

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 18 września 2018 roku, sygn. akt II Ns 539/14 w sprawie z wniosku M. P. z udziałem J. M. o zniesienie współwłasności nieruchomości, Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi:

1. zniósł współwłasność odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) w Ł. przy ulicy (...), dla którego jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...), o wartości 460 000,00 zł, w ten sposób, że przyznał ten lokal na własność J. M.,
2. zniósł współwłasność odrębnej własności lokalu niemieszkalnego numer (...) w Ł. przy ulicy (...), dla którego jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...), o wartości 31 000,00 zł, w ten sposób, że przyznał ten lokal na własność J. M.,
3. zasądził od J. M. na rzecz M. P. kwotę 231 298,56 zł tytułem spłaty wartości udziału przysługującego M. P. w rzeczach wskazanych w punktach pierwszym i drugim sentencji niniejszego postanowienia, a także tytułem rozliczenia wydatków poniesionych przez J. M. na rzeczy wspólne wskazane w punktach pierwszym i drugim sentencji niniejszego postanowienia, płatną w terminie 7 dni od dnia 18 września 2018 roku, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia temu terminowi płatności,
4. oddalił żądania zapłaty z tytułu nakładów i zapłaty z tytułu korzystania z rzeczy wskazanych w punktach pierwszym i drugim sentencji niniejszego postanowienia,
5. nakazał pobrać od M. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 1 860,08 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,
6. nakazał pobrać od J. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 1 860,08 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

***Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:***

***M. P. i J. M. kupili w dniu 10 lipca 2006 roku odrębną własności lokalu mieszkalnego numer (...) w Ł. przy ulicy (...), a także odrębną własności lokalu niemieszkalnego – garażu numer (...) w Ł. przy ulicy (...). Udział właścicielski każdej z tych osób w każdej z tych wskazanych powyżej rzeczy opiewa na 1/2 (jedną drugą).***

***M. P. i J. M. w czasie kupna wskazanych powyżej lokali byli w związku partnerskim.***

***Przyczyną kupna wskazanych lokali była wola M. P. i J. M., by zamieszkać wspólnie w lokalu mieszkalnym, który miał być centrum ich spraw życiowych oraz by korzystać z garażu.***

***Jednym ze źródeł finansowania zakupu opisanych lokali były środki pieniężne, które J. M. uzyskał ze sprzedaży przysługującego mu lokalu mieszkalnego. Uczestnik nie miał w tamtym czasie praw do innego lokalu.***

***M. P. w czasie zakupu przedmiotowych lokali miała prawo do innego lokalu mieszkalnego, którego prawo służy jej do dziś i w którym mieszka.***

**Po sprzedaży własnego lokalu, J. M. wprowadził się do wnioskodawczyni. W zakupionym nowym mieszkaniu w stanie deweloperskim, prowadzone były prace remontowe, które trwały do marca 2007 roku.**

**M. P. i J. M. rozstali się w marcu 2007 roku. Po tej dacie uczestnik wprowadził się sam do nowego lokalu i mieszka w nim do chwili obecnej, samodzielnie ponosi opłaty związane z posiadaniem praw do tych lokali, które obciążają właścicieli wobec wspólnoty mieszkaniowej. Z tego tytułu J. M. zapłacił przez cały ten czas 27 402,89 zł.**

**Odrębna własności lokalu mieszkalnego numer (...) w Ł. przy ulicy (...) opiewa na wartość 460 000,00 zł. Odrębna własności lokalu niemieszkalnego – garażu numer (...) w Ł. przy ulicy (...) opiewa na wartość 31 000,00 zł.**

**J. M. ma zgromadzone środki pieniężne w wysokości około 290 000,00 zł. Nie ma innych nieruchomości aniżeli lokale wskazane powyżej, nie ma innego majątku, ma samochód marki S. (...), rok produkcji 2014.**

**M. P. ma prawo do lokalu mieszkalnego, w którym mieszka, ma udział w wysokości ½ (jedna druga) w lokalach wskazanych powyżej, ma zgromadzone środki pieniężne w wysokości około 40 000,00 zł, samochód marki N. (...), zarabia około 4 000,00 zł miesięcznie netto. Nie ma poza powyższym innego majątku.**

**Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał zniesienia współwłasności stosownie do normy art. 212 § 2 k.c. W realiach badanej sprawy zainteresowani wnosili, by rzecz została przyznana jednemu ze współwłaścicieli. Sporne jedynie w tym zakresie było to, który ze współwłaścicieli miałby uzyskać własność obu**

**rzeczy będących przedmiotem zniesienia współwłasności.**

Sąd Rejonowy zdecydował, że oba lokale przypadną uczestnikowi, który od wielu lat samodzielnie z nich korzysta, któremu da to możliwość zaspokajania jego potrzeb mieszkaniowych. W odwrotnym sposobie dokonania zniesienia współwłasności, wnioskodawczyni miałaby uprawnienia do kilku lokali mieszkalnych, a uczestnik nie miałby żadnego lokalu mieszkalnego. Potrzeby mieszkaniowe wnioskodawczyni są bowiem zaspokojone, gdyż od wielu lat wnioskodawczyni mieszka w innym, przysługującym wyłącznie jej lokalu mieszkalnym. Dodatkowo, o przyjętym przez Sąd I instancji sposobie zniesienia współwłasności zdecydowało to, że uczestnik ma środki pieniężne, których wysokość pozwala na właściwie natychmiastową spłatę uczestniczki z tytułu przysługującego jej udziału w rzeczach będących przedmiotem zniesienia współwłasności. Wnioskodawczyni zaś nie dysponuje środkami pieniężnymi pozwalającymi na szybką spłatę uczestnika.

Wartość obu składników będących przedmiotem zniesienia współwłasności Sąd I instancji ustalił posiłkując się dowodem z opinii biegłego sądowego A. Z. (1). Wartość lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności objęty zniesieniem współwłasności w tej sprawie wyraża się wartością 460 000,00 zł, a wartość lokalu niemieszkalnego – garażu stanowiącego przedmiot odrębnej własności objęty zniesieniem współwłasności w tej sprawie wyraża się wartością 31 000,00 zł. Ustalenie rzeczy będących przedmiotem zniesienia współwłasności i tytułu prawnego obojga zainteresowanych do tych rzeczy było możliwe poprzez przeprowadzenie dowodu z dokumentów urzędowych – odpisów ksiąg wieczystych odnoszących się do tych rzeczy.

Sąd Rejonowy na podstawie art. 212 § 3 k.c. oznaczył termin i sposób uiszczenia spłaty. Udział wnioskodawczyni w obu wyżej oznaczonych lokalach wynosił ½ (jedną drugą), co oznacza, że łącznie wnioskodawczyni przysługuje połowa z sumy wartości obu tych rzeczy, to jest połowa z 491 000,00 zł ( 460 000,00 zł + 31 000,00 zł), a więc 245 500,00

zł. Kwotę pomniejszył o 13 701,44 zł, stanowiącą 1/2 część poniesionych przez uczestnika wydatków na rzecz rzeczy wspólnej.

**Na właścicielach rzeczy ciąży obowiązek ponoszenia kosztów, opłat związanych z własnością tych rzeczy, stosownie do wysokości przysługujących im udziałów w tych rzeczach. Wynika to z normy art. 207 k.c. Przepis ten stanowi, iż współwłaściciele rzeczy ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości przysługujących im udziałów w rzeczach stanowiących przedmiot współwłasności. W przedmiotowym przypadku, uczestnik od chwili wprowadzenia się do kupionych lokali wskazanych powyżej do chwili obecnej samodzielnie ponosi opłaty związane z posiadaniem praw do tych lokali, które obciążają właścicieli wobec wspólnoty mieszkaniowej. Z tego tytułu J. M. zapłacił przez cały ten czas 27 402,89 zł, co jest potwierdzone złożonymi przezeń dokumentami. W zakresie kwoty 13 280,42 zł, wnioskodawczyni nie kwestionowała tego żądania uczestnika. Wobec tego, że wnioskodawczyni powinna partycypować w uiszczaniu wyżej wskazanych kosztów w połowie, przeto 1/2 (jedna druga) ze wskazanej powyżej sumy 27 402,89 zł obciąża wnioskodawczynię. Jest to 13 701,44 zł.**

Sąd Rejonowy oddalił pozostałe żądania z tytułu nakładów na rzecz wspólną. Wnioskodawczyni zgłosiła żądanie o zapłatę na swoją rzecz kwoty 100 800,00 zł tytułem bezumownego korzystania przez uczestnika z obu wyżej wskazanych nieruchomości ponad przypadający mu udział w tych nieruchomościach. Sąd Rejonowy wywiódł, że uczestnicy nabyli lokal w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych. Lokale te nie były nabywane w celu uzyskiwania dochodów przez zainteresowanych, co wpływa na ocenę zasadności żądania M. P.. Ponadto jednym ze źródeł nabycia obu lokali były środki pieniężne uzyskane przez uczestnika z tytułu sprzedaży przysługującego mu odrębnego prawa do lokalu mieszkalnego, co skutkowało tym, że poza lokalami objętymi przedmiotem niniejszego postępowania uczestnik nie miał możliwości zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. Powyższe okoliczności przesądziły, zdaniem Sądu I instancji o bezzasadności żądania wnioskodawczyni na podstawie art. 207 k.c., a także w świetle normy art. 5 k.c. Ponadto, uczestnik jako właściciel rzeczy będących przedmiotem zniesienia współwłasności w tym postępowaniu, mógł korzystać z obu tych rzeczy w całości, na podstawie art. 206 k.c.

Żądanie uczestnika zapłaty przez wnioskodawczynię połowy z kwoty 36 839,53 zł, z tytułu „nakładów” na przedmiot własności obojga zainteresowanych, obejmującej koszt prac remontowych i kupno wyposażenia do lokali, także było bezzasadne. To wyłącznie uczestnik przez wszystkie lata korzystał z obu lokali, będących przedmiotem zniesienia współwłasności w tym postępowaniu. Tym samym, pożytki, w rozumieniu potocznym tego słowa, wynikające z wyremontowania obu lokali, były przedmiotem udziału, wykorzystywania jedynie przez uczestnika. W konsekwencji, żądanie zgłoszone przez uczestnika stoi w sprzeczności z normą art. 5 k.c., wskazującą, iż każde żądanie musi być zgodne z dobrymi obyczajami. Natomiast, jeśli chodzi o rzeczy ruchome, które miałyby stanowić wyposażenie wskazanych powyżej lokali, podlegają one obrotowi cywilnoprawnemu, nie są nakładami.

O nieuiszczonych dotychczas kosztach sądowych Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.).

Apelację od opisanego orzeczenia wywiódła wnioskodawczyni oraz uczestnik.

Uczestnik, zaskarżając postanowienie w części, to jest co do pkt. 3. w zakresie ustalenia kwoty i terminu spłaty należnej M. P. oraz co do pkt. 4. w części oddalającej żądanie zapłaty z tytułu nakładów, zarzucił:

1. naruszenie przepisów:

a) art. 212 § 3 k.c. przez ustalenie wysokości spłaty na rzecz wnioskodawczyni z

pominięciem nakładów wydatkowanych przez uczestnika na konieczny remont i adaptację przedmiotu sprawy, bez rozważenia, że nakłady te podwyższały wartość nieruchomości i tym samym rzutowały na wysokość spłaty zasądzonej

od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni, a nadto bez rozważenia, że konstytutywny charakter spłaty powoduje, że termon zapłaty musi przypadać na okres po uprawomocnieniu się postanowienia zasądzającego spłatę,

b) art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wnikliwej oceny zebranego w

sprawie materiału dowodowego – i dowolne (błędne) wnioskowanie, jakoby nakłady poniesione przez J. M. na konieczny remont i adaptację przedmiotowych lokali nie podlegały rozliczeniu pomiędzy stronami, w sytuacji, gdy ich poczynienie miało bezsprzeczny wpływ na ustaloną przez biegłego wartość lokali, a w konsekwencji rzutowało na ustalenie wysokości spłaty na rzecz wnioskodawczyni.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i po rozpoznaniu co do istoty co do punktu 3. i 4. poprzez zasądzenie od J. M. na rzecz M. P. kwoty 213.378,79 zł tytułem spłaty wartości jej udziału oraz tytułem rozliczenia wydatków i nakładów poniesionych przez J. M. – płatną w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie. Ponadto uczestnik wniósł o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych.

Wnioskodawczyni, zaskarżając postanowienie w części, tj. w zakresie pkt. 4., na mocy którego zostało oddalone jej żądanie o zapłatę kwoty 100.800,00 zł z tytułu korzystania przez uczestnika ponad przysługujący mu udział w nieruchomościach, zarzuciła:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe

zastosowanie i w konsekwencji uznanie, iż na podstawie zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego należy uznać, iż roszczenie wnioskodawczyni o zapłatę z tytułu korzystania z lokali opisanych w pkt. 1. i 2. sentencji postanowienia, w wysokości 100.800,00 zł narusza dobre obyczaje i tym samym nie może zostać uznane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony;

2. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 206 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i art.

225 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji uznanie, że wnioskodawczyni jako współwłaścicielka lokali opisanych w punkcie 1 i 2 sentencji postanowienia, mogła z nich swobodnie korzystać, w zakresie przysługującego jej udziału we współwłasności rzeczy i tym samym bezzasadne jest roszczenie wnioskodawczyni obejmujące żądanie zapłaty z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób niezgodny z wielkością udziałów w prawie własności przez uczestnika postępowania;

3. naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. mogące mieć istotny wpływ na

wynik sprawy poprzez naruszenie reguł swobodnej oceny dowodów wyrażających się w błędnej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego i w konsekwencji uznaniu, iż wnioskodawczyni mogła swobodnie korzystać w zakresie przysługującego jej udziału w prawie własności z lokali opisanych w punkcie pierwszym i drugim sentencji postanowienia;

4. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1, poprzez

bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego wnioskodawczyni o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw czynszu najmu, w celu ustalenia wartości czynszu najmu, który można byłoby uzyskać z tytułu wynajmu na wolnym rynku nieruchomości opisanych w punkcie 1 i 2 zaskarżonego postanowienia za okres począwszy od października 2007 roku do dnia wydania opinii przez biegłego i tym samym niewyjaśnienie istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych, mających wpływ na wysokość dochodzonego przez wnioskodawczynię roszczenia tytułem odszkodowania za korzystanie przez uczestnika ponad przysługujący mu udział z całości lokali opisanych w punkcie pierwszym i drugim sentencji zaskarżonego postanowienia.

W konsekwencji podniesionych zarzutów wnioskodawczyni wniosła o zmianę postanowienia w zaskarżonej części tj. w zakresie w pkt. 4, poprzez zasądzenie na jej rzecz od uczestnika postępowania kwoty 100.800,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

W toku postępowania apelacyjnego wnioskodawczyni kilkakrotnie rozszerzała żądanie zapłaty wynagrodzenia za korzystanie przez uczestnika z nieruchomości ponad jego udział (pisma –k. 592, 624 ), ostatecznie precyzując żądanie w piśmie z dnia 8 maja 2022 roku, obejmujące zapłatę kwoty 180 048 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od wskazanych poszczególnych kwot, za okres od października 2007 roku do kwietnia 2022 roku (k.740-743).

Ponadto wnioskodawczyni wniosła o dopuszczenie a następnie przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu czynszu najmu, w celu ustalenia wartości czynszu najmu, który można było uzyskać z tytułu wynajmu na wolnym rynku przedmiotowych nieruchomości, za okres począwszy od października 2007 roku do dnia wydania opinii przez biegłego.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja wnioskodawczyni jako niezasadna podlegała oddaleniu w zakresie żądania zapłaty wynagrodzenia za korzystanie przez uczestnika z nieruchomości ponad jego udział.

Apelacja uczestnika była zasadna w części, to jest w zakresie terminu zapłaty i wysokości spłaty, a w pozostałym zakresie podlegała oddaleniu.

Wstępnie należy odnotować, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy podziela zatem wskazane ustalenia, przyjmując je za własne.

Wobec dezaktualizacji opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, zachodziła konieczność uzupełnienia materiału dowodowego w tym zakresie. Sąd Okręgowy dopuścił zatem dowód z opinii biegłego celem wypowiedzenia się na okoliczność aktualnej wartości odrębnej własności lokali: mieszkalnego i garażowego przy ul. (...) i na podstawie opinii ustalił, że wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej położonej w Ł. przy ul. (...) wynosi 598 000 zł, natomiast wartość rynkowa prawa własności nieruchomości lokalowej niemieszkalnej – garażu położonego w Ł. przy ul. (...) wynosi 32 600 zł (opinia biegłego A. Z. – k. 653-722). Ustalona aktualna wartość nieruchomości stanowiła łącznie z ustaleniami Sądu Rejonowego podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego.

Konsekwencją przeprowadzenia dowodu i dokonania powyższych ustaleń była zmiana orzeczenia w ten sposób, że wartość opisanej odrębnej własności lokalu mieszkalnego określona na 460 000 złotych Sąd Okręgowy podwyższył do kwoty 598 000 złotych, a wartość opisanej odrębnej własności lokalu niemieszkalnego określona na 31 000 złotych podwyższył do kwoty 32 600 złotych. Mając na uwadze wzrost wartości nieruchomości Sąd Okręgowy z obu apelacji zmienił postanowienie w zakresie wysokości spłaty w ten sposób, że wysokość spłaty ustalonej na kwotę 231 298,56 zł podwyższył do kwoty 301 598,56 zł, o czym orzekł w punkcie I. postanowienia (art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Odnosząc się do apelacji uczestnika, odnotować należy, że wbrew zarzutowi naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Rejonowy należycie ocenił zgromadzony materiał dowodowy, a w konsekwencji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, przyjęte przez Sąd II instancji za własne. Apelujący nie wskazał, jakim zasadom logicznego rozumowania czy doświadczenia życiowego Sąd Rejonowy uchybił, a jedynie ograniczył się do lakonicznego stwierdzenia, że Sąd nie dokonał wnikliwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i wyciągnął z niego dowolne, błędne wnioski. Z takim twierdzeniem nie sposób się zgodzić. Dokonana przez Sąd I instancji analiza materiału dowodowego w pełni odpowiada kryteriom wskazanym w art. 233 § 1 k.p.c., a wnioskowanie Sądu w żadnej mierze nie narusza zasad logiki i doświadczenia życiowego. Ponadto należy wskazać, że stan faktyczny zawarty w uzasadnieniu postanowienia jest pełny, spójny i jasny. Sąd Rejonowy oparł swoje ustalenia o przedstawione przez strony dowody, opisując stan faktyczny w sposób logiczny i konsekwentny, a przedstawione w uzasadnieniu

rozważanie dotyczące podstawy prawnej orzekania w pełni oddaje motywy, jakimi kierował się Sąd Rejonowy, wydając rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie. Tym samym uzasadnienie postanowienia Sądu I instancji czyni zadość wymogom stawianym w art. 328 § 2 k.p.c., w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

Zarzut naruszenia art. 212 § 3 k.p.c. okazał się częściowo zasadny.

Zgodnie z art. 212 § 1 k.c. zd. pierwsze, jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Natomiast w myśl § 3 wskazanego przepisu, jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia.

Zgodzić należy się ze skarżącym, że rozliczenie spłaty winno co do zasady uwzględniać kwestię nakładów na rzecz wspólną. Niemniej, ocena zasadności roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na rzecz wspólną musi być oceniana indywidualnie w kontekście całości okoliczności sprawy. W niniejszej sprawie uwzględnienie nakładów wydatkowanych przez uczestnika na remont i adaptację mieszkania, będącego przedmiotem współwłasności, w przypadku ustalania wysokości spłaty na rzecz wnioskodawczynie, godziłoby w poczucie sprawiedliwości i zasady współzycia społecznego. Niewątpliwym jest, że wykonany przez uczestnika remont i zakupione wyposażenie mieszkania, podniosły wartość lokalu, nabytego w stanie deweloperskim. Jednakże należy mieć na względzie, że od chwili dokonania adaptacji pomieszczeń mieszkalnych minęło około 15 lat, zatem w dużej mierze wydatki te uległy amortyzacji. Apelujący zdaje się nie zauważać, iż wnioskodawczynie nigdy nie wprowadziła się do mieszkania, jak również nie korzystała z garażu. W żaden sposób nie korzystała z przedmiotu współwłasności. Uczestnik zajmował całe mieszkanie i garaż na wyłączność, jedynie on sam korzystał z efektów remontu i adaptacji pomieszczeń. Ponadto, w wyniku użytkowania przez tak długi okres, swoim wyłącznym działaniem doprowadził do zużycia elementów mieszkania, zatem zwrot nakładów w wysokości poniesionej przez uczestnika w chwili wykonywania remontów i adaptacji jest niezasadny w świetle normy wskazanej w art. 5 k.c., naruszałby bowiem zasadę uczciwości i sprawiedliwości. Jak słusznie zauważył też Sąd Rejonowy, wynikające z wyremontowania obu lokali pożytki, w rozumieniu potocznym tego słowa, były przedmiotem udziału, wykorzystywania jedynie przez uczestnika.

Wykonywanie prawa podmiotowego w sposób sprzeczny z ustanowionymi w art. 5 k.c. kryteriami oceny jest bezprawne i z tego względu nie korzysta z ochrony jurysdykcyjnej. O nadużyciu prawa podmiotowego decydują obiektywne kryteria oceny w postaci sprzeczności z zasadami współzycia społecznego i ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa podmiotowego.

Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym.

Przez zasady współzycia społecznego rozumie się oceny moralne wyrażone w postaci uzasadnionych przez te oceny norm postępowania (norm moralnych), regulujących postępowanie jednych osób wobec innych. Ocena moralna to przeżycie polegające na udzieleniu aprobaty lub dezaprobaty jakiemuś czynowi ludzkiemu ze względu na to, w jakim stopniu przyczynia się ono do sprawiedliwego dobra innych ludzi. Poszczególne normy moralne stanowią zatem konkretyzacje naczelnego nakazu moralnego, opierającego się na aprobacie takiego postępowania, które jest dyktowane sprawiedliwą życzliwością wobec innych ludzi. Życzliwość ta polega na tym, że aprobeuje się to, że innych spotyka jakieś dobro, a dezaprobuje się to, że niesprawiedliwie spotyka ich jakieś zło (zob. Kodeks Cywilny. Komentarz, red. E. Gniewek, C.H. Beck 2010). Te podstawowe i wspólne dla wszystkich członków społeczeństwa wartości to dobro i sprawiedliwość, zasada słuszności i sprawiedliwości wynika bezpośrednio z postanowień ogólnych Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Przekładając powyższe na grunt przedmiotowej sprawy należy wskazać, że w badanym postępowaniu zaistniały okoliczności przemawiające za zasadnością zastosowania art. 5 k.c.. Obciążenie wnioskodawczynie połową kosztów

poniesionych na remont lokali, z których nigdy nie korzystała i nie uzyskiwała z tego tytułu jakichkolwiek korzyści, pomimo prawa współwłasności, godzi w zasady współżycia społecznego. Żądanie uczestnika w tym zakresie należy uznać za niemoralne, bowiem był wyłącznym użytkownikiem mieszkania i garażu, korzystał z nich bez żadnych ograniczeń i ingerencji osób trzecich, w tym współwłaścicielki. Należy również wskazać, iż wnioskodawczyni nie miała żadnego wpływu na zakres i wysokość kosztów ponoszonych na remont mieszkania, bowiem wszystkie decyzje w tym zakresie podejmował samodzielnie uczestnik. Skoro zatem uczestnik zachowywał się w stosunku do lokali jak jego wyłączny właściciel, samodzielnie podejmował decyzje, posiadał lokale na wyłączność, korzystał z nich bez żadnych ograniczeń i konieczności współdzielenia z ich współwłaścicielem, żądanie zwrotu nakładów poniesionych na remont i adaptację lokali należało uznać za niezgodne z zasadami współżycia społecznego, a w konsekwencji za nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy uwzględnił częściowo zarzut naruszenia art. 212 § 3 k.c., w zakresie oznaczenia terminu spłaty.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 22 marca 2002 r., I KKN 529/00 (LEX nr 749990), wyraził pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, że postanowienie sądu o zniesieniu współwłasności ma charakter konstytutywny. Oznacza to, że do zniesienia współwłasności orzeczonej takim postanowieniem dochodzi z chwilą jego uprawomocnienia się. Skutek tego postanowienia polegający na tym, że współwłaściciel, który w wyniku zniesienia współwłasności staje się właścicielem całej rzeczy lub jej części, następuje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia. Współwłaściciela może zatem obciążać obowiązek zapłaty na rzecz innego współwłaściciela spłaty lub dopłaty nie wcześniej niż od tej chwili (art. 212 § 3 k.c.). Ustalany przez sąd, na podstawie art. 212 § 3 KC, termin płatności spłaty udziałów współwłaścicieli rzeczy będącej przedmiotem zniesienia współwłasności powinien uwzględniać datę zniesienia współwłasności rzeczy. Dopiero bowiem zniesienie współwłasności rzeczy przez przyznanie jej własności na rzecz jednego (bądź kilku) z jej dotychczasowych współwłaścicieli aktualizuje obowiązek dokonania spłaty wartości udziałów pozostałych współwłaścicieli (tak SN w postanowieniu z dnia 4 kwietnia 2012 r. I CSK 326/11, legalis).

Z tych przyczyn, podnoszony w opisanym zakresie zarzut apelującego uczestnika zasługiwał na uwzględnienie, powodując korektę ustalonego na rzecz wnioskodawczyni terminu spłaty, po dacie uprawomocnienia się orzeczenia. W konsekwencji, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie 3. w zakresie terminu płatności spłaty, uwzględniając przy tym wniosek skarżącego, w istocie zbieżny ze stanowiskiem wnioskodawczyni, i płatność spłaty w kwocie 301 598,56 zł ustalił w dwóch ratach – pierwsza rata w kwocie 101 598,56 zł płatna w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia, druga rata w kwocie 200 000 zł płatna w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat.

Zaskarżone postanowienie w opisanym zakresie z apelacji uczestnika podlegało zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c, w pozostałym zakresie

apelacja uczestnika podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Apelacja wnioskodawczyni jest niezasadna w zakresie żądania zapłaty wynagrodzenia za korzystanie przez uczestnika z nieruchomości ponad jego udział.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. należy uznać za chybiony. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że wnioskodawczyni mogła swobodnie korzystać w zakresie przysługującego jej udziału w prawie własności z lokali mieszkalnych – mieszkania i garażu, a wnioskowanie w tym zakresie nie było obarczone błędem. Powyższe ustalenia zostały poparte również dowodami przeprowadzonymi w postępowaniu drugoinstancyjnym, tj. przesłuchaniu stron na okoliczność posiadania przedmiotowej nieruchomości i wzajemnych rozliczeń. Jak wynika z przeprowadzonych dowodów, wnioskodawczyni dysponowała kluczami do mieszkania, zatem nie utrudniało jej wejścia do lokalu. Zmieniono jedynie klucz do wejścia zewnętrznego, ale wnioskodawczyni jako współwłaścicielka mogła taki klucz uzyskać u administratora budynku. Z tych przyczyn należy wskazać, że wnioskodawczyni nie została pozbawiona możliwości korzystania z lokalu, a dobrowolnie nie korzystała z przysługującego jej prawa własności. Skoro zatem apelująca, mając klucze do mieszkania, w każdej chwili mogła się do niego dostać, należy uznać, że mogła ona swobodnie korzystać z nieruchomości, a jej prawa nie ograniczało żadne działanie współwłaściciela, ocena

dowodów zaś w tym zakresie poczyniona przez Sąd Rejonowy w pełni odpowiadała wymogom stawianym przez art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Nietrafnym okazał się także zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Potrzeba skorzystania z opinii biegłych w postępowaniu cywilnym występuje wyłącznie, gdy do rozstrzygnięcia sprawy, obok znajomości przepisów prawnych, niezbędne są określone wiadomości fachowe z różnych dziedzin nauki, techniki, sztuki, rzemiosła czy obrotu gospodarczego. Dowód z opinii biegłego służy w procesie dla weryfikacji twierdzeń stron o przebiegu zdarzeń (stanie rzeczy, cechach przedmiotów), wówczas kiedy nie jest możliwe dokonanie tej oceny przy uwzględnieniu wniosków płynących z wiedzy powszechnej i zasad doświadczenia życiowego ocenianych przy uwzględnieniu zasad logiki.

W niniejszej sprawie przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw czynszu najmu nie było konieczne, skoro całość zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego stanowiła wystarczającą podstawę do wydania rozstrzygnięcia w sprawie, a zgłoszone żądanie wynagrodzenia ponad udział przysługujący uczestnikowi nie było zasadne. Wnioskodawczyni domagała się zasądzenia na jej rzecz tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez uczestnika z obu nieruchomości, w oparciu o wyliczenie korzyści, jakie mogłyby osiągnąć z tytułu najmu przedmiotowych lokali. Należy jednak mieć na względzie, że opisane nieruchomości nie zostały nabyte w takim celu, aby uzyskiwać z ich najmu dochody. (...) miały zaspokajać potrzeby mieszkaniowe uczestników, a finalnie przez cały okres od nabycia nieruchomości do chwili obecnej zaspokajają potrzeby mieszkaniowe jednego z nich. Skoro zakupu nieruchomości nie dokonano wyłącznie w celu inwestycyjnym, uczestnicy nie planowali czerpania korzyści z wynajmu i ich de facto nie czerpali, ustalenie wartości bezumownego korzystania z nieruchomości ponad udział przysługujący uczestnikowi nie mogło się odbyć przy przyjęciu stawek rynkowych za najem lokalu, jako kryterium nieprzystającego do realiów badanej sprawy. Z tych przyczyn powołanie biegłego do spraw czynszu najmu nieruchomości było bezprzedmiotowe i skutkowałoby jedynie bezzasadnym przedłużeniem postępowania.

Sąd Okręgowy nie podzielił zapatrywania apelującej, jakoby Sąd Rejonowy naruszył

dyspozycję art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c.

Z definicji współwłasności zawartej w art. 195 k.c. wynika, że ten stosunek prawnorzeczowy ma trzy podstawowe cechy: jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa. Określenie, że w wypadku współwłasności prawo własności przysługuje kilku osobom niepodzielnie, oznacza, iż pomimo istnienia takiej współwłasności rzecz nie jest podzielona i żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączone prawo do jej fizycznie określonej części; przeciwnie, każdy ze współwłaścicieli ma jednakowe prawo do całej rzeczy, ograniczone jedynie takim samym prawem innych współwłaścicieli. W ramach unormowania zawartego w art. 206 k.c. nie można racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej „w granicach udziału” lub „ponad udział”; współwłaścicielowi nie przysługuje prawo do określonej części rzeczy wspólnej, lecz prawo do posiadania całej rzeczy. Każdemu współwłaścicielowi przysługuje takie samo uprawnienie, zatem każde z nich doznaje ograniczenia w sposobie jego wykonywania przez takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c. Do naruszenia tego przepisu nie dochodzi zatem, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnował z uprawnienia do korzystania z rzeczy wspólnej na rzecz innego lub innych współwłaścicieli.

Przedkładając powyższe na grunt przedmiotowej sprawy trzeba powiedzieć, że roszczenie wnioskodawczyni z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w sposób niezgodny z wielkością udziałów nie zasługiwało na uwzględnienie. Uczestnik, jako współwłaściciel miał prawo korzystać z całej rzecz wspólnej, jeżeli nie sprzeciwiała się temu wnioskodawczyni i nie naruszał jej praw w tym zakresie. Jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe, wnioskodawczyni dobrowolnie zrezygnowała z uprawnienia do korzystania z lokalu mieszkalnego i garażu w 2007 roku, nie zamieszkała tam z uwagi na zmianę wzajemnych partnerskich relacji. W dalszym okresie choć posiadała klucze do lokali i mogła swobodnie z nich korzystać, nie uczyniła tego. W sprawie nie wykazano, by



uczestnik w jakikolwiek sposób ograniczał prawo korzystania z rzeczy wspólnej przysługujące wnioskodawczyni. Skoro zatem uczestnik wykonywał swoje prawo, nie naruszając uprawnień wnioskodawczyni do korzystania z rzeczy wspólnej, która dobrowolnie z niego zrezygnowała, nie można uznać, iż korzystał z nieruchomości ponad swój udział, a w konsekwencji apelującej przysługuje wobec niego roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy. Z przedłożonej przez wnioskodawczynię korespondencji również nie wynika, aby kwestionowała sposób korzystania przez uczestnika z nieruchomości wspólnych bądź podejmowała kroki do korzystania z lokali, a uczestnik uniemożliwiał jej wykonywanie swojego uprawnienia. Powyższe nie może skutkować oceną, iż uczestnik korzystał z rzeczy wspólnej z jednoczesnym wyzuciem wnioskodawczyni z posiadania rzeczy wspólnej, a zatem komentowane roszczenie wnioskodawczyni nie znajduje oparcia w ustalonych okolicznościach rozpoznawanej sprawy. Sąd Rejonowy zasadnie zatem przyjął, że roszczenie wnioskodawczyni z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy ponad swój udział było niezasadne, a podnoszony w tym zakresie zarzut jest nietrafny. Rozszerzenie żądania w opisanym zakresie, stanowiące jedynie jego modyfikację kwotową nie było nowym roszczeniem, w związku z czym nie wymagało odrębnego uzasadnienia. Na marginesie już tylko dodać trzeba, że w postępowaniu apelacyjnym nie można występować z nowymi roszczeniami (art. 383 k.p.c.).

Zarzut naruszenia art. 5 k.c., Sąd Okręgowy ocenił jako niezasadny. Jak wyżej wskazano, o nadużyciu prawa podmiotowego decydują obiektywne kryteria oceny w postaci sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa podmiotowego. W przedmiotowej sprawie, niezależnie od opisanej wyżej kwestii niezasadności żądania, domaganie się przez wnioskodawczynię zapłaty z tytułu korzystania z lokali przez uczestnika ponad udział nie zasługuje na ochronę. Wnioskodawczyni od początku akceptowała sposób korzystania z lokali przez uczestnika, godziła się na ponoszenie przez niego wszelkich opłat związanych z rzeczą wspólną, dobrowolnie zrezygnowała z przysługującego jej uprawnienia do korzystania z nieruchomości i nie rościła wobec uczestnika żadnych praw, nie żądała ustalenia sposobu korzystania z lokali. Roszczenie o zapłatę, wnioskodawczyni wysunęła w czasie trwania niniejszego postępowania w 2018 roku, wcześniej, w licznych pismach sugerując jedynie warunki zniesienia współwłasności. Zatem przez ponad 10 lat uczestnik korzystał z lokali ze świadomością, że zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe w mieszkaniu będącym jego współwłasnością, a wnioskodawczyni akceptuje ten stan i nie ma do niego z tego tytułu żadnych roszczeń poza roszczeniem o podział nieruchomości wspólnej i spłatę jej udziału. Takie zachowanie wnioskodawczyni, która po ponad 10 latach zaskakuje współwłaściciela żądaniem o zapłatę, którego w okolicznościach sprawy nie mógł się spodziewać, jest nielojalne wobec niego. Ponadto należy wskazać, że uczestnik, przez cały okres zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu sam, zaspokajając w ten sposób swoje potrzeby mieszkaniowe, dbał o lokale będące przedmiotem współwłasności, dokonywał remontów, adaptacji, ponosił wszystkie koszty utrzymania rzeczy, co pozwoliło na zachowanie substancji mieszkaniowej, a nawet wzrost jej wartości. Z tych przyczyn żądanie wnioskodawczyni nie zasługiwało na akceptację w świetle normy art. 5 k.c.

Konkludując, wywieziona przez wnioskodawczynię apelacja była niezasadna i w konsekwencji podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a uwzględnieniu jedynie, jak wspomniano powyżej, w zakresie zmiany wartości nieruchomości i wysokości spłaty.

Sąd Okręgowy uwzględnił wniosek skarżącej wnioskodawczyni o zabezpieczenie spłaty hipoteką przymusową. Zgodnie z art. 212 § 3 k.c., jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. Jednym ze sposobów zabezpieczenia spłaty jest ustanowienie hipoteki przymusowej. Skoro uczestnicy pozostają w konflikcie, co między innymi wpłynęło na czas trwania niniejszego postępowania, a uczestnik nie wykazał dokumentami deklarowanej kwoty oszczędności, zachodzi potrzeba zabezpieczenia spłaty, w świetle przywołanej regulacji.

O kosztach sądowych w zakresie nieuiszczonych wydatków, które tymczasowo zostały pokryte ze Skarbu Państwa, tj. kosztach opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1125), uznając, iż wskazane dowody zostały przeprowadzone w interesie obu stron postępowania, zatem winny być rozdzielone pomiędzy wnioskodawczynię i uczestnika w równym stopniu. Łączny koszt opinii biegłego wydanych w postępowaniu

apelacyjnym wyniósł 2 707,93 zł, zatem Sąd Okręgowy nakazał pobrać od wnioskodawczyni kwotę 1353,96 zł, a od uczestnika kwotę 1353,97 zł.

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy nie znalazł dostatecznych podstaw, by odstąpić od zasady zawartej przez ustawodawcę w przepisie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym uczestnicy ponoszą koszty postępowania zgodnie ze swoim udziałem w sprawie. Choć do pewnego stopnia można dostrzec konflikt interesów uczestników, to ponieśli oni koszty w takim zakresie, w jakim byli zainteresowani rozstrzygnięciem (koszty pomocy prawnej oraz opłaty sądowe). Nadto postępowanie w równym stopniu wyjaśniło sytuację prawną współwłaścicieli, do czego zmierzali uczestnicy postępowania.