

Sygn. akt II Ca 999/14

POSTANOWIENIE

Dnia 29 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ireneusz Płowaś

Sędziowie: SO Janusz Kasnowski (spr.)

SR del. do SO Monika Maćkowiak

Protokolant: stażysta Karolina Bielewicz

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2015r. w Bydgoszczy na rozprawie sprawy z wniosku

M. K. (1) przy uczestnictwie

V. K., Z. S. i M. S. o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników od Z. S. i M. S. od postanowienia Sądu Rejonowego w Świeciu VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego siedzibą w T. z dnia 30 lipca 2014r. w sprawie VI Ns 127/13

postanawia:

I/ zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 2 (drugim) jedynie w ten sposób, że zasądzić określoną w nim spłatę od wnioskodawcy M. K. (1) na rzecz uczestniczki V. K.;

II/ zasądzić od uczestniczki V. K. na rzecz wnioskodawcy M. K. (1) kwotę 2 925 zł (dwa tysiące dziewięćset dwadzieścia pięć) z tytułu pożytków pobranych z wynajmu budynku gospodarczego w okresie od sierpnia 2014r. do sierpnia 2015r. łącznie;

III/ oddalić apelację uczestników w pozostałej części;

IV/ oddalić wnioski uczestników i wnioskodawcy o zwrot kosztów postępowania apelacyjnego.

II Ca 999/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 lipca 2014r. w sprawie z wniosku -M. K. (1) przy udziale Z. S. i M. S. Sąd Rejonowy Świeciu VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Tucholi:

- dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której ten Sąd w X Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z siedzibą w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) poprzez przyznanie własności nieruchomości wnioskodawcy M. K. (1) w całości (w punkcie 1);

- zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników Z. S. i M. S. uprawnionych solidarnie spłatę z tytułu udziału we współwłasności w kwocie 145 000 zł, płatną w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności (w punkcie 2);

- zasądził od uczestników Z. S. i M. S. solidarnie na rzecz wnioskodawcy M. K. (1) kwotę 6 000 zł tytułem zwrotu pożytków z nieruchomości wspólnej wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności tej kwoty (w punkcie 3);

- oddalił wniosek uczestników Z. S. i M. S. o zasądzenie od wnioskodawcy M. K. (1) kwoty 66 915 zł tytułem zwrotu nakładów na nieruchomość wspólną (w punkcie 4);

- ustalił wartość przedmiotu postępowania na kwotę 290 000 zł i rozstrzygnął o kosztach postępowania w sprawie (w punktach 5 – 7 postanowienia).

Sąd Rejonowy ustalił, że wyrokiem z dnia 27 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy rozwiązał przez rozwód małżeństwo wnioskodawcy M. K. (1) oraz córki uczestników V. K. zawarte 13 lipca 1991r. Orzeczenie to uprawomocniło się z dniem 18 października 2011 r.

Wnioskodawca i V. K. w trakcie małżeństwa, w którym panował ustrój wspólności majątkowej, nabyli prawo własności nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), na której postawili budynek mieszkalny, budynek gospodarczy i garaż. Wnioskodawca i V. K. zamieszkiwali tam wspólnie z dziećmi P. i W.. Aktualnie - po opuszczeniu domu przez wnioskodawcę - zamieszkuje w nim V. K. z dziećmi. Uczestnicy Z. S. i M. S. nie zamieszkuje w tej nieruchomości, albowiem zamieszkuje w swoim domu w S. ul. (...), składającym się z 4 pokoi, łazienek i kuchni.

Z dalszych ustaleń Sądu Rejonowego wynikało, że umową darowizny z 27 lutego 2012r. V. K. (była żona wnioskodawcy) przeniosła własność przysługującego jej udziału we własności nieruchomości objętej postępowaniem na rzecz swoich rodziców Z. i M. S. (uczestników).

W dniu 22 sierpnia 2013r. wnioskodawca M. K. (1) zawarł kolejny związek małżeński i aktualnie zamieszkuje z żoną i niedawno narodzonym dzieckiem w B..

W budynku gospodarczym położonym na nieruchomości objętej współwłasnością od dnia 1 listopada 2012 r. zamieszkuje najemca A. J., który uiszcza uczestnikom comiesięczny czynsz w kwocie po 400 zł. Uczestnicy nie przekazywali wnioskodawcy żadnej części z tej kwoty. Wcześniej, w okresie od 1 marca 2012 r. do dnia 31 sierpnia 2012 r., budynek ten był także wynajmowany za opłatą czynszu w tej samej wysokości.

