

Sygn. akt I ACa 982/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2024 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Sławomir Jamróg (spr.)

Sędziowie: SSA Józef Wąsik

SSA Kamil Grzesik

Protokolant: Edyta Sieja

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2024 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa U. A.

przeciwko D. P. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 17 maja 2021 r. sygn. akt I C 1586/17

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. zasądza od pozwanej D. P. (1) na rzecz powódki U. A. kwotę 50.605,98 zł (pięćdziesiąt tysięcy sześćset pięć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2024 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu ;

IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Nowym Sączu, tytułem kosztów sądowych:

- od D. P. (1) kwotę 625,04 zł (sześćset dwadzieścia pięć złotych cztery grosze),

- od U. A. kwotę 399,61 zł (trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy).”;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki, tytułem kosztów postępowania apelacyjnego kwotę 2.531 zł (dwa tysiące pięćset trzydzieści jeden złotych) wraz z odsetkami, w wysokości odsetek

ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty;

4. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Apelacyjnego w Krakowie od D. P. (1) kwotę 2.608,51 zł (dwa tysiące sześćset osiem złotych pięćdziesiąt jeden groszy), tytułem kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. Akt I ACa 982/21

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 maja 2021 roku sygn. akt I C 1586/17 Sąd Okręgowy w Nowym Sączu oddalił powództwo U. A. skierowane przeciwko D. P. (1) o zapłatę kwoty 82 264,33 zł (wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zasądzenia tej kwoty i kosztami procesu), dochodzonej z tytułu dokonania nakładów na nieruchomości położoną w Z. przy ul. (...), składającej się z działki gruntu nr o powierzchni 559 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy wZ. prowadził księgę wieczystą do grudnia 2016 r. o numerze KW (...), której współwłaścicielkami w udziałach po 1/2 części do grudnia 2016 r. były także pozwana tj jej siostra D. P. (1) (punkt I). W punkcie II tego wyroku Sąd Okręgowy zasądził od U. A. na rzecz D. P. (1) kwotę 5 417,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu a w punkcie III nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Nowym Sączu, kwotę 1 024,65 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Z. przy ul. (...) stanowiąca działkę ewidencyjną, dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi obecnie księgę wieczystą nr (...), a której dotyczy roszczenie powódki, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 02 lipca 1963 r. stanowiła współwłasność babki stron S. S. oraz ich matki M. P. w udziałach po 1/2.

Nieruchomość ta jest zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni całkowitej 212,55 m² i powierzchni użytkowej 145,92 m².

Powódka i pozwana wraz z matką i babką zamieszkiwały w tym budynku od urodzenia.

Umową darowizny z 05 września 1985 r. M. P. swój udział w przedmiotowej nieruchomości przekazała powódce i pozwanej po połowie. W tym samym dniu testamentem sporządzonym w formie aktu notarialnego S. S. oświadczyła, że do całości spadku powołuje po połowie swe wnuczki, tj. powódkę i pozwaną.

S. S. zmarła (...).r. Postanowieniem z 21 stycznia 2015r. sygn. akt (...)Sąd Rejonowy w Z. stwierdził, że spadek po S. S. na podstawie testamentu notarialnego nabyły wnuczki D. P. (1) i U. P. po 1/2 części.

Matka stron M. P. zmarła w dniu (...).r.

Pozwana pokryła koszty postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po babce i po matce stron. Strony umówiły się, że w zamian za to powódka zapłaci zaległe podatki od wspólnej nieruchomości.

Wobec powódki i jej męża z tytułu zaległości w zapłacie podatku od nieruchomości Burmistrz Miasta Z. wystawił tytuł wykonawczy nr (...).

Powódka w dniu 07 lutego 2017 r. wykonała na rzecz Urzędu Skarbowego w Z. dwa przelewy bankowe. Pierwszy z nich opiewał na kwotę 1 000,00 zł, a drugi na kwotę 289,69 zł. Oba te przelewy dotyczyły należności wynikającej z tytułu wykonawczego nr (...).

Powódka w 1995 roku wyszła za mąż, a w 1996 r. urodziła pierwsze dziecko. Powódka wraz z mężem zamieszkała w budynku przy ul. (...) jesienią 1995 r. Początkowo rodzina powódki zajmowała dwa pokoje i je remontowała. W

tym samym czasie budynek w drodze nieformalnej umowy został podzielony do użytkowania między poszczególnych domowników.

