

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 maja 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi w sprawie z wniosku W. K. z udziałem Gminy M. Ł. – Prezydenta Miasta Ł. o zniesienie współwłasności nieruchomości dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości o wartości 181.775 złotych położonej przy ul. (...) w Ł., składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie G-24, o powierzchni 0,0679 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) (punkt 1) i zasądził od W. K. na rzecz Gminy M. Ł. kwotę 69.166 złotych tytułem spłaty wartości udziału w nieruchomości (punkt 3), przy ustaleniu, iż wartość nieruchomości bez uwzględnienia nakładów dokonanych przez W. K. wynosi 138.332 złote (punkt 2), płatnej w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia oraz orzekł o kosztach postępowania (punkty 4 – 7)

Powyższe orzeczenie zaskarżył w zakresie punktu 2 i 3 wyroku uczestnik postępowania Gmina M. Ł. zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- a. art. 207 k.c. poprzez przyjęcie, że pomimo istnienia pomiędzy stronami umowy dotyczącej sposobu ponoszenia przez współwłaścicieli wydatków na nieruchomość, sposób ich rozliczenia w analizowanym stanie faktycznym i prawnym podlega rozliczeniu na podstawie powyższego przepisu;
- b. art. 118 k.c. przez nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów;
- c. art. 405 k.c. przez przyjęcie, że w istniejącym pomiędzy stronami stosunku prawnym do zwrotu nakładów dokonywanych przez jednego współwłaściciela na nieruchomość objętą współwłasnością, bez zgody drugiego, zastosowanie mają przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego:

- a. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie podstawy prawnej postanowienia co w konsekwencji uniemożliwia ustosunkowanie się do treści orzeczenia w zakresie podstawy prawnej roszczenia o zwrot nakładów;
- b. art. 618 k.c. poprzez przyjęcie, iż w niniejszej sprawie zasadne jest roszczenie wnioskodawcy o zwrot nakładów;
- c. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez dokonanie oceny zebranego materiału dowodowego przez nierozważenie w sposób wszechstronny zebranego materiału dowodowego w konsekwencji przyjęcie, że wnioskodawcy służy roszczenie o zwrot nakładów;
- d. art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niezasadne ustalenie przez sąd hipotetycznej wartości nieruchomości, czyli bez nakładów dokonywanych przez wnioskodawcę.

Uczestnik wniósł także o rozpoznanie i zmianę postanowienia Sądu I instancji z dnia 8 stycznia 2015 roku w przedmiocie oddalenia wniosku uczestnika postępowania o wydanie przez biegłą opinii określającej wysokość czynszu, jaką można by uzyskać w okresie od 1996 roku do 2013 roku gdyby nieruchomość wydzierżawiono lub wynajęto i w konsekwencji dopuszczenie wnioskowanego dowodu.

Na podstawie wskazanych zarzutów uczestnik wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w zakresie punktu 2 i 3 poprzez zasądzenie od W. K. na rzecz Miasta Ł. kwoty 90.887,50 złotych tytułem spłaty, płatnej w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia oraz zasądzenie kosztów postępowania prawnego za obydwie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Wstępnie zaznaczyć należy, iż skarżący nie kwestionował sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości, a jedynie wysokość zasądzonych na jego rzecz spłat. W tym zakresie skarżący podniósł szereg zarzutów, które okazały się niezasadne. W pierwszej kolejności odnieść jednakże należy się do wniosku skarżącego o zmianę postanowienia dowodowego wydanego przez Sąd I instancji, a w konsekwencji dopuszczenia i przeprowadzenia przez sąd odwoławczy dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości czynszu jaki można by uzyskać w latach 1996 – 2013, gdyby nieruchomość została wydzierżawiona lub wynajęta.