Nieruchomość objęta postępowaniem zabudowana jest jednorodzinny domem mieszkalnym, parterowym z poddaszem, oraz budynkiem parterowym zaadaptowanym do celów mieszkalnych z budynku gospodarczego. Jest tam także budynek garażowy z kotłownią zasilającą instalację CO w budynku zaadoptowanym do celów mieszkalnych. Zarówno dom mieszkalny, jak i budynek gospodarczy oraz garaż, zostały wybudowane systemem gospodarczym. Wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 290.800 zł.

Przechodząc do oceny prawnej tych ustaleń Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawca i uczestnicy Z. S. i M. S. proponowali odmienne i wzajemnie wykluczające się sposoby zniesienia współwłasności nieruchomości. Jednym z nich był podział fizyczny rzeczy wspólnej poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinny. Z uwagi na to, że ustalenie możliwości dokonania takiego podziału wymagało wiadomości specjalnych, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego. Z uwagi na fakt, że opinia biegłego udzieliła odpowiedzi co do możliwości fizycznego podziału nieruchomości stanowiącej współwłasność, Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego architekta zgłoszony przez uczestników, jako powtarzający wyjaśnione już kwestie.

Zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, w tym poprzez podział fizyczny rzeczy wspólnej, chyba że byłby on sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 k.c.). Zgodnie zaś z art. 623 k.p.c. w braku zgody współwłaścicieli co do sposobu zniesienia współwłasności Sąd dokona w pierwszej kolejności podziału rzeczy wspólnej w naturze. Biorąc jednak pod uwagę fakt skonfliktowania stron oraz konieczność ich współzysutowania w przypadku wydzielenia lokali odrębnych w układzie poziomym,

wykluczającym jednak ostateczne rozdzielanie wspólnej nieruchomości, Sąd Rejonowy uznał za jedynie uzasadnione zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej w całości wnioskodawcy ze spłatą udziału na rzecz uczestników. Sąd wziął pod uwagę argumenty wnioskodawcy, że w ten sposób zostaną zaspokojone potrzeby mieszkaniowe wnioskodawcy i nowo założonej przez niego rodziny. Nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy była także okoliczność, że uczestnicy Z. S. i M. S. nie zamieszkują w przedmiotowej nieruchomości, użyczając ją jednak swej córce V. K. i wnukom. Wydzielenie odrębnych lokali zgodnie z wnioskiem uczestników - wbrew ich twierdzeniom, nie ułatwiłoby jej życia. Wręcz przeciwnie, zamieszkanie przez nią w jednym domu z byłym mężem oraz jego aktualną żoną i dzieckiem, narażałoby ją na kolejne negatywne przeżycia. To zachowanie córki uczestników wskazuje, że nie widzi ona możliwości mieszkania w bliskim sąsiedztwie byłego męża (wnioskodawcy). Uczestnicy, którzy jako uzasadnienie swego stanowiska wskazywali na chęć przekazania przyznanego im lokalu wnukom, będą mogli ze środków uzyskanych w ramach spłaty zakupić im mieszkanie w innym miejscu. Sąd Rejonowy, kierując się stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu z 19 października 2011r. w sprawie II CSK 50/11) podkreślił, że co prawda występujący między współwłaścicielami nieruchomości konflikt nie stanowi wprawdzie bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy, ale czynnik ten może i powinien być rozważany w aspekcie zgodności podziału rzeczy ze społeczno - gospodarczym jej przeznaczeniem i faktu, że z powodu poważnego skonfliktowania współwłaścicieli, rzecz nie będzie mogła być po podziale wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu. Uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych występujących w konkretnym przypadku, może uzasadniać odstąpienie przez sąd od jej fizycznego podziału na rzecz przyznania rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, z obowiązkiem spłaty na rzecz drugiego współwłaściciela. Wobec powyższego w oparciu o art. 212 § 2 i 3 k.c. postanowił jak w punktach 1 i 2 postanowienia.

Roszczenie stron co do rozliczenia pożytków z nieruchomości i nakładów na nieruchomość wspólną (art. 207 k.c.) podlega ogólnym zasadom w zakresie rozkładu ciężaru dowodu w postępowaniu cywilnym. Zgodnie z tymi regułami ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 k.c.). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji niewywiązania się z powinności przedstawienia dowodów i wykazania prawdziwości twierdzeń o faktach sprawy, które nie będą wówczas mogły stanowić podstawy sądowego rozstrzygnięcia sprawy. Uczestnicy przyznali w toku postępowania, że uzyskują dochód w postaci czynszu najmu pomieszczenia gospodarczego. Wnioskodawca zaś zakwestionował twierdzenia uczestników co do wartości nakładów poczynionych przez uczestnika Z. S. na nieruchomość wspólną. W świetle powyższego stwierdzić należy, że to na uczestnikach ciążył obowiązek wykazania prawdziwości i zasadności twierdzeń przeciwnych. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika jednak, aby uczestnicy obowiązek ten zrealizowali. Złożone do akt faktury i rachunki (k.81-93) oraz zestawienie nakładów (k. 204-206), na które powołują się w tym zakresie uczestnicy, są dokumentami prywatnymi i na podstawie art. 245 k.p.c. stanowią wyłącznie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumentach, a nie dowód poniesienia nakładów na nieruchomość wspólną. Co więcej nabywcą materiałów budowlanych wskazanych w tych fakturach jest córka uczestników V. K.. Poniesienie ewentualnych nakładów przez uczestników nie zostało poparte żadnymi innymi dowodami. Z przedłożonych rachunków dotyczących opłat podatku za nieruchomość nie wynika także, aby dotyczyły one przedmiotowej nieruchomości. Z tych zasadniczych przyczyn Sąd rejonowy orzekł, jak