Powódka zajmowała I piętro oraz przyziemie z garażem, natomiast S. S., M. P. i pozwana zajmowały parter. Pozwana nie wchodziła na część domu należącą do powódki. Za wymianę okien znajdujących się w części zajmowanej przez pozwaną i jej matkę zapłaciła pozwana wraz matką.

Ze strychu korzystali wszyscy gdyż był on ogólnie dostępny. Przez kilka miesięcy w okresie letnim można było w nim mieszkać.

Powódka w częściach przez siebie zajmowanych przeprowadziła remonty. Pozwana wyraziła zgodę na zaciągnięcie przez nią kredytu hipotecznego i ustanowienie hipoteki na całej nieruchomości.

Powódka nie ustalała z pozwaną ani zakresu prac remontowych, ani kwestii ich zapłaty. W przekonaniu pozwanej powódka prowadziła je na własne potrzeby i na własny rachunek.

Remont przeprowadzony przez powódkę obejmował taras, wymianę okien w pomieszczeniu pod tarasem, wykonanie przyłącza wodociągu, rozdzielanie instalacji elektrycznej i instalacji ogrzewania, remont dachu, rynien, dobudowę zewnętrznej klatki schodowej, ocieplenie klatki schodowej, zabudowę loggi oraz remont komina.

Pomieszczenie pod tarasem wcześniej stanowiło garaż, który powódka przekształciła na biuro rachunkowe, w którym prowadzi własną działalność gospodarczą. Pozwana z tego pomieszczenia nie korzystała. Jedynie sporadycznie miały miejsce sytuacje, że skorzystała z komputera i pomocy powódki.

Powódka nie dopuszczała też pozwanej do pozostałych swoich pomieszczeń.

Powódka chciała mieć osobne wejście, ponieważ nie miała dobrych relacji z pozwaną i chciała się oddzielić od pozostałej części rodziny.

W okresie od kwietnia 2008 r. do maja 2009 r. Firma (...) J. C. sp. jawna w P. wykonywała na zlecenie powódki roboty remontowo - budowlane budynku przy ul. (...) w Z.. Zakres prac obejmował:

- dobudowę klatki schodowej - wartość 39 000,00 zł brutto,
- ocieplenie klatki schodowej - wartość 10 000,00 zł brutto,
- remont tarasu i biura pod tarasem - wartość 26 000,00 zł brutto,
- zabudowa loggi i powiększenie kuchni - wartość 25 000,00 zł brutto.

Ogółem wartość robót wyniosła 100 000,00 zł.

Kwota 100 000,00 zł została zapłacona przez powódkę po wykonaniu wszystkich robót.

Pozwana w zajmowanej przez siebie części domu również na własny rachunek prowadziła prace remontowe, mające na celu jego przystosowanie budynku pod żłobek - Klub (...). Pozwana rozpoczęła prowadzenie tej działalności 15 maja 2010 r.

Pozwana nosiła się z zamiarem sprzedaży zajmowanej przez siebie części domu.

Ostatecznie część nieruchomości należąca do pozwanej w dniu 27 października 2016 r. była przedmiotem licytacji komorniczej. Udział w wysokości 1/2 części nieruchomości oszacowany został na kwotę 571 933,00 zł z czego wartość udziału w gruncie 1/2 wynosiła 221 625,00 zł. Wartość jednostkowa 1 m² powierzchni użytkowej została wyliczona na kwotę 7 838,99 zł.

W obwieszczeniu o licytacji wskazano w odniesieniu do budynku, że jest to budynek mieszkalny, wolnostojący, częściowo podpiwniczony, trzykondygnacyjny, murowany, wybudowany w latach 60-tych XX wieku. Ogólny stan techniczny budynku zadowalający, standard wykonczenia przeciętny. W skład budynku wchodzi piwnica, przyziemie, parter, poddasze i strych. Układ funkcjonalny korzystny dla celów mieszkalnych, budynek podzielony na odrębne lokale mieszkalne z osobnymi wejściami.