Przedmiotowy wniosek Sąd Okręgowy uznał za całkowicie bezzasadne z poniższych względów. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż skarżący podał, iż przedmiotowe postanowienie kwestionuje na podstawie art. 380 k.p.c. i zarzucił mu, że Sąd Rejonowy błędnie ustalił na jaką okoliczność zawnioskowany dowód z opinii biegłego miał zostać przeprowadzony. Wywód skarżącego w tym zakresie nie ma jednakże znaczenia, gdyż skarżący w toku postępowania nie skorzystał z określonego w art. 162 k.p.c. uprawnienia do złożenia zastrzeżenia na naruszenie przez Sąd Rejonowy prawa procesowego przy wydaniu wskazanego postanowienia dowodowego, a w konsekwencji skarżący utracił możliwość powołania się na nie w drodze zarzutu apelacyjnego, a tym samym wyłączona zostanie także kontrola przewidziana w art. 380 k.p.c. (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 lutego 2014 r., VI ACa 1079/13, LEX nr 1477383). Mając powyższe na względzie tak sformułowany zarzut apelacyjny nie mógł zostać uwzględniony, gdyż nie stanowił skutecznej podstawy odwoławczej. Dodatkowo wskazać jednakże można, iż przedmiotowe postanowienie dowodowe Sądu Rejonowego było prawidłowe, gdyż skarżący w toku postępowania nie zgłaszał roszczeń z tytułu posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę, a tym samym okoliczność, na którą przedmiotowy dowód miałby być przeprowadzony nie była istotna dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przechodząc do analizy zarzutów podniesionych przez skarżącego zacząć należy od zarzutów naruszenie prawa procesowego, gdyż ujawnienie tego typu uchybień mogłoby skutkować koniecznością uchylenia zaskarżonego orzeczenia bez analizy rozważań prawnych dokonanych przez Sąd I instancji. Skarżący zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 618 k.p.c., art. 361 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W myśl art. 233 § 1 k.p.c., Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przy ocenie materiału dowodowego sądowi przysługuje zatem swoboda zastrzeżona treścią powołanego wyżej przepisu. W razie tylko pogwałcenia reguł logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego, może mieć miejsce skuteczne kwestionowanie tej swobody oceny dowodów. Tego rodzaju uchybień nie sposób się dopatrzeć w stanowisku Sądu I instancji, co więcej skarżący oprócz ogólnikowego stwierdzenia, iż sąd nie rozważył w sposób wszechstronny zebranego materiału dowodowego nie wskazał jakich uchybień miał się w tym zakresie sąd dopuścić, czyli jakie dowody sąd pominął lub dokonał ich sprzecznej oceny. Co więcej skarżący nie powiązał wskazanego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. z dokonaniem przez sąd błędnych ustaleń faktycznych w sprawie, a zatem nie można ocenić w jaki sposób Sąd Rejonowy miałby uchybić temu przepisowi. W konsekwencji wbrew stanowisku apelacji uznać należy, iż Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom art. 233 § 1 k.p.c., oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził także trafne wnioski jurydyczne, których w żadnej mierze nie podważają zastrzeżenia apelacji.

W tym miejscu wskazać również należy, iż Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, którego prawidłowość nie była kwestionowana przez skarżącego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 618 k.p.c. lub 618 k.c. wskazać należy, iż nie sposób jest ocenić który z wymienionych przepisów skarżący powołał konstruując swój zarzut apelacyjny, gdyż uzasadnienie tego zarzutu nie odpowiada żadnej w tych norm prawnych. Jednakże mając na względzie, iż art. 618 k.c. dotyczy umowy kontraktacji, a art. 618 k.p.c. postępowania w zakresie zniesienia współwłasności przyjąć należało, iż skarżący chciał powołać w swoim zarzucie drugi z tych przepisów. Jednocześnie skarżący nie określił szczegółowo jednostki redakcyjnej wskazanego przepisu, a w konsekwencji nie sposób ocenić jakie uchybienie zarzuca zaskarżonemu orzeczeniu, gdyż jednocześnie

na uzasadnienie przedmiotowego zarzutu skarżący podał, iż sąd naruszył ten przepis poprzez przyjęcie, iż w niniejszej sprawie zasadne jest roszczenie wnioskodawcy o zwrot nakładów. Jednocześnie wskazać należy, iż art. 618 k.p.c. jest przepisem proceduralnym, który określa jakie roszczenia stron postępowania o zniesienie współwłasności mogą być w tym postępowaniu rozstrzygane, natomiast nie stanowi on podstawy oceny przez sąd zasadności zgłoszonych roszczeń. W konsekwencji Sąd Rejonowy nie mógł dopuścić się obrazy art. 618 k.p.c. w sposób wskazany przez skarżącego, natomiast kwestia zasadności roszczeń wnioskodawcy o zwrot nakładów zostanie szczegółowo omówiona przy zarzutach dotyczących naruszenia prawa materialnego, gdyż w rzeczywistości apelacja skarżącego opiera się na zarzutach opartych na wskazanym uzasadnieniu.

