

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 marca 2023 roku Sąd Rejonowy w Augustowie w sprawie sygn. akt I. Ns. 367/20 z wniosku G. J. z udziałem R. D. zniósł współwłasność nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), położonej w K., o powierzchni 0,4050 ha, dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) o wartości 664.500,00 zł, w ten sposób, że przyznał ww. nieruchomości na wyłączną własność uczestniczki postępowania R. D..

Ww. Sąd ustalił jednocześnie, że uczestniczka postępowania R. D. dokonała na tę nieruchomość nakładu o wartości 2.890,56 zł.

W związku ze zniesieniem współwłasności zasadzono od uczestniczki postępowania R. D. na rzecz wnioskodawcy G. J. kwotę 330.804,72 zł tytułem spłaty, rozkładając płatność tej kwoty na trzy raty: pierwszą w kwocie 50.000,00 zł, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, drugą w kwocie 120.000,00 zł, płatną w terminie 1 roku od dnia uprawomocnienia się orzeczenia i trzecią w kwocie 160.804,72 zł, płatną w terminie 2 lat od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności każdej z trzech wyżej wymienionych rat.

Sąd Rejonowy w Augustowie zasądził nadto od wnioskodawcy G. J. na rzecz uczestniczki postępowania R. D. 2.913,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 20 grudnia 2022 r. do dnia zapłaty, tytułem rozliczenia poniesionych ciężarów w związku z ww nieruchomością, oddalił żądanie wnioskodawcy i uczestniczki o rozliczenie nakładów, wydatków, ciężarów i pożytków w pozostałym zakresie.

Rozstrzygając odnośnie kosztów postępowania ww. Sąd stwierdził, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie wydane zostało w następującym stanie faktycznym:

nieruchomość zabudowana, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym (...), położona w K., o powierzchni 0,4050 ha, dla której to prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) stanowiła współwłasność wnioskodawcy G. J. i uczestniczki R. D. w udziale po 1/2 części udziałów. Nabyli ją na podstawie umowy z 22 stycznia 2010 roku.

Sąd Rejonowy w Augustowie wskazał dalej w uzasadnieniu ww. postanowienia, że zainteresowani w dacie zakupu nieruchomości pozostawali w nieformalnym związku, w którym pozostawali do września 2018 roku. Po zakupie nieruchomości wybudowali tam dom. Od 2015 roku wnioskodawca wynajmował pokoje w wybudowanym domu turystom i pobierał z tego tytułu pożytki, które rozliczał w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Wnioskodawca w ramach prowadzonej działalności prowadził również sklep, która to działalność przynosiła straty. Uczestniczka natomiast w ramach wzajemnych ustaleń pomiędzy zainteresowanymi sprzątała i przygotowywała pobyty.

Po rozstaniu we wrześniu 2018 roku wnioskodawca wyjechał i od tego momentu uczestniczka ponosi wszystkie koszty utrzymania nieruchomości. Uczestniczka od tego momentu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wynajmuje również pokoje dla turystów i pobiera z tego tytułu pożytki.

Sąd Rejonowy w Augustowie ustalił nadto, że uczestniczka postępowania już po opuszczeniu wspólnej nieruchomości poniosła nakłady na nieruchomość w postaci doposażenia pokoi o wartości 2.890,56 zł a w okresie od 1 czerwca 2021 roku do 30 sierpnia 2021 roku poniosła również wydatki i ciężary związane ze wspólną nieruchomością w wysokości 5.827,68 zł. Na tę kwotę składały się poniesione przez uczestniczkę opłaty za ubezpieczenie, wodę i kanalizację oraz energię elektryczną.

Wartość ww. powołany w sprawie biegły określił na 664.500 zł.

Sąd Rejonowy w Augustowie wskazał w oparciu o dokonane w sprawie ustalenia, że uczestniczka postępowania pracuje za granicą i zarabia 1.500 funtów miesięcznie. Spłaca kredyt zaciągnięty na zakup nieruchomości objętej wnioskiem. Do spłaty pozostało około 50-60 tysięcy złotych. Nie ma innego wartościowego majątku.

