

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, w sprawie z wniosku Z. N. z udziałem A. B. zniósł współwłasność nieruchomości o wartości 260.800 zł, położonej przy miejscowości N., gminie S., składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...), o powierzchni 2,4000 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), w ten sposób, że przyznał tę nieruchomość na wyłączną własność Z. N., zasądził od Z. N. na rzecz A. B. kwotę 131.500,63 zł tytułem spłaty, płatną w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia; oddalił wnioski Z. N. o zobowiązanie uczestniczki do złożenia oświadczenia woli oraz o zobowiązanie do wydania dokumentów w postaci map, ewentualnie o zasądzenie kwoty 4977,60 zł, ustalił, że Z. N. dokonał podlegających rozliczeniu wydatków na nieruchomość opisaną w punkcie 1 postanowienia w kwocie 1569 zł oraz że A. B. dokonała podlegających rozliczeniu wydatków na nieruchomość opisaną w punkcie 1 postanowienia w kwocie 3770,27 zł; odmówił w całości zatwierdzenia sprawozdania Z. N. z zarządu nieruchomością sprawowanego na podstawie wydanego w niniejszej sprawie w dniu 23 kwietnia 2012 roku postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia; oddalił wniosek Z. N. o przyznanie wynagrodzenia za sprawowanie zarządu nieruchomością na podstawie wydanego w niniejszej sprawie w dniu 23 kwietnia 2012 roku postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia; obciążył Z. N. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 4384,52 zł tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków; obciążył uczestniczkę na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 2959,95 zł tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków i oddalił wniosek uczestniczki o zasądzenie kosztów postępowania od wnioskodawcy.

Zdaniem Sądu Rejonowego, twierdzenia wnioskodawcy odnośnie istnienia ustaleń związanych z nabyciem przez uczestniczkę udziału w nieruchomości na rzecz wnioskodawcy nie znajdują oparcia w materiale dowodowym. Sąd Rejonowy ustalił, że po pierwsze uczestniczka miała środki na nabycie tej nieruchomości, a po drugie sam wnioskodawca nie był do końca konsekwentny w swoich wyjaśnieniach. Z jednej strony wywodził, że istniała taka umowa stron, a innym razem ponosił, że zakup nieruchomości także na rzecz uczestniczki był swoistego rodzaju darowizną na jej rzecz. Dlatego żądanie zobowiązania do złożenia przez uczestniczkę oświadczenia woli podlegało oddaleniu.

Sąd Rejonowy podkreślił, że żądania rozliczenia nakładów, wydatków i pożytków zgłaszane przez wnioskodawcę i uczestniczkę jako mające charakter stricte procesowy powinny być udowodnione. Wnioskodawca zaś nie udowodnił, że poniesione przez niego wydatki i nakłady w okresie wspólnego prowadzenia gospodarstwa nie znalazły pokrycia w pobranych przychodach. Obie strony były zgodne co do tego, że przychody te były przeznaczone nie tylko na inwestycje w nieruchomość, ale także na bieżące potrzeby uczestników. Okoliczności te potwierdza wyciąg z rachunku bankowego służący do obsługi finansowej nieruchomości. Nie zostało udowodnione jaki łączny przychód przyniosła nieruchomość w czasie wspólnego gospodarowania stron, jakie kwoty zostały wydatkowane z tego przychodu na nakłady, jakie bieżące wydatki były uiszczane. Żadna ze stron nie zgłosiła też wniosku dowodowego dla ustalenia czy przy prawidłowo prowadzonym zarządzie nieruchomością, wydatki na nieruchomość znalazły pokrycie w przychodach, a jeśli nie – w jakiej części.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgłaszane przez uczestników dowody nie przyczyniły do kompleksowego rozliczenia zarządu w okresie, gdy zarząd prowadzony był przez obie strony, oraz w czasie sprawowania go tylko przez wnioskodawcę. Właściwym środkiem dowodowym dla dokonania takich ustaleń (czy przy prawidłowo prowadzonym zarządzie nieruchomością, wydatki na nieruchomość znalazłyby pokrycie w przychodach, a także na okoliczność możliwych do uzyskania pożytków w czasie pozostawania nieruchomości w zarządzie wnioskodawcy) byłby dowód z opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami, ale takiego wniosku żadna ze stron nie zgłosiła. Tym samym także uczestniczka nie wykazała zasadności swojego żądania w zakresie rozliczenia pożytków. Wnioskodawca nie wykazał natomiast zasadności swojego żądania o wydanie przez uczestniczkę map, ewentualnie zwrotu kwot wydanych na ich uzyskanie, które to zostało oddalone. Kwoty wydatkowane w tym zakresie zostały w czasie wspólnego zarządzania nieruchomością przez strony, zatem brak podstaw do twierdzenia, że pochodziły wyłącznie z majątku

