniosła o nieprzyznawanie lokalu socjalnego w przypadku orzeczenia o nakazie opróżnienia lokalu.

Postanowieniem z 29 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy zniósł współwłasność lokalu wskazanego we wniosku wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości, których wartość ustalił na 49.851,98 zł, poprzez przyznanie go na wyłączność wnioskodawczyni; ustalił nakłady wnioskodawczyni na przedmiot współwłasności na kwotę 30.945,30 zł natomiast nakłady uczestnika na kwotę 11.649,92 złotych; zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika splatę w wysokości 15.278,30 zł, płatną w terminie trzech miesięcy od dnia wydania lokalu wnioskodawczyni, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie nie dochowania terminu płatności; zobowiązał uczestnika postępowania do opróżnienia lokalu będącego przedmiotem postępowania i wydania go wnioskodawczyni; orzekł, że uczestnikowi przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego; wstrzymał wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia przez Gminę Ż. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego; odstąpił od obciążania uczestników postępowania nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Postanowienie to zapadło po ustaleniu, że wnioskodawczyni i uczestnik postępowania

w dniu 13 listopada 2009 roku nabyli lokal stanowiący odrębną nieruchomość, położony w Ż. na osiedlu (...), dla którego Sąd Rejonowy w Żorach prowadzi księgę wieczystą numer (...) i z którego własnością związany jest udział w wielkości (...) w nieruchomości wspólnej, dla której Sąd Rejonowy w Żorach prowadzi księgę wieczystą numer (...), za cenę 135.000 złotych, w udziałach wynoszących po 1/2 części. Do dnia zawarcia umowy sprzedający otrzymał 14.200 zł, Sprzedająca potwierdziła, że część ceny w kwocie 14.200 złotych została zapłacona przed podpisaniem umowy, a pozostała kwotę 120.800 złotych uczestnicy pokryli z kredytu, który w dniu 12 listopada 2009 roku został zaciągnięty przez wnioskodawczynię i jej matkę. zobowiązali się zapłacić do dnia 27 listopada 2009 roku. Z tytułu kosztów związanych z zawarciem umowy notariusz pobrał łącznie 3.965,06 zł. Na zakup lokalu rodzice uczestnika pożyczili wnioskodawczyni i uczestnikowi 21.000 zł, która to kwota nie została dotychczas zwrócona.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że termin splaty kredytu upływał 18 listopada 2028 roku, a na jego zabezpieczenie została ustanowiona hipoteka kaucyjna do sumy 205.360 złotych. Wnioskodawczyni dokonuje systematycznej splaty kredytu.

W dniu 29 maja 2010 roku wnioskodawczyni zawarła z uczestnikiem postępowania związek małżeński, który został rozwiązany przez rozwód wyrokiem prawomocnym z dniem 26 lipca 2013 roku. Uczestnik postępowania poddawał się hazardowi, posiadał wiele zobowiązań, leczył się i korzystał z terapii. W utrzymaniu pomagała matka wnioskodawczyni, gotując i przekazując pieniądze na jedzenie

Sąd Rejonowy ustalił też, że wnioskodawczyni z synem opuściła lokal w sierpniu 2012 r.. Obecnie zamieszkuje u matki wnioskodawczyni, która pomaga jej w utrzymaniu. Wnioskodawczyni pracuje jako salowa za wynagrodzeniem ok. 1.400 złotych miesięcznie

Według ustaleń Sądu Rejonowego wartość rynkowa przedmiotu współwłasności wynosi 143.000 złotych.

Sąd Rejonowy ustalił dalej, że uczestnik postępowania w dniu 23 stycznia 2009 roku dokonał sprzedaży nieruchomości położonej w F. za kwotę 38.200 złotych nie informując o tym wnioskodawczyni i nie przekazując jej żadnych pieniędzy

z tego tytułu. Wszystkie pieniądze jakie uczestnik zarabiał przeznaczal na maszyny, nie inwestował w mieszkanie i nie spłacał pożyczek. Wydatki na remont mieszkania były czynione z pieniędzy, które małżonkowie otrzymali w ramach prezentów ślubnych.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczyni w okresie od lipca 2013 roku do 30 listopada 2016 roku uiściła raty kredytu hipotecznego w łącznej wysokości 30.945,30 złotych. Na dzień orzekania w pierwszej instancji zobowiązanie kredytowe wynosiło 93.148,02 złotych.

