

**Sygn. akt II Ca 909/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Monika Kośka

Sędziowie: SSO Beata Piwko

SSO Magdalena Bajor-Nadolska

Protokolant: Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 lutego 2014 r. sprawy

**z wniosku** W. K.

**z udziałem** K. F.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej

z dnia 3 kwietnia 2013 r. sygn. akt I Ns 195/11

**postanawia: zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie II (drugim) w ten sposób, że zasądzić kwotę 71390 (siedemdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt) złotych zamiast 42130,42zł oraz zasądzić od W. K. na rzecz K. F. 31951,02 (trzydzieści jeden tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt jeden 02/100) złotych z ustawowymi odsetkami od 11 marca 2014 roku, oddalić apelację w pozostałej części, nakazać pobrać od W. K. i K. F. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Kielcach) po 255,60 (dwieście pięćdziesiąt pięć 60/100) złotych kosztów sądowych, orzec, że wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

II Ca 909/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 3 kwietnia 2013r Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej zniósł współwłasność nieruchomości zabudowanej położonej w S., przy ul. (...), składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...)i(...), dla której Sąd Rejonowy w Skarżysku- Kamiennej prowadzi księgę wieczystą nr (...)w ten sposób, iż przyznał ją na wyłączną własność wnioskodawczyni W. K., zasądził od wnioskodawczyń na rzecz uczestnika K. F. tytułem spłaty kwotę 42.130.42 zł płatną za jednoczesnym wydaniem przez uczestnika do rąk wnioskodawczyni przyznanej jej nieruchomości, nakazał uczestnikowi, aby opróżnił i wydał w wyłączne władanie wnioskodawczyni tę nieruchomość za jednoczesną zapłatą przez wnioskodawczynię spłaty, orzekł, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Orzeczenie to Sąd oparł o następujące ustalenia:

W dniu 28 września 2007 roku została zawarta umowa sprzedaży, mocą której konkubenci -W. K. i K. F., nabyli od M. D., K. D. i L. D., za cenę po 75.000 zł każde, udziały do 1/2 części każde z nich w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...), położonych w S. przy ul. (...). Działki mają łącznie powierzchnię 2.600 m. kw, przy czym zabudowana o powierzchni 2100 m.kw. przylega do ulicy (...), zaś za nią, w głąb jest położona działka nr (...), która ma powierzchnię 500 m. kw. Nieruchomość jest uzbrojona w instalację elektryczną, wodę , kanalizację lokalną i gazową. Budynek mieszkalny znajdujący się na objętej wnioskiem działce został wybudowany około 1968 roku. Ma on powierzchnię 75 mkw, składa się z kuchni, 3 pokoi, przedpokoju, łazienki i WC, klatki schodowej i położonego w ganku wiatrolapu. Na działce posadowiony jest także wyposażony w instalację elektryczną budynek gospodarczo-garażowy z 1973 roku, który ma 60 m.kw. powierzchni i przylegająca do niego wiata o pow. 26,2 m.kw. Standard techniczny tych budynków, z racji ich wieku i stopnia zużycia jest średni. Objęta wnioskiem nieruchomość ma wartość 295 080 zł. Z uwagi na stan techniczny budynku mieszkalnego oraz wielkość i układ funkcjonalny, nie jest wskazane ustanowienie własności samodzielnych lokali mieszkalnych.

Wnioskodawczynie i uczestnik zakupili przedmiotową nieruchomość za kwotę 150.000 zł, z czego 70 tysięcy uiściła wnioskodawczynie W. K., zaś 80.000 zł pochodziło z kredytu, jaki strony zaciągnęły w banku. Kredyt ten jest spłacany przez wnioskodawczynię, przy czym z kwoty kredytu została przez wnioskodawczynię spłacona suma 20.419 zł oraz 23.06334 zł z tytułu odsetek.

Po zakupie nieruchomości strony sukcesywnie przeprowadzały prace remontowe znajdujących się na niej budynków. Prace były prowadzone przez same strony, jak i przy pomocy wynajmowanych odpłatnie fachowców. Pieniądze na remont wykladała tak wnioskodawczynie, jak i uczestnik, przeznaczając na ten cel uzyskiwane wynagrodzenie za pracę czy emeryturę. Strony zaciągały też drobne pożyczki z przeznaczeniem na cele remontowe.

Wnioskodawczynie na remonty wspólnej nieruchomości wyłożyła kwotę 15.605,88 zł, uczestnik zaś wyłożył na ten cel kwotę 16.920 ,87 zł. Ze wskazanych wyżej sum kwota 8.665,87 zł w przypadku uczestnika i 7.350 ,88 zł w przypadku wnioskodawczynie jest bezsporna. Co do kwoty 16.510 zł zarówno wnioskodawczynie jak i uczestnik domagali się uznania tych nakładów za własne. Zaznaczyć należy, że jednocześnie nie zaoferowali oni żadnych przekonujących dowodów, które świadczyłyby o tym że wskazane nakłady są wyłącznie ich własnością, z drugiej strony z ich zeznań wynika, że niedługo po zakupie nieruchomości pozostawali w dobrych układach i po połowie dzielili się zobowiązaniami. Stąd połowę kwoty nakładów spornych Sąd doliczył każdemu z nich w równych częściach.

W świetle przepisów art. 210 k.p.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Przedmiotem wniosku w sprawie niniejszej był podział nieruchomości złożonej z dwóch działek ewidencyjnych położonych w S.. Należy podkreślić, iż wielkość, istniejąca zabudowa i wzajemne usytuowanie tych działek wyklucza ich podział. Wnioskodawczynie jak i uczestnik zgodnie domagali się przyznania całej nieruchomości na rzecz W. K.. Sąd uwzględnił ten wniosek (art. 622§2kpc).

Wnioskodawczynie i uczestnik są współwłaścicielami przedmiotowych działek równych częściach, jednak ich udziały, zważywszy na obciążenie przedmiotowej nieruchomości hipoteką nie są równoważne połowie kwoty 259.080 zł. Przy szacowaniu wartości składników majątku wspólnego należy uwzględnić obciążenia nieruchomości charakterze prawno-rzeczowym, za które odpowiedzialność ponosi każdorazowy właściciel nieruchomości. W ocenie Sądu takiemu uwzględnieniu podlega obciążenie nieruchomości hipoteką. Mając powyższe na uwadze Sąd w celu wyliczenia wartości połowy udziału we wspólnej nieruchomości od wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego odjął wartość obciążającej nieruchomości hipoteki.

Po myśli przepisu art. 212 § 2 k.c. jeżeli rzecz jest przyznana tylko jednemu ze współwłaścicieli pozostałym przysługuje spłata. Na tej podstawie Sąd zasądził od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika K. F. tytułem spłaty kwotę 42.130,42 złotych stanowiącą sumę wartości udziału przysługującego uczestnikowi i kwoty należnych mu nakładów na przedmiotową nieruchomość, które przypadły wnioskodawczynie.

Na podstawie art. 212 § 3 k.c. Sąd określił, iż zapłata na rzecz uczestnika winna nastąpić za jednoczesnym wydaniem przez niego, do rąk wnioskodawczyni, objętej wnioskiem nieruchomości.

Na podstawie art. 624 k.p.c. Sąd nakazał uczestnikowi wydanie wnioskodawczyni przyznanej na jej własność nieruchomości za jednoczesną spłatą przez nią dokonaną.

O kosztach postępowania Sąd orzekł po myśli przepisu art. 520 § 1 k.p.c.

W apelacji uczestnik domagał się zmiany postanowienia w całości, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, zarzucając naruszenie przepisów postępowania poprzez:

1. naruszenie przepisu art. 328 KPC poprzez niespójne wyliczenia dokonane w uzasadnieniu, które mają bezpośredni wpływ na wysokość kwoty spłaty określonej postanowieniem.
2. naruszenie przepisu art. 328 KPC poprzez dokonanie błędnych wyliczeń w obliczaniu wartości nieruchomości przypadającej na jednego ze współwłaścicieli z pokrzywdzeniem uczestnika.
3. naruszenie przepisu art. 233 § 1 KPC poprzez: dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią materiału dowodowego przez przyjęcie, że kredyt zaciągnięty przez wnioskodawczynię i uczestnika na przedmiotową nieruchomość był spłacany jedynie przez wnioskodawczynię, natomiast materiał dowodowy wskazuje, że kredyt strony postępowania spłacały wspólnie.
4. naruszenie art. 227 KPC i art. 233 § 1 i 2 KPC poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania, poprzez błędną ocenę dowodów uznając, że sporne nakłady należy podzielić po równo na strony postępowania, przy czym z dowodów załączonych do akt wynika, że nakłady na przedmiotową nieruchomość czynił w przeważającej mierze uczestnik postępowania.
5. naruszenie przepisu art. 328 § 2 KPC poprzez niewskazanie przyczyn, dla których sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej wskazanym przez uczestnika dowodom w sprawie tj. nagrań rozmów z wnioskodawczynią przez co pominięcie to doprowadziło do niewłaściwego wyjaśnienia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest w przeważającej części zasadna.

Przy niekwestionowanym sposobie wyjścia ze współwłasności przez przyznanie przedmiotowej nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni istotę rozstrzygnięcia stanowiło wyliczenie wysokości należnej uczestnikowi spłaty i dokonanie wzajemnych rozliczeń z tytułu posiadania nieruchomości wspólnej zgłoszonych w trybie art. 618§1kpc.

Rozliczenie uczestników dokonane przez Sąd Rejonowy, jak trafnie zarzuca skarżący, jest błędne, wobec czego sąd odwoławczy, jako sąd merytoryczny dokonał prawidłowych wyliczeń.

Uczestnicy nabyli nieruchomość na współwłasność po 1/2 części, wskazując równowartość każdego udziału na połowę ceny nabycia. Jednocześnie w toku postępowania wnioskodawczyni podniosła, że zakup w rzeczywistości sfinansowany był przez nią do wysokości 70000zł, a w pozostałej części z kredytu, który do pewnego momentu uczestnicy, pozostający w konkubinacie spłacali razem. W związku z tym wnioskodawczyni domagała się uwzględnienia wyłożonej przez nią części ceny nabycia jako nakładu na nieruchomość, co Sąd Rejonowy- jak się wydaje- uwzględnił. Tymczasem cena nabycia nie jest nakładem na rzecz, co przekonująco wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 10 XI 2006r I CSK 210/06 wskazując, że żądanie zwrotu kwot wydatkowanych na zakup wspólnej nieruchomości nie mieści się w ramach postępowania o zniesienie współwłasności i nie może być dochodzone w tym postępowaniu. W związku z tym wydatek w wysokości 70000zł na poczet ceny nabycia nie podlega rozliczeniu w niniejszym postępowaniu.

Wartość przedmiotowej nieruchomości według jej stanu z daty kupna (bez zwiększających standard nakładów uczestników) wynosi 222780zł (opinia biegłego M. N. k. 492-496, 538). Jest ona obciążona hipoteką w kwocie 80000zł z tytułu kredytu zaciągniętego przez uczestników na jej zakup. Jak wskazał Sąd Rejonowy przywołując stosowne orzeczenie Sądu Najwyższego przy szacowaniu nieruchomości dla celów zniesienia współwłasności należy uwzględnić prawno-rzeczowe obciążenia, za które odpowiedzialność ponosi każdorazowy właściciel nieruchomości. Stąd dla potrzeb wyliczenia należnej uczestnikowi spłaty kwotę obciążenia hipotecznego należy odjąć od wartości nieruchomości, co daje kwotę 142780zł (222780zł-80000zł). Skoro udziały obojga uczestników we współwłasności są równe, spłata należna uczestnikowi wynosi 71390zł (art. 212§2kc).

Po zakupie uczestnicy wykonali szereg remontów budynków na przedmiotowej nieruchomości. Były one finansowane przez oboje uczestników, którzy pozostawali w konkubinacie i prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. Faktury wystawiane były na nazwisko tego z uczestników, który dokonywał zakupu, niezależnie od rzeczywistego pochodzenia środków pieniężnych. W tym czasie wnioskodawczyni uzyskiwała dochody z pracy, a uczestnik z emerytury. Prawidłowo zatem Sąd Rejonowy przyjął, że nakłady nie udokumentowane fakturami należy zaliczyć po połowie dla każdego z uczestników. Nakłady wnioskodawczyni należy wyliczyć na kwotę 16427, 27zł (7737,77zł i 1/2 z 8689,50zł), a uczestnika na kwotę 17811,47zł (9121,97zł i 1/2 z 8689,50zł). Kwoty te zostały podane przez biegłego w aktualnej opinii k. k. 492-496, 538. W sytuacji, gdy wnioskodawczyni uzyskuje własność nieruchomości, a więc zatrzymuje nakłady poczynione kosztem uczestnika, winna mu zwrócić ich równowartość.

W czasie trwania konkubinatu uczestnicy wspólnie spłacali kredyt zaciągnięty na nabycie nieruchomości. Okoliczność ta co do zasady była niesporna. Wnioskodawczyni jednak we wniosku wskazała, że wspólnie spłacona została kwota 13726zł, a uczestnik kwestionował to wyliczenie tak co do zasady, jak i wysokości podnosząc, że jakkolwiek płatności dokonywane były z rachunku wnioskodawczyni, jednak wynikało to z umownego podziału zobowiązań przyjętego przez uczestników, a w tym czasie inne wspólne potrzeby finansowane były ze środków uczestnika. Sąd Okręgowy przyjął, że do końca 2010r uczestnicy pozostając w konkubinacie prowadzili wspólne gospodarstwo domowe, razem pokrywali koszty utrzymania, uzyskiwane przez każdego z nich dochody uważane były za wspólne. Do końca 2010r na poczet spłaty kredytu uczestnicy wydali 28279,10zł (zaświadczenia z banku k. 297, 321). Obecnie skoro uczestnik traci prawo współwłasności nieruchomości, a jednocześnie cała wartość zaciągniętego kredytu zaliczona jest na korzyść wnioskodawczyni poprzez odliczenie jego wartości od wartości dzielonej nieruchomości, zasadnym jest, aby wnioskodawczyni zwróciła uczestnikowi 1/2 część kwoty wyłożonej wspólnie na spłatę kredytu (28279,10zł:2=14139,55zł).

Ostatecznie więc wnioskodawczyni winna zapłacić na rzecz uczestnika 71390zł tytułem spłaty oraz 31951,02zł tytułem zwrotu wydatków (nakładów) poniesionych przez niego na wspólną nieruchomość (remonty i spłata kredytu).

Biorąc powyższe pod uwagę, a w pozostałej części dzieląc ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie orzekając jak w sentencji (art. 386§1kpc). O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 83 ust.1 i 2, art. 113ust.1 ustawy z 28 VII 2005r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520§1kpc, a o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 520§1kpc.

SSO. M. Końska SSO M. Bajor - Nadolska SSO B. Piwko