

**Sygn. akt II Ca 135/18**

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 lipca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj

Sędzia Sądu Rejonowego Katarzyna Makarzec (del.)

Protokolant: Katarzyna Wójcik

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2018 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z wniosku A. S.

z udziałem P. M.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku z dnia 16 listopada 2017 roku, sygn. akt (...)

postanawia:

I. uchylić zaskarżone postanowienie w punkcie III. w zakresie żądania przez P. M. od A. S. zapłaty kwoty 67 500 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych) i w tym zakresie przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku do ponownego rozpoznania;

II. zmienić częściowo zaskarżone postanowienie w punkcie III. w ten sposób, że zasądzić od A. S. na rzecz P. M. kwotę 4 926,31 zł (cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia sześć złotych trzydzieści jeden groszy);

III. oddalić apelację w pozostałej części;

IV. oddalić wnioski wnioskodawczynie i uczestnika o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Ewa Łuchtaj Andrzej Mikołajewski Katarzyna Makarzec

Sygn. akt II Ca 135/18

## UZASADNIENIE

W dniu 15 marca 2016 roku wnioskodawczynie A. S. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 66,90 m<sup>2</sup> wraz z przynależną piwnicą, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), będącego współwłasności A. S. i P. M. po 1/2 części.

W toku postępowania wnioskodawczynie domagała się również rozliczenia kwoty 50 000 zł tytułem poniesionych przez nią nakładów na remont przedmiotowego lokalu.

W postępowaniu uczestnik P. M. domagał się zasądzenia na jego rzecz kwot:

- 67 500 zł – tytułem zwrotu wydatków w postaci uiszczenia przez uczestnika części ceny nabycia nieruchomości, przekraczającej jego własny udział;

- 9 603 zł – tytułem zwrotu nakładów w postaci zakupu zestawu mebli kuchennych;

- 7 564,06 zł – tytułem zwrotu nakładów w postaci uiszczania przez uczestnika całości kosztów koniecznego utrzymania nieruchomości (kwota ta stanowi połowę poniesionych opłat czynszowych za okres od 1 maja 2011 roku do 31 grudnia 2013 roku);

- 812,23 zł – tytułem zwrotu nakładów w postaci uiszczenia przez uczestnika całości kosztów koniecznego utrzymania nieruchomości (kwota stanowi połowę poniesionych kosztów abonamentu TV za okres od 1 kwietnia 2011 roku do 31 grudnia 2013 roku);

- 124,81 zł – tytułem zwrotu nakładów w postaci uiszczenia przez uczestnika kosztów energii elektrycznej (kwota stanowi połowę należności wynikającej z faktury z dnia 4 czerwca 2014 roku).

\*

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2017 roku Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku:

I. zniósł współwłasność nieruchomości stanowiącej lokal nr (...) położony w Ś. przy ul. (...), składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc, przedpokoju, wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą, o łącznej powierzchni użytkowej 70,51 m<sup>2</sup>, ze związanym z tym prawem udziałem (...) części w nieruchomości wspólnej, dla której to nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta nr (...), stanowiącego współwłasność wnioskodawczyni i uczestnika w udziałach po 1/2 części w ten sposób, że przyznał tę nieruchomość wnioskodawczyni;

II. zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika tytułem spłaty kwotę 134 784 zł, płatną w terminie 4 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;

III. oddalił wniosek uczestnika o zasądzenie od wnioskodawczyni kwoty 85 604,10 zł tytułem rozliczenia nakładów na nieruchomość wspólną;

IV. oddalił wniosek wnioskodawczyni o zasądzenie od uczestnika kwoty 25 000 zł tytułem rozliczenia nakładów na nieruchomość wspólną;

V. nakazał zwrócić uczestnikowi kwotę 360,93 zł niewykorzystanej zaliczki;

VI. nakazał zwrócić wnioskodawczyni kwotę 518,74 zł niewykorzystanej zaliczki;

VII. zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwotę 830,46 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. S. i P. M. pozostawali w konkubinacie od września 2009 roku do października 2013 roku. Ze związku tego mają małoletnią córkę.