Lokal jest obecnie zajmowany przez uczestnik postępowania i dziewiętnastoletnią córkę D., uczennicę szkoły średniej. Uczestnik ponosi koszty utrzymania lokalu. W okresie od lipca 2013 roku do października 2016 roku opłaty podstawowe związane z utrzymaniem lokalu wyniosły 11.649,92 złotych

Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom uczestnika postępowania w zakresie w jakim na dzień zakupu mieszkania posiadał środki ze sprzedaży nieruchomości w F. albowiem nie znalazły one odzwierciedlenia w pozostałym materiale dowodowym, w tym były niewiarygodne w świetle ustalenia, że rodzice uczestnika postępowania przekazali uczestnikom kwotę 21.000 złotych na zakup lokalu. Gdyby uczestnik wówczas dysponował jakąkolwiek kwotą to z pewnością nie mieliby potrzeby zwracania się o pomoc finansową do rodziców.

Uwzględniając te ustalenia Sąd Rejonowy odwołał się do art. 195 – 197 k.c. i art. 210 k.c. Wywiódł, że uczestnicy postępowania, będąc stanu wolnego, dokonali zakupu nieruchomości w udziałach po 1/2. Wartość tej nieruchomości oszacowania przez niebiegłego wynosi 143.000 złotych, przy czym uwzględniając obciążenie hipoteczne wartość nieruchomości stanowi kwotę 49.851,98 złotych.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że skoro wnioskodawczyni poczyniła nakłady w kwocie 30.945,30 zł ze swego majątku osobistego na lokal wspólny, to uczestnik postępowania zobowiązany jest do zwrotu połowy tej kwoty, tj. kwoty 15.472,85 złotych. Z kolei wartość nakładów uczestnika Sąd Rejonowy ustalił na 11.649,92 złotych co obejmowało podstawowe koszty utrzymania lokalu z pominięciem wydatków z tytułu centralnego ogrzewania i wywozu nieczystości jako związanych wyłącznie z faktem zajmowania lokalu przez uczestnika. W związku z tym Sąd Rejonowy wyliczył, że wnioskodawczyni zobowiązana jest do zwrotu połowy tej kwoty, tj. 5.824,96 złote.

Za niesprecyzowane i niewykazane uznał Sąd Rejonowy roszczenie o rozliczenie korzyści uzyskiwanych przez uczestnika w związku z korzystaniem ze wspólnej nieruchomości od momentu ustania małżeństwa.

Sąd Rejonowy ocenił, że własność lokalu powinna przyspaść wnioskodawczyni albowiem jest ona zobowiązana do spłaty kredytu, czego dokonuje, zaś uczestnik wnosil o przyznanie mu prawa do lokalu nie w celu dalszego w nim zamieszkiwania, a celem jego sprzedaży i kupna mniejszego lokalu.

Wysokość należnej spłaty Sąd Rejonowy określił po podzieleniu kwoty 49.851,98 zł, (wartość nieruchomości) przez dwa (wysokość udziałów). Od otrzymanej kwoty 24.925,99 zł Sąd Rejonowy odjął połowę nakładów poczynionych przez wnioskodawczynię, tj. 15.472,65 złotych i dodał połowę nakładów poczynionych przez uczestnika, tj. 5.824,96 złotych.

Rozstrzygnięcie spłacie Sąd Rejonowy uzasadnił treścią art. 212§2 i 3 k.c., termin płatności ustalając z uwzględnieniem sytuacji majątkowej i rodzinnej uczestników postępowania oraz biorąc pod uwagę wolę sprzedaży lokalu i fakt, że uczestnikowi został przyznany lokal socjalny.

Orzekając o lokalu socjalnym Sąd Rejonowy odwołał się do art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Tekst jednolity: Dz.U. z 2016 roku, poz. 1610). Wskazał, że uczestnik w dobrej wierze wszedł w posiadanie przedmiotowego lokalu i korzystał z niego w sposób właściwy, dbając o lokal, czyniąc na niego nakłady oraz zamieszkuje w nim wraz z uczącą się jeszcze córką. Na mocy art. 14 ust. 6 ustawy Sąd Rejonowy nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Sąd Rejonowy jako podstawę orzeczenia o kosztach sądowych powołał art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 623) biorąc pod uwagę trudną sytuację majątkową uczestników postępowania.