Nieprawidłowo został przez skarżącego sformułowany zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c., gdyż przepis ten określa, iż sąd rozstrzygając daną sprawę bierze pod uwagę stan faktyczny i stan prawny z chwili zamknięcia rozprawy. Oznacza to, iż w zakresie stanu faktycznego sąd rozstrzyga sprawę na podstawie wyników przeprowadzonego postępowania dowodowego i nie może brać pod uwagę okoliczności, które z tych dowodów nie wynikają. Tym samym naruszenie tego przepisu w niniejszej sprawie nie miało miejsca, gdyż Sąd Rejonowy wartość nieruchomości, zarówno z uwzględnieniem poczynionych przez wnioskodawcę nakładów, jak również bez nich ustalił na podstawie niekwestionowanej przez strony opinii biegłego, czyli w wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego według cen rynkowych. Co prawda Sąd Rejonowy dokonał ustaleń wartości nieruchomości zarówno według jego obecnego stanu, jak także według stanu hipotetycznego, gdyby nakłady nie zostały przez wnioskodawcę dokonane, jednakże przyjęcie jednej z tych dwóch wartości przy obliczaniu wysokości należnej skarżącemu spłacie nie stanowi oparcia rozstrzygnięcia na stanie faktycznym odmiennym od ustalonego w sprawie lub według norm prawnych nie obowiązujących w momencie zamknięcia rozprawy. W konsekwencji zarzut przyjęcia przez Sąd Rejonowy wartości nieruchomości bez uwzględnienia dokonanych nakładów należy rozpatrywać na gruncie naruszenia prawa materialnego i razem z tymi zarzutami zostanie on omówiony.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. okazał się natomiast jedynie o tyle zasadny, że Sąd Rejonowy nie przedstawił w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia kompleksowych rozważań prawnych dotyczących sposobu rozliczenia dokonanych przez wnioskodawcę nakładów. Jednakże wskazane uchybienie nie mogło skutkować uchyleniem zaskarżonego orzeczenia, gdyż z uzasadnienia Sądu I instancji można wyprowadzić motywy prawne rozstrzygnięcia, w tym również w zakresie nakładów poniesionych przez wnioskodawcę. Tym samym pomimo, iż Sąd Rejonowy w sposób lakoniczny i bez powołania konkretnych norm prawnych odniósł się do kwestii rozliczenia nakładów na nieruchomość, zaskarżone orzeczenie poddaje się kontroli instancyjnej, a zatem podniesiony zarzut nie może skutkować zmianą czy uchyleniem orzeczenia, gdyż uchybienie to nie miało wpływu na wynik sprawy. Zaznaczyć również należy, iż jedynie wyjątkowo naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może zostać podniesione jako skuteczny zarzut apelacyjny, gdyż jedynie skrajnie wadliwe uzasadnienie orzeczenia nie pozwala na jego kontrolę instancyjną, zaś samo uzasadnienie jako sporządzane po wydaniu orzeczenia co do zasady nie ma wpływu na wynik postępowania.

W konsekwencji, żaden z podniesionych przez skarżącego zarzutów naruszenia prawa procesowego nie okazał się zasadny i nie mógł skutkować zmianą bądź uchyleniem zaskarżonego orzeczenia.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował również przepisy prawa materialnego, choć w tym zakresie nie dał temu pełnego wyrazu w uzasadnieniu w zakresie rozliczenia nakładów dokonanych przez wnioskodawcę. Podstawą zasądzenia na rzecz skarżącego spłat był art. 212 § 1 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. W niniejszej sprawie zniesienie współwłasności na zgodny wniosek uczestników nastąpiło poprzez przyznanie nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy, a zatem Sąd Rejonowy zobowiązany był do określenia na rzecz pozostałego współwłaściciela, czyli skarżącego, zasądzić spłaty w wysokości odpowiadającej wartości jego udziału. Przepisy prawa materialnego nie określają wprost sposobu obliczania wartości udziału współwłaściciela w przedmiocie współwłasności, jednakże co do zasady przyjmuje się, iż powinna to być wartość odpowiadająca części wartości całego przedmiotu współwłasności jaką posiada współwłaściciel na rzecz którego orzekana jest spłata.