Sąd Okręgowy uznał, że w tych okolicznościach powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jakkolwiek zdaniem Sądu Okręgowego okoliczność, iż pozwana nie jest już współwłaścicielką nieruchomości, nie wykluczała roszczenia o zwrot wartości nakładów poniesionych przez powódkę, to jednak wszelkie prace remontowe, na które powódka powoływała się w pozwie dotyczyły części przez nią zajmowanych, i pozwana nie czerpała z nich jakichkolwiek korzyści. Powódka nie wykazała by nakłady dotyczyły części budynku zajmowanej przez pozwaną lub części wspólnej. Nadto powódka w sprawie tych nakładów w żaden sposób nie konsultowała się z pozwaną, z którą była skonfliktowana. Przeprowadziła je na własną rękę. Samo zaś wyrażenie zgody na obciążenie nieruchomości hipoteką miało ze strony pozwanej było wyłącznie gestem życzliwości. Ponadto zdaniem Sądu Okręgowego roszczenia wynikające z faktur wystawionych 10 lat przed datą wniesienia pozwu uległo przedawnieniu przy uwzględnieniu treści art. 120k.p.c. sprzed nowelizacji. Dotyczyło to faktur o łącznej wartości 12 732,58 zł z czego według żądań powódki rozliczeniu podlegać powinna kwota 6 669,30 zł. Nieprzedawnione było natomiast roszczenie w pozostałej części albowiem bieg terminu przedawnienia przerwało wniesienie pozwu w dniu 28 grudnia 2017 r., Sąd Okręgowy uznał jednak, że pozwana zasadnie zarzuciła, że nie mogą zostać rozliczone nakłady wynikające z faktur wystawionych na biuro rachunkowe prowadzone przez powódkę. Skoro bowiem dana faktura zawiera informację, że została wystawiona na Biuro (...) to przyjąć należało, że materiały bądź usługi w niej wskazane zostały wydatkowane na cele związane z prowadzeniem biura rachunkowego, a przez to nie mogą stać się przedmiotem rozliczeń pomiędzy powódką, a pozwaną. Powódka wyłącznie bowiem korzystała z prowadzonego przez siebie biura i w związku z tym pozwana z tytułu przeprowadzonego tam remontu, jak i remontu tych części pomieszczeń, które z biurem tym pozostawały w związku funkcjonalnym w żadnej mierze nie skorzystała. Okazjonalne zaś skorzystanie przez nią z komputera znajdującego się w tym biurze nie może być stawiane na równi z korzystaniem z niego przez powódkę, której służyło ono do prowadzenia działalności gospodarczej. Dotyczyło to faktur o łącznej wartości 26 677,17 zł z czego według żądań powódki rozliczeniu podlegać powinna kwota 13 338,59 zł. Przy czym jednocześnie, jak ustalono należność z rachunku nr (...) z 30 marca 2009 r. na kwotę 5 000,00 zł została uwzględniona w prowadzonej przez powódkę działalności jako wydatek.

Odnosząc się do pozostałych dokumentów przedstawionych przez powódkę Sąd okręgowy uznał, że nie jest wystarczający dla wykazania nakładów dokument w postaci pisma L. C. z 06 października 2016 r. oraz jego zeznań, skoro powódka nie przedstawiła żadnej faktury obejmujące prace wykonane na jej rzecz w ramach tego zlecenia. Nadto również z tego dokumentu wynika, że ponad połowa wskazanych w nim kwot dotyczyła wydatków na pomieszczenia, z których korzystała wyłącznie powódka (remont tarasu i biura pod tarasem oraz zabudowa loggi i powiększenie kuchni). Nadto w ocenie Sądu wydatek na rzecz wspólną o wartości 100 000 zł należało potraktować jako czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu (art. 199 k.c.) wymagającą zgody wszystkich współwłaścicieli.

W ocenie Sądu dobudowa klatki schodowej i jej ocieplenie, a także remont dachu nieruchomości wspólnej, nawet konieczny, stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Skutkiem dokonania przez współwłaściciela czynności faktycznej związanej z poniesieniem wydatków na rzecz wspólną wbrew zasadom zarządu wynikającym z art. 199 k.c. jest utrata uprawnienia domagania się zwrotu ich części od pozostałych współwłaścicieli.

Odnosnie faktury nr (...) Sąd wskazał, że także z tego dokumentu nie wynika jednoznacznie aby odnosił się on całego budynku, a nie tylko części zajmowanej przez powódkę. Powódka nie wykazała w szczególności, aby remont komina i dachu oraz wymiana rynien miały dotyczyć całej jego powierzchni, czemu przeczy choćby wartość wykonanych prac. Podobnie rzecz ma się z przyłączem do sieci wodociągowej (które jak wynika z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy na k. 127 i 133 dotyczy niezależnego przyłącza do części budynku), czy instalacją elektryczną. Do tych wydatków aktualne są także uwagi dotyczące naruszenia art. 199 k.c.