Apelację od tego postanowienia w części dotyczącej wysokości poniesionych przez uczestnika nakładów oraz wysokości spłaty wniósł uczestnik postępowania zarzucając:

- błędne ustalenie, że wydatki na remont mieszkania były czynione z pieniędzy pozyskanych przez małżonków z prezentów ślubnych, gdy wartość prezentów i koszt remontu nie został ustalony;
- błędne ustalenie, że gdyby uczestnik dysponował jakimikolwiek środkami własnym w dniu zakupu i remontu mieszkania, to nie miałby potrzeby zwracania się o pomoc rodziców;
- naruszenie art. 233§1 k.p.c. przez odmówienie wiary zeznaniom uczestnika postępowania, w zakresie w jakim na dzień zakupu mieszkania posiadał środki z zakupu nieruchomości w F. i wykorzystał je na koszty związane z zakupem i remontem mieszkania.

Formułując te zarzuty domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia:

- w punkcie 3 poprzez ustalenie kwoty nakładów uczestnika na nieruchomość wspólną na poziomie 38.074,12 zł co obejmowało 11.649,92 zł tytułem kosztów utrzymania lokalu od daty ustania wspólności ustawowej do daty orzeczenia oraz kwota 26.424,20 zł uiszczona tytułem części ceny nabycia lokalu (14.200 zł wpłaty gotówkowej, 3.943,10 kosztów nabycia i 8.281,40 zł kosztów zakupu usług i materiałów budowlanych);
- w punkcie 4 poprzez zasądzenie na rzecz uczestnika spłaty w kwocie 29.490,40 zł.

Domagał się nadto zasądzenia od wnioskodawczyni zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego. W toku dalszym toku tego postępowania wniosła o rozliczenie nakładów na nieruchomość w kwocie 7.269,94 zł poniesionej w okresie listopad – grudzień 2016 r. oraz luty – sierpień 2017 r., a w konsekwencji obniżenia spłaty na rzecz uczestnika do 12.015,22 zł.

W odpowiedzi na ten wniosek uczestnik postępowania wniósł o rozliczenie jego dalszych nakładów w kwocie 2.911,68 zł poniesionej tytułem kosztów utrzymania lokalu za okres od listopada 2016 roku do sierpnia 2017 roku. Wywodził nadto, że konsekwencją spłaty dalszych rat kredytu przez wnioskodawczynię jest obniżenie wartości obciążania hipotecznego i wzrost czystej wartości nieruchomości do kwoty 57.121,92 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na etapie postępowania odwoławczego nie był sporny sam sposób zniesienia współwłasności, a więc to, że prawo odrębnej własności lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych powinny przyspaść wnioskodawczyni ze spłatą na rzecz uczestnika postępowania.

Nie była też kwestionowana ustalona w opinii biegłego wartość przedmiotu współwłasności na kwotę 143.000 zł bez obciążenia hipotecznego (oświadczenia k. 476). Wnioskodawczyni i uczestnik nie podważali i tego, że wartość nieruchomości na potrzeby ustalenia wysokości spłaty powinna być obniżona o aktualną wysokość zobowiązania hipotecznego. Sąd Okręgowy także i to założenie uznał za trafne zwłaszcza, że uczestnik postępowania nie był dłużnikiem osobistym banku (tj. stroną umowy kredytowej na zabezpieczenie której ustanowiona została hipoteka). W najnowszym orzecznictwie wskazuje się bowiem, że w sprawach działowych przy ustalaniu wartości nieruchomości należy pomijać obciążenie hipoteczne, jednak dotyczy to sytuacji w której dłużnikami hipotecznymi są jednocześnie wszyscy właściciele dzielonego przedmiotu (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 16 stycznia 2017 r., I CSK 54/16)

Nie była też kwestionowana ustalona w postępowaniu pierwszoinstancyjnym wartość nakładów poniesionych na rzecz przez wnioskodawczynię w okresie podlegającym uwzględnieniu w niniejszym postępowaniu, tj. pomijającym czas trwania wspólności ustawowej.