Powyższe oznacza, iż konieczne przy określaniu wysokości spłat jest ustalenie wartości przedmiotu współwłasności, czyli w niniejszej sprawie wartości nieruchomości. Sąd Rejonowy ustalił w tym zakresie dwie wartości nieruchomości uwzględniając, iż obecny stan nieruchomości jest wynikiem nakładów poczynionych samodzielnie przez wnioskodawcę. W konsekwencji Sąd I instancji ustalił jaką wartość ma nieruchomość w chwili wydawania opinii przez biegłego, a jaką miałyby gdyby wnioskodawca nie poczynił na nią nakładów. Ustalając wysokość spłaty na rzecz skarżącego Sąd Rejonowy wziął pod uwagę wartość nieruchomości w stanie bez nakładów poczynionych przez wnioskodawcę oraz wysokość udziału skarżącego w własności nieruchomości, która wynosiła 1/2. W ocenie Sądu Okręgowego taki sposób ustalenia wysokości spłaty był prawidłowy.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż wnioskodawca ze względu na łączącą uczestników umowę nie mógł domagać się zwrotu części nakładów poczynionych na nieruchomość, a jednocześnie nakłady te w sposób istotny zwiększały wartość nieruchomości w chwili sporządzania opinii przez biegłego. Okoliczność ta nie mogła zostać bez znaczenia dla rozstrzygnięcia Sądu I instancji ze względu na zasady współżycia społecznego, gdyż ustalenie wysokości spłat według stanu nieruchomości po dokonaniu nakładów doprowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia skarżącego kosztem wnioskodawcy. W tym aspekcie nie można również pomijać okoliczności, iż skarżący czynił przedmiotowe nakłady, gdyż wspólna nieruchomość stanowiła jego miejsce zamieszkania, a skarżący odmawiał wyrażenia zgody na wykonaniu remontów niezbędnych do bezpiecznego i higienicznego użytkowania budynku posadowionego na nieruchomości, w tym między innymi doprowadzenia instalacji wodociągowej i gazowej. W tym miejscu podkreślić należy, iż skarżący nie kwestionował ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego w zakresie nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na wspólną nieruchomość, w tym także nie stawiał zarzutów do ustalonej przez Sąd Rejonowy wartości nieruchomości w przypadku, gdy nakłady nie byłyby wykonane.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należy, iż zasądzenie na rzecz skarżącego spłaty obliczonej na podstawie wartości nieruchomości z uwzględnieniem dokonanych nakładów prowadziłoby do nieakceptowalnej sytuacji, w której wnioskodawca z jednej strony poniósł koszty związane ze zwiększeniem wartości nieruchomości, a następnie na skutek orzeczenia sądowego musiałby zapłacić współwłaścicielowi tytułem spłaty kwotę wyższą właśnie ze względu na dokonane nakłady.

W ocenie Sądu Okręgowego takie rozstrzygnięcie byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zaznaczyć jednocześnie należy, iż zaskarżone orzeczenie nie narusza przepisów prawa materialnego, gdyż art. 212 § 1 k.c. nie określa sztywnego sposobu obliczania przez sąd wysokości dopłat i spłat przy zniesieniu współwłasności. Natomiast wykładnia celowościowa wskazanego przepisu wskazuje, iż sąd powinien dokonać zniesienia współwłasności w taki sposób, aby współwłaściciel, który zostaje pozbawiony prawa własności na rzecz innego współwłaściciela czy to w całości czy w części, otrzymał tytułem spłaty kwotę odpowiadającą utraconemu przez niego prawu, co oznacza, iż wysokość dopłaty i spłaty nie powinna prowadzić do wzbogacenia się jednego współwłaściciela kosztem drugiego. W konsekwencji sąd orzekając o wysokości spłat może wziąć pod uwagę również szczególne okoliczności, które co prawda nie wpływają bezpośrednio na wysokość spłat czy dopłat, ale na sposób ich obliczania.

Zważywszy na powyższe rozważania należy uznać, iż zarzuty prawa materialnego przedstawione w apelacji są niezasadne, gdyż skarżący błędnie wskazuje, iż art. 207 k.c. i 405 k.c. były przez Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie zastosowane, a w konsekwencji również mylnie zarzuca naruszenie art. 118 k.c.

Odnosząc się do naruszenia art. 207 k.c. wskazać należy, iż Sąd I instancji nie zasądził od skarżącego na rzecz wnioskodawcy jakiegokolwiek kwoty tytułem zwrotu poniesionych nakładów na nieruchomość. Nie sposób zatem uznać, iż Sąd Rejonowy zastosował w niniejszej sprawie art. 207 k.c., a zatem że mógł go naruszyć przez błędne zastosowanie. Zaznaczyć także należy, iż Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia powołuje się co prawda na wskazany przepis, jednakże nie w zakresie nakładów poniesionych przez wnioskodawcę. Co więcej w uzasadnieniu Sąd Rejonowy wyraźnie wskazał, iż ze względu na łączącą uczestników umowę wnioskodawca nie może żądać zwrotu poniesionych nakładów od skarżącego, a zatem nie sposób przyjąć, że Sąd Rejonowy dokonał jakichkolwiek rozliczeń na podstawie wskazanego przepisu.

Skarżący także błędnie zarzucił naruszenie art. 405 k.c. jako podstawy rozliczenia nakładów. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zarzut ten pozostaje w sprzeczności z zarzutem naruszenia art. 207 k.c., gdyż Sąd Rejonowy nie mógł oprzeć swojego rozstrzygnięcia na tych dwóch sprzecznych ze sobą przepisach. Ponadto nie sposób uznać, iż Sąd Rejonowy zastosował w niniejszej sprawie art. 405 k.c., gdyż w uzasadnieniu nie odnosił się on do przesłanek zastosowania tego przepisu, a przepis ten został przytoczony w uzasadnieniu jako część cytatu z orzeczenia Sądu Najwyższego. Bez wątplenia także pozostaje, jak zostało to już wskazane przy odniesieniu się do naruszenia art. 207 k.c., iż Sąd Rejonowy nie odnosił się do stanowiska wnioskodawcy - żądania zasądzenia na jego rzecz od skarżącego zwrotu części poniesionych nakładów, a tym samym Sąd Rejonowy nie miał żadnych podstaw, aby swoje rozstrzygnięcie opierać na art. 405 k.c. Ponownie w tym miejscu podkreślić należy, iż nakłady dokonane przez wnioskodawcę Sąd Rejonowy uwzględnił na etapie ustalania wartości nieruchomości, która to następnie stanowiła podstawę ustalenia wysokości spłaty, a nie jako kwotę zasądzoną tytułem zwrotu nakładów i potrąconą z kwotą należną tytułem spłaty, co byłoby niedopuszczalne.

Przechodząc do ostatniego z zarzutów, czyli naruszenia art. 118 k.c., wskazać należy, iż jego bezzasadność wynika z powołanych powyżej okoliczności, gdyż Sąd Rejonowy nie mógł uwzględnić zarzutu przedawnienia roszczeń wnioskodawcy względem skarżącego z tytułu zwrotu nakładów w sytuacji, gdy przyjął, że wnioskodawca nie może skutecznie zgłosić tego typu żądania ze względu na łączącą strony umowę. W konsekwencji Sąd Rejonowy nie tylko nie miał podstaw, aby zarzut przedawnienia uwzględnić, ale także nie musiał go rozważać, gdyż jego zasadność lub brak nie wpłynęłyby na treść rozstrzygnięcia.

Reasumując, w ocenie Sądu Okręgowego, skarżący nie zdołał przedstawić argumentów, które podważałby prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu I Instancji. Z tego względu, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c., uznając, iż wnioskodawca oraz skarżący ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie. W przypadku postępowania w przedmiocie zniesienia współwłasności wszyscy uczestnicy dążą do wspólnego celu, jakim jest zniesienie współwłasności, a zatem mają wspólny interes w rozstrzygnięciu sprawy. Wniosku tego nie zmienia okoliczność, iż pomiędzy uczestnikami sporna jest wysokość spłat należnych jednemu z nich. W konsekwencji brak jest podstaw do odstąpienia od wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. reguły ponoszenia kosztów przez uczestników postępowania nieprocesowego.