Wyjaśniając podstawę prawną rozstrzygnięcia ww. Sąd wskazał, że wnioskodawca domagała się podziału majątku wspólnego i zniesienia współwłasności, zaś w uczestniczka postępowania w odpowiedzi na ww. żądanie wyraźnie wskazała, że zainteresowani nigdy nie zawierali związku małżeńskiego, w związku z czym w sprawie nie może mieć miejsca podział majątku wspólnego, a jedynie zniesienie współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem. Wniosła o zniesienie współwłasności.

W ocenie Sądu Rejonowego w Augustowie nie może być w sprawie wątpliwości, że pomimo posługiwania się różnymi pojęciami, przedmiot żądania został określony wyraźnie przez zainteresowanych jako zniesienie współwłasności ww. nieruchomości zabudowanej.

Ww. Sąd wyjaśnił, że żądanie zniesienia współwłasności, znajduję oparcie w treści art. 210 k.c. i zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie bowiem z jego treścią, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Sąd Rejonowy w Augustowie przytaczając dalej treść przepis art. 211 k.c. oraz art. 212 § 2 k.c. doszedł do wniosku, jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę sposób wyjścia ze współwłasności polegający na podziale fizycznym, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

Podkreślono w uzasadnieniu, że zainteresowani byli zgodni co do sposobu zniesienia współwłasności i wnosili, aby nieruchomość przyznać na wyłączną własność uczestniczki postępowania ze spłatą na rzecz wnioskodawcy.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy w Augustowie zniósł współwłasność ww. nieruchomości w sposób wskazany w pkt 1 postanowienia i przyznał ją uczestniczkę postępowania.

Odnosnie ustalenia i rozliczenia nakładów na tę nieruchomości wskazano, że zgodnie z treścią art. 207 k.c. 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.

W ramach ww. rozliczenia uwzględniono nakłady w postaci doposażenia pokoi. Przy czym Sąd Rejonowy w Augustowie nie uznał wszystkich wskazywanych przez uczestniczkę postępowania kosztów z tym związanych. Uznane zostały przedstawione przez uczestniczkę postępowania wydatki wskazane w wydrukach z allegro, z uwagi na to, że jak wynika z tych wydruków uczestniczka złożyła zamówienie i opłaciła to zamówienie. Nie zostały jednak uznane wszystkie wydatki wskazane w wydrukach. Wskazano, że wnioskodawca w odpowiedzi na zgłoszone żądanie rozliczenia tych nakładów zakwestionował część z tych nakładów i przedstawił swoje stanowisko, wskazując, że nie były to nakłady na wspólną nieruchomość. Uczestniczka w żaden sposób nie odniosła się do tych zastrzeżeń, a w związku z ogólną regułą ciężaru dowodu, w przypadku zakwestionowania faktów przez wnioskodawcę, to uczestniczkę obciążał ciężar udowodnienia tych faktów (art. 6 k.c.).

Sąd Rejonowy w Augustowie uznał w tych warunkach zakwestionowane nakłady jako niewykazane przez uczestniczkę. Po podliczeniu wszystkich nakładów na doposażenie pokoi z wydruków z allegro, z zastrzeżeniami poczynionymi wyżej, ustalono, że uczestniczka dokonała nakładu na nieruchomość o wartości 2.890,56 zł.

Nie zostały natomiast uznane przez ww. Sąd za wykazane nakłady wskazane w wydrukach z weastwing, w uwagi na to, że nie było wiadomo, czy towary wskazane w tych wydrukach zostały zamówione i opłacone przez uczestniczkę ani czy są one na wspólnej nieruchomości.

Sąd Rejonowy w Augustowie nie uznał również w ramach ww. rozliczenia kwot wskazanych w przelewach z k. 221-224, wskazując, że nie zostało wskazane w treści tych przelewów czego one dotyczą a sama uczestniczka postępowania nie wskazała czego dokładnie te przelewy dotyczą.