Wreszcie, nie była kwestionowana powinność wydania lokalu przez uczestnika jak i jego uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego oraz proceduralne konsekwencje tych okoliczności wskazane w zaskarżonym postanowieniu.

Wobec tego brak było podstaw do ingerowania przez Sąd Okręgowy w treść postanowienia Sądu Rejonowego w tymże zakresie zwłaszcza, że znajdowało ono podstawy prawne w art. 617 i nast. k.c. oraz art. 210 k.c. i art. 212§2 k.c. a także w powołanych oraz Sąd Rejonowy przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 roku, poz. 1610).

Zważywszy na podniesione w apelacji zarzuty, spornym było to, czy Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił i rozliczył nakłady uczestnika postępowania poniesione do dnia wydania zaskarżonego orzeczenia. W tym aspekcie zaznaczenia wymaga, że uczestnik postępowania w pisemnej apelacji wskazywał na powinność rozliczenia przez Sąd Rejonowy nakładów do kwoty 38.074,12 zł obejmującej: 11.649,42 zł z tytułu kosztów utrzymania lokalu; 14.200 jako ceny nabycia lokal; 3.943,10 zł kosztów notarialnych i 8.281 zł jako wydatki na zakup materiałów i usług budowlanych. Pierwsza ze wskazanych kwot cząstkowych została uwzględniona przez Sąd Rejonowy, spornymi zatem były dalsze z nich składające się na łączną wskazaną w apelacji należność.

W tym aspekcie wskazać trzeba, że nie jest dopuszczalne w postępowaniu odwoławczym rozliczanie nakładów, które mogły być rozliczone przed sądem I instancji lecz nie zostały tam skutecznie zgłoszone. Określone w art. 618 k.p.c. roszczenia współwłaścicieli (a więc i roszczenia o rozliczenie nakładów) można bowiem składać do chwili zamknięcia rozprawy przez sądem I instancji, co wynika z art. 383 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. (por. Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego pod red. T. Erecińskiego, Wydanie IV, Wydawnictwo LexisNexis, tom III, s. 382, teza 8). Co więcej, z uwagi na regulację art. 193§2<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z 13§2 k.p.c. zgłoszenie roszczenia wymaga formy pisemnej, a sąd jest nim związany, w konsekwencji czego orzeka w jego granicach ściśle określonych w piśmie procesowym. Istotne było zatem, że uczestnik postępowania reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, żądanie rozliczenia nakładów ostatecznie sprecyzował w piśmie z 2 listopada 2016 roku (k. 396) gdzie wskazał wyraźnie jedynie na kwotę 15.059,74 z tytułu kosztów utrzymania lokalu oraz kwotę 11.063,60 zł obejmującą koszt nabycia lokalu. Jakkolwiek w piśmie tym pełnomocnik uczestnika powołał się też na dokumenty wskazujące na pokrycie przez uczestnika kosztów remontu lokalu, to nie wskazał wprost jaka była to kwota oraz że domaga się jej rozliczenia. Kosztów nabycia lokalu nie sposób przy tym utożsamiać z kosztami remontu następującego już po nabyciu.

W konsekwencji przedmiotem oceny w postępowaniu odwoławczym nie mogły być żądania z tytułu rozliczenia kosztów remontu, skoro mogły być zgłoszone w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a nie zostały tam prawidłowo wyartykułowane. Zarzuty apelacji w tej części były więc bezprzedmiotowe.

Wobec tego przedmiotem oceny instancyjnej Sąd Okręgowy uczynił kwestię nakładów z tytułu pokrycia ceny nabycia (14.200 zł) oraz kosztów związanych z nabyciem (3.943,10 zł.). Skarżący nie wskazywał bowiem na wadliwe rozliczenie przez Sąd Rejonowy poniesionych do dnia orzekania pierwszoinstancyjnego nakładów z tytułu utrzymania lokalu (11.649,92 zł).

Uczestnik postępowania kwestionował w apelacji ustalenia, że gotówka przeznaczona na nabycie lokalu pochodziła z pożyczki pozyskanej od rodziców uczestnika postępowania, która to pożyczka nie została dotychczas im zwrócona.

Odnosząc się do tego zarzutu, będącego w istocie zarzutem naruszenia art. 233§1 k.p.c. wskazać trzeba, na jednolite poglądy orzecznictwa zgodnie z którymi dla skuteczności zarzutu naruszenia tego przepisu niezbędne jest wykazanie - przy użyciu argumentów jurydycznych - że sąd naruszył ustanowione w nim zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a więc że uchybił podstawowym regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów oraz że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Za niewystarczające należy

zaś uznać zaprezentowanie przez skarżącego stanu faktycznego wynikającego z odmiennego od sądu I instancji przekonania o doniosłości poszczególnych dowodów. Strona chcąc podważyć sędziowską ocenę dowodów nie może ograniczać się do przedstawienia własnej ich oceny, ponieważ jest to zwykłą polemiką ze stanowiskiem sądu nie mogącą odnieść skutku. Konieczne jest wskazanie w takiej sytuacji przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w art. 233 § 1 k.p.c., czyli np. błędów sądu w logicznym rozumowaniu, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadziłyby do odmiennych wniosków (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., III CKN 1169/99, OSNC z 2000/7 – 8/139 i z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 177263).

Istotne jest nadto, że sąd odwoławczy ma ograniczone możliwości ingerencji w ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji na podstawie dowodów osobowych (zeznań świadków i stron postępowania). Ewentualna zmiana tychże ustaleń może być dokonywana zupełnie wyjątkowo, w razie jednoznacznej wymowy materiału dowodowego z zeznań świadków i przesłuchania stron oraz oczywistej błędności oceny tegoż materiału (por. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999/7 – 8/124 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, Lex nr 164006).

W tym aspekcie podkreślenia wymaga, że skarżący nie wskazuje na takie błędy w stosowaniu przez Sąd Rejonowy normy art. 233§1 k.p.c., które mogłyby podważyć prawidłowość dokonanej przez ten Sąd oceny materiału dowodowego. Czyniąc ustalenia w spornym zakresie Sąd Rejonowy wskazał na podstawy wyciągnięcia swoich wniosków podkreślając, że gdyby uczestnik postępowania dysponował kwotą 38.200 zł uzyskaną wcześniej z tytułu zbycia innej nieruchomości, to nie zwracałby się o pomoc do rodziców. Zwrócił też uwagę na problemy uczestnika z hazardem i innymi zobowiązaniami. Apelujący wskazuje na inną wersję zdarzeń, jednak nie jest ona na tyle przekonująca aby w świetle materiału dowodowego (w tym zeznań brata i ojca uczestnika, którzy potwierdzili problemy hazardowe uczestnika postępowania) podważyć ustalenia Sądu Rejonowego, dokonane tym samym w granicach zakreślonych przez art. 233§1 k.p.c.

Dodać można, że wnioskodawczyni już przy pierwszym przesłuchaniu (k.49) wskazywała, iż gotówkę na zakup lokalu „wyłożyli teściowie”. Uczestnik tym zeznaniem nie przeczył. Co więcej, sam złożył do akt pisemne oświadczenie rodziców wskazujące na fakt przekazania na zakup lokalu kwoty 20.000 zł (k. 189) i na tą okoliczność domagał się ich przesłuchania (rozprawa k. 252). Na inne źródło pochodzenia środków uczestnik wskazał dopiero po 2 latach trwania postępowania.

Zatem zważywszy na materiał sprawy zgromadzony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz wyartykułowane tam wnioski zainteresowanych, rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego – na datę jego sporządzenia było prawidłowe.

Zmiana okoliczności sprawy jaka zaszła już po wydaniu zaskarżonego rozstrzygnięcia czyniła jednak koniecznym jego korektę. Zgodnie bowiem z art. 381 k.p.c., art. 382 k.p.c. i art. 383 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. jakkolwiek zasadą jest pomijanie faktów i dowodów, które mogły być zgłoszone w postępowaniu pierwszo instancyjnym, to zważywszy na zasadę pełnej apelacji, sąd odwoławczy zobowiązany jest uwzględnić nowe fakty, które ujawniły się na etapie rozpoznawania apelacji, jak i orzekać o szerszym zakresie uprzednio skutecznie zgłoszonych roszczeń wynikającym z tych nowych faktów. Dotyczy to w szczególności rozliczenia dalszych nakładów na przedmiot współwłasności poczynionych po wydaniu zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Wnioskodawczyni domagała się tu rozliczenia nakładu z tytułu spłaty dalszych rat kredytu w łącznej kwocie 7.269,94 zł poniesionej w okresie listopad – grudzień 2016 5. Oraz luty – sierpień 2017 r., z kolei uczestnik postępowania wniósł o rozliczenie dalszych kosztów utrzymania lokalu w kwocie 2.911,68 zł poniesionej w okresie od listopada 2016 roku do sierpnia 2017 roku. Wnioskodawczyni i uczestnik nie kwestionowali przy tym wzajemnie faktu poniesienia tych dalszych nakładów.

