

Sygn. akt: X Ns 26/19

POSTANOWIENIE

Dnia 21 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Katarzyna Malinowska
-----------------	-----------------------------

Protokolant:	Magdalena Skinder
--------------	-------------------

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2019 r. w Toruniu na rozprawie

sprawy z wniosku D. N.

z udziałem J. W.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. znieść współwłasność nieruchomości położonej w R., działka nr (...) o powierzchni 0,1000 ha, zabudowanej domem jednorodzinny i budynkiem gospodarczym, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 355 000 zł (trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych) w ten sposób, że przyznaje przedmiotową nieruchomość na własność J. W.;

II. tytułem spłaty zasądzić od J. W. na rzecz D. N. kwotę 118.333 zł (sto osiemnaście tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote), płatną w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności;

III. oddalić wniosek D. N. o rozliczenie nakładów na nieruchomość opisaną w pkt. I;

IV. zasądzić od D. N. na rzecz J. W. tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości opisanej w pkt. I. ponad udział kwotę 19 200 zł (dziewiętnaście tysięcy dwieście złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty:

– 7.200 zł od dnia 22 października 2018 r. do dnia zapłaty

- 4800 od 18 marca 2019 r. do dnia zapłaty

- 1200 zł od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty,

- 1200 zł od dnia 1 maja 2019 r. do dnia zapłaty

- 1200 zł od dnia 1 czerwca 2019 r. do dnia zapłaty

- 1200 zł od dnia 1 lipca 2019 r. do dnia zapłaty

- 1200 zł od dnia 1 sierpnia 2019 r. do dnia zapłaty

- 1200 zł od dnia 1 września 2019 r. do dnia zapłaty

V. w pozostałym zakresie powództwo J. W. o zapłatę oddalić;

VI. nakazać D. N. opróżnienie z rzeczy, opuszczenie i wydanie J. W. nieruchomości opisanej w pkt I. w terminie 9 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia;

VII. zasądzić od J. W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 8274,56 zł (osiem tysięcy dwieście siedemdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych i nakazać ściągnąć tą kwotę z zasądzanego uczestnikowi roszczenia;

VIII. zasądzić od D. N. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę (...),5 zł (tysiąc sto siedemdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

IX. zasądzić od J. W. na rzecz D. N. kwotę 500 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

X. ustalić, że w pozostałym zakresie każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

sędzia Katarzyna Malinowska

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni D. N. złożyła wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w R., przy ul. (...). Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...).

Współwłaścicielami nieruchomości są: w 1/3 wnioskodawczyni a w 2/3 J. W.. (KW nr (...) k. 27-37 akt)

Wnioskodawczyni domagała się przyznania jej nieruchomości na własność ze splatą uczestnika, pomniejszoną o poniesione przez nią nakłady.

Uczestnik – współwłaściciel J. W. domagał się przyznania nieruchomości jemu na własność ze splatą wnioskodawczyni.

Podstawy prawne orzekania co do wniosku stron w sprawie to:

Art. 210 kc

§ 1. Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić.

Art. 211 kc Każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Art. 212 kc

§ 1. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi.

§ 2. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

§ 3. 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.

W ramach postępowania wnioskodawczyni domagała się rozliczenia nakładów dokonanych przez nią na utrzymanie nieruchomości wspólnej w kwocie nie mniejszej niż 100 400 zł

Podstawą żądania jest art. 207 kc, który stanowi, że pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wysokości udziałów; w takim samym stosunku ponoszą oni wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Użyte w tym przepisie pojęcie „wydatki” obejmuje wydatki związane zarówno z czynnościami dokonywanymi w ramach zwykłego zarządu, jak i przekraczającymi zwykły zarząd, w tym nakłady, bez względu na to, czy mają one charakter konieczny, użyteczny, czy zbytkowny (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 38).

Uczestnik natomiast w odrębnym postępowaniu domagał się zasądzenia od wnioskodawczyni kwoty wstępnie określonej na 144000 zł następnie powiększonej do kwoty 156 000 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez D. N. ponad przysługujący jej udział. Spawa prowadzona przez Sąd Okręgowy w Toruniu pod sygn. I C 2084/18 została połączona ze sprawą o zniesienie współwłasności na podstawie art. 618§1 kpc

Współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 KC w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 KC.

Art. 206 kc stanowi: każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Art. 224 kc

§ 1. Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.

§ 2. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Art. 225 kc Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Pkt I. i II.