Uznano natomiast wskazane przez uczestniczkę postępowania ciężary związane ze wspólną nieruchomością poniesione przez nią do kwoty 5.827,68 zł, na którą składały się: opłaty za ubezpieczenie, wodę i kanalizację oraz energię elektryczną potwierdzone przelewami (k. 225, 227, 228).

Z uwagi na powyższe zasądzono od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania połowę z tej kwoty, to jest 2.913,84 zł wraz z odsetkami, o których orzeczono na podstawie art. 481 k.c., zgodnie z żądaniem.

Sąd Rejonowy w Augustowie wskazał, że w pozostałym zakresie żądanie uczestniczki o rozliczenie nakładów, wydatków, ciężarów podlegało oddaleniu jako nieudowodnione.

Odnosnie żądań zainteresowanych dotyczących rozliczenia pożytków osiągniętych z wynajmu pokoju turystom Sąd Rejonowy w Augustowie wskazał, że wnioskodawca wnosił o przyznanie mu połowy wartości dochodów uzyskiwanych z wynajmu przez uczestniczkę za lata 2019-2021 r., to jest kwoty 60.450,00 zł a uczestniczka postępowania wносиła o ustalenie i rozliczenie pożytków osiągniętych przez wnioskodawcę w okresie od 1 maja 2017 r. do 30 września 2017 r. w wysokości 25.534,40 zł oraz w okresie od 1 maja 2018 r. do 30 września 2018 r. w wysokości 27.278,08 zł i zasądzenie od wnioskodawcy połowy z tych kwot wraz z odsetkami.

W tym zakresie ww. Sąd wyjaśnił, że zgodnie z art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. Zgodnie zaś z art. 53 § 2 k.c. pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.

Odnosząc się do żądania uczestniczki wskazano, że wnioskodawca nie kwestionował, że pobierał pożytki w powyższym okresie. W ocenie Sądu Rejonowego w Augustowie, mimo tego, żądanie uczestniczki postępowania nie mogło jednak zostać uwzględnione.

Ww. wyjaśnił, powołując się na wyrażone orzecznictwie poglądy, że jeżeli współwłaściciele określą prawo do korzystania z wydzielonej części rzeczy przez współwłaściciela w sposób wyłączny (quoad usum), istnieje domniemanie, że temu współwłaścicielowi przypadają pożytki i dochody z rzeczy również w sposób niepodzielny. Umowa quoad usum może kształtować stosunki wzajemne między współwłaścicielami na tle korzystania z rzeczy wspólnej inaczej niż wynika to z treści art. 206 k.c. i postanowienia takiej umowy są wiążące (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 15.06.1993 r., I ACr 400/93, OSA 1994/6, poz. 33, LEX).

W ocenie Sądu Rejonowego w Augustowie identycznie należy traktować sytuację, gdy współwłaściciele uzgodnią między sobą, kto będzie czerpał pożytki ze wspólnej rzeczy, a taka umowa została zawarta pomiędzy zainteresowanymi.

W tym zakresie wzięto pod uwagę twierdzenia zainteresowanych oraz zgromadzony materiał dowodowy, z których to wynikało, że po wybudowaniu domu na tej nieruchomości, od 2015 roku wnioskodawca wynajmował pokoje turystom i pobierał z tego tytułu pożytki, które rozliczał w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. W ramach wymienionej działalności prowadził również sklep, który przynosił straty. Uczestniczka postępowania z kolei w ramach wzajemnych ustaleń sprzątała i przygotowywała pobyty. Po rozstaniu we wrześniu 2018 roku wnioskodawca wyjechał i od tego momentu uczestniczka ponosi wszystkie koszty utrzymania nieruchomości opisanej powyżej. Uczestniczka od tego momentu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wynajmuje również pokoje dla turystów i pobiera z tego tytułu pożytki.