wnioskodawcy, tym bardziej, że wydatek związany był ze wspólną inwestycją. Wnioskodawca i uczestniczka zgłosili żądanie ustalenia, że dokonywali wydatków polegających na zapłacie podatku od nieruchomości. Tego rodzaju świadczenia jak daniny publicznoprawne obciążają właścicieli niezależnie od tego, czy faktycznie wykonują swe prawo, zaś ich uiszczenie stanowi czynność zachowawczą w rozumieniu przepisu art. 209 kc. Stąd obciążają one współwłaścicieli proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów. Uiszczane przez nich należności należało zatem rozliczyć w niniejszej sprawie. Podlegały też rozliczeniu dokonane przez uczestniczkę wydatki w okresie od 1 stycznia 2010 do 8 maja 2012r. W okresie przed 1 stycznia 2010 roku strony posiadały wspólny rachunek i wspólnie zarządzały przychodami z nieruchomości, brak jest zatem podstaw do ustalenia, że poczynione przez uczestniczkę wydatki na nieruchomość nie znalazłyby w tym zakresie pokrycia w przychodach (a przynajmniej stosownie do poczynionych wyżej rozważań uczestniczka tego nie wykazała). Z dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń wynika, że po 1 stycznia 2010 roku uczestnicy nie mieli już wspólnego rachunku i nie zarządzali wspólnie nieruchomością, dlatego po tym okresie uczestniczka z własnych dochodów uiszczala koszty związane opłatami za media. W ocenie Sądu Rejonowego za uzasadnione należało uznać uiszczanie przez uczestniczkę tychże opłat tylko do czasu powzięcia przez nią wiedzy o ustanowieniu wnioskodawcy zarządcą nieruchomości tj. do 8 maja 2012 roku, kiedy to pełnomocnik uczestniczki otrzymał odpis postanowienia w tym przedmiocie. Natomiast po powzięciu wiedzy przez uczestniczkę o ustanowieniu zarządcy nie powinna ona sama ponosić wydatków na media bez upewnienia się czy będą uzasadnione. Sąd ustalił, że gdy chodzi o kwoty uiszczane przed 1 stycznia 2010 roku, to strony prowadziły jeszcze wówczas rachunek bankowy służący do obsługi nieruchomości. Z tego też rachunku uczestniczka na swój rachunek bankowy w dniu 22 listopada 2009 roku przelała kwotę 5700 zł, a 3 dni później (25 listopada 2009 roku) uiściła kwotę 2307,70 zł tytułem zapłaty za energię elektryczną /k.156/. Dlatego zdaniem Sądu Rejonowego jest wysoce prawdopodobne, że właśnie pobrane wcześniej pieniądze na ten cel przeznaczyła.

Sąd Rejonowy, uznał za nieudowodnione, aby uczestnicy sprzeciwiali się określonym wydatkom, także w części, gdy były zaspakajane potrzeby tylko jednego z nich. Nie zostało też udowodnione jakie łącznie kwoty zostały przeznaczone na wydatki każdej ze stron. Nie znajdowało zatem uzasadnienia żądanie wnioskodawcy dotyczące rozliczenia pobranych przez uczestniczkę z konta pieniędzy, a także żądanie uczestniczki rozliczenia wspólnych środków przeznaczanych na majątek odrębny wnioskodawcy. Jeśli chodzi o żądanie ustalenia, że wnioskodawca dokonał nakładu poprzez spłatę wierzycieli O. i W., to Sąd Rejonowy uznał za niewykazane, aby spłata na rzecz tych spółek miała związek z przedmiotem podziału w niniejszej sprawie.