W dniu 29 stycznia 2011 roku M. M. jako sprzedający zawarł z A. S. i P. M. jako kupującymi umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w Ś. przy ul. (...). W dniu 28 lutego 2011 roku A. S. i P. M. zawarli z M. M. umowę sprzedaży, zgodnie z którą nabyli nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...), stanowiącą lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 66,90 m<sup>2</sup> położony na drugiej kondygnacji w budynku wielomieszkaniowym nr (...) przy ulicy (...) w Ś., do którego przynależy piwnica nr (...) o

powierzchni użytkowej 3,61 m<sup>2</sup>, z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr (...), za łączną cenę 255 000 zł, w udziałach po 1/2 części za ceny po 127 500 zł od każdego z nich. M. M. oświadczył w umowie, że otrzymał od A. S. i P. M. część cen sprzedaży po 5 000 zł. P. M. zobowiązał się zapłacić resztę ceny sprzedaży w kwocie 122 500 zł na rachunek bankowy sprzedającego w terminie do 1 marca 2011 roku, natomiast A. S. zobowiązała się zapłacić resztę ceny sprzedaży w kwocie 122 500 zł na rachunek sprzedającego w tym: kwotę 67 500 zł ze środków własnych w terminie do 1 marca 2011 roku oraz kwotę 55 000 zł w terminie do 7 marca 2011 roku z kwoty przyznanego jej kredytu przez (...) Bank S. A. z siedzibą w W..

P. M. w dniu 28 lutego 2011 roku przełał ze swojego rachunku na rachunek sprzedającego M. M. kwotę 190 000 zł.

W dniu 19 lutego 2011 roku A. S. zawarła z (...) Bankiem Spółką Akcyjną z siedzibą w W. umowę kredytu hipotecznego nr DK/KR – H. (...)/ (...) na kwotę 82 975,34 zł, z czego kwota 55 000 zł została przeznaczona na zakup mieszkania, zaś pozostała część kredytu przeznaczona została na remont mieszkania.

Po nabyciu lokalu A. S. przeprowadziła w nim remont obejmujący wszystkie pomieszczenia: wymianę instalacji, wymianę podłóg, drzwi, wykonanie gładzi i malowanie ścian, wymianę glazury, terakoty, sanitariatów, drzwi, niektórych parapetów. A. S. rozliczała się z P. M. w związku z wykonywanym remontem przelewając na jego rachunek w dniu 14 marca 2011 roku i w dniu 9 marca 2011 roku kwoty po 1 000 zł, zaś w dniu 25 marca 2011 roku kwotę 4 000 zł.

Po przeprowadzeniu remontu A. S. i P. M. zamieszkali w tym lokalu, prowadząc wspólne gospodarstwo domowe. P. M. ze swojego rachunku założonego dla prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą K. P. M. dokonywał przelewów na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Ś. z tytułu opłat czynszowych. W okresie od kwietnia do grudnia 2011 roku dokonał wpłat na kwotę 3 842,68 zł, w okresie od stycznia do grudnia 2012 roku dokonał wpłat na kwotę 5 320,24 zł, w okresie od stycznia do grudnia 2013 roku dokonał wpłat na kwotę 5 688,21 zł, a ponadto w dniu 30 maja 2014 roku zapłacił kwotę 277 zł. Opłaty czynszowe opłacane do Spółdzielni Mieszkaniowej w Ś. obejmowały dostarczanie ciepłej i zimnej wody oraz koszty ogrzewania lokalu. Oprócz tego P. M. dokonywał opłat za telewizję i internet. Opłaty za energię elektryczną z reguły ponosiła A. S..

Wartość rynkowa przedmiotowego lokalu wynosi 269 568 zł. Wartość nakładów poniesionych na remont tego lokalu wynosi 16 024,65 zł, a ich poniesienie nie spowodowało zwiększenia wartości rynkowej proporcjonalnie do poczynionych nakładów.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie były sporne pomiędzy stronami.

Wnioskodawczyni i uczestnik ostatecznie przedstawili zgodne żądanie co do sposobu zniesienia współwłasności przez przyznanie wspólnego prawa na rzecz wnioskodawczyni ze spłatą uczestnika. Sporne pozostawały kwestie związane z zaangażowaniem środków A. S. i P. M. na nabycie tego lokalu, ponoszenie przez każde z nich kosztów wykonanego remontu, zakupu wyposażenia lokalu, a także bieżących opłat.

Sąd Rejonowy dał wiarę świadkom D. W. i M. R., prowadzącym księgowość wnioskodawczyni, którzy swoją wiedzę czerpali z dokumentów przedstawionych im przez wnioskodawczynię. Za wiarygodne Sąd pierwszej instancji uznał również zeznania świadków A. F. i A. C. co do przeprowadzonego remontu lokalu, prowadzenia przez wnioskodawczynię i uczestnika wspólnego gospodarstwa i ich wzajemnych rozliczeń. Niewiele do sprawy wniosły natomiast zeznania A. R., które były bardzo ogólnikowe.

Sąd Rejonowy obdarzył wiarą przedłożone dokumenty, aczkolwiek szereg z nich uznał za nieistotne w sprawie, gdyż zniesienie współwłasności dotyczyło konkretnej nieruchomości a nie globalnego rozliczenia byłych konkubentów, jak to miałyby miejsce w sprawie o podział majątku wspólnego między małżonkami.

Sąd Rejonowy obdarzył również wiarą zeznania wnioskodawczynie, nie dał zaś wiary zeznaniom uczestnika w części, w której zaprzeczał on, aby A. S. dokonywała przelewów środków na jego rachunek, co stoi w oczywistej sprzeczności ze zgromadzonymi w niniejszej sprawie dokumentami. Wątpliwe jest także stwierdzenie uczestnika, że na remont lokalu wydał kwotę 17 000 zł. Uczestnik twierdził, że koszty remontu pokrywał on i wnioskodawczynie po połowie, natomiast koszt remontu wynikający z przedstawionych rachunków i wyliczenia biegłego nie odpowiada dwukrotności tej kwoty.

Sąd Rejonowy podzielił również wywołaną opinię biegłego rzeczoznawcy E. K..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy przywołał art. 210 k.c.,

art. 211 k.c. i art. 212 § 2 k.c., wskazując, że dokonał zniesienia współwłasności w sposób uzgodniony przez strony. Wartość prawa do lokalu wynosi 269 568 zł, toteż Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika spłatę z jego udziału w kwocie 134 784 zł. Uwzględniając wniosek A. S. Sąd pierwszej instancji odroczył termin jej zapłaty na okres czterech miesięcy, pozwalający wnioskodawczynie na dopełnienie formalności związanych z uzyskaniem kredytu niezbędnego na spłatę uczestnika. Rozstrzygnięcie to nie narusza uzasadnionego interesu P. M., który ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe oraz dobrą sytuację materialną.

Za niezasadne Sąd Rejonowy uznał pozostałe zgłoszone przez strony żądania.

W postępowaniu o zniesienie współwłasności możliwe jest dokonanie rozliczeń z tytułu nakładów poniesionych na rzecz wspólną. (art. 618 §1 k.p.c.). Podstawą rozliczenia nakładów na rzecz wspólną pomiędzy współwłaścicielami jest art. 207 k.c., zgodnie z którym 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 powołanym przepisie chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki jak i nakłady. Nie są jednak nakładem na rzecz wydatki poczynione przez współwłaściciela na jej nabycie. Ewentualne rozliczenia pomiędzy współwłaścicielami w związku z poniesieniem przez każdego z nich ceny nabycia rzeczy bądź udziałów we współwłasności nie mieszczą się w ramach rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 618 k.p.c. ani art. 212 k.c. Z tego względu nie mógł być uwzględniony wniosek P. M. o rozliczenie ceny przekraczającej jego udział, to jest kwoty 67 500 zł.

Poniesienie przez uczestnika P. M. pozostałych nakładów i wydatków na nieruchomości wspólną zdaniem Sądu Rejonowego nie zostało wykazane.

W szczególności brak jest podstaw do rozliczenia wydatków poniesionych na zakup mebli kuchennych w kwocie 9 603 zł, gdyż nie są one częścią składową nieruchomości w rozumieniu art. 47 § 2 k.c. Częścią składową rzeczy jest to wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączanego. W myśl art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Co do zasady meble kuchenne nie mogą zostać uznane za części składowe nieruchomości budynkowej. Szafki kuchenne, blaty itp., nawet jeżeli dopasowane gabarytami i kolorystyką do konkretnych pomieszczeń, są przedmiotami, które mogą zostać bez większych trudności zdemontowane, bez ich uszkodzenia, jak również bez uszkodzenia samych pomieszczeń. W takim przypadku nie można też mówić o istotnej zmianie całości czy też odłączonego przedmiotu. Wyjątkowo zabudowa kuchenna mogłaby zostać uznana za część składową nieruchomości wówczas, gdyby ze względu na swoją specyfikę nie mogłaby ona zostać odłączona bez uszkodzeń bądź istotnej zmiany całości czy też tej zabudowy. Ciężar dowodu co do tej okoliczności spoczywał na uczestniku, który mimo, iż był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, nie zgłosił w tym zakresie żadnych wniosków dowodowych ani nawet twierdzeń popierających zgłoszone roszczenie.

Nie został też właściwie wykazany wydatek w kwocie 15 128,13 zł z tytułu uiszczonych przez uczestnika P. M. opłat na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Ś. w okresie od 1 maja 2011 roku do 31 grudnia 2013 roku. Podstawą ich rozliczenia mogłby być art. 207 k.c. Do skutecznego dochodzenia zwrotu takich wydatków konieczne jest precyzyjne rozliczenie dokonanych opłat, tak, aby możliwa była ich kwalifikacja na te, które podlegają zaliczeniu oraz te, które związane są

z zaspokajaniem własnych potrzeb mieszkaniowych. Uczestnik nie wykazał w pełni zgłoszonego roszczenia, a więc tego, iż uiszczone przez niego kwoty na rzecz Spółdzielni zostały przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem wspólnego mieszkania a nie na pokrycie opłat za dostarczane media w postaci dostarczania wody, odprowadzania ścieków, ogrzewania czy wywozu śmieci. Z tego samego względu za bezzasadne Sąd Rejonowy uznał żądanie rozliczenia opłat ponoszonych za abonament TV w kwocie 1 624,46 zł czy za energię elektryczną w kwocie 249,63 zł. Ponadto Sąd pierwszej instancji zaznaczył, iż w okresie objętym żądaniem P. M. pozostawał w faktycznym związku z wnioskodawczynią A. S., co wiązało się z dokonaniem przez nich podziałem kosztów prowadzonego wspólnie gospodarstwa domowego.

Sąd Rejonowy oddalił żądanie wnioskodawczyni rozliczenia środków wydatkowanych na remont lokalu, zauważając, iż wnioskodawczyni twierdziła, że poniosła wydatki w kwocie 17 000 zł, która powinna być zwaloryzowana do kwoty 50 000 zł. Brak było jakichkolwiek podstaw do dokonania tego typu operacji matematycznej. W okresie dzielącym dokonanie wspomnianych wydatków i datę orzekania nie nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza. Lokal został przyznany wnioskodawczyni, a zatem otrzymuje ona go wraz z poczynionymi przez nią nakładami. Wnioskodawczyni nie wykazała przy tym, aby wydatki te przyczyniły się do zwiększenia wartości nieruchomości.

Rozstrzygnięcia w przedmiocie wydatków postępowania Sąd Rejonowy uzasadnił art. 84 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, natomiast o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

\*

Apelację od tego postanowienia wniósł uczestnik P. M., zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w części, tj. w punktach I., III. i VII.