Z powyższych względów Sąd orzekł w oparciu o art. 207 k.c. w zw. z art. 618 k.p.c. jak w pkt. 3 postanowienia, uznając za udowodnione roszczenie odnośnie zwrotu części pożytków z nieruchomości w wysokości łącznej 6000 zł, na którą łącznie składa się kwota 5400 zł tytułem należnego czynszu wraz z odsetkami, których pierwotnie dochodził wnioskodawca (27 miesięcy x 400 zł x 1/2 = 10.800 zł x 1/2 = 5400 zł). Oddalił wniosek uczestników o zwrot nakładów na rzecz wspólną (pkt. 4 postanowienia) na podstawie art. 207 k.c. w zw. z art. 6 k.c. uznając je za nieudowodnione. Ustalił wartość przedmiotu postępowania na kwotę 290.000 zł (pkt. 5 postanowienia). O kosztach postępowania Sąd orzekł po myśli art. 520 § 1 k.p.c.. zgodnie z którym każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane z jego udziałem w sprawie.

W apelacji od postanowienia uczestnicy Z. S. i M. S. domagali się jego uchylecia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, a ewentualnie jego zmiany i orzeczenie co do istoty sprawy zgodnie z żądaniem uczestników.

Apelujący podnieśli kilka zarzutów, które przywołuje się w dosłownej treści, a mianowicie:

- naruszenia art.233 kpc poprzez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, spowodowanych dowolną oceną materiału dowodowego i przyjęciem za nieudowodnione poniesienie przez uczestników nakładów na przedmiotowa nieruchomość, w tym podatku od nieruchomości;
- błędnej wykładni art.211 kc w związku z art.623 kpc i art.622f 1 kpc;
- błędnej wykładni art.207 kc;
- naruszenia art.5 kc poprzez przyjęcie niezgodnie z zasadami współżycia społecznego, że dobro jednej rodziny przedkłada się nad dobro innej.

W uzasadnieniu tych zarzutów uczestnicy Z. S. i M. S. w istocie wywodzili, że wnioskowali o dokonanie fizycznego podziału nieruchomości zabudowanej, a biegły sądowy powołany w sprawie stwierdził, że taki podział jest możliwy bez większych nakładów finansowych i bez utraty wartości nieruchomości. Nadto, że nie pozostają w konflikcie z wnioskodawcą, bo co prawda ich córka ma żal do wnioskodawcy, z winy którego nastąpiło rozwiązanie ich małżeństwa, ale to nie ona jest uczestnikiem tego postępowania, a uczestnicy w trakcie postępowania i poza nim nigdy nie wypowiedzieli się ani nie zachowywali w sposób wskazujący na skonfliktowanie z wnioskodawcą. Zdaniem apelujących nie bez znaczenia w sprawie pozostaje okoliczność, że to wnioskodawca zostawił swoją poprzednią rodzinę (w tym dwoje dzieci), która zamieszkuje w nieruchomości objętej przedmiotem postępowania, co Sąd Rejonowy pominął w swojej ocenie. Uczestnicy wywodzili też, że kwota spłaty w wysokości 145 000 zł nie tylko nie wystarczy na zakup mieszkania, w którym mogłyby zamieszkać dzieci wnioskodawcy, ale przypadnie uczestnikom, a tym samym ciężar zapewnienia mieszkania dzieciom (a wnukom uczestników) przeniesiony zostanie z wnioskodawcy na uczestników. Odnośnie nakładów na nieruchomość skarżący twierdzili, że zarówno dom mieszkalny, jak i budynek gospodarczy zostały wybudowane systemem gospodarczym, a większość prac wykonał uczestnik i członkowie jego rodziny. Nie mógł on się spodziewać, że w przyszłości uczestnicy będą zmuszeni do dowodzenia poniesionych wydatków, dlatego też nie gromadzili rachunków i nie zwracali uwagi na kogo były one wystawiane, a poza tym większość prac wykonywali osobiście przez co nie posiadali żadnych rachunków.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca M. K. (1) wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz od uczestników zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestników podlegała uwzględnieniu, ale w niewielkim zakresie i zasadniczo wskutek okoliczności, które są następstwem faktów zaistniałych w okresie postępowania międzyinstancyjnego.