Zatem w ocenie Sądu Rejonowego w Augustowie, zainteresowani w sposób dorozumiany uregulowali kwestie czerpania pożytków ze wspólnej nieruchomości w okresie, gdy byli jeszcze w nieformalnym związku. Uczestniczka domaga się zaś rozliczenia pobranych pożytków przez wnioskodawcę z okresu, kiedy ten związek jeszcze trwał. W tamtym też czasie, kwestia pobierania pożytków przez wnioskodawcę w ramach prowadzonej działalności została

w sposób dorozumiany uregulowana. Brak było jednocześnie jakichkolwiek twierdzeń uczestniczki odnośnie tego, że już wtedy w latach 2015-2018 nie zgadzała się z tym, że wnioskodawca czerpie pożytki i się z nich nie rozlicza z uczestniczką, stąd wniosek, że było to pomiędzy zainteresowanymi uzgodnione. Kwestia rozliczeń pobranych pożytków przez wnioskodawcę pojawiła się dopiero na etapie sprawy zainicjowanej niniejszym wnioskiem wnioskodawcy. Żądanie uczestniczki zostało więc oddalone.

Jak wskazał Sąd Rejonowy w Augustowie w dalszej części uzasadnienia, na uwzględnienie nie zasługiwało również żądanie wnioskodawcy przyznania mu połowy wartości dochodów uzyskiwanych z wynajmu przez uczestniczkę postępowania za lata 2019-2021, to jest kwoty 60.450,00 zł.

W tym zakresie wyjaśniono, że odmiennie niż w przypadku żądania uczestniczki postępowania nie można było uznać, że współwłaściciele zawierali jakąś umowę co do czerpania pożytków. Wnioskodawca po zakończeniu nieformalnego związku zainteresowanych, we wrześniu 2018 roku wyjechał i przestał się interesować wspólną nieruchomością.

Przywołano wyrażony w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym okoliczność, że współwłaściciel rzeczy nie posiada jej ani nie realizuje w drodze roszczenia swojego uprawnienia do współposiadania rzeczy lub posiadania wyodrębnionej części rzeczy, nie stanowi przeszkody do domagania się przez tego współwłaściciela partycypowania proporcjonalnie do przysługującego mu udziału w dochodach z rzeczy, jeżeli przynosi ona dochody (zob. postanowienie SN z 17.11.2011 r., IV CSK 93/11, LEX nr 1102266).

Żądanie wnioskodawcy nie zasługiwało jednak zdaniem Sądu Rejonowego w Augustowie na uwzględnienie z uwagi na niesprostanie obowiązkowi wykazania tego żądania co do wysokości. Dokonane przez biegłą na wniosek wnioskodawcy wyliczenie dotyczyło wyliczeń potencjalnie możliwych do uzyskania przez uczestniczkę pożytków z rzeczy wspólnej.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Rejonowego w Augustowie, nie powinno się przyjmować pożytków potencjalnych (możliwych do uzyskania w świetle opinii biegłego), lecz jedynie pożytki rzeczywiste, realnie uzyskane (tu przywołano postanowienie SN z 19.06.2009 r., V CSK 485/08, LEX nr 537040).

Wyjaśniono, że odnośnie realnie uzyskanych przez uczestniczkę postępowania dochodów, wnioskodawca nie podjął skutecznej inicjatywy dowodowej, stojąc ostatecznie na stanowisku, że wartość pożytków wynika z opinii biegłej.

Wskazano dalej, że uczestniczka postępowania wymieniła wprawdzie dochody w piśmie procesowym z k. 404 i n. lecz analiza tego pisma doprowadziła ww. Sąd do wniosku, że ta powołała się na dochody z prowadzonej działalności gospodarczej, z której w 2020 roku nie uzyskała żadnego dochodu, a latach 2019 i 2021 koszty utrzymania przewyższyły wygenerowane dochody. W ocenie Sądu Rejonowego w Augustowie nie można utożsamiać dochodów z prowadzonej działalności gospodarczej z pożytkami z rzeczy wspólnej. Są to dwie odrębne kategorie. Aby zweryfikować aktualną wartość otrzymanych pożytków ze wspólnej nieruchomości należałoby ustalić przychody uczestniczki z wynajmowania pokoi. Skoro uczestniczka wynajmowała pokoje w ramach prowadzonej działalności, to bez wątpienia przychód z tego wynikający był ewidencjonowany. Takie okoliczności nie zostały ustalone w sprawie, a niewykazanie tej okoliczności obciążało wnioskodawcę, ten z kolei powoływał się na dane wynikające z opinii biegłej.

W tych okolicznościach roszczenie dotyczące pobranych pożytków przez uczestniczkę postępowania oddalono w całości.

Sąd Rejonowy w Augustowie przywołując wartość nieruchomości [664.500,00 zł] oraz poniesione przez uczestniczkę postępowania nakłady [2 890,56 zł] wskazał, że nakłady te pozostają przy uczestniczce stąd, należna spłata to połowa wartości nieruchomości pomniejszona o nakłady dokonane przez uczestniczkę postępowania [należna spłata = (wartość – nakłady)/2] co daje 330.804,72 zł.

Odnośnie spłaty wskazano, że rozłożono ją na trzy raty, których terminy określono na 1 miesiąc, 1 rok i 2 lata od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. Sąd Rejonowy w Augustowie odroczył obowiązek zapłaty rat na podstawie art.

212 § 3 k.c., z uwagi na ustaloną w sprawie sytuację majątkową uczestniczki. Ostatnia, największa rata będzie płatna w terminie 2 lat od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. Sąd wziął również pod uwagę stanowisko wnioskodawcy i uznał, że dwie mniejsze raty powinny być płatne w terminie 1 miesiąca i 1 roku od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, tak, aby wnioskodawca część ze spłaty uzyskał w miarę szybkim terminie.

W zakresie kosztów postępowania, w przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy w Augustowie nie stwierdził istnienia okoliczności uzasadniających odstępianie od zasady ponoszenia przez uczestników kosztów związanych ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.).

Apelację od ww. postanowienia wniosła uczestniczka postępowania zaskarżając je w części, co do pkt 3 tego orzeczenia.

Zarzuciła Sądowi I instancji:

1. obrazę przepisów postępowania t.j. art. 233 k.p.c. poprzez nierozważenie i nieuwzględnienie w dostatecznym stopniu sytuacji życiowej uczestniczki postępowania zobowiązanej do spłaty na raty roszczenia pieniężnego na rzecz wnioskodawcy kwoty 330.804,72 zł – znajdującej się w trudnej sytuacji życiowej bez uwzględnienia uzasadnionego interesu dotychczasowej współwłaścicielki uprawnionej do spłaty co stanowi niedopuszczalne różnicowanie prawa majątkowych stron;
2. naruszenie przepisów postępowania t.j. art. 320 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w sprawie, podczas gdy stan rodzinny, majątkowy uczestniczki postępowania uzasadnia rozłożenie na raty roszczenia zgodnie z wnioskiem pełnomocnika uczestniczki postępowania t.j. rozłożenie kwoty 330.804,72 zł na okres 5 lat – 60 rat po 5.513,42 zł;

Wskazując na powyższe uczestniczka postępowania wniosła o zamianę zaskarżonego postanowienia w pkt 3 i zasądzenie od niej na rzecz wnioskodawcy 330.804,72 zł tytułem spłaty z tym, że płatność tej kwoty rozłożyć na sześćdziesiąt rat – po 5.513,42 zł miesięcznie ( na okres 5 lat).

Wniosła również o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że pominięte zostało, iż poczyniła nadpłatę kredytu, którym oboje zainteresowani byli obciążeni. Wnioskodawca przy tym ww. zobowiązanie nie spłacał. Nadto nie uwzględniono faktu, że nie jest w stanie wziąć kolejnego kredytu z uwagi na wysokość jej dochodów, stąd też wносиła o rozłożenie spłaty na większą ilość rat.

Wnioskodawca w odpowiedzi na apelację wniosł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że zarzuty sformułowane w apelacji nie zasługują na uwzględnienie, albowiem Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i wydał trafne orzeczenie. Uczestniczka postępowania dążąc do przejęcia nieruchomości winna była liczyć się ze spłatą a on sam ponad 4 lata czeka na pieniądze.

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

Apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, właściwie oceniając przy tym zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Z treści zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd I instancji wyprowadził właściwe ustalenia i wnioski, w oparciu o które prawidłowo zastosował normy prawa materialnego, zaś sposób procedowania w sprawie odpowiadał wymogom określonym w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego tym samym Sąd II instancji w całej rozciągłości przyjmuje ustalenia i wnioski Sądu I instancji jako własne.