Sąd ustalił wartość nieruchomości na 355 000 zł na podstawie opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości D. A. (k. 121 – 144 akt I C 2084/18). Wartość nieruchomości została ustalona na kwiecień 2019 r., strony złożyły zastrzeżenia do tej opinii wskazując, że biegły nie wziął pod uwagę w pełni stanu technicznego budynku. W odpowiedzi na zarzuty (k. 158 akt I C 2084/18) biegły szczegółowo się do nich odniósł, wyjaśniając wątpliwości, zarówno sądowi jak i stronom, które nie miały dalszych uwag do opinii. Wycena nieruchomości została dokonana metodą porównywania parami na podstawie cen transakcyjnych nieruchomości podobnych.

Od chwili oszacowania do dnia wydania postanowienia minęło niespełna 6 miesięcy. Zdaniem Sądu krótki czas od sporządzenia opinii i brak znaczących wzrostów/spadków cen na rynku nieruchomości pozwoliły przyjąć, iż na chwilę orzekania była to wartość aktualna.

Zgodnie strony twierdziły, że nieruchomości nie da się podzielić fizycznie. Oboje wnioskowali o przyznanie jej na własność jednej ze stron, za odpowiednią spłatą.

Nieruchomość przy ul. (...) w R. była przez lata zamieszkiwana przez wnioskodawczynię i stanowiła jej centrum życiowe. D. N. jest emerytką i ma emeryturę w kwocie 2869,61 zł (k. 5 akt) a więc jej możliwości finansowe nie wskazywały na to, aby była w stanie w rozsądnym czasie zgromadzić kwotę równą 2/3 wartości nieruchomości, czyli niemal 237 000 zł i spłacić uczestnika. Już z wniosku wynikało, że kwotę 33 000 może spłacić w trzech rocznych ratach.

Tymczasem uczestnik nie mieszkał w R. od lat, jednak zadeklarował, że chciałby przenieść swoje centrum życiowe w okolice T. i co istotne, jako udziałowiec większościowy zobowiązany byłby zapłacić tylko 1/3 wartości nieruchomości tytułem spłaty.

Rozważając powyższe okoliczności Sąd uznał, iż nieruchomości należy przyznać udziałowcowi większościowemu, który będzie zobowiązany zapłacić wnioskodawczyni kwotę 118 333 zł, czyli równowartość 1/3 wartości nieruchomości w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności.

Pkt III.

Wnioskodawczyni domagała rozliczenia nakładów na nieruchomość. Roszczenia takie rozpoznaje się w postępowaniu o zniesienie współwłasności na zasadzie art. 618 kpc, jednak są to roszczenia obligacyjne, podlegające dowodzeniu na ogólnych zasadach (6 kc).

Wnioskodawczyni domagała się rozliczenia kwoty 100 400 zł. Na tą kwotę składać się miały wymienione we wniosku (k. 4-5) wydatki i prace.

W odpowiedzi na to żądanie uczestnik zarzucił, iż są one określone ogólnikowo, bez określenia dat i dowodu ich poniesienia.

Wnioskodawczyni złożyła w związku z tym szereg dowodów (k. 75 – 111 akt) dokumentujących jej wydatki pomiędzy 1998 r. a 2000 r. Dokumenty te odnosiły się tylko w części do wskazanych we wniosku nakładów.

Uczestnik podniósł zarzut przedawnienia, Zgodnie z art. 118 kc, przedawnienie następuje po 10 latach od dnia poniesienia nakładów, bowiem już w tym czasie współwłaściciel ma prawo domagania się ich zwrotu.

Mając powyższe na względzie Sąd oddalił wniosek o rozliczenie w postępowaniu kwoty 100 400 zł z uwagi na przedawnienie roszczeń z tytułu wydatków wskazanych w fakturach (sąd już nie rozważał, czy poniesione były jeszcze w czasie, gdy strony razem mieszkały) i nieudowodnienie pozostałych. Pełnomocnik wnioskodawczyni wprawdzie złożył wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, jednak okoliczności, na które miałyby być przeprowadzony ten dowód - ustalenia aktualnej wartości nakładów - nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia tego żądania.

Nadto zdaniem Sądu brak było podstaw do dochodzenia przez wnioskodawczynię jej wydatków i nakładów na nieruchomości za czas, kiedy korzystała sama z nieruchomości, o czym poniżej – w uzasadnieniu do pkt IV i V in fine.

Pkt IV i V

Strony były uczestnikami postępowania o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości stanowiącej współwłasność, która prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Toruniu pod sygn. I Ns 766/18. Postępowanie zakończyło się prawomocnym oddaleniem wniosku. Sąd Okręgowy w Toruniu w orzeczeniu z dnia 25 września 2019 r. wydanym w sprawie VIII Ca 559/19 wskazał, że już od czasu gdy J. W. wyprowadził się w latach 2002 – 2003 z nieruchomości, współwłaściciele w sposób dorozumiany a zarazem utrwalony wykonywali swe prawa właścicielskie w ten sposób, że uczestniczka zamieszkiwała na całej nieruchomości, a wnioskodawca swego właścicielskiego prawa nie realizował. W związku z tym w sposób dorozumiany poprzez utrwalone korzystanie z rzeczy została zawarta umowa o podział rzeczy quoad usum.

Na podstawie dowodów zgromadzonych w aktach sprawy Sąd doszedł do takich samych wniosków.

Okoliczności te wynikały z zeznań stron, które były spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały a także z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Jednak ów zgodny podział nieruchomości do używania przestał obowiązywać w chwili, gdy J. W. zażądał umożliwienia mu korzystania z nieruchomości. Nastąpiło to w marcu 2018 r., w kwietniu 2018 r. natomiast została określona kwota żądanego wynagrodzenia.

dowody:

- k. 47 wymiana zdań: uczestnik – prosi o propozycję porozumienia w kwestii dokumentów, wnioskodawczyni – jak śmiesz mnie nachodzić, z daty 28 sierpnia 2003 r.
- k. 48 – oświadczenie J. W., że został pozbawiony kluczy, z daty 17 maja 2014 r.
- k. 51 – pismo do ZUS, z którego wynika, że pomieszczenie gospodarcze – biuro jest zdewastowane z daty 17 maja 2004 r.
- k. 60 – pismo do wnioskodawczyni – wezwanie do udostępnienia nieruchomości – data 11 marca 2017 r.
- k. 61-63 – wezwanie do płacenia wynagrodzenia z daty 11 kwietnia 2018 r.
- k. 66 – odpowiedź pełn. wnioskodawczyni z dnia 12 lipca 2018 r.
- k. 64 – 65 – ponowne wezwanie o klucze z daty 11 sierpnia 2018 r.
- k. 68 płyty CD : lipiec 2017 wejście uczestnika z aplikantem i sierpień 2018 r. - J. W. nie został wpuszczony na nieruchomość.

Powyższe dokumenty, poparte zeznaniami stron jednoznacznie wskazują, że J. W. domagał się umożliwienia mu korzystania z nieruchomości od kwietnia 2018 r. - jednak bezskutecznie. Od tego czasu przestał obowiązywać zgodny podział nieruchomości, a D. N. korzystała z całej nieruchomości wspólnej wbrew woli J. W..

W przedmiocie tym wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 19 marca 2013 r. sygn. akt III CZP 88/12: roszczenie o wynagrodzenie za bezprawne korzystanie z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela może być dochodzone zarówno obok roszczenia o zwrot pożytków (art. 207 kc), jak i samodzielnie, nawet wtedy, gdy żadne pożytki lub inne przychody nie zostały przez bezprawnie władającego współwłaściciela pobrane. Taki współwłaściciel pozbawiony lub bezprawnie niedopuszczony do współposiadania, i korzystania z rzeczy wspólnej, może też dochodzić zarówno dopuszczenia do współposiadania, jak i wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli, gdyż takie roszczenie, jeżeli powstanie - ma charakter samodzielny

a nie akcesoryjny (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, nr 12, poz. 195 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00, Biuletyn SN 2000, nr 10, poz. 10, z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, z dnia 9 marca 2007 r., II CSK 457/06, z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 32/10, OSNC-ZD 2011, nr 2, poz. 27). W orzecznictwie nie wywołał wątpliwości pogląd, że o wysokości należnego uprawnionemu współwłaścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy oraz czas bezprawnego współposiadania i korzystania z rzeczy przez innego współwłaściciela (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08 i powołanie w niej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNC 1984, nr 12, poz. 53, z dnia 7 stycznia 1998, III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03). O sposobie rozliczenia omawianego wynagrodzenia decyduje wprowadzenie do treści art. 206 KC pojęcia „współposiadania” i powiązanie takiego władania z korzystaniem z rzeczy wspólnej, ale w ujęciu jej używania (ius utendi). Należy dodać, że takie współposiadanie jest możliwe w odniesieniu do każdej rzeczy, np. gdy posiadacze mieszkają we wspólnym domu, prowadzą posiadane gospodarstwo rolne, posiadają studnię lub drogę i może przybrać postać władania wspólną rzeczą w ujęciu przestrzennym, lub czasowym. Stanowisko to jest zgodne z poglądem zaprezentowanym w uchwale Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że wystąpiły wszystkie przesłanki, aby J. W. mógł domagać się od D. N. wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział.