Podobne uwagi odnieść należy do faktury znajdującej się w aktach sprawy na k. 66 (montaż okien o wartości 1 400,00 zł), na k. 79 (zakup płotków przeciwniegowych w ilości 2 sztuk oraz wsporników w ilości 6, co do których trudno przyjąć, aby miały zabezpieczyć całą powierzchnię dachu), k. 80 (chemia budowlana), k. 81 (elementy komina), z których w żaden sposób nie wynika, aby miały dotyczyć innej części budynku niż ta zajmowana przez powódkę.

Na uwzględnienie nie zasługiwało wreszcie żądanie w zakresie rozliczenia z tytułu zapłaty przez powódkę podatku od nieruchomości wspólnej. Przedłożone przez powódkę potwierdzenia przelewów, które zapłatę miały stwierdzać, dotyczą bowiem innego tytułu wykonawczego aniżeli załączony do pozwu tytuł wykonawczy. W tytule tym widnieje nadto obowiązek zapłaty innej kwoty niż potwierdzenia zapłaty przedstawione przez powódkę. Ponadto jak wynika z twierdzeń pozwanej, a którym to powódka skutecznie nie potrafiła zaprzeczyć pomiędzy stronami miało mieć miejsce nieformalne porozumienie co do tego, że powódka zapłaci zaległy podatek od nieruchomości a w zamian za to pozwana pokryje koszty postępowania spadkowego po matce i babce stron.

Skutkowało to oddaleniem powództwa.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka U. A. zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 50.605,98 zł, zarzucając naruszenie prawa materialnego a to art. 207 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że wydatki powódki na remont konieczny części wspólnej nie wystąpiły oraz błędną ocenę faktów dotyczących wzajemnej kompensaty i pominięcie wydatków remontowych w części domu w części, która według Sądu Okręgowego należy do pozwanej. Powódka zarzuciła także wadliwą ocenę zeznań świadków, nieprawidłową ocenę faktu dokonania zakupów na fakturę z danymi przedsiębiorcy pomimo, że nie było możliwe uwzględnienie ich w kosztach działalności przedsiębiorstwa jak też zarzuciła nieprawidłowe pominięcie faktur wystawionych na osobę prywatną z wyszczególnionym zakresem wykonanych remontów przyjętych jako części wspólne. Dotyczy to dachu i rozbudowy nieruchomości, co przełożyło się na przychód pozwanej ze sprzedaży nieruchomości.

W konsekwencji powódka zarzuciła naruszenie art. 405 k.c. poprzez pominięcie, że pozwana uzyskała korzyść majątkową kosztem innej osoby i zobowiązana jest do zwrotu wartości tej korzyści.

Powódka wniosła o zmianę wyroku i zasądzenie na jej rzecz kwoty 50.605,98 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od daty wniesienia pozwu do daty zapłaty oraz obciążenie pozwanej kosztami postępowania za obie instancje. Zdaniem powódki Sąd błędnie skompensował zapłacony podatek od nieruchomości z kosztami usługi prawniczej przy postępowaniu spadkowym w sytuacji gdy za usługę miała zapłacić I. P., kwota 1286 zł była wygórowana i niewykazana, a dodatkowo pozwana nigdy nie żądała od powódki zwrotu pieniędzy za usługę prawniczą a zapewniała przy tym powódkę, że zwróci jej połowę kosztów zaległych podatków. Według powódki pozwana nie regulowała też rachunków za zużycie energii oraz wodę w wyniku czego dostawcy odcięli licznik, który znajdował się w lokalu powódki. Świadczy to o tym, że pozwana korzystała z lokalu powódki przy okazji sprawdzania poboru. Powódka podniosła także, że Sąd powinien uwzględnić zeznania świadka C. dotyczące przyjęcia kwoty 100000zł za rozbudowę klatki schodowej i pozostałe usługi remontowo budowlane. Zdaniem powódki dom zajmowany był i wykorzystywany przez wszystkich członków rodziny. Pozwana często korzystała ze strychu, do którego należało przejść przez nowodobudowaną klatkę schodową. Na rozbudowę pozwana wyraziła zgodę, akceptowała remont i jego skutki i skorzystała na nakładach zwiększających wartość nieruchomości. Miała ona wiedzę o wykonawcach, wykonywanych pracach i wysokości kosztów. Powódka powołała się na treść pism pozwanej z dnia 12 grudnia 2016r i 13 grudnia 2016r. składanych do sprawy (...)jak też na faktury dotyczące potwierdzających dokonanie nakładów na klatkę schodową i na remont dachu dotyczyły części wspólnych przez powódkę. Zdaniem powódki nakłady polegające na wyburzeniu części wewnętrznej starej klatki schodowej i wyrównanie poziomu podłogi, dobudowa nowej klatki schodowej znacząco wpłynęły na wzrost wartości budynku. Według powódki wydatki związane z pomieszczeniami, które zajmowała tylko pozwana to kwota 20.48450,77 zł a związane z częściami wspólnymi to kwota 60310, 42 zł. Suma połowy z wydatków powódki na części wspólne i wydatek na część zajmowaną przez pozwana daje kwotę 50.605, 98 zł.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego podnosząc prawidłowość oceny dowodów wskazujących, że pozwana nie skorzystała z nakładów. Zwróciła uwagę, że pozwana nie sprostowała ciężarowi dowodów wykazania, które z nakładów dotyczyły części budynku zajmowanego przez pozwaną lub części wspólnej jak i nie wykazała wysokości nakładów.

Rozpoznając apelację Sąd drugiej instancji uznała zasadniczo za własne ustalenia Sądu Okręgowego odmiennie jednak ocenia wpływ tych nakładów na osiągnięcie korzyści przez pozwaną z nakładów powódki a w konsekwencji inaczej ocenia podstawę rozliczeń i zważył co następuje:

Roszczenie o zwrot wydatków w stosunku do udziałów powstaje z chwilą dokonania nakładu i z tą chwilą staje się wymagalne (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r. III CZP 11/06 OSNC 2007/3/38, stąd słusznie Sąd Okręgowy w oparciu o art. 118 k.c. w zw. z art. 117 § 1 i 2 k.c. i w zw. z art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, uznał skuteczność zarzutu przedawnienia w odniesieniu do rozliczenia na podstawie art. 207 k.c. wydatków odwołujących się do faktur związanych z wydatkami z okresu sprzed 10 lat przed wniesieniem pozwu dokonywania nakładów i to niezależnie od dalszych rozważań dotyczących zasadności powództwa (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r.

Podzielić należy ponadto wykładnię dokonaną przez Sąd Okręgowy, że w braku odmiennych postanowień umowy podział quoad usum ze swej zaś istoty wyłącza określone w art. 207 k.c. zasady czerpania pożytków i ponoszenia wydatków i ciężarów w stosunku do udziałów i podział taki polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości i oddzielnie czerpie z niej pożytki (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r. III CZP 80/79 OSNC 1980/9/157). Takie wydzielenie może nastąpić także w sposób dorozumiany w drodze utrwalonego sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Ze spójnych zeznań D. P. (2), M. Z., I. P., L. C. oraz D. P. (2) oraz pozwanej wynika, że każde z rodzin zajmowało samodzielnie pomieszczenia czego nie zmienia okazjonalne skorzystanie z możliwości przejścia na strych czy z skorzystanie z komputera przez pozwaną znajdujące się w pomieszczeniu biurowym powódki. Zeznania T. G. potwierdzają także, że okna wymieniane były na zlecenie p. A. na ostatniej kondygnacji a więc na kondygnacji zajmowanej przez powódkę. Potwierdzeniem tej oceny jest także fakt księgowania rachunków na firmę. Sąd Okręgowy prawidłowo więc uznał, że doszło do podziału do korzystania albowiem powódka chciała się odseparować od siostry, z którą nie miała dobrych relacji. Ocena dowodów nie naruszała w tej części zasad logiki i doświadczenia życiowego. Dotyczy to także oceny dowodów z zeznań pozwanej o nieformalnym porozumieniu co do tego, że powódka zapłaci zaległy podatek od nieruchomości a w zamian za to pozwana pokryje koszty postępowania spadkowego po matce i babce stron.

Należy jednak dostrzec, że część kosztów remontu w tym przypadku wpływała na sytuację majątkową innego właściciela. Słusznie powódka kwestionuje prawidłowość odmowy wiarygodności zeznań świadka C. i powódki co do zakresu remontu i ich wartości. Remont tarasu i biura pod tarasem oraz zabudowa loggi i powiększenie kuchni był przeprowadzony i efekt tych prac jak wynika z opinii biegłego miał wpływ na wartość udziału pozwanej we współwłasności. Uwiarygadnia to także zeznania w tej części w jakiej określono kwoty wynagrodzenia płacone przez powódkę. Zeznania męża powódki wskazują oczywiście, że to powódka i jej mąż samodzielnie decydowali o remontach i ich celem było rozdzielenie części zajmowanej przez powódkę od pozostałej części przez pozwaną i stworzenie biura. Także jednak pozwanej było na rękę pozwanej było na rękę dokonanie takiego rozdzielenia i w istocie akceptowała ona taki remont wyrażając nawet zgodę na zabezpieczenie hipoteczne na całej nieruchomości, co byłoby kompletnie niezrozumiałe, gdyby sprzeciwiała się ona temu remontowi. Remont związany z wydzieleniem pomieszczenia pod tarasem miał oczywiście na celu wydzielenie biura, stąd powódka brała rachunki na firmę. Trudno jednak uznać zasadność stanowiska Sądu Okręgowego o dokonaniu nakładów wyłącznie na część zajmowaną przez powódkę skoro doszło do wyburzenia części wewnętrznej starej klatki schodowej i wyrównanie poziomu podłogi, dobudowy nowej klatki schodowej. Nawet jeżeli wprost pozwana nie wyrażała zgody na taki remont, to nie wyrażała sprzeciwu. Nakłady zaś te służyły z jednej strony rozdzieleniu współwłaścicieli i dodatkowo wpłynęły na wzrost wartości całego budynku.

Co do zasady współwłaściciel, który poniósł nakłady na przedmiot współwłasności może żądać jego zwrotu wydatków z tym związanych od pozostałych w części odpowiadającej ich udziałom. Podstawę tego roszczenia stanowi art.

207 k.c. Brak jednak możliwości rozliczenia nakładów na podstawie przepisów o współwłasności rzeczy nie wyklucza rozliczenia na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu korzyści współwłaściciela wynikającej z dokonania nakładów, w sytuacji gdy ta korzyść ujawnia się z chwilą wyjścia ze współwłasności.

Nie sprzeciwia się rozliczeniu na tej podstawie okoliczność, że część poniesionych kosztów została uwzględniona w ramach kosztów prowadzonej przez powódkę działalności tj jako wydatek obniżający przychód. Odliczenie bowiem nie zmienia faktu wydatkowania pieniędzy przez powódkę, natomiast odliczenie zmniejsza jedynie podstawę opodatkowania i zmniejsza obciążenie podatkowe apelującej. Zasada *compensatio lucri cum damno* nie ma jednak tu zastosowania, stąd nie ma znaczenia korzyść powódki uzyskana z opodatkowania, a ponadto pozwana nie wykazała nawet tej korzyści powódki mającej stanowić następstwo poniesionych wydatków remontowych. Powódka w zeznaniach nie wykluczała takiej korzyści jednak jej nie potwierdziła. Pozwana zaś nie dowodziła ani możliwości amortyzacji ani też wpływu wydatków powódki na jej zobowiązania podatkowe.

Wskazane przez Sąd Okręgowy zasady rozliczenia nakładów nie mają wymiaru absolutnego. Nawet jeżeli nakład związany był przede wszystkim z remontem części z której korzystała wyłącznie powódka, to nie wyklucza to możliwości uznania, że nakład ten przyczynił się także do wzrostu wartości całej nieruchomości, z czego korzyść odzwierciedloną w cenie sprzedaży może odnosić w późniejszym okresie pozwana jako inny współwłaściciel. Ta korzyść oceniana jest z chwilą wyjścia ze wspólności np. z chwilą sprzedaży nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 sierpnia 2017 r IV CSK 628/160). Nawet jeżeli powódka dokonywała nakładów na część z której wyłącznie korzystała to już remont dachu czy ocieplenie wspólnej klatki schodowej może wpłynąć na cenę nieruchomości /odpowiednio sumę oszacowania/. Tu trzeba dodatkowo zwrócić uwagę, że jakkolwiek remont tarasu rozpoczął się w 2007r. to z faktur wynika, że prace objęte postanowieniem dowodowym Sądu Apelacyjnego z dnia 9 maja 2023r. wykonywano w 2008r. i później. Remont tarasu, remont dachu i dobudowa klatki schodowej dokonywane były bowiem częściowo także w 2008r. i później a remont dachu, rynien i komina oraz przyłączy dokonywany był nawet jeszcze w latach 2010-2011(k.56-67, 327v). W tym zakresie roszczenie nie mogło ulec przedawnieniu skoro pozew złożono w dniu 28 grudnia 2017 r. (potwierdzenie nadania k. 139) a zastosowanie miał dziesięcioletni termin przedawnienia wynikający z art. 118 k.c. według brzmienia sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Dodatkowo korzyść z tych nakładów wynikająca przede wszystkim ze zwiększenia powierzchni na skutek zabudowania loggii zaktualizowała się dla pozwanej nie z chwilą dokonania wydatku przez powódkę lecz z chwilą uwzględnienia tych wydatków w sumie oszacowania (opinia k 714) a następnie w chwili umorzenia jej długów i zwrotu nadwyżki uzyskanej z ceny sprzedaży. Określenie wartości udziału pozwanej w ramach oszacowania zależne było od zwiększonej powierzchni. Udział w zwiększonej powierzchni w związku z zabudową logii wpływał na zwiększenie powierzchni użytkowej budynku (k.713) a to również wpływało na sumę oszacowania a w dalszej konsekwencji na cenę nabycia. Jak wynika z opinii biegłego przeprowadzonej przed Sądem Apelacyjnym także pozostałe nakłady, których nie mógł skutecznie dotyczyć zarzut przedawnienia zwiększają wartość udziału pozwanej.