Uczestnik zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., polegający na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i przyjęciu, że nakładem na nieruchomość nie są wydatki poczynione przez współwłaściciela na jej nabycie, a nadto nie podlegają one rozliczeniu w niniejszym postępowaniu w sytuacji, gdy zapłata ceny za nieruchomość jest spłatą długu ciężącego na współwłaścicielach, a zatem podlega rozliczeniu w niniejszym postępowaniu;
2. obrazę przepisów postępowania mającą wpływ na treść orzeczenia, a to art. 618 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wydatek poczyniony przez uczestnika P. M. na nabycie nieruchomości przekraczający przysługujący mu udział w wysokości 1/2 o kwotę 67 500 zł nie podlega rozliczeniu w niniejszym postępowaniu i oddalenie wniosku P. M. o zasądzenie kwoty 67 500 zł;
3. obrazę przepisów prawa materialnego, a to art. 207 k.c. i art. 212 k.c. przez ich niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy i niezasądzenie kwoty 67 500 zł od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika z tytułu rozliczenia udziałów w sytuacji, gdy uczestnik P. M. uiszczając cenę nabycia udziałów we współwłasności nieruchomości uiszczył cenę przekraczającą wartość jego udziału o kwotę 67 500 zł;
4. obrazę przepisów prawa materialnego, a to art. 405 k.c. przez jego niezastosowanie w stanie faktycznym sprawy i niezasądzenie kwoty 67 500 zł od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika z tytułu rozliczenia udziałów w sytuacji, gdy uczestnik P. M. uiszczając cenę nabycia udziałów we współwłasności nieruchomości uiszczył cenę przekraczającą wartość jego udziału o kwotę 67 500 zł, czym dokonał wzbogacenia wnioskodawczyni w kwocie 67 500 zł;
5. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., polegający na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że stała zabudowa kuchenna wykonana pod wymiar pomieszczenia i zamontowana w mieszkaniu może być od nieruchomości odłączona bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości w sytuacji, gdy stanowi ona część składową tej nieruchomości, zaś jej odłączenie spowoduje zniszczenie zabudowy, która wykonana została na wymiar, jak również spowoduje, że stanie się ona bezwartościowa;

6. obrazę przepisów prawa materialnego, a to art. 47 § 2 k.c., poprzez przyjęcie, że stała zabudowa kuchenna zamontowana w mieszkaniu będącym przedmiotem niniejszego postępowania nie jest częścią składową nieruchomości, bowiem może być od niej odłączona bez uszkodzenia lub istotnej zmiany, a zatem nie podlega rozliczeniu;

7. obrazę przepisów postępowania mającą wpływ na treść orzeczenia, a to art. 618 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wydatek poczyniony przez uczestnika na zakup stałej zabudowy kuchennej w kwocie 9 603 zł nie podlega rozliczeniu w niniejszym postępowaniu i niezasądzenie kwoty 9 603 zł od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika;

8. obrazę przepisów postępowania mającą wpływ na treść orzeczenia, a to art. 207 § 1 k.p.c. w zw. z art. 618 § 1 k.p.c. poprzez niezasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika nakładów poniesionych na nieruchomość w łącznej kwocie 85 604,10 zł;

9. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., polegający na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów i przyjęciu, że udziały współwłaścicieli w nieruchomości były równe w sytuacji, kiedy cena nieruchomości w dniu zakupu wynosiła 255 000 zł, natomiast tytułem ceny nabycia wnioskodawczyni zapłaciła kwotę 60 000 zł, zaś uczestnik kwotę 195 000 zł;

10. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., polegający na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów i przyjęciu, że nie zostały w niniejszym postępowaniu właściwie wykazane nakłady dokonane przez uczestnika związane z koniecznym utrzymaniem nieruchomości w wysokości 8 591,10 zł, zakupem stałej zabudowy kuchennej w kwocie 9 603 zł w sytuacji, gdy w aktach sprawy znajdują się faktury VAT oraz potwierdzenia przelewów bankowych dotyczące poszczególnych nakładów, uczestnik wskazywał już w odpowiedzi na wniosek, że zestaw mebli kuchennych stanowi zabudowę stałą, czemu wnioskodawczyni nie zaprzeczała w toku postępowania, zatem wbrew twierdzeniom uzasadnienia orzeczenia nie istniała konieczność dowodzenia faktu, że zabudowa jest częścią składową nieruchomości.