Zważywszy na powołane regulacje prawne, dopuszczalnym było rozliczenie dalszych nakładów poniesionych po dniu wydania zaskarżonego postanowienia, to jest po 29 grudnia 2016 roku, oczywiście w granicach wniosku o ich rozliczenia. Po stronie wnioskodawczyni była to kwota 5.666,22 zł obejmująca raty kredytu spłacone w okresie od

lutego do sierpnia 2017 roku (dowody spłaty k. 461-467), natomiast po stronie uczestnika kwota 2.029,66 zł z tytułu opłat za lokal w okresie od stycznia do lipca 2017 roku, z pominięciem opłat za wywóz nieczystości oraz wodę i centralne ogrzewanie (zestawienie k. 472).

W konsekwencji łączna wartość nakładów wnioskodawczynie wyniosła 36.661,52 zł (tj. ustalone przed SR 30.945,30 zł. plus dalsze 5.666,22 zł), natomiast wartość nakładów uczestnika wyniosła 13.679,58 zł (ustalone przed SR 11.649,22 plus dalsze 2.029,66 zł).

Trafnie argumentował przy tym uczestnik, że spłata dalszych rat kredytu skutkowałą zmniejszeniem zadłużenia hipotecznego, a tym samym zwiększeniem wartości nieruchomości, zważywszy na niekwestionowaną w postępowaniu odwoławczym powinność pomniejszenia rynkowej wartości lokalu o wartość ciężącego na nim długu hipotecznego.

Na podstawie aktualnej relacji banku (k. 479) Sąd Okręgowy ustalił, że po dokonaniu przez wnioskodawczynię dalszych spłat saldo zadłużenia z tytułu kapitału kredytu wносило 89.134,66 zł. W konsekwencji „czysta” wartość lokalu na datę orzekania w postępowaniu odwoławczym wynosiła 53.865,34 zł (143.000 – 89.134,66).

Określając zatem na podstawie art. 618§1 k.p.c. w zw. z art. 212§1 k.c. wysokość należnej uczestnikowi spłaty Sąd Okręgowy podzielił wartość nieruchomości (53.865,34) na dwa stosownie do wartości udziałów i do tak uzyskanej kwoty (26.932,37) doliczył połowę wartości nakładów uczestnika (6.839,79) oraz odliczył połowę nakładów wnioskodawczynie (18.305,76). Wynik (15.466,70) wyrażony w złotych stanowił obciążającą wnioskodawczynię spłatę.

Wobec braku zastrzeżeń co do terminu jej płatności oraz co do odsetek, Sąd Okręgowy uznał, że stanowisko zainteresowanych w tym zakresie jest zgodne (art. 622§2 k.p.c.), a zaskarżone orzeczenie wydane na podstawie art. 212§3 k.c. nie wymaga dalszej korekty.

Z tych też względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w zakresie oznaczonym w sentencji, a to na podstawie art. 386§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c., a w pozostałej części apelację oddalił jako bezzasadną z mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z regułą z art. 520§1 k.p.c. stanowiącą, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. W aktualnym orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się bowiem, że w tzw. sprawach działowych nie zachodzi sprzeczność interesów, niezależnie od tego jaki dana strona zgłasza wniosek co do sposobu podziału i jakie stanowisko zajmuje w sprawie. W takich postępowaniach strony są również w równym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania, a ich interesy w zasadzie są wspólne, gdyż polegają na wyjściu ze stanu wspólności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2012 roku, V CZ 30/12, Lex nr 1231642).

SSO Marcin Rak SSO Henryk Brzykiewicz SSO Leszek Dąbek