Aby zgodnie z wytycznymi Sądu Najwyższego ustalić wysokość rynkowych stawek wynagrodzenia, Sąd skorzystał z opinii biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości D. A. (k. 121 – 144 akt I C 2084/18). Biegły ustalił, korzystając z metody dochodowej, że wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w latach 2018 – 2019 r. przewyższa dochodzona kwotę 1200 zł miesięcznie (str. 3 opinii). Opinia biegłego nie budziła wątpliwości Sądu co do jej rzetelności i zastosowanych metod wyceny. Biegły szczegółowo wyjaśnił konieczność zastosowania w tym przypadku metody dochodowej i ją prawidłowo zastosował.

Dlatego też Sąd uwzględnił roszczenie o zapłatę kwoty po 1200 zł miesięcznie począwszy od maja 2018 r. do sierpnia 2019 r. (19200zł)

Na kwotę tę składa się:

- żądanie zawarte w pozwie co do kwoty 7200 (k. 2 akt I C 2084/18) za okres od maja 2018 r. do października 2018r. z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu,
- żądanie 4200 zł zawarte w piśmie z dnia 19 marca 2019 r. (k. 108 akt C 2084/18) za okres od listopada 2018 r. do lutego 2019 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 18 sierpnia 2019 r.,
- żądanie 7200 zł zawarte w piśmie z dnia 10 września 2019 r. (k. 189 akt)

W pozostałym zakresie, ponad kwotę 19 200 zł Sąd żądanie oddalił.

W tym miejscu zasadne jest również odniesienie się do zasad ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości i żądania zwrotu nakładów przez współwłaściciela korzystającego z nieruchomości z wyłączeniem drugiego z nich. Jeśli odbywa się to w ramach umowy – jak ustalono powyżej, przynosi to korzyść w postaci braku podstaw do uiszczenia wynagrodzenia na rzecz drugiego ze współwłaścicieli, ale też pewne konsekwencje.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 sierpnia 2017 r. wydanym w sprawie IV CSK 628/16: w razie ustanowienia podziału quoad usum współwłaściciele dokonujący wydatków (nakładów) na wykorzystywaną przez siebie wyłącznie część rzeczy nie są uprawnieni do żądania od pozostałych współwłaścicieli zwrotu tych wydatków, w częściach odpowiadających ich udziałom. Stanowisko to nie oznacza, że współwłaściciele dokonujący nakładów na część rzeczy, znajdującą się w ich wyłącznym korzystaniu, są pozbawieni jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu w

razie ustania współwłasności. W przypadku gdy wyjście ze stanu współwłasności następuje w związku ze sprzedażą rzeczy, roszczenia te mogą się zaktualizować w zakresie, w jakim nakład przyczynia się do wzrostu wartości całej rzeczy, w którym - jeżeli cena uwzględnia wartość nakładu - partycypują wszyscy współwłaściciele. Różnice w zakresie wartości rzeczy spowodowane nakładami dokonanymi przez współwłaścicieli powinny być rozważane w postępowaniu o zniesienie współwłasności, a ich podstawę prawną - w braku postanowień umownych - stanowią przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Zgodnie z art. 207 kc pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wysokości udziałów; w takim samym stosunku ponoszą oni wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Użyte w tym przepisie pojęcie „wydatki” obejmuje wydatki związane zarówno z czynnościami dokonywanymi w ramach zwykłego zarządu, jak i przekraczającymi zwykły zarząd, w tym nakłady, bez względu na to, czy mają one charakter konieczny, użyteczny, czy zbytkowny (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 38). W sytuacji, w której współwłaściciel poniósł określony wydatek (nakład), może on zatem żądać jego zwrotu od pozostałych w części odpowiadającej ich udziałom. Podstawę tego roszczenia stanowi art. 207 KC, ma ono charakter obligacyjny, powstaje z chwilą dokonania nakładu i kieruje się przeciwko współwłaścicielom nieruchomości posiadającym ten status w chwili dokonywania nakładów (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, i z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 22).

Zasada ta jest jednak związana z układem, w którym współwłaściciele korzystają z rzeczy wspólnej w ramach ustawowego modelu unormowanego w art. 206 i 207 KC, nie dotyczy natomiast przypadku, w którym model ten został zmieniony przez porozumienie stron, na podstawie którego współwłaściciele uzyskują części rzeczy do wyłącznego korzystania. 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 KC, zgodnie z którym czynność prawna wywiera nie tylko skutki wyrażone w jej treści, lecz także wynikające z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, i z dnia 19 maja 2016 r., III CSK 282/15).

W konsekwencji, w razie ustanowienia podziału quoad usum współwłaściciele dokonujący wydatków (nakładów) na wykorzystywaną przez siebie wyłącznie część rzeczy nie są uprawnieni do żądania od pozostałych współwłaścicieli zwrotu tych wydatków, w częściach odpowiadających ich udziałom.

Przenosząc rozważania Sądu Najwyższego, które poczynione zostały w nieco odmiennym stanie faktycznym, na grunt niniejszej sprawy Sąd uznał, że D. N. korzystając przez lata z całej nieruchomości, czyniąc na nią nakłady i ponosząc koszty utrzymania nieruchomości nie miała prawa domagać się ich zwrotu od uczestnika.

Jednocześnie wnioskodawczyni przysługiwało ewentualnie roszczenie przeciwko uczestnikowi o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, które wynikać by mogło z różnicy pomiędzy aktualną wartością nieruchomości, a tą wartością nieruchomości, jaką miałyby, gdyby wnioskodawczyni w nią nie inwestowała. Sąd wskazuje takie rozwiązanie jako hipotetyczne, nie przesądzając, czy zostałoby ono uwzględnione.

Pkt. VI

Orzekając o przyznaniu uczestnikowi prawa do całej nieruchomości, Sąd zobowiązał wnioskodawczynię do wydania nieruchomości właścicielowi w terminie 9 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia.

Sąd wziął pod uwagę okoliczność, iż centrum życiowe wnioskodawczyni znajduje się aktualnie w spornej nieruchomości i orzeczenie to ma umożliwić jej znalezienie mieszkania i przeniesienie swoich rzeczy, gdy będzie dysponować pieniędzmi ze spłaty udziału.

Pkt VII i VIII

O kosztach postępowania dotyczącego żądania wynagrodzenia za korzystanie przez wnioskodawczynię z nieruchomości ponad jej udział, Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania oraz na podstawie art. 113 ust 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

J. W. w postępowaniu o zapłatę został zwolniony od kosztów sądowych w całości.

Wartość przedmiotu sporu w tej części łącznie wyniosła 156000 zł – a opłata, którą powód byłby zobowiązany uiścić to kwota 7800 zł.

Nadto w postępowaniu o zapłatę Skarb Państwa tymczasowo poniósł wydatki w postaci wynagrodzenia biegłego w kwocie 1749,06 zł.

Łącznie koszty sądowe w sprawie o wynagrodzenie wyniosły 9549,06 zł.

Sąd uwzględnił roszczenie J. W. co do kwoty 19 200 zł, czyli w 12,3%.

W związku z tym J. W., który częściowo przegrał sprawę, zobowiązany jest zwrócić Skarbowi Państwa kwotę 8274,56 zł (87,7 % z 9549,06 zł.) a D. N. zobowiązana jest zwrócić Skarbowi Państwa 1174,50 zł (12,3 % z 9549,06 zł).

Zgodnie z regulacją art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych:

1. kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

2. Koszty nieobciążające przeciwnika sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji nakazuje ściągnąć z roszczenia zasądzonego na rzecz:

1)strony, której czynność spowodowała ich powstanie;

2)strony zastąpionej przez kuratora lub

3) osoby, na której rzecz prokurator wytoczył powództwo lub zgłosił wniosek o wszczęcie postępowania.

Sąd zastosował wobec J. W. art 113 ust. 2 pkt 1) powołanej ustawy i w związku z tym, że J. W. był zwolniony od kosztów sądowych, Sąd obciążając go nimi nakazał je ściągnąć z zasądzonego roszczenia.

Pkt IX i X

Sąd zastosował art. 520 kpc:

§ 1. Każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

§ 2. Jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników.

Mając powyższe na względzie, jako że interesy stron w niniejszej sprawie były sprzeczne co do kwestii, komu przyznać nieruchomość, Sąd uznał, że opłata winna ich obciążać po połowie i zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwotę 500 zł tytułem zwrotu połowy poniesionej opłaty, w pozostałym zaś zakresie (wynagrodzenia pełnomocników) stwierdzono, że każdy z uczestników ponosi je we własnym zakresie.

Sędzia Katarzyna Malinowska