Uwzględniając stanowiska obu stron zainteresowanych, jak też sposób faktycznego użytkowania nieruchomości wspólnej, Sąd Rejonowy finalnie doszedł do przekonania, że bardziej uzasadnione i racjonalne okolicznościami faktycznymi jest zniesienie współwłasności przez przyznanie całej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy. W sprawie niniejszej zainteresowani nie złożyli zgodnych wniosków co do wysokości spłaty, dlatego też należna uczestnicze spłata została ustalona w oparciu o przysługujący jej udział w przedmiotowej nieruchomości rolnej, tj. w wysokości 1/2 wartości nieruchomości (260.800 zł x 1/2 = 130.400 zł). Przy uwzględnieniu, że wnioskodawca i uczestniczka dokonali podlegających rozliczeniu wydatków na nieruchomość, przy czym Z. N. w kwocie 1569 zł, zaś A. B. w kwocie 3770,27 zł, Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwotę 131.500,63 zł. Uczestniczka winna bowiem zwrócić wnioskodawcy połowę uiszczonych przez niego wydatków (784,50 zł), a wnioskodawca powinien zwrócić uczestnicze połowę uiszczonych przez nią wydatków (1885,13 zł). Ustalając termin płatności zasądzonej spłaty na okres trzech miesięcy, biegnący od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, Sąd Rejonowy wziął pod uwagę konieczność zgromadzenia przez wnioskodawcę kwoty należnej uczestnicze tytułem spłaty, co niewątpliwie związane jest z upływem pewnego czasu. Jednocześnie Sąd zastrzegł ustawowe odsetki na wypadek uchybienia terminowi płatności.

W oparciu o przepis art. 937 § 2 k.p.c. w zw. z art. 615 k.p.c. Sąd odmówił w całości zatwierdzenia sprawozdania zarządcy z zarządu sprawowanego na podstawie postanowienia z dnia 23 kwietnia 2012 roku wskazując, że złożone sprawozdanie nie odpowiada wymogom określonym w art. 937 § 1 k.p.c. i nie dokumentuje uzyskiwanych dochodów i poczynionych wydatków. W szczególności brak jest sprawozdania rachunkowego, które powinno przedstawiać analizę ekonomiczną i efekty czynności zarządcy, poczynione wydatki i uzyskane w toku zarządu dochody z nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego, przyznanie wynagrodzenia zarządcy nie jest zasadne, gdyż zarząd nie był należycie sprawowany. W istocie wnioskodawca wykorzystywał tylko nieruchomości dla potrzeb własnych i swojej rodziny.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w części, tj. co do punktów 2-10 i wnosząc o zmianę orzeczenia w zaskarżonej części ewentualnie uchylenie orzeczenia w zaskarżonej części i przekazanie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Skarżący zarzucił:

- a) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia polegający na wadliwym przyjęciu, że uczestniczka postępowania posiadała w lutym 2006r. środki na zakup 1/2 części nieruchomości tj. kwotę 67 500 zł;
- b) niewzięcie pod uwagę przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia dokumentów urzędowych załączonych przez wnioskodawcę jako dowody w sprawie w postaci orzeczenia Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi, sygn. akt V RC 466/04, Sądu Okręgowego w Łodzi XII Cz 112/05, ustaleń tych Sądów, zeznań A. B. złożonych pod odpowiedzialnością karną w tej sprawie co miało wpływ na ustalenie sytuacji materialnej i majątkowej uczestniczki postępowania a w konsekwencji wadliwe przyjęcie, że zapłaciła ona za połowę nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności;
- c) oddalenie wniosku o zasądzenie od uczestniczki kwoty 4877,60 zł tytułem nakładu z majątku odrębnego wnioskodawcy na nieruchomości będące przedmiotem podziału pomimo ustalenia, że wnioskodawca zapłacił taką kwotę za usługi geodezyjne dotyczące przedmiotowej nieruchomości;
- d) nierozliczenie w zniesieniu współwłasności kwoty 5700 zł pomimo ustalenia i udowodnienia, że uczestniczka dokonała wypłaty tej kwoty w dniu 22.11.2009r. z rachunku wnioskodawcy;
- e) nierozpoznanie wniosków dowodowych wnioskodawcy zwartych w piśmie procesowym z dnia 30.04.14 r. w tym zwartego w jego treści zarzutu przeciwko żądaniu pieniężnemu w bezprawnie wypłaconych kwotach (150 000 zł) oraz odszkodowania za niemożliwość prowadzenia gospodarstwa w kwocie po 40 000 zł za każdy rok po dacie odłączenia mediów;
- f) oddalenie wniosku o zobowiązanie A. B. do założenia oświadczenia woli pomimo zeznań świadków i materiału dowodowego dającego podstawy uwzględnienia tego wniosku;
- g) ustalenie, że poczynione na nieruchomość nakłady wnioskodawcy były jedynie w kwocie 1569 zł a nakłady uczestniczki w kwocie 3770,29 zł w sytuacji gdy materiał dowodowy w tym zeznania świadków oraz złożone przez wnioskodawcę faktury odzwierciedlają zupełnie inny rozkład poniesionych kosztów i nakładów;
- h) odmówienie zatwierdzenia złożonego do akt sprawy sprawozdania wnioskodawcy z zarządu nieruchomością w całości, nierozważenie chociażby częściowego jego przyjęcia w sytuacji gdy z doświadczenia życiowego i ogólnej wiedzy wynikają określone koszty zarządu i można je rozliczyć w niniejszym postępowaniu chociażby w minimalnych wysokościach za każdy rok a są one potwierdzone fakturami;
- i) oddalenie wniosku o wypłacenie wnioskodawcy wynagrodzenia za sprawowany zarząd nieruchomością pomimo faktycznego jego sprawowania przez kilka lat do chwili obecnej;
- j) nieuwzględnienie w zaskarżonym postanowieniu faktu, że będące przedmiotem zniesienia współwłasności nieruchomości stanowią gospodarstwo rolne i zasądzenie jednorazowej spłaty w całości w sytuacji gdy zgodnie z treścią art. 216 k.c. spłata winna być obniżona;
- k) nierozważenie możliwości rozłożenia spłaty na raty, wydłużenia terminu spłaty;

l) nierozpoznanie całości i istoty sprawy;

m) ustalenie kosztów procesu z pominięciem kwoty wpisu uiszczzonego przez wnioskodawcę w niniejszej sprawie.

Wnioskodawca w apelacji wskazał nadto, że z uwagi na brak środków finansowych nabycie udziału w przedmiotowej nieruchomości przez uczestniczkę miało charakter czynności powierniczej. Podkreślił zasadność żądania rozliczenia kwoty po 40 000 zł rocznie tytułem odszkodowania z uwagi na to, że A. B. w dniu 24 maja 2011r. pozbawiła całą nieruchomość dopływem wody i energii elektrycznej. Wnioskodawca podtrzymał żądanie wynagrodzenia za okres sprawowanego zarządu. Zarzucił Sądowi Rejonowemu niewzięcie pod uwagę możliwości zmniejszenia spłaty, rozłożenia spłaty na raty, wydłużenia terminu na raty pomimo tego, że nieruchomość stanowi gospodarstwo rolne.

W odpowiedzi na apelację, uczestniczka wniosła o oddalenie apelacji oraz obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do najdalej idącego zarzutu nierozpoznania istoty sprawy, który zdaniem skarżącego powinien skutkować uchyleniem orzeczenia. Zarzut ten jest o tyle zaskakujący, że żaden z uczestników nie skarżył sposobu zniesienia współwłasności. W wyniku uprawomocnienia się rozstrzygnięcia w pkt 1 wnioskodawca stał się właścicielem całej nieruchomości. Natomiast apelacja dotyczyła sposobu rozliczeń i wysokości spłat pomiędzy współwłaścicielami. Skarżący nie wyjaśnił dlaczego uważa, że Sąd Rejonowy nie rozstrzygnął istoty sprawy. Natomiast jego poszczególne zarzuty dotyczą przede wszystkim oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd pierwszej instancji oraz ustaleń faktycznych i prawnych na tej podstawie dokonanych.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

Warto w tym miejscu przypomnieć, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego uznania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, czyli z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności.

Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jure, że sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy.

Fakt, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne, niż przyjęte przez sąd, nie dochodzi do naruszenia w/w przepisu. Odnotować wypada, że jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów, choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć również logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Nie jest tu wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189).

Z uwagi na powyższe nie są zasadne zarzuty apelacji dotyczące błędnych ustaleń faktycznych i wadliwej oceny materiału dowodowego.

Odnosząc się do zarzutu błędnej oceny możliwości finansowych uczestniczki przed zakupem nieruchomości stwierdzić trzeba, że Sąd Rejonowy w sposób wyczerpujący w uzasadnieniu wyjaśnił na podstawie jakich dowodów i dlaczego uznał, że uczestniczka przed zakupem udziału w nieruchomości dysponowała środkami pieniężnymi.

Prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie podważają kopie protokołów zeznań A. B. oraz orzeczeń ze sprawy alimentacyjnej, na które skarżący powołuje się w apelacji. Wbrew jego twierdzeniom Sąd Rejonowy nie był w niniejszej sprawie związanych ustaleniami faktycznymi dotyczącymi sytuacji materialnej uczestniczki w innej sprawie. Przedmiotem prawomocności materialnej jest jedynie ostateczne rozstrzygnięcie, wyrażone w sentencji orzeczenia, nie zaś przesłanki, które doprowadziły do sformułowania owej sentencji. Sąd bowiem nie jest związany ani ustaleniami faktycznymi, ani poglądami prawnymi zawartymi w uzasadnieniu orzeczenia (art. 365 § 1 k.p.c.).

Sąd Okręgowy w pełni podziela konkluzje Sądu Rejonowego co do niewykazania twierdzeń Z. N. o zawarciu z uczestniczką umowy zlecenia powierniczego (fiducyjnego) nabycia nieruchomości, której skutkiem było nabycie udziału przez uczestniczkę na jego rzecz. Wnioskodawca nie przedstawił na tę okoliczność żadnego bezpośredniego lub pośredniego dowodu.

Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy z treści umowy zlecenia, obejmującej tzw. fiducjarne nabycie nieruchomości musi wynikać bezpośrednio obowiązek nabycia nieruchomości przez zleceniobiorcę, tzn. to że jedna strona zleca drugiej nabycie własności nieruchomości, a druga to zlecenie przyjmuje. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ocenił materiał dowodowy i uznał, że wnioskodawca nie wykazał treści umowy na którą się powoływał. Dla przyjęcia, że uczestnicy zawarli umowę zlecenia essentialia negotii muszą być ustalone w sposób jasny, nie budzący wątpliwości. A takie, w niniejszej sprawie w sposób pewny i jednoznaczny nie zostały ustalone. Sąd Rejonowy trafnie zwrócił uwagę na to, że sam wnioskodawca nie był do końca konsekwentny w swoich wyjaśnieniach. Z jednej strony wywodził, że istniała taka umowa stron, a innym razem ponosił, że zakup nieruchomości także na rzecz uczestniczki był swoistego rodzaju darowizną na jej rzecz (k.42).

W niniejszej sprawie wnioskodawca zawarcie umowy zlecenia uzasadniał głównie tym, że uczestniczka nie miała własnych środków na zakup udziału w przedmiotowej nieruchomości. Uczestniczka wykazała posiadanie własnych środków finansowych co szczegółowo zostało omówione w uzasadnieniu Sądu Rejonowego. Z drugiej strony, nawet gdyby tych środków finansowych nie miała w wystarczającej wysokości, nie jest to tożsame z zawarciem z wnioskodawcą umowy powierniczego nabycia nieruchomości. Reasumując, Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy uznał, że roszczenie wnioskodawcy o zobowiązanie do złożenia przez uczestniczkę oświadczenia woli podlega oddaleniu jako niewodnione.

Przechodząc do oceny kolejnych zarzutów, dotyczących rozliczenia nakładów i wydatków poczynionych przez wnioskodawcę, należy wskazać, że również stanowią one nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Rejonowego. Wbrew stanowisku skarżącego Sąd Rejonowy wziął pod uwagę wszystkie okoliczności, które miały znaczenie z punktu widzenia rozliczenia wnioskodawczyni i uczestnika. Sąd pierwszej instancji przyjął, że w okresie wspólnego zarządzania przedmiotową nieruchomością, gdy strony uzyskiwały z niej dochody wydatki z nią związane powinny być pokrywane z przychodów uzyskiwanych z tej nieruchomości. Zwłaszcza, że jak wskazywał sam wnioskodawca w czasie gdy strony nie były skonfliktowane roczny dochód z nieruchomości wynosił około 35 000 zł (k.98).

Wobec braku inicjatywy dowodowej uczestników co do ustalenia dochodowości nieruchomości w tym okresie oraz wysokości koniecznych wydatków na nieruchomość Sąd pierwszej instancji uznał za niezasadne żądanie rozliczenia wydatków na nieruchomość z tego okresu. Natomiast od stycznia 2010 r. Sąd Rejonowy rozliczył uzasadnione wydatki na nieruchomość każdego ze współwłaścicieli zgodnie ze złożonymi dokumentami źródłowymi.

Zarzuty apelacji dotyczące rozliczenia nakładów są na tyle ogólne, że trudno się do nich ustosunkować. Skarżący podnosi bowiem, że rozkład poniesionych kosztów i nakładów był zupełnie inny, ale nie wskazuje jakie konkretne kwoty zostały przez Sąd pierwszej instancji pominięte.

Za niezasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut nierozliczenia kwoty 5700 zł z rachunku bankowego. Jak wskazywała uczestniczka, w chwili wypłaty tej kwoty był to jej rachunek (k.1107). Uczestniczka przeniosła prawa do tego rachunku na wnioskodawcę dopiero po ich rozstaniu w grudniu 2009r. Dodatkowo z ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego wynika, że część wypłaconej kwoty uczestniczka przeznaczyła na wydatki związane z przedmiotową nieruchomością. Dlatego też również w tej części zarzuty apelacji nie podważają trafnych ustaleń Sądu Rejonowego.

Odwoływanie się przez skarżącego do nierozpoznania wniosków dowodowych zwartych w piśmie procesowym z dnia 30.04.14 r. jest nietrafne, gdyż Sąd Rejonowy w przeważającej części wnioski te uwzględnił. Częściowo były one niemożliwe do wykonania, gdyż wskazany w piśmie świadek zmarł, a co do świadka E. B., wnioskodawca nie wskazał aktualnego adresu. Co najważniejsze, wnioskodawca nie wykazał w apelacji jakie konkretnie wnioski dowodowe nie zostały rozpoznane i w jaki sposób miało to wpływ na treść orzeczenia.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu „przeciwko żądaniu pieniężnemu w bezprawnie wypłaconych kwotach (150 000 zł) oraz odszkodowania za niemożliwość prowadzenia gospodarstwa w kwocie po 40 000 zł za każdy rok po dacie odłączenia mediów” wskazać należy, że ostatecznie wnioskodawca swoje żądanie z pisma z 30.04.2014 r. sprecyzował w piśmie z dnia 9 września 2014r. (k.704-706) jako roszczenie z tytułu posiadania rzeczy wymienione w art. 618 § 1 k.p.c. Żądanie to w realiach rozpoznawanej sprawy było pozbawione podstaw prawnych i faktycznych a w konsekwencji nie mogło stanowić podstawy rozliczenia współwłaścicieli na podstawie art. 618 k.p.c.

W ocenie Sądu Okręgowego, niezasadne są zarzuty wnioskodawcy dotyczące odmówienia zatwierdzenia złożonego do akt sprawy sprawozdania z zarządu nieruchomością w całości oraz co do oddalenia wniosku o wypłacenie wnioskodawcy wynagrodzenia za sprawowany zarząd nieruchomością. Sąd Okręgowy w pełni podziela ocenę sprawozdania z zarządu dokonaną przez Sąd Rejonowy. Zgodzić się należy, że złożone sprawozdanie nie zawiera sprawozdania rachunkowego (nie dokumentuje uzyskiwanych dochodów i poczynionych wydatków) w efekcie nie odpowiada wymogom określonym w art. 937 § 1 k.p.c. Skarżący w apelacji domagał się częściowego przyjęcia sprawozdania z zarządu odwołując się do doświadczenia życiowego i wiedzy ogólnej w zakresie kosztów zarządu. Nie wskazał jednak w jakim zakresie sprawozdanie nadaje się do zatwierdzenia i jest poparte rachunkami skoro dokumenty źródłowe nie zostały do tego sprawozdania dołączone (k.871-874).

Dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne wskazują na to, że przez okres sprawowania zarządu przez wnioskodawcę nieruchomość była użytkowana głównie przez jego rodzinę i nie przynosiła dochodu. Dlatego też Sąd Okręgowy za słuszne uznaje wątpliwości Sądu Rejonowego co do prawidłowości sprawowania zarządu przez wnioskodawcę, które skutkują odmową przyznania wynagrodzenia.

Wnioskodawca w apelacji podnosił nadto, że będące przedmiotem zniesienia współwłasności nieruchomości stanowią gospodarstwo rolne i błędne było zasądzenie jednorazowej spłaty w całości w sytuacji gdy zgodnie z treścią art. 216 k.c. spłata winna być obniżona.

W toku postępowania bezsporne było to, że nieruchomość będąca przedmiotem zniesienia współwłasności była wykorzystywana wyłącznie turystycznie i nie była na niej prowadzona żadna działalność rolnicza. Brak jest zatem podstaw do kwalifikacji przedmiotu zniesienia współwłasności jako przedmiotu majątkowego, który definiuje art. 55³ k.c. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 stycznia 2013 r., (IV CSK 677/12) art. 216 § 2 k.c. jest przepisem szczególnym nie tylko wobec art. 212 k.c., ale także w wymiarze konstytucyjnym, dlatego powinien być interpretowany ściśle.

W ocenie Sądu Okręgowego z uwagi na charakter przedmiotowej nieruchomości oraz sposób jej wykorzystywania, brak było podstaw do zastosowania art. 216 k.c.

Sąd Rejonowy odroczył spłatę uczestniczki przez wnioskodawcę i określił termin płatności zasądzonej spłaty na okres trzech miesięcy, biegnący od dnia uprawomocnienia się postanowienia. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że określony w orzeczeniu termin spłaty powinien być dla wnioskodawcy wystarczający - mając na uwadze jego możliwości finansowe. Należy też zauważyć, że postępowanie w niniejszej sprawie toczyło od 2010 r. w związku z czym wnioskodawca domagając się przyznania nieruchomości na jego wyłączną własność, powinien być przygotowany na obowiązek spłaty.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut wnioskodawcy jest niezasadny z tego jeszcze powodu, że postanowienie Sądu pierwszej instancji zostało wydane w grudniu 2009 r. a termin 3 miesięcy zaczyna biec dopiero od uprawomocnienia się orzeczenia. Z uwagi na toczące się postępowanie apelacyjne roszczenie uczestniczki jest cały czas niewymagalne.

W związku z powyższym, na podstawie art. 385 w zw. z 13 § 2 k.p.c., należało oddalić apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 w zw. z 391 § 1 w zw. z 13 § 2 k.p.c. W postępowaniu nieprocesowym o zniesienie współwłasności, obie strony w takim samym stopniu są zainteresowane rozstrzygnięciem; skoro zatem uczestniczka zdecydowała się na pomoc pełnomocnika, winna we własnym zakresie ponieść koszty z tym związane.