Uczestnik wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia:

I. w punkcie I. przez ustalenie, że przysługuje mu udział 39/51 części a wnioskodawczyni 12/51 części w znoszonej współwłasności nieruchomości lokalowej;

II. w punkcie III. przez zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwoty 85 604,10 zł;

III. w punkcie VII. przez zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika zwrotu kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego,

a także o zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję.

We wniosku ewentualnym uczestnik wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i o przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

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

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w zakresie zniesienia współwłasności, jak też rozstrzygnięcia o innych żądaniach uczestnika poza żądaniem zapłaty kwoty 67 500 zł, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (art. 386 § 2 i § 4 k.p.c.).

Wbrew zarzutowi apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił wielkość udziałów stron we współwłasności nieruchomości lokalowej, a w konsekwencji – wysokość należnej uczestnikowi spłaty.

Zgodnie z art. 158 k.c. umowa przenosząca własność nieruchomości (o podwójnym skutku zobowiązująco-rozporządzającym) wymaga formy aktu notarialnego. W umowie z dnia 28 lutego 2011 roku zostały zawarte oświadczenia woli sprzedawcy i nabywców nieruchomości lokalowej, z których jasno wynika, w jakich udziałach wnioskodawczyni i uczestnik nabyli współwłasność nieruchomości. Skarżący w apelacji nawet nie twierdzi, że wola stron w tym przedmiocie była inna, a gdyby nawet tak utrzymywał – dowód na taką okoliczność byłby niedopuszczalny jako dowód przeciwko osnowie dokumentu obejmującego czynność prawną, dla której jest zastrzeżona forma aktu notarialnego pod rygorem nieważności (art. 247 k.p.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c.). To, z jakich środków nabyto nieruchomość, nie może zatem decydować o wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości.

Sąd Rejonowy słusznie wskazał, że roszczenia pomiędzy nabywcami nieruchomości na współwłasność z tytułu uiszczenia ceny nabycia nie są roszczeniami ze stosunku współwłasności (art. 195 k.c. i nast.), a zatem nie podlegają rozpoznaniu w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości (art. 618 § 1 k.p.c.). Jeżeli jednak zostaną one rozpoznane w takim postępowaniu, nie skutkuje to samo w sobie koniecznością zmiany takiego rozstrzygnięcia bądź jego uchylecia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Dochodzi bowiem wówczas do naruszenia przepisów k.p.c. dotyczących trybu postępowania (sprawa powinna zostać rozpoznana w procesie), nie jest to jednak przyczyna nieważności postępowania bez względu na wysokość roszczenia (art. 379 pkt 6 k.p.c.). Z tego względu, jeżeli nie zostanie wykazany wpływ naruszenia przepisów prawa procesowego na treść zaskarżonego orzeczenia, opisane wyżej uchybienie nie stanowi skutecznego zarzutu apelacyjnego.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy popadł jednak w sprzeczność. Nie poczynił ustaleń faktycznych co do tego, czy środki uiszczone zbywcy nieruchomości przez P. M. pochodziły od niego, nie ustalił, jaka była umowa stron w tym przedmiocie, nie ustalił, czy wnioskodawczyni zwróciła uczestnikowi te środki, jeżeli uiścił za nią część ceny za udział w nieruchomości. Nie dokonał oceny prawnej roszczenia uczestnika, a mianowicie jego możliwej podstawy prawnej. Nie wypowiedział się co do jego zasadności. Stwierdził jedynie, że roszczenie to nie podlega rozpoznaniu w sprawie o zniesienie współwłasności, a jednocześnie rozstrzygnął o nim merytorycznie, oddalając żądanie uczestnika o zapłatę przez wnioskodawczynię na jego rzecz kwoty 67 500 zł. Jeżeli Sąd Rejonowy – słusznie – uznał, że żądanie to nie powinno być rozpoznawane w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości, powinien je wyłączyć z niniejszego postępowania i nadać mu bieg jako odrębnemu pozwowi. Zaskarżone przez uczestnika rozstrzygnięcie oznacza zaś, że Sąd pierwszej instancji uznał to żądanie za niezasadne i nie mogłoby ono już być dochodzone przez uczestnika z uwagi na powagę rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.).

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że w zakresie tego żądania Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. i uchylił w tym zakresie sprawę, przekazując ją Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W dalszym procedowaniu Sąd Rejonowy powinien zmienić tryb postępowania na proces i rozpoznać to żądanie w odrębnym procesie, ustalając odpowiednio stan faktyczny i stosując właściwe przepisy prawa materialnego.

Nie można także podzielić ustaleń faktycznych i oceny prawnej Sądu pierwszej instancji w zakresie roszczenia uczestnika o rozliczenie nakładu na nieruchomość lokalową w postaci stałej zabudowy kuchni.

Roszczenie z tytułu nakładu na nieruchomość lokalową w postaci stałej zabudowy kuchni uczestnik sformułował w piśmie z dnia 28 kwietnia 2016 roku, do którego dołączył dowody przelewów wykonawcy zabudowy łącznie kwoty 9 603 zł (k. 26, 27). Słusznie apelujący podnosi, że uczestniczka w toku postępowania nie zaprzeczyła stałemu charakterowi zabudowy kuchennej. W piśmie z dnia 9 maja 2016 roku stwierdziła jedynie, że ona zawarła umowę o wykonanie mebli kuchennych i ona zapłaciła za ich wykonanie, a uczestnik przelał środki wnioskodawczyni zgromadzone na ich wspólnym koncie (k. 96). Z umowy o wykonanie mebli kuchennych wynika, że chodziło o wykonanie mebli kuchennych wbudowanych na stałe w kuchni a nie mebli kuchennych wolno stojących (k. 139-141). Istotą takiej zabudowy jest to, że meble są wykonywane ściśle pod wymiar danego pomieszczenia i montowane na stałe. Fakt, że istnieje teoretyczna możliwość ich zdemontowania, nie oznacza, że jest to możliwe bez uszkodzenia bądź istotnej zmiany przedmiotu odłączanego. Demontaż mebli kuchennych wiązać się będzie z usunięciem mocowań (wkrety, klej, silikon itp.), zaś zdemontowane elementy będą jedynie materiałami do wykonania mebli, co więcej noszącymi ślady montażu, które będą widoczne i uniemożliwią ich estetyczny montaż w innym miejscu. Demontaż

wpłyńnię również istotnie na cechy nieruchomości lokalowej (brak funkcjonalnej kuchni). Przyjmując tak wąskie rozumienie części składowej rzeczy, jak uczynił to Sąd Rejonowy, należałoby stwierdzić, że wiele innych elementów nieruchomości może zostać zdemontowane i użytych do innych celów. Stąd Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że przedmiotowa zabudowa kuchenna jest częścią składową nieruchomości (art. 47 § 2 k.c.) i nakład na nią podlega rozliczeniu na podstawie art. 207 k.c. i art. 618 § 1 k.p.c. Wnioskodawczyni nie wykazała w żaden sposób, że środki, które uczestnik przełał wykonawcy tytułem wynagrodzenia, pochodziły od niej.

Powyższe rozważania nie są równoważne ze stwierdzeniem, że roszczenie uczestnika z tego tytułu jest zasadne w całości. Uczestnik był współwłaścicielem nieruchomości lokalowej w 1/2 części i w wyniku zniesienia współwłasności otrzymuje spłatę odpowiadającą 1/2 wartości nieruchomości lokalowej (uwzględniającej stan tej nieruchomości, w tym także istnienie stałej zabudowy kuchennej). Uczestnik poczynił przedmiotowy nakład na całą nieruchomość i może domagać się od wnioskodawczyni zwrotu połowy tego nakładu, tj. kwoty 4 801,50 zł.

