

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 19 września 2014 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach

w sprawie z wniosku M. M. z udziałem K. P. (1) i P. P. o zniesienie współwłasności:

1. dokonał częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości składającej się działek ewidencyjnych nr (...) o powierzchni 0,1300 ha, położonej w S., przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o wartości 276.000 zł, w ten sposób, że przyznał ją na współwłasność w udziałach po 1/2 części uczestnikom K. P. (1) i P. P.;

2. tytułem spłaty zasądził na rzecz wnioskodawczynie M. M. od uczestnika K. P. (1) kwotę 30.876,67 zł płatną w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności;

3. tytułem spłaty zasądził na rzecz wnioskodawczynie M. M. od uczestnika P. P. kwotę 46.000 zł płatną w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności,

oraz orzekł o kosztach postępowania (punkty 4 -7).

Apelację od powyższego orzeczenia złożył uczestnik postępowania K. P. (1), zarzucając rozstrzygnięciu:

- naruszenie art. 207 k.c. w zw. z 210 k.c. przez błędną wykładnię i błędne zastosowanie i uznanie, że K. P. (1) przy zniesieniu współwłasności nie należy się rozliczenie nakładów poczynionych na nieruchomość przed dokonaniem darowizny nieruchomości w sytuacji, gdy zgodnie z wykładnią ww. przepisów chwila dokonania nakładów nie ma żadnego znaczenia albowiem odpowiedzialność z tytułu rozliczenia wydatków na rzecz wspólną ponosi każdorazowy współwłaściciel rzeczy, gdyż roszczenia te mają charakter prawnorzeczowy;

- naruszenie art. 213 § 2 k.p.c. w zw. z 233 § 1 k.p.c. poprzez nazbyt dowolną ocenę materiału dowodowego w oderwaniu od zasad doświadczenia życiowego i logicznego wnioskowania polegającą na nieuprawnionym uznaniu, że nie wszystkie nakłady poczynione przez uczestnika K. P. (1) mogą zostać uwzględnione przy rozliczeniu w związku ze zniesieniem współwłasności, w sytuacji gdy z opinii biegłego sądowego A. K. wynika, że nakłady dokonane przez K. P. (1) na nieruchomość objętą podziałem wynoszą 130.470,00 zł, ponadto Sąd Rejonowy pominął przy rozliczeniu kwotę 19.320 zł, którą uczestnik K. P. (2) wydał na podatek od nieruchomości w okresie od 1990-2013 r.;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu wbrew wyraźnym w tym zakresie dowodom zgromadzonym w postępowaniu, iż nakłady poczynione przez uczestnika K. P. (1) na nieruchomość objętą wnioskiem wynoszą 45.370 zł w sytuacji gdy z opinii biegłego A. K. wynika, iż nakłady dokonane na nieruchomość objętą podziałem wynoszą 130.470,00 zł, kwotę 19.320 zł, którą uczestnik K. P. (2) wydał na podatek od nieruchomości w okresie od 1990-2013 oraz, że orzekając spłatę nieruchomości na rzecz wnioskodawczynie nie ma potrzeby rozkładania kwoty na raty w sytuacji gdy na rozprawie w dniu 10 grudnia 2013 r. wnioskodawczynie oświadczyła, że jest gotowa przystać na rozłożenie spłaty na raty.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez przyznanie nieruchomości na współwłasność jemu i P. P. po 1/2 udziałów, bez obowiązku spłat przez K. P. (1) na rzecz wnioskodawczynie,

ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

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

Apelacja uczestnika K. P. (1) okazała się bezzasadna.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, który Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własny, a także w następstwie prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Analiza podniesionych przez skarżącego zarzutów i ich uzasadnienia prowadzi do wniosku, iż skarżący przede wszystkim kwestionuje przyjętą przez Sąd Rejonowy ocenę charakteru prawnego roszczenia o zwrot wartości nakładów opartego na art. 207 k.c., a w konsekwencji wysokość nakładów podlegających rozliczeniu w niniejszym postępowaniu.

Na wstępie Sąd Okręgowy wskazuje, że istotą art. 618 § 1 k.p.c. jest kompleksowe rozliczenie w postępowaniu o zniesienie współwłasności wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania i poniesionych nakładów na wspólną rzecz. W judykaturze Sądu Najwyższego utrwalilo się jednolite stanowisko, że wymienione w tym przepisie roszczenia dotyczą tylko współwłaścicieli, a poza tym, że katalog tych roszczeń jest wyczerpujący, gdyż przepis ma charakter wyjątkowy, co wyklucza możliwość rozszerzającej jego wykładni (zob. uchwały z dnia 12 stycznia 1973 r., III CZP 56/73, OSNC 1974, nr 7 - 7, poz. 125, z dnia 2 kwietnia 1982 r., III CZP 10/82, OSNC 1982 r., nr 11 - 12, poz. 162, z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007 nr 3, poz. 38, czy z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07, OSNC 2009 nr 2, poz. 22, wyrok z dnia 8 lutego 2012 r., V CSK 46/11, OSNC - ZD 2013 nr 3, poz. 48 oraz postanowienia z dnia 10 listopada 2019 r., I CSK 219/06 i z dnia 10 kwietnia 2014 r., IV CSK 474/13, niepubl.).

Skoro tak, to należało w niniejszym postępowaniu ustalić, czy zgłoszone przez K. P. (1) roszczenia mają charakter roszczeń współwłaścicieli związanych z posiadaniem rzeczy i poniesieniem na wspólną rzecz nakładów.

W tym zakresie, trafne jest stanowisko Sądu Rejonowego, że roszczenie K. P. (1) o rozliczenie nakładów dokonanych przez niego na nieruchomości wspólną przed 24 stycznia 1991 r. do powyższej kategorii nie należy.

Sąd Rejonowy przyjął bowiem (w ślad za stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 7 marca 1997 r., sygn. akt II CKN 57/96), że roszczenie powyższe ma charakter obligacyjny, a nie rzeczowy. Nie przechodzi ono zatem na kolejnego właściciela rzeczy. Z tego względu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawały nakłady dokonane przez skarżącego na nieruchomości objętą wnioskiem przed dniem 24 stycznia 1991 roku, bowiem wówczas wnioskodawczyni M. M. nie była jeszcze współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości. Sąd Rejonowy rozliczeniem objął jedynie nakłady poczynione po tej dacie, których wysokość biegła A. K. określiła na kwotę 45.370 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe stanowisko jest prawidłowe.

Wynika to z utrwalonego w orzecznictwie zapatrywania, które podziela również Sąd Okręgowy, że roszczenie o zwrot wartości nakładów poniesionych przez jednego ze współwłaścicieli na rzecz wspólną przysługuje wyłącznie przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów (tak np. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 roku, III CZP 144/07, OSNC 2009/2/22, a także z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 11/06, OSNC 2007/3/38). W powołanej uchwale z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07 (OSNC 2009/2/22), Sąd Najwyższy dodatkowo stwierdził, iż roszczenie o zwrot wartości nakładów poniesionych przez jednego ze współwłaścicieli na rzecz wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów, również wtedy, gdy osoby te zbyły swoje udziały nieodpłatnie, gdyż odpłatny, czy też nieodpłatny charakter zbycia udziału nie ma wpływu na odpowiedzialność z tytułu roszczeń uregulowanych w art. 207 k.c.

W ocenie Sądu Najwyższego, roszczeń powstających w sytuacjach unormowanych w art. 207 k.c. nie można uznać za wynikające z obligacji realnej, ponieważ do zobowiązań realnych, tak jak do praw rzeczowych, ma zastosowanie zasada numerus clausus i mogą być one powołane do życia tylko w wypadkach wyraźnie przewidzianych przez ustawę, nikt bowiem nie może być obciążony cudzym zobowiązaniem, jeżeli ustawa wyraźnie tak nie stanowi.

Z art. 207 k.c. nie wynika, by roszczenie przysługujące współwłaścicielowi z tego tytułu miało cechy właściwe dla roszczeń wynikających z obligacji realnej. Ustawodawca ani wprost, ani w sposób pośredni nie wskazał, by roszczenie o zwrot odpowiedniej części wydatków było roszczeniem innym niż względne, czyli powstające, istniejące i realizowane w stosunkach między współwłaścicielem, który poniósł wydatki i podmiotem, który w chwili ich poniesienia był obowiązany do zapłaty odpowiedniej części wydatków. Ustawodawca, normując powstanie prawa względnego o rozszerzonej skuteczności, musiałby w sposób wyraźny określić jego cechy, przede wszystkim przez rozstrzygnięcie o skuteczności względem każdego współwłaściciela, czyli względem podmiotu będącego współwłaścicielem w chwili wystąpienia z żądaniem. Przepis art. 207 k.c. takiego wskazania nie zawiera. Sąd Najwyższy zaznaczył ponadto, iż nie ma podstaw do przyjęcia, że roszczenie o zapłatę odpowiedniej części nakładów powstaje w innej chwili, niż poniesienie tych nakładów, czyli przykładowo w chwili zwrotu rzeczy. Dlatego też, zdaniem Sądu Najwyższego, roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomości ma charakter obligacyjny i przysługuje wobec osoby będącej współwłaścicielem nieruchomości w chwili, gdy nakładów dokonano.

Rozumując a contrario, roszczenie o zwrot nakładów nie przysługuje współwłaścicielowi wobec osoby, która dopiero w okresie następującym po zakończeniu dokonywania nakładów, stała się współwłaścicielem rzeczy.

Za trafnością tego poglądu, zdaniem Sądu Okręgowego, przemawia dodatkowo okoliczność, iż nabywca udziału w nieruchomości może nie wiedzieć o nakładach i o tym, czy nakłady, i w jakim zakresie, zostały rozliczone, zwłaszcza, gdy zostały one dokonane na rzeczy wspólnej na wiele lat przed nabyciem udziału. Rozwiązanie polegające na tym, iż roszczenie o zwrot nakładów na rzecz wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów, jest ponadto o tyle zasadne, iż współwłaściciele ci mają na bieżąco możliwość kontroli zakresu dokonywanych nakładów i wiedzę co do tego, czy nakłady zostały z nimi rozliczone.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego za prawidłowe.

Odnosnie zarzutu pominięcia przy wzajemnym rozliczeniu kwoty 19.320 zł, którą skarżący K. P. (1) wydał na podatek od nieruchomości w okresie od 1990-2013 r., stwierdzić należy, że skarżący w żadnym zakresie jej nie wykazał.

Roszczenia współwłaścicieli z tytułu poniesionych wydatków i ciężarów na rzecz wspólną sąd rozstrzyga wyłącznie na żądanie, nigdy z urzędu. Roszczenie to powinno zostać zgłoszone w toku postępowania w sposób sformalizowany, a mianowicie należy określić, jakie konkretnie kwoty mają zostać rozliczone. Na współwłaścicielu zgłaszającym to roszczenie spoczywa także ciężar dowodu faktu, iż wydatki zostały poczynione na rzecz wspólną oraz to współwłaściciel zgłaszający wniosek o ich rozliczenie powinien wykazać ich wartość.

K. P. (1) nie wykazał ani faktu ani wysokości ponoszonych podatków od nieruchomości, w szczególności (biorąc pod uwagę, że uczestnik zeznał, iż wysokość tego podatku rocznie wynosiła ok. 1.000 zł) nie wykazał, czy podatek w tak określonej wysokości wynikał z prowadzonej przez niego na tej nieruchomości działalności gospodarczej (do 2012 r.), co przecież nie jest bez znaczenia dla możliwości żądania zwrotu jego części od wnioskodawczyni.

Prawidłowym było również rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w zakresie terminu, w jakim uczestnik K. P. (1) winien dokonać na rzecz wnioskodawczyni M. M. spłaty kwoty 30.876,67 zł. Skarżący, oprócz powołania się na swoją trudną sytuację materialną, nie wykazał żadnych okoliczności przemawiających za zmianą orzeczenia w tym zakresie. Sąd Okręgowy akceptuje wyrażone w pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia powody takiego rozstrzygnięcia. Jedynie na marginesie podnieść należy również złą sytuację finansową wnioskodawczyni, tj. obciążenie kredytami przy braku pracy, problemy zdrowotne wnioskodawczyni, której uzasadniony interes również należy brać pod uwagę.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 520 §1 k.p.c. jako generalną regułę postępowania nieprocesowego. Nie było bowiem okoliczności do przyjęcia zasad szczególnych rozdziału kosztów z dalszych

paragrafów powołanego artykułu skoro postępowanie niniejsze w równym stopniu dotyczyło sytuacji prawnej wnioskodawczyni i uczestników postępowania.