Nie zachodzi tym samym potrzeba ich powtarzania a jedynie omówienia w zakresie w jakim pozostają kwestionowane przez skarżącą we wniesionej apelacji.

Skarżący podniosła zarzut naruszenia przez Sąd I instancji treści art. 233 § 1 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. wymaga nie samej polemiki [z przyjętymi przez tenże Sąd ustaleniami co do faktów i oceny materiału dowodowego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia], lecz wskazania, że Sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości (wadze) poszczególnych dowodów, ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu pierwszej instancji (tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 28 czerwca 2022 roku I.AGa. 193/21 – publ. L.).

Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c. i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd meriti ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 sierpnia 2022 roku sygn. akt I. ACa. 1456/21 – publ. L.).

Zdaniem Sądu Okręgowego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. obejmuje także sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. W kontekście tego zarzutu przypomnieć wypada, że zarzut wadliwej oceny dowodów jest usprawiedliwiony jedynie wówczas, gdy sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego lub logicznego rozumowania. Sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego zachodzi wtedy, gdy występuje dysharmonia pomiędzy materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie.

Z tego względu, rzecz ujmując najprościej, sprzeczność występuje m. in. gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego ocenianego wedle ww. reguł wynika co innego, niż przyjął sąd.

Zarzut ten jak chybiony nie mógł odnieść zamierzonego skutku. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych odnośnie stanu majątkowego uczestniczki postępowania, ustalając tak aktywa jak i pasywa oraz wysokość uzyskiwanych przez nią dochodów, które to dane z resztą zostały mu przedstawione przez samą zainteresowaną i wskazane w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia.

Nie ulega jednocześnie wątpliwości, że podstawą rozstrzygnięcia w tym zakresie, co z resztą wskazał Sąd I instancji był przepis art. 212 § 3 k.p.c., zgodnie z którym, jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych.

Podkreślić jednocześnie należy, że przepis zawarty w art. 212 § 3 k.p.c. jest przepisem szczególnym wobec przepisu z art. 320 k.p.c., który wobec tego nie ma zastosowania do rozłożenia na raty bądź odroczenia terminu płatności spłaty zasądzanej w postępowaniu podziałowym. Przepis zawarty w art. 320 k.p.c. może mieć zastosowanie w sprawach o zniesienie współwłasności jedynie do innych należności zasądzanych w orzeczeniach działowych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013 r. sygn. akt V CSK 79/12, L., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1969 r., III CRN 61/69, OSNC 1970, nr 1, poz. 13 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009 r., II CK 2/09, lex nr 553672).

W tym miejscu należy wskazać, że drugi z zarzutów apelacyjnych, dotyczących naruszenia przepisu art. 320 k.p.c. również uznaje się za chybiony, z tej przyczyny, że Sąd I instancji go w ogóle nie stosował, bo i nie miał on zastosowania do spłaty należnej od skarżącej.

Ochrona sytuacji majątkowej współwłaściciela, któremu przyznano przedmiot objęty postępowaniem podziałowym powinna nastąpić z jak najmniejszym uszczerbkiem dla ochrony interesów majątkowych pozostałych współwłaścicieli uprawnionych do stosownych spłat.

Na skutek zniesienia współwłasności, co do zasady sytuacja majątkowa byłych współwłaścicieli nie powinna się zmienić, co jasno wynika z treści art. 211 k.c. w zw. z art. 212 § 1 i 2 k.c. Po zniesieniu współwłasności byli właściciele winni otrzymać tyle samo, ile mieli pozostając we współwłasności, czy to otrzymując odpowiednik swojego udziału w naturze czy też spłatę/dopłatę.