Sąd Apelacyjny w tym składzie podziela pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia z dnia 19 października 2012 r. V CSK 526/11, że w przypadku zbycia udziałów należy zbadać czy zasady określone w umowie o podziale do korzystania odnoszą skutek także wobec nabywców. W przypadku gdy te zasady podziału nie wiążą nabywców to do rozliczenia nakładów wpływających na cenę zbycia /odpowiednio cenę nabycia/ mają zastosowanie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405-406 k.c.). W tym zaś przypadku cena nabycia licytacyjnego nie uwzględniała ograniczeń wynikających z podziału do korzystania. Nabywca nabył udział pozwanej w sposób pierwotny a już sam fakt, że cenę oszacowania określano według powierzchni, na którą miała wpływ dobudowa dokonana przez powódkę wskazuje na wzbogacenie pozwanej. Obowiązek wydania korzyści obejmuje nie tylko korzyść bezpośrednio uzyskaną, lecz także wszystko, co w razie zbycia zostało uzyskane w zamian tej korzyści. W tym przypadku rozmiar tej korzyści nie tyle wynika z prostej wartości kwot wydatkowanych przez powódkę (stąd kwoty wskazane w fakturach nie są tu decydujące dla rozliczenia według przepisów o nienależnym świadczeniu), ale decydująca jest tu korzyść wynikająca z wpływu tych nakładów na zwiększenie sumy oszacowania a dopiero w dalszej kolejności ceny nabycia i umorzenia zobowiązań lub uzyskanej kwoty po zakończeniu egzekucji. Na marginesie jednak trzeba podkreślić, że

kwoty wydatków wskazywane przez powódkę nie odbiegają od realiów. To zaś, że nie wszystkie miały pokrycie w wyniku z faktu, że nie wszystkie wydatki mogły mieć związek z prowadzoną działalnością powódki.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego należało w takiej sytuacji dopuścić z urzędu dowód z opinii biegłego. Fakt bowiem zwiększenia powierzchni wspólnej w oczywisty sposób musiał wpłynąć na zwiększenie ceny oszacowania udziału powódki a zakres ceny nabycia jest pochodną zwiększenia sumy oszacowania. Także wykonanie przyłącza wodociągu, rozdzielanie instalacji elektrycznej i instalacji ogrzewania, remont dachu, rynien, dobudowa zewnętrznej klatki schodowej, ocieplenie klatki schodowej, oraz remont komina musiały wpłynąć na sumę oszacowania, co potwierdził biegły B. W. w opinii (k.730). Oddalenie więc powództwa bez przeprowadzenia tego dowodu prowadziło do naruszenia zasady sprawiedliwości, w sytuacji gdy poprzez zapłatę wyższej ceny nabycia, dzięki nakładom powódki zwiększyła się wartość nieruchomości co miało wpływ na sumę oszacowania a w dalszej konsekwencji na sumę nabycia. Tym samym dzięki nakładom powódki w większym stopniu umorzono dług pozwanej, dodatkowo też otrzymała ona większy zwrot po zaspokojeniu wierzycieli (art. 1028¹§3 k.p.c.). Fakt wzbogacenia pozwanej tymi nakładami był oczywisty nawet bez opinii biegłego. Sam Sąd Okręgowy zaś wskazywał, że powódka domagała się nie tylko zwrotu połowy nakładów na ulepszenie i rozbudowę domu lecz także zwrotu w części w jakiej nakłady zwiększały wartość rzeczy. Opinii biegłego wymagało zaś określenie jedynie zakresu tej korzyści pozwanej.

Z uwagi na możliwość także nabycia na licytacji udziału poniżej sumy oszacowania najbardziej adekwatne dla Sądu Apelacyjnego było określenie wzrostu sumy oszacowania i dopiero ewentualne proporcjonalne odniesienie tej wartości do uzyskanej sumy nabycia. W tym jednak przypadku przysądzenie 1/2 części wartości nieruchomości nastąpiło znacznie powyżej sumy oszacowania tj. za sumę 428.949 (vide postanowienie z dnia 016 grudnia 2015r. sygn. akt (...)). Nie ma jednak prostego przełożenia nakładów powódki na ostateczną sumę nabycia skoro ta jest pochodną nie tylko nakładów lecz także atrakcyjności nieruchomości wynikającej z położenia, ogólnego stanu technicznego budynku (a ten jest nie tylko wynikiem nakładów powódki lecz sposobu budowy), jak i jest wynikiem także nakładów pozwanej. Nie ma jednak żadnych wątpliwości, że na uzyskanie ceny nabycia wpływ miały nakłady strony powodowej zwiększające powierzchnię wspólną i pozostałe oszacowane przez biegłego nakłady wpływające na wartość sumy oszacowania udziału pozwanej wyliczoną na kwotę 102.902 zł. Określenie więc kwoty odpowiadającej wpływowi nakładów na zwiększenie wartości oszacowania udziału pozwanej w 1/2 części we współwłasności nieruchomości jest najbardziej adekwatne albowiem wartość ta ostatecznie miała znaczenie dla oszacowania i dla potencjalnych nabywców a z chwilą nabycia licytacyjnego uzyskana kwota nabycia obejmująca także wartość nakładów poniesionych przez powódkę stanowiła podstawę zmniejszenia pasywów pozwanej. Zawarta więc w cenie zapłaconej przez nabywcę, określona przez biegłego wartość nakładów zwiększająca sumę oszacowania, co najmniej odzwierciedla korzyść uzyskaną przez pozwaną kosztem powódki. Jest ona wyższa niż kwota dochodzona na etapie apelacji. Sąd Apelacyjny uznaje, że treść art. 406 k.c. pozwala oderwać tę korzyść od sum nominalnie poniesionych. Jak jednak wyżej wskazano nie ma podstaw do odmowy wiarygodności świadka C. co do wysokości kwot otrzymanych od powódki na remont, które były wyższe niż ustalił to Sąd Okręgowy .

W konsekwencji Sąd Apelacyjny zmienił na podstawie art. 386§1 k.p.c. w zw. z art. 367¹§3 k.p.c. (k.747) zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanej D. P. (1) na rzecz powódki U. A. kwotę 50.605,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2024r. do dnia zapłaty.

Powódka w apelacji wniosła wprawdzie o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia od dnia wniesienia pozwu tj od dnia 28 grudnia 2017 r. W zakresie daty zasądzenia odsetek oraz żądania odsetek ustawowych za opóźnienie apelacja stanowiła niedopuszczalne rozszerzenie żądania. Jest to bowiem zamiana powództwa o jakiej mowa w art. 383 k.p.c.. W pozwie bowiem żądała tylko odsetek ustawowych, które są niższe (art. 359§2 k.c.) niż odsetki ustawowe za opóźnienie (481§2 k.c.) i to żądała ich od dnia zasądzenia roszczenia (k.2). Sąd Apelacyjny nie mógł więc wyjść poza to żądanie.

Częściowe uwzględnienie żądania w ok 61 % usprawiedliwiało wzajemne zniesienie kosztów procesu na podstawie art. 100 k.p.c. Obie bowiem strony ponosiły koszty w postępowaniu przed pierwszą instancją (powódka opłatę od pozwu

4114 zł a pozwana koszty zastępstwa zastępstwa). Proporcjonalnie ściągnięto na podstawie art. 113 u.k.s.c. od obu stron koszty sądowe (1.024,65 zł) , które nie zostały pokryte w toku procesu.

Ocena żądanej przez powódkę zmiany wykraczającej poza zakres powództwa nie mogła doprowadzić do odrzucenia apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2001 r. I PZ 22/01). Dalej idącą apelację oddalono więc na podstawie art. 385 k.p.c.

Wobec faktu iż powódka jest na etapie apelacji wygrywającym sprawę prawie w całości, o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i §1¹ k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c., a o kosztach sądowych na podstawie art. 113 u.k.s.c.