W szczególności uwzględnić należało okoliczność, że już po wydaniu przez Sąd Rejonowy zaskarżonego postanowienia uczestnicy postępowania Z. S. i M. S. dokonali zwrotnego przeniesienia na rzecz córki V. K. (i byłej żony wnioskodawcy) udziału we własności nieruchomości objętej postępowaniem położonej w S. przy ul. (...) (okoliczność niesporna; nadto umowa notarialna z dnia 20.08.2014r. – k.270 do 272). To wymagało wezwania V. K., jako nowej współwłaścicielki nieruchomości, do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki, bowiem celem postępowania o zniesienie współwłasności jest nowe ukształtowanie prawa własności rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności poprzez odebranie temu prawu cechy wspólności. To zaś wymaga, aby orzeczeniem znoszącym współwłasność zostali objęci aktualni współwłaściciele (por. choćby postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20.10.2004r. w sprawie IV CK 91/04 oraz z dnia 13.03.2002r. w sprawie III CKN 411/00 – opublikowane w systemie informacji prawnej LEX). Dlatego też Sąd Okręgowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki V. K., która wzięła udział

w rozprawie apelacyjnej poprzedzającej wydanie orzeczenia (k.282 i 293). Natomiast dotychczasowi uczestnicy postępowania Z. S. i M. S., choć wyzyli się udziału we współwłasności nieruchomości w toku postępowania, to jednak nie utracili zainteresowania toczącym się postępowaniem (w ujęciu art.510 kpc), bowiem domagali się rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomość i w apelacji wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia Sądu pierwszej instancji w części, w jakiej oddalił on ich roszczenie z tego tytułu. Tego rodzaju roszczenia, jeżeli są usprawiedliwione co do zasady, a więc stanowią realną wierzytelność, nie przechodzą na nowego właściciela wraz z zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości, chyba że strony wprost tak postanowiły w tej umowie lub w umowie odrębnej przeniesienia wierzytelności przysługującej z tego tytułu z dotychczasowego właściciela (czy współwłaściciela) na rzecz nowego. Tego rodzaju wierzytelności (z tytułu nakładów na rzecz) mają bowiem charakter obligacyjny, a zatem nie dzielą automatycznie losu przenoszonej rzeczy i prawa z nią związanego.

Z dotychczas poczynionego wyводу wynika zatem, że ta nowa sytuacja wywołana zmianą współwłaścicieli wymagała, by zniesienie współwłasności nieruchomości objętej postępowaniem nastąpiło z udziałem wnioskodawcy M. K. (1) i V. K. (nowej współwłaścicielki) i by oni pozostali adresatami merytorycznego rozstrzygnięcia w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości przy uwzględnieniu zarzutów podniesionych w apelacji złożonej przez uczestników Z. i M. S. (poprzednich współwłaścicieli), co nie zwalniało Sądu od ponownej oceny okoliczności sprawy w świetle wymogów art.211 i art.212 § 2 kc w stosunku do nowej uczestniczki V. K.. Wymagało też od Sądu odwoławczego dokonania oceny zasadności domagania się przez uczestników Z. i M. S. zwrotu nakładów rzekomo poniesionych na nieruchomość objętą zniesieniem.

Przystępując zatem do rozpoznania apelacji uczestników, celowe jest rozpoczęcie oceny od zarzutu naruszenia prawa materialnego, a dokładniej art.211 kc (zarzut 2) poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy – jak wywodzono w apelacji – możliwy był fizyczny podział nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym poprzez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali. Argumentów przemawiających za takim sposobem wyjścia ze współwłasności apelujący poszukiwali w złożonej w sprawie opinii biegłego sądowego.