W przypadku przyznania rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, oznaczając wysokość i terminy spłaty rat na podstawie art. 212 § 3 k.c. sąd musi rozważyć ogół aspektów sprawy, dążąc do wszechstronnego wyważenia sytuacji uczestników. Jest jasne, że dokonanie tej oceny stanowi przede wszystkim domenę sądów meriti.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 kwietnia 2001 roku w sprawie sygn. akt II CKN 658/00 – publ. L., „konstytucyjna zasada równej dla obojga współwłaścicieli ochrony prawnej własności i innych praw majątkowych (art. 64 ust. 2 Konstytucji RP) realizowana w warunkach gospodarki wolnorynkowej wyklucza oznaczenie terminu i sposobu uiszczenia ustalonej spłaty bez uwzględnienia - w równym stopniu - uzasadnionego interesu dotychczasowego współwłaściciela mającego otrzymać spłatę (art. 212 § 2 i 3 KC)”.

Wbrew zarzutom skarżącej Sąd Rejonowy w Augustowie rozkładając spłatę na raty i oznaczając ich wysokość oraz terminy płatności każdej z rat uwzględnił uzasadnione interesy obojga zainteresowanych, w tym od strony uczestniczki postępowania również i jej stan majątkowy i możliwości zarobkowe i dokonał w tym zakresie właściwej oceny skutkującej wydaniem prawidłowej treści rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Nie ulega wątpliwości, że uczestniczka postępowania uzyskała własność całej nieruchomości o znacznej wartości, wykorzystywanej uprzednio w celach zarobkowych. Oprócz wynagrodzenia uczestniczki postępowania za pracę, ma ona możliwość pozyskania dodatkowych środków z samej nieruchomości. Nie wymaga ona jednocześnie w tym celu większych nakładów czy to na wyposażenie czy remont, stąd wniosek, że nieruchomość ta może aktualnie przynosić dochód tak jak uprzednio z wynajmowania jej turystom.

Spłata wnioskodawcy zgodnie z treścią postanowienia winna nastąpić do 2 lat od dnia uprawomocnienia się zaskarżonego postanowienia. Uczestniczka postępowania z kolei żądała rozłożenia tej należności na okres 5 lat w ratach po 5.513,42 zł miesięcznie.

Powyższe żądanie wskazuje jednoznacznie, że sama uczestniczka postępowania określa możliwość obciążenia jej budżetu taką kwotą miesięcznie. Zakładając racjonalne gospodarowanie przez nią dostępnymi środkami, jest to kwota oszacowana z uwzględnieniem zabezpieczenia wszystkich jej pozostałych potrzeb. W tych okolicznościach, mając na uwadze posiadanie majątku w postaci nieruchomości o znacznej wartości i stały dochód na dość wysokim poziomie, trudno przyjmować, aby nie była ona w stanie sprostać obowiązkowi spłaty w kształcie ustalonym w zaskarżonym postanowieniu.

Wniosek dotyczący rozłożenia spłaty na raty w wysokości oznaczonej w apelacji w istocie stanowiło by swoiste kredytowanie uczestniczki postępowania przez wnioskodawcę. Rozłożenie spłaty na tak ukształtowane raty nie uwzględnia interesów współwłaściciela, który na skutek zniesienia współwłasności nie uzyskał rzeczy w naturze. Samo zaś odmienne zapatrywanie o własnych zdolnościach płatniczych, i gwarancjach mających chronić interesy uczestniczki postępowania, wyrażone przez skarżącą w apelacji w oderwaniu od bezspornych i nie kwestionowanych ustaleń nie może prowadzić do podzielenia wysuniętego w apelacji zarzutu.

Wnioskodawca, z uwzględnieniem możliwości zarobkowych i majątkowych zobowiązanego do spłaty winien w jak najszybszym terminie uzyskać należne mu świadczenie, choćby po to aby móc je zagospodarować na zabezpieczenie lub poprawę swoich potrzeb mieszkaniowych.

Oznaczona przez skarżącą wysokość wnioskowanym przez nią rat wskazuje niewątpliwie na wysoką zdolność kredytową pozwalającą ostatecznie na zaspokojenie roszczeń wnioskodawcy choćby poprzez zaciągnięcie kredytu w instytucji finansowej.