Jeżeli chodzi o żądanie uczestnika zapłaty przez wnioskodawczynię na jego rzecz połowy opłat czynszowych za okres od 1 maja 2011 roku do 31 grudnia 2013 roku oraz opłat za telewizję kablową za okres od 1 kwietnia 2011 roku do 31 grudnia 2013 roku, Sąd Rejonowy słusznie zauważył, że opłaty czynszowe miały dwojaki charakter: miały związek z utrzymaniem lokalu i ze zużyciem mediów. Podobnie do zużycia mediów należy ocenić opłaty za korzystanie z telewizji kablowej. Co prawda rozróżnienie to nie stoi na przeszkodzie zakwalifikowaniu tych roszczeń jako związanych z posiadaniem (korzystaniem) z rzeczy w rozumieniu art. 618 § 1 k.p.c., jednak oznacza, że powinny być one rozliczane w inny sposób niż według udziałów we współwłasności nieruchomości, w zależności od podstawy prawnej ich rozliczenia w danej sprawie. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że roszczenie uczestnika należało uznać za niezasadne z tego względu, że ze zgodnych twierdzeń stron wynika, iż opłaty te były uiszczane przez uczestnika na podstawie porozumienia stron co do tego, kto i jakie wydatki związane z posiadaniem lokalu ponosi. Dotyczą one okresu, kiedy strony pozostawały w konkubinacie, a w niewielkim zakresie okresu, kiedy już związek stron uległ rozpadowi, tym niemniej uczestnik nadal zamieszkiwał w lokalu. Uczestnik wskazał, że wyprowadził się z lokalu w dniu 16 grudnia 2013 roku, a ostatnie opłaty zostały uiszczone przed tą datą (k. 56, 87).

Należało przyjąć, że do końca grudnia 2013 roku strony łączyła umowa dotycząca opłacania przez nich kosztów wspólnego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, zgodnie z którą ciężar wspomnianych opłat miał ponosić uczestnik i nie przysługiwało mu z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenie wobec wnioskodawczyni. Ustanie konkubinatu i wyprowadzenie się przez uczestnika nie jest równoznaczne z ustaniem tego stosunku prawnego z mocą wsteczną. Jedynie w zakresie opłat za okres po 1 stycznia 2014 roku należałoby uznać, że wówczas już stron nie łączyła ta umowa. Wprawdzie wnioskodawczyni twierdziła, że umowa dotycząca ponoszenia kosztów energii elektrycznej istniała między stronami także w okresie późniejszym, jednak jej wypowiedzi wskazują, że ustalenie dotyczyło jedynie niezmienniania umowy z dostawcą energii elektrycznej w zakresie jej odbiorcy, natomiast nie było porozumienia co do tego, że uczestnik będzie opłacał ten koszt za wnioskodawczynię. W sytuacji rozpadu związku stron i niezamieszkiwania przez uczestnika w lokalu, nielogiczna byłaby taka deklaracja ze strony uczestnika. Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że po 1 stycznia 2014 roku wnioskodawczyni zobowiązała się zwracać uczestnikowi połowę kosztów energii elektrycznej i zasadne było jego roszczenie o zapłatę kwoty 124,81 zł, odpowiadającej połowie rachunku za okres od 3 czerwca 2014 roku do 23 sierpnia 2014 roku.

W konsekwencji Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w pkt III. w ten sposób, że zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 4 926,31 zł.

Wprawdzie z apelacji uczestnika Sąd Odwoławczy uchylił sprawę w zakresie jednego z żądań uczestnika i przekazał w tym zakresie sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, jednak mając na uwadze, że dotyczyło to żądania, które w ogóle nie podlegało rozpoznaniu w sprawie o zniesienie współwłasności, a sprawa niniejsza zostaje prawomocnie zakończona, Sąd Okręgowy nie uchyłał rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania. Z uwagi na ostateczny wynik postępowania nie było podstaw do jego zmiany, a skarżący nie sformułował żadnych zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego w tym przedmiocie.



Wobec uwzględnienia apelacji w części, mając także na względzie fakt, że w zakresie istotnego kwotowo żądania sprawa została uchylona i nie jest znany jej ostateczny rezultat, zaś sama sprawa o zniesienie współwłasności została zakończona, Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania odwoławczego, oddalając wnioski obu stron o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, uznając, iż każdy uczestnik powinien je ponieść zgodnie ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 i § 4 k.p.c. oraz art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.