Wstępnie przypomnieć należy, że założeniem przepisów normujących zasady znoszenia współwłasności rzeczy jest – w pierwszym rzędzie – uwzględnienie woli uczestników postępowania w zakresie sposobu jej zniesienia. Gdy złożą oni zgodny wniosek w tym zakresie, a więc wskażą taki sposób podziału rzeczy, który nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu żadnego z nich, sądowi nie pozostaje nic innego jak wydanie postanowienia odpowiadającego treści wniosku (zgodnie z art.622 & 2 kpc.). Przy braku takiego zgodnego wniosku, a taka sytuacja w sprawie wystąpiła, zniesienie współwłasności rzeczy winno nastąpić w pierwszej kolejności przez podział fizyczny rzeczy – jak wymaga art.211 k.c., który tę zasadę preferuje (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z 02.02.2001r. w sprawie IV CKN 251/00, z dnia 19.01.2001r. w sprawie V CKN 1436/00 oraz postanowienie z dnia 30.10.1978r. w sprawie III CRN 214/78 – opublikowane w systemie informacji prawnej LEX). Sąd w takim przypadku powinien ustalić, czy jest on prawnie dopuszczalny tzn. nie jest sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo nie pociągałby za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości (jak stanowi art.211 k.c.). Dopiero stwierdzenie, że nie jest możliwe lub nie jest dopuszczalne wyjście z niepodzielności rzeczy w drodze jej fizycznego podziału pozwala przystąpić do rozważenia, który z dwóch pozostałych sposobów ujętych w art.212 & 2 k.c., a więc przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (lub współwłaścicielom) z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedaż rzeczy z zachowaniem przepisów kodeksu postępowania cywilnego w zakresie egzekucji z nieruchomości, jest bardziej odpowiedni ze względu na całokształt okoliczności występujących w sprawie.

Wbrew temu, co podniesiono w apelacji, Sąd Rejonowy – uwzględniając całokształt okoliczności tej konkretnej sprawy - trafnie uznał, że nieuzasadnione byłoby dokonywanie zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej niewielkim jednorodzinny domem mieszkalnym poprzez jej fizyczny podział polegający na wyodrębnieniu lokali mieszkalnych na parterze i na poddaszu budynku mieszkalnego. Taki podział – także w ocenie Sądu Okręgowego – byłby sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, a nadto pociągałby za sobą istotną jej zmianę i znacznie zmniejszył jej wartość (jak stanowi art.211 k.c.). Dodatkowo, co Sąd Rejonowy także trafnie docenił, sprzeciwiało się takiemu podziałowi poważne skonfliktowanie wszystkich uczestników postępowania. Zatem –

wbrew twierdzeniom apelujących, za odmową dokonania fizycznego podziału nieruchomości objętej postępowaniem przemawiała nie tyle sama sytuacja konfliktowa między uprzednimi i aktualnymi współwłaścicielami, ale też inne przyczyny wynikające z art.211 kc. Podkreślić jednak należy, że znaczenie sytuacji konfliktowej w tym sporze dodatkowo potęgowała okoliczność, że ewentualny podział nieruchomości miałby polegać nie na podziale budynku w pionie (tj. powstaniu odrębnych budynków), ale na wyodrębnieniu dwóch lokali mieszkalnych w niedużym budynku (na parterze i na piętrze), z możliwością korzystania na co dzień z części przeznaczonych do wspólnego użytku, a to w sposób oczywisty prowadziłoby do zaostrzenia tego konfliktu. Takie zniesienie współwłasności oznaczałoby bowiem pozostawienie osób będących w poważnym konflikcie w bezpośrednim sąsiedztwie i to na czas nieokreślony, gdy tymczasem musieliby oni na co dzień współdziałać choćby w korzystaniu z części przeznaczonych do wspólnego użytku nie tylko w budynku mieszkalnym, ale i na gruncie (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 07.04.2000r. w sprawie IV CKN 8/00 – opublikowane jw.).

W sprawie, przedmiot postępowania stanowiła nieruchomość zabudowana parterowym domem mieszkalnym z poddaszem o powierzchni 450 m⁽²⁾, na której znajduje się jeszcze budynek gospodarczy dostosowany do celów mieszkaniowych i garaż, co obrazują zdjęcia załączone do opinii biegłego sądowego z dziedziny wyceny nieruchomości R. (k.167 – 168). Co prawda biegły nie wykluczył możliwości wyodrębnienia dwóch lokali mieszkalnych na parterze i na piętrze tego budynku, ale jedynie orientacyjnie wskazał, że wymagałoby to wykonania ścian rozdzielających lokale od korytarza na parterze, zainstalowania odrębnych drzwi do lokali, i co istotne rozdzielenia wszystkich instalacji (grzewczej CO, elektrycznej, wodociągowej i innych). Biegły zaznaczył, że póki co nie można określić szczegółowego zakresu niezbędnych prac, bo te opisałby dopiero stosowny projekt budowlany. Doświadczenie jednak podpowiada, że w takim budynku, ewidentnie przystosowanym do użytku jednej rodziny, o czym świadczy choćby plan pomieszczeń znajdujących się na parterze, jak salon, kuchnia, łazienka, kotłownia dla całego budynku i korytarz, zakres prac adaptacyjnych, a tym samym i koszty z tym związane muszą być znaczące (opinia biegłego – k.118). Doświadczenie też uczy, że wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych w takim niewielkim budynku (parterowym z poddaszem) i na tak niewielkiej nieruchomości prowadzi w sposób zasadniczy do zmniejszenia wartości całej nieruchomości. Poza tym konieczność korzystania na co dzień z części wspólnych budynku mieszkalnego, jak już wyżej wskazano, wymagałaby zgodnego współdziałania, co – w ocenie Sądu – wyklucza istniejący obecnie konflikt, a perspektywa zamieszkiwania w jednym domu uczestniczki V. K. (byłej żony wnioskodawcy z ich dziećmi) oraz wnioskodawcy (z aktualną żoną i mał. dzieckiem) pozwala przypuszczać, że dotychczasowy zły stan stosunków może się jeszcze pogłębić. Taka sytuacji nie sprzyjałaby nie tylko wspólnemu zamieszkiwaniu, ale mogłaby je czynić wręcz niemożliwym.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy słusznie uznał, że nieruchomość zabudowana winna przypaść w całości jednemu ze współwłaścicieli, a dokładniej wnioskodawcy M. K. (1), który wyraził chęć jej przejęcia i gwarantował spłatę udziału należną uczestniczce V. K. (zgodnie z art.212 § 2 kc). Zwrócić należy uwagę, że na etapie postępowania przez Sądem Rejonowym, kiedy współwłaścicielami nieruchomości byli uczestnicy Z. i M. S. (byli teściowie wnioskodawcy), to Sąd – przyznając własność nieruchomości wnioskodawcy – trafnie docenił fakt, że są oni właścicielami innej nieruchomości zabudowanej położonej w S. w której zamieszkuje a więc mają zaspokojone swoje potrzeby mieszkaniowe (okoliczność niesporna). W konsekwencji tego prawidłowo uznał, że własność nieruchomości powinna była w całości przypaść wnioskodawcy, który założył już nową rodzinę i nie ma zaspokojonych takich potrzeb. Skoro po rozwiązaniu małżeństwa z wnioskodawcą V. K. przeniosła własność swojego udziału w nieruchomości wspólnej na rzecz rodziców Z. i M. S., to wnosić należy, że nie zależało jej tej nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem, choć w niej zamieszkiwała wraz z dziećmi. Po wydaniu w sprawie orzeczenia, w którym uczestnicy Z. i M. S. nie otrzymali nieruchomości objętej zniesieniem, w okresie postępowania międzyinstancyjnego dokonali oni zwrotnego przeniesienia udziału we współwłasności nieruchomości na rzecz uczestniczki V. K., o czym powiadomili Sąd odwoławczy dopiero na rozprawie w dniu 11 czerwca 2015r., choć czynność prawna została dokonana w dniu 20 sierpnia 2014r. (okoliczność niesporna). W ocenie Sądu odwoławczego takie działania uczestników zmierzało w istocie do stworzenia argumentów przemawiających za dokonaniem fizycznego podziału nieruchomości zabudowanej poprzez wyodrębnienie lokali mieszkalnych, by w jednym z nich mogła zamieszkać uczestniczka V. K. (była żona wnioskodawcy), a fakt posiadania dwojga dzieci ze związku małżeńskiego z wnioskodawcą miałby stanowić dodatkowe uzasadnienie celowości takiego podziału. Przemawia za tym także uwaga zamieszczona w umowie

notarialnej przeniesienia własności udziału w nieruchomości, że V. K. wiedziała o toczącym się postępowaniu w przedmiocie zniesienia jej współwłasności i wynikających z tego konsekwencji prawnych (k.271). Nie można też pominąć milczeniem okoliczności, która choć nie ma istotnego znaczenia w sprawie i tym samym nie wymaga szerszej oceny, to jednak zwraca uwagę, że powrotne przeniesienie przez uczestników Z. i M. S. udziału we współwłasności nieruchomości na rzecz córki V. K. nastąpiło: w wykonaniu zobowiązania wynikającego z odwołania darowizny w trybie przepisów kodeksu cywilnego (por. § 3 umowy z dnia 20.08.2014r. – k.271). Jeżeli sięgając do przepisów kodeksu cywilnego, a dokładniej do art.898 § 1 kc zważymy, że odwołanie darowizny przez darczyńcę może nastąpić, jeżeli obdarowany dopuścił się względem darczyńcy rażącej niewdzięczności, to stan stosunków między V. K. (córka i zarazem darczyńcą) i Z. i M. S. (rodzicami i zarazem obdarowanymi) jawił się w sprawie jako bardzo dobry i nie wskazujący w najmniejszym stopniu na jakikolwiek konflikt, a cóż dopiero na takie zachowania rodziców względem córki, które można by zakwalifikować jako rażąco niewdzięczne. Zatem to także wpływa na ogólną ocenę, że zachowanie uczestników – już po wydaniu orzeczenia przez Sąd I instancji, zmierzało do dostarczenia argumentów przemawiających za celowością zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych, w tym lokalu dla zamieszkania przez uczestniczkę V. K. wraz ze wspólnymi dziećmi jej i wnioskodawcy z ich małżeństwa.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Okręgowy uznał, że – w okolicznościach faktycznych tej konkretnej sprawy - przyjęty przez Sąd Rejonowy sposób wyjścia ze współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ul. (...), a polegający na przyznaniu prawa własności wnioskodawcy M. K. (1) ze splatą na rzecz drugiego ze współwłaścicieli, był uzasadniony. Sąd Rejonowy ustalił też prawidłowo wysokość należnej splaty sięgającej połowy wartości tej nieruchomości ustalonej przez biegłego sądowego z dziedziny wyceny nieruchomości na kwotę 290 000 zł (k.136). W tym zakresie opinia biegłego nie została skutecznie zakwestionowana ani przez wnioskodawcę, ani przez uczestniczkę. Biegły dokonał wyceny całej nieruchomości, a więc wraz z postawionym na niej budynkiem gospodarczym zaadoptowanym na cele mieszkaniowe i garażem. Wbrew twierdzeniom uprzednich współwłaścicieli Z. i M. S., których apelację popierała uczestniczka V. K., brak było uzasadnionych podstaw do oddzielnej wyceny budynku gospodarczego czy garażu, które przecież nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu, a więc dzielą w istocie los gruntu, na którym stoją, i co najwyżej wpływają na ogólną ocenę wartości rynkowej całej nieruchomości. Uczestniczka V. K. nie wykazała, by biegły nie docenił w stopniu właściwym tego wpływu i tym samym, że wartość rynkowa nieruchomości powinna być istotnie wyższa. Poza tym pamiętać należy, że cena rynkowa stanowi jedynie cenę uśrednioną tj. możliwą do uzyskania w ramach ewentualnej sprzedaży nieruchomości na wolnym rynku przy uwzględnieniu, że nie jest wykluczone uzyskanie też ceny nieco wyższej, ale też i ceny niższej. Kwota splaty jest dodatkowo na tyle wysoka, że umożliwi dotychczasowemu współwłaścicielowi zaspokojenie ewentualnych potrzeb mieszkaniowych poprzez zakupienie samodzielnego lokalu mieszkalnego w innym miejscu. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie w punkcie 2 (drugim) jedynie w ten sposób, że tę splatę przyznał od wnioskodawcy na rzecz ostatniej współwłaścicielki nieruchomości V. K., jak być powinno (na podstawie art.386 § 1 kpc w związku art.13 § 2 kpc).

Z niespornych okoliczności ujawnionych już na etapie postępowania odwoławczego wynikało, że uczestniczka V. K. otrzymała od najemców budynku gospodarczego przystosowanego do zamieszkiwania wynagrodzenie w łącznej kwocie 5 850 zł (porównaj też oświadczenie najemców z dnia 12.08.2015r. – k.289). Stanowiła ona pożytki, które co do zasady podlegają rozliczeniu w tym postępowaniu (po myśli art.618 § 1 kpc) w sposób przewidziany w art.207 kc tj. do wielkości udziałów, a więc po połowie. Dlatego też Sąd odwoławczy zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy splatę z tego tytułu w wysokości 2 925 zł, bez odsetek, bo tych nie żądano.

Nie znajdowały uzasadnienia dwa kolejne zarzuty apelacji, a mianowicie zarzut pierwszy i trzeci. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że zarówno dom mieszkalny, jak i budynek gospodarczy zaadoptowany do celów mieszkalnych, postawione zostały systemem gospodarczym, w czym znaczną pomoc świadczył uczestnik Z. S.. Zważyć jednak trzeba, że ta pomoc świadczona była w okresie, gdy wnioskodawca i V. K. (córka Z. S.) pozostawali w związku małżeńskim i żyli zgodnie. W takich sytuacjach, jak uczy doświadczenie, pomoc niesiona przez rodziców nie przybiera jakiegóż oficjalnej formy prawnej, chyba strony tak celowo postanowią, a więc ujmą tę wymierną pomoc wprost jako darowiznę

ze wskazaniem, że jest uczyniona jedynie dla swojego dziecka (syna czy córki pozostających w związku małżeńskim). Mało tego dotyczy to zazwyczaj darowania określonej kwoty pieniędzy lub własności określonej rzeczy. Inna pomoc, w szczególności w postaci pracy fizycznej przy budowie domu mieszkalnego, zazwyczaj takiej formy nie przybiera i co istotne, świadczący taką pomoc zazwyczaj nie zastrzega obowiązku zapłaty za nią wynagrodzenia w przyszłości. Tego rodzaju roszczenia pojawiają się zazwyczaj, jak uczy doświadczenie wyniesione z rozpoznania innych spraw tego rodzaju i podobnych (choćby o podział majątku wspólnego czy o dział spadku), już po rozpadzie związku małżeńskiego i to jako roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na rzecz. Tak też należało ocenić roszczenia uczestników Z. i M. S. kierowane wobec uczestnika w tym postępowaniu. Jeżeli pomagali oni w budowie domu, to czynili to na rzecz córki V. K. i byłego zięcia (wnioskodawcy) nie oczekując i nie żądając w zamian zwrotu ich wartości. Tego rodzaju roszczenie skonstruowali jedynie na użytek niniejszego postępowania, kiedy okazało się, że związek małżeński uległ rozwiązaniu. Poza tym rację ma Sąd Rejonowy, gdy stwierdza, że nie wykazali oni by ich pomoc w budowie domu miała jakiś konkretny i znaczący wymiar. Przedłożone zestawienie nakładów, które sami opracowali (k.204- 206), i którego nie poparli żadnymi obiektywnymi dowodami, nie daje uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że takie nakłady i w takiej wysokości poczynili. Potwierdzeniem tego, że uczestnicy nie zamierzali domagać się zapłaty za pomoc w budowie domu jest też ich stwierdzenie poczynione w apelacji, że nie mogli spodziewać się, iż w przyszłości znajdą się w sytuacji, gdzie będą zmuszeni do dowodzenia w jakikolwiek sposób poniesionych przez nich wydatków, dlatego też nie gromadzili rachunków ani nie zwracali uwagi na kogo zostaną wystawione (k.249). Jeżeli rachunki złożone w sprawie zostały wystawione na wnioskodawcę i jego ówczesną żonę V. K., to rzeczą uczestników było obalenie domniemania z nich wynikającego, że ich zapłata nastąpiła ze środków stanowiących majątek wspólny byłych małżonków, poprzez przedstawienie dowodów, że środki na ich zapłatę pochodziły od uczestników małż. S. i miały zostać im zwrócone. Takich dowodów w sprawie brak, a zatem Sąd Rejonowy trafnie uznał, że uczestnicy Z. i M. S. nie wykazali, by poczynili na nieruchomości objętą zniesieniem współwłasności między wnioskodawcą i V. K. takie nakłady, które powinny zostać im zwrócone, a brak ich zwrotu niesie za sobą bezpodstawne wzbogacenie współwłaścicieli - wnioskodawcy i uczestniczki V. K. (w ujęciu art.405 kc).

Nie znajduje uzasadnienia także ostatni zarzut apelacji, jakoby zapadłe rozstrzygnięcie naruszało zasady współżycia społecznego (art.5 kc), bowiem dobro jednej rodziny (wnioskodawcy oraz jego obecnej żony i dziecka) przedłożył Sąd Rejonowy nad dobro drugiej rodziny (uczestniczki V. K. oraz jej dzieci i wnioskodawcy z pierwszego małżeństwa). Zniesienie współwłasności nieruchomości pociąga za sobą obowiązek spłaty przez wnioskodawcę udziału uczestniczki w znacznej kwocie (145 000 zł), która pozwoli uczestniczce na zakup innego samodzielnego mieszkania w tej samej miejscowości lub podobnej. Poza tym pamiętać należy, na co zwrócił już uwagę Sąd odwoławczy przy ocenie zarzutu drugiego apelacji, że po ustaniu małżeństwa uczestniczka V. K. dokonała darowizny swojego udziału w nieruchomości wspólnej na rzecz rodziców Z. i M. S., a zatem nie przejawiała – na tamtym etapie życia – chęci posiadania tej nieruchomości. Dopiero po wydaniu orzeczenia w tej sprawie przez Sąd Rejonowy, z którego uczestnicy małż. S. nie byli zadowoleni, dokonali oni zwrotnego przeniesienia udziału we współwłasności nieruchomości na jej rzecz, by – jak wyżej oceniono – stworzyć argumenty przemawiające za przeprowadzeniem fizycznego podziału nieruchomości poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych. W takich okolicznościach wyjście ze współwłasności nieruchomości przyjęte przez Sąd Rejonowy w żadnym stopniu nie preferuje żadnego z zainteresowanych, a jedynie stanowi trafne i praktyczne rozwiązanie problemu, z jakim przyszli oni do Sądu.

Z tych wszystkich przyczyn i mając na uwadze argumenty przywołane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Okręgowy oddalił apelację złożoną w sprawie w pozostałej części, jako nieuzasadnioną (na podstawie art. 385 kpc w związku z art.13 § 2 kpc). O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł z zachowaniem zasady, że każdy z uczestników postępowania o zniesienie współwłasności rzeczy jest w równym stopniu zainteresowany jej wynikiem, a tym samym winien ponieść koszty związane ze swym udziałem w sprawie (art.520 § 1 kpc). W tych okolicznościach oddalił wzajemne wnioski uczestników o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.