Nie bez znaczenia pozostaje również i fakt, iż już w piśmie z lutego 2021 roku uczestniczka postępowania wносиła o przyznanie jej ww. nieruchomości w całości, stąd też co najmniej od tego czasu winna była liczyć się z obowiązkiem spłaty i choćby w części zabezpieczyć na ten cel środki.

Dlatego też apelację oddalono jako bezzasadną, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego uzasadnia art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz 98 § 1 i 1<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., w oparciu o które Sąd Okręgowy zasądził od uczestniczki postępowania, której apelacja została oddalona, na rzecz wnioskodawcy łącznie kwotę 5.400,00 zł stanowiącą wynagrodzenie pełnomocnika stosownie do treści § 10 ust 1 pkt 1 w zw. z § 5 ust. 6 w zw. z § 2 ust 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( t.j. Dz. U. z 2018 roku poz. 265).

Z art. 520 § 1 k.p.c. wynika, że w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Oznacza to, że każdego uczestnika obciążają koszty dokonanej przez niego czynności oraz czynności podjętej w jego interesie, także przez sąd, na jego wniosek lub z urzędu. Zasada ujęta w art. 520 § 1 k.p.c. jest nienaruszalna wtedy, gdy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub - mimo braku tej równości - ich interesy są wspólne. W pozostałych wypadkach sąd może od tej zasady odstąpić i na żądanie uczestnika albo z urzędu - jeżeli działa on bez adwokata lub radcy prawnego (art. 109 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) - orzec według dyrektyw określonych w art. 520 § 2 lub 3 k.p.c.

Wyszczególnienie sytuacji, w których interesy uczestników postępowania nieprocesowego są sprzeczne nie jest możliwe. W postanowieniu z dnia 19 listopada 2010 roku (III CZ 46/10, OSNC rok 2011, nr 7-8, poz. 88) Sąd Najwyższy wskazał, że w sprawach tzw. działowych nie występuje sprzeczność interesów między tymi uczestnikami, którzy domagają się podziału (zniesienia współwłasności, działu spadku, podziału majątku wspólnego), niezależnie od tego, jaki sposób dokonania podziału proponują i jakie wnioski składają w tym względzie. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że stan współwłasności (wspólności praw) ma charakter tymczasowy i każdy współwłaściciel ma prawo - jeżeli nie zostało ono umownie wyłączone - żądania zniesienia tego stanu w sposób, jaki uzna za stosowny oraz dla niego najkorzystniejszy. Interesy osób domagających się podziału (zniesienia współwłasności, działu spadku, podziału majątku wspólnego) są zatem wspólne i niesprzeczne. Różne udziały we wspólności mogą natomiast rzutować na stopień zainteresowania w wyniku postępowania, o którym mowa w art. 520 § 2 k.p.c.

W ocenie Sądu Okręgowego reguły te ulegają jednak pewnej modyfikacji w postępowaniu apelacyjnym, w szczególności jak w niniejszym przypadku kwestionowany jest nie tyle sama zasada i wysokość spłaty ale sposób i okres na jaki spłata została rozłożona na raty. W tym więc wyraża się sprzeczność interesów skarżącej i wnioskodawcy co do oczekiwanego terminu spłaty. W tym zakresie zainteresowani już przed Sądem Rejonowym prezentowali rozbieżne stanowiska.

Zaznaczyć należy, że w art. 520 § 3 k.p.c. jest mowa o możliwości obciążenia uczestnika postępowania, którego wnioski zostały oddalone bądź odrzucone, kosztami poniesionymi przez innego uczestnika.

Sąd I instancji w pkt 3 zaskarżonego postanowienia przychylił się do stanowiska wnioskodawcy a co za tym idzie nie uwzględnił ( oddalił ) wnioski uczestniczki postępowania w tym zakresie. Podobnie i apelacja kwestionująca rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jedynie w tym zakresie ( a co za tym idzie i żądanie zmiany orzeczenia zgodnie



z oczekiwaniem skarżącej) została oddalona, co uzasadnia rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego w oparciu o treść art. 520 § 3 k.p.c.

Sędzia Adam Kowalczyk Sędzia Agnieszka Kluczyńska Sędzia Joanna Walczuk