

Sygn. akt: IV Ca 422/16

POSTANOWIENIE

Dnia 06 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSO Waclaw Banasik

Sędziowie SO Małgorzata Michalska

SO Renata Wanecka (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 lipca 2016 r. w P.

sprawy z wniosku **E. Ż.**

z udziałem **M. G.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Żyrardowie z dnia 10 marca 2016 r.

sygn. akt I Ns 413/14

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie III w ten sposób, że zasądzić od uczestnika M. G. na rzecz wnioskodawczynie E. Ż. kwotę 59.967,46 zł (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt siedem złotych i czterdzieści sześć groszy) tytułem dopłaty płatnej jednorazowo w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;
2. oddalić apelację w pozostałej części;
3. oddalić wnioski E. Ż. i M. G. o zasądzenie kosztów postępowania za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 422/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 10 marca 2016r. Sąd Rejonowy w Żyrardowie w sprawie I Ns 413/14 z wniosku E. Ż. z udziałem M. G. o zniesienie współwłasności ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności są: nieruchomości położona w miejscowości (...), gmina W., składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...) i (...) o łącznej powierzchni 1,5001 ha, objęta księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych (...) o wartości 123.434,92 zł, samochód osobowy marki R. (...) nr rej. (...), rok produkcji 2005 o współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części są E. Ż. i M. G. (punkt I). Sąd dokonał zniesienia współwłasności opisanych wyżej składników w ten sposób, że nieruchomości i meble przyznał na własność M. G., zaś samochód – E. Ż. (punkt II) oraz zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczynie kwotę 59.967,46 zł tytułem spłaty, płatnej w trzech

równych ratach w kwotach po 19.898,15 zł, z tym, że pierwsza rata płatna w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, druga w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, a trzecia w terminie 9 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności poszczególnych rat (punkt III). Ponadto Sąd ustalił, że M. G. dokonał nakładów na nieruchomości o wartości 60.400 zł (punkt IV) i oddalił wniosek uczestnika o zwrot nakładów od E. Ż. (punkt V); ustalił, że M. G. poniósł na nieruchomość wydatki w wysokości 3.225,79 zł (punkt VI) i zasądził od E. Ż. na rzecz M. G. kwotę 722,58 zł tytułem zwrotu wydatków (punkt VII), oddalając ten wniosek w pozostałym zakresie (punkt VIII). Sąd oddalił również wniosek E. Ż. o zasądzenie na jej rzecz od M. G. kwoty 18.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (punkt IX) oraz wniosek M. G. o zasądzenie na jego rzecz od E. Ż. kwoty 20.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z samochodu (punkt X). Sąd oddalił także wniosek E. Ż. o zasądzenie na jej rzecz od M. G. kwoty 60.000 zł tytułem nakładów poczynionych na majątek wnioskodawczyni oraz kwoty 153.392 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na zobowiązania i potrzeby wnioskodawczyni (punkt XII). Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Żyrardowie od E. Ż. i M. G. kwoty po 256,75 zł tytułem zwrotu wydatków (punkt XIII). Ponadto Sąd zasądził od M. G. na rzecz E. Ż. kwotę 500 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania (punkt XIV), pozostawiając uczestników przy kosztach poniesionych w związku z ich udziałem w sprawie (punkt XV).

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

E. Ż. i M. G. tworzyli związek partnerski od 2001 r. do stycznia 2012 r. W tym czasie strony zamieszkiwały wspólnie w domu, znajdującym się na nieruchomości stanowiącej wyłączną własność E. Ż., położonej w Ż. przy ul. (...). W czasie wspólnego zamieszkiwania na tej nieruchomości przeprowadzono szereg prac remontowych. W tym okresie strony prowadziły wspólne gospodarstwo domowe.

Dnia 27 lutego 2007 r. E. Ż. i M. G. zawarli z (...) Bankiem (...) S.A. w W. umowę kredytu mieszkaniowego własny kąt hipoteczny nr (...). Na podstawie tej umowy bank postawił do dyspozycji kredytobiorców kwotę 160.000 zł na sfinansowanie zakupu działek oznaczonych numerami (...), w tym jednej zabudowanej domem jednorodzinny w trakcie budowy, położonych w miejscowości (...) oraz dokończenie budowy tego domu. Kredyt miał być spłacany w miesięcznych ratach do dnia 1 lutego 2030 r.

W dniu 15 marca 2007 r. E. Ż. i M. G. nabyli na współwłasność po 1/2 części położone w miejscowości (...) nieruchomości rolnej, stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 6713 m² za cenę 10.000 zł i nieruchomości rolnej wraz z budynkami stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 8288 m² za cenę 125.000 zł.

Powyższa nieruchomość miała służyć konkubentom do letniego wypoczynku.

Dla nabytych przez E. Ż. i M. G. nieruchomości Sąd Rejonowy w Żyrardowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną zwykłą do kwoty 160.000 zł na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu kredytu mieszkaniowego własny kąt hipoteczny, udzielonego E. Ż. i M. G. oraz hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 35.200 zł na zabezpieczenie odsetek od tego kredytu na rzecz (...) Banku (...) S.A. w W. Oddział w Ż..

Pozostałą część kwoty kredytu, czyli 25.000 zł E. Ż. i M. G. przeznaczyci na wykończenie i remont budynku znajdującego się na zakupionej nieruchomości.

Do stycznia 2012 r. E. Ż. i M. G. wspólnie spłacali raty kredytu. Od lutego 2012 r. E. Ż. spłacała kredyt, ale M. G. przekazywał jej na ten cel kwoty odpowiadające wysokości poszczególnych miesięcznych rat. Od maja 2014 r. E. Ż. samodzielnie spłaca kredyt.

Wysokość zadłużenia z tytułu kredytu hipotecznego nr (...) na dzień 17 lutego 2016 r. wynosiła 120.865,08 zł.

E. Ż. i M. G. nabyli ponadto na współwłasność w udziałach po 1/2 części meble. Wartość mebli na dzień ustania konkubinatu wynosiła 10.000 zł.

E. Ż. i M. G. nabyli również na współwłasność w udziałach po 1/2 części samochód osobowy marki R. (...). Środki na zakup samochodu pochodziły z kredytu bankowego. Strony spłacały kredyt wspólnie. Kredyt na zakup samochodu został spłacony w całości przed ustaniem konkubinatu.

Wartość samochodu R. (...) o nr rej. (...) na dzień 1 stycznia 2012 r. wynosiła 13.500 zł.

Dnia 23 listopada 2012 r. rzeczoznawca majątkowy M. Ż. sporządziła operat szacunkowy dla nieruchomości położonej w miejscowości (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 1,5001 m², w którym oszacowała wartość nieruchomości na kwotę 244.300 zł według stanu na dzień 14 września 2012 r. Stan techniczny budynku rzeczoznawca majątkowy oceniła, jako zadowolający, do częściowego wykończenia.

Po ustaniu konkubinatu M. G. wyprowadził się z domu E. Ż., gdzie dotychczas razem z nią zamieszkiwał i wprowadził się do domu znajdującego się na wspólnej nieruchomości, gdzie mieszka do chwili obecnej. M. G. w okresie od stycznia 2012 r. do października 2015 r. uiszczył kwotę 1.445,16 zł tytułem podatku od nieruchomości. Mieszkając w tym okresie na przedmiotowej nieruchomości poniósł koszty ogrzewania domu w kwocie 1.780,63 zł. W tym okresie E. Ż. nie kwestionowała w żaden sposób sposobu posiadania i korzystania ze wspólnej nieruchomości, w szczególności nie żądała dopuszczenia jej do współposiadania.

M. G. poczynił również nakłady na wspólną nieruchomość bez zgody E. Ż.. Uczestnik postępowania wykonał wymianę wełny mineralnej ścian nadziemna, montaż płyt OSB, tynki, ocieplenie styropianem, wykończenie klejem bez wykończenia cokołów, ocieplenie poddasza wełną mineralną, wykończenie folią, izolację pionową fundamentów bez cokołów, obróbkę ośmiu okien, polegającą na montażu listew drewnianych, parapetów wewnętrznych drewnianych i zewnętrznych blaszanych, wykończenie ścian parteru gładzią i malowanie, położenie paneli na poddaszu z listwami (bez łazienki), szlifowanie sufitów na poddaszu i malowanie, wykończenie schodów – montaż drewnianej poręczy lakierowanej, maskownicy nad schodami, lakierowanie schodów, przykrycie podestu panelami i wykończenie, wiatrołap i drzwi do pokoju dziennego, ścianę obok schodów maskującą przejście do kuchni, malowanie belek sufitowych lakierem, wymiana instalacji elektrycznej – oświetlenie sufitów punktowe, montaż trojga drzwi na parterze (łazienka, schowek, pokój dzienny). Wartość poczynionych nakładów wynosi 60.400 zł.

Od chwili rozstania, E. Ż. wyłącznie korzystała z samochodu marki R. (...), zaś M. G. - z nieruchomości położonej w miejscowości (...). Byli konkubenci nie zgłaszali wzajemnych roszczeń co do sposobu korzystania z tych rzeczy.

E. Ż. jest nauczycielką. Uzyskuje miesięczny dochód w wysokości około 6.500 zł. Nie ma nikogo na utrzymaniu. Jest właścicielką nieruchomości położonej w Ż. przy ul. (...), gdzie obecnie mieszka. Posiada oszczędności w bliżej nieokreślonej wysokości. Jej miesięczne wydatki związane z utrzymaniem domu wynoszą około 520 zł.

M. G. prowadzi działalność gospodarczą – przedsiębiorstwo transportowe. Z prowadzonej działalności uzyskuje dochód w wysokości około 20.000 zł netto miesięcznie. Wraz z byłą żoną jest współwłaścicielem innej nieruchomości, na której zamieszkuje obecnie jego syn. Nieruchomość ta jest zdewastowana. Nie ma nikogo na utrzymaniu. Mieszka obecnie na nieruchomości stanowiącej współwłasność z wnioskodawczynią, położonej w miejscowości (...). Jego miesięczne wydatki wynoszą około 2.000 zł.

Sąd I instancji dokonał następującej oceny prawnej:

Sąd podkreślił, że w ramach postępowania o zniesienie współwłasności, jak również w ramach postępowania o podział majątku wspólnego, Sąd nie jest władny rozpoznawać wszystkie roszczenia, jakie uczestnicy mają względem siebie, a jedynie roszczenia związane z posiadaniem rzeczy (art. 618 k.p.c.), bądź roszczenia związane z posiadaniem poszczególnych przedmiotów wchodzących w skład majątku wspólnego, pobranych pożytków i innych przychodów z majątku wspólnego, nakładów poczynionych na majątek wspólny oraz spłaconych długów (por. postanowienie Sądu

Najwyższego z dnia 10 listopada 2006 r., I CSK 219/06). Właściwym zatem będzie w pierwszej kolejności odniesienie się do tych roszczeń.

Stosownie do treści art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. W myśl zaś art. 212 § 2 k.c. rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Sąd zaznaczył, że pomiędzy wnioskodawczynią i uczestnikiem postępowania nie było sporu co do tego, że przedmioty objęte wnioskiem o zniesienie współwłasności nie nadają się do podziału fizycznego. Wnioskodawczyni wniosła o zniesienie współwłasności spornej nieruchomości poprzez przyznanie jej na jej rzecz z obowiązkiem spłaty udziału uczestnika postępowania oraz przyznanie na wyłączną własność uczestnika mebli oraz samochodu. Z kolei uczestnik domagał się przyznania na jego rzecz wyłącznej własności nieruchomości oraz mebli z obowiązkiem spłaty udziału wnioskodawczyni i przyznanie jej na wyłączną własność samochodu.

Sąd Rejonowy podniósł, że o tym, któremu ze współwłaścicieli przyznać wyłączną własność rzeczy, musi decydować szereg okoliczności faktycznych każdej konkretnej sprawy (ustawodawca bowiem nie precyzuje tu „sztywnych” kryteriów), takich jak: rodzaj i przeznaczenie rzeczy, stan rodzinny poszczególnych współwłaścicieli, przygotowanie zawodowe, rodzaj działalności zawodowej, stan majątkowy itp. Natomiast bez znaczenia w tym zakresie jest ewentualny sprzeciw pozostałych współwłaścicieli. Sąd związany byłby jedynie wolą współwłaścicieli, gdyby wszyscy oni zgodnie wskazali konkretną osobę, z grona współwłaścicieli, której ma być przyznana własność rzeczy przez sąd (E. Gniewek, Kodeks cywilny, komentarz s. 461).

Ustalając sposób zniesienia współwłasności, Sąd miał przede wszystkim na względzie interesy współwłaścicieli, ocenę usprawiedliwionych potrzeb wnioskodawczyni i uczestnika, wskazujących na celowość przyznania określonych przedmiotów konkretnej osobie oraz wartość i możliwości dokonania spłaty, jaką wnioskodawczyni i uczestnik postępowania musieliby ewentualnie uiścić.

Sąd wskazał również, że przy podziale nieruchomości, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, powinien dążyć do ukształtowania sytuacji prawnej i ekonomicznej współwłaścicieli w sposób zbliżony do stanu sprzed zniesienia współwłasności. Tylko wówczas będzie można stwierdzić, że należne udziały zostały przekształcone w inne prawa, a nie odjęte uprawnionym. Przyznana zaś współwłaścicielowi spłata z tytułu jego udziału we współwłasności domu powinna umożliwiać mu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w rozsądnym terminie i na poziomie zbliżonym do stanu sprzed zniesienia współwłasności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2013 r., V CSK 168/12, LEX nr 1331376).

Podzielając powyższe stanowiska judykatury, Sąd ustalił, iż w domu posadowionym na rzeczonych nieruchomości od rozstania stron zamieszkuje uczestnik. Koszty utrzymania nieruchomości ponosi w zasadzie M. G.. On również poczynił nakłady związane m.in. z ociepleniem domu, pozwalające na zamieszkiwanie w nim przez cały rok, bowiem początkowo w założeniu współwłaścicieli miał to być dom letniskowy, a więc przeznaczony do przebywania w miesiącach letnich. Sąd zwrócił uwagę, że E. Ź. nigdy nie zamieszkiwała na stałe w domu znajdującym się ww. nieruchomości. Nie planowała w przyszłości również przeprowadzki do przedmiotowego domu. Co więcej, uczestniczka postępowania przyznała, że nie partycypowała w kosztach jego utrzymania, gdyż nie mieszkała w nim. Jedyne koszty, jakie ponosiła to należności za ochronę nieruchomości na rzecz firmy ochroniarskiej.

W związku z powyższym Sąd uznał, że zasadnym będzie zniesienie współwłasności nieruchomości w sposób zaproponowany przez uczestnika. Pozwoli to zachować utrwalony przez dość długi czas stan sprzed zniesienia współwłasności nieruchomości, w ten sposób, iż będzie on w dalszym ciągu zamieszkiwał na tej nieruchomości i władał nią w dotychczasowy sposób.

Rozstrzygnięcie to – w ocenie Sądu - uwzględnia także słuszne interesy wnioskodawczyni. E. Ź. posiada własny dom położony w Ź., w którym zamieszkuje sama. Jej potrzeby mieszkaniowe są dostatecznie zaspokojone, biorąc pod uwagę, że nie zamieszkiwała ona nigdy na stałe w domu położonym na nieruchomości objętej wnioskiem. Orzeczenie

Sądu w tym zakresie nie wpłynie na jej sytuację mieszkaniową w żaden sposób oraz nie naruszy stanu istniejącego przed zniesieniem współwłasności.

Odnosząc się do kwestii przyznania na wyłączną własność pozostałych przedmiotów wskazanych we wniosku o zniesienie współwłasności, Sąd Rejonowy również kierował się wskazanymi wyżej kryteriami. Sąd wskazał, że E. Ż. od chwili ustania konkubinatu jest wyłączną posiadaczką samochodu marki R. (...), z którego korzysta. W związku z powyższym, Sąd przyznał ten samochód na własność wnioskodawczyni. Z kolei meble o wartości 10.000 zł Sąd przyznał uczestnikowi na zgodny w tym zakresie wniosek.

Stosownie do treści 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. Przepis ten mówi również, że w razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu, a w wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych.

Wartość nieruchomości położonej w miejscowości (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 1,5001 ha, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi 244.300 zł i nie była sporna. W tym miejscu należy się odnieść do kwestii hipoteki obciążającej powyższą nieruchomość. W sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką, Sąd – przyznając tę nieruchomość jednemu z uczestników – powinien określić jej wartość z uwzględnieniem obciążenia hipotecznego (postanowienie Sądu Najwyższego z 20.04.2011 r. sygn. akt I CSK 661/10). Sąd Rejonowy podkreślił, że przedmiotowa nieruchomość obciążona jest hipoteką na rzecz (...) Banku (...) S.A. w W. Oddziału w Ż., a wysokość zobowiązania stron wobec tego banku wynosi na dzień orzekania 120.865,08 zł. W tej sytuacji Sąd przyjął do rozliczeń, jako wartość przedmiotowej nieruchomości kwotę 123.434,92 zł (244.300 zł – 120.865,08 zł). Zatem wartość udziału każdego z uczestników wynosi 61.717,46 zł.

Między wnioskodawczynią i uczestnikiem istniał spór co do wartości stanowiącego ich współwłasność samochodu osobowego marki R. (...). Sąd ustalił wartość samochodu w drodze dowodu z opinii biegłego, który wycenił go na kwotę 13.500 zł. Współwłaściciele zgodnie wskazywali natomiast wartość mebli na kwotę 10.000 zł.

M. G. w wyniku zniesienia współwłasności oprócz prawa własności nieruchomości otrzymał na wyłączną własność również meble o wartości 10.000 zł, zaś E. Ż. samochód o wartości 13.500 zł. Zatem w wyniku dokonanego podziału, wnioskodawczyni otrzymała samochód o wartości 13.500 zł, zaś uczestnik rzeczy o łącznej wartości 133.434,92 zł. Biorąc pod uwagę, iż wartość wszystkich rzeczy wynosi 146.934,92 zł, a udziały wnioskodawczyni i uczestnika wynosiły po 1/2 części, należało zasądzić od uczestnika M. G. na rzecz wnioskodawczyni E. Ż. kwotę 59.967,46 zł tytułem spłaty.

Ustalając obowiązek spłaty wartości udziału wnioskodawczyni przez uczestnika Sąd wziął pod uwagę jego stan majątkowy, płynność finansową, oraz fakt, że nie ma on na utrzymaniu innych osób.

Mając powyższe na względzie, Sąd na podstawie art. 212 § 3 k.c. zasądził od M. G. tytułem spłaty na rzecz uczestniczki postępowania E. Ż. kwotę 59.967,46 zł płatną w trzech równych ratach po 19.989,15 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego, okoliczności wskazane przez uczestnika uzasadniają rozłożenie spłaty na raty. M. G. będzie w stanie w kolejnych trzymiesięcznych okresach poczynić oszczędności na poczet należnej wnioskodawczyni spłaty, a tym samym skutecznie zaspokoić w rozsądnym terminie przysługującą wnioskodawczyni wierzytelność, bez narażania się na postępowanie egzekucyjne.

Zdaniem Sądu I instancji, ustalona w powyższy sposób spłata nie naruszy uzasadnionego interesu wnioskodawczyni. E. Ż. nie potrzebuje zasądzonej kwoty na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych, jak również nie wpłynie w żaden sposób na dotychczasowy sposób życia.

W toku postępowania uczestnik zgłosił żądanie zasądzenia na jego rzecz kwoty odpowiadającej wysokości nakładów poczynionych przez niego na wspólną nieruchomość. Nie było między nimi sporu co do samego faktu dokonania

wskazanych wymienionych przez uczestnika nakładów. Wnioskodawczyni jednoznacznie sprzeciwiała się wartości dokonanych przez uczestnika zmian we wspólnej nieruchomości. Jak ustalono w wyniku postępowania dowodowego, wartość tych nakładów wyniosła 60.400 zł. Taką też kwotę Sąd przyjął, jako wartość dokonanych przez uczestnika nakładów na nieruchomość położoną w miejscowości (...).

Samo ustalenie poczynienia na przedmiot współwłasności określonych nakładów nie stanowi jeszcze o obowiązku po stronie wnioskodawczyni zwrotu ich wartości w wysokości odpowiadającej udziałowi we współwłasności rzeczy. Należy wskazać, że strony konkludentnie zawarły umowę, na mocy której uczestnik wyłącznie korzystał ze wspólnej nieruchomości. Przede wszystkim uczestnik wyprowadzając się od wnioskodawczyni zamieszkał na przedmiotowej nieruchomości, zaś E. Ż. nie podejmowała jakichkolwiek czynności mających na celu uzyskania współposiadania tej nieruchomości. Uczestnik bezpośrednio po rozstaniu do maja 2014 r. przekazywał wnioskodawczyni kwoty potrzebne na spłatę całej raty kredytu, a nie tak jak dotychczas jedynie połowę. Ponadto uczestnik ponosił w zasadzie wszystkie ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, z wyjątkiem kosztów ochrony, które ponosiła wnioskodawczyni. Strony wprawdzie nie przyznały wprost, że zawarły umowę w tym zakresie, jednak wniosek taki wynika z ustalonych w sprawie niespornych faktów. Współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane (por. uchwała SN z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79). Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy uznał, że należy oddalić wniosek M. G. o zasądzenie kwoty odpowiadającej połowie wysokości dokonanych nakładów.

Nawet gdyby przyjąć, że umowa taka nie została między stronami zawarta, to wniosek uczestnika nie zasługuje na uwzględnienie również z innego powodu, a mianowicie dokonania ich z przekroczeniem zasad zarządu rzeczą wspólną.

Podobnie jak nakłady, przedstawia się również kwestia wydatków ponoszonych przez uczestnika na nieruchomość stanowiącą współwłasność stron. Nie było przedmiotem sporu w niniejszej sprawie, że M. G. ponosił wydatki związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej, które zgodnie z art. 207 k.c. obciążają współwłaścicieli w stosunku do wielkości udziałów. Wydatki te na miesiąc październik 2015 r. wyniosły w ocenie Sądu 3.225,63 zł. Na wydatki te składają się koszty podatku od nieruchomości oraz ogrzewania domu w okresie zimowym. Wydatek w postaci podatku od nieruchomości miał charakter konieczny dla jej utrzymania i był niezależny od zamieszkiwania czy przebywania na niej; wydatek związany z ogrzewaniem służył zaś umożliwieniu zamieszkiwania na wspólnej nieruchomości w okresie zimowym. Nie ulega bowiem wątpliwości, że podatek od nieruchomości stanowi należność publicznoprawną na rzecz gminy, obciążającą co do zasady wszystkich właścicieli nieruchomości. Jak już wyżej wskazano dom położony na nieruchomości stron miał im służyć do przebywania latem. Zatem koszty ogrzewania związane są wyłącznie z potrzebami uczestnika, który na tej nieruchomości zamieszkiwał. Podatek od nieruchomości wynosił 377 zł rocznie, żądanie uczestnika dotyczyło natomiast okresu od stycznia 2012 r. do października 2015 r., co oznacza, że był on należny w łącznej kwocie 1.445,16 zł ($377 \times 3 = 1.131 \text{ zł} + 314,16 \text{ zł} / 377:12 = 31,416 \times 10$). Mając powyższe na względzie Sąd zasądził od E. Ż. na rzecz M. G. kwotę 722,58 zł tytułem zwrotu połowy poniesionych wydatków (pkt. VII postanowienia).

Pozostałe wydatki wskazywane przez uczestnika, takie jak koszty odśnieżania, grabienia liści i innych prac porządkowych, służyły zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych i podniesienia komfortu korzystania z nieruchomości. Ponadto fakt ich poniesienia nie został w jakikolwiek sposób wykazany. Mając powyższe na względzie Sąd oddalił wniosek w pozostałym zakresie (pkt. VIII postanowienia).

Odnosząc się do żądania wnioskodawczyni o zasądzenie na jej rzecz od uczestnika kwoty 18.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz do żądania uczestnika zasądzenia od wnioskodawczyni kwoty 20.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z samochodu stanowiącego współwłasność, Sąd Rejonowy ocenił, że nie zasługują one na uwzględnienie. Po rozstaniu z M. G. E. Ż. była wyłączną posiadaczką samochodu R. (...), zaś M. G. nieruchomości położonej w miejscowości (...). Między współwłaścicielami nie było zresztą sporu w tym zakresie. Żadna ze stron nie kwestionowała również, że nie dochodziła w stosunku do

drugiej strony roszczenia o dopuszczenie jej do współposiadania przedmiotu stanowiącego współwłasność stron, a znajdującego się w wyłącznym posiadaniu jednej z nich.

Sąd I instancji podniósł, że według art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. Oznacza to, że każdy współwłaściciel jest uprawniony do bezpośredniego posiadania całej rzeczy wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami, a granicą jego uprawnień są takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli, przy czym uprawnienie to nie jest w żaden sposób uzależnione od wielkości udziału we współwłasności. W przypadku braku zgodnego współdziałania współwłaściciel uprawniony jest do wystąpienia do sądu z wnioskiem o podział nieruchomości do korzystania (podział *quoad usum*). Nie ulega wątpliwości, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wykluczający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy z zachowaniem przesłanek określonych w art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Korzystanie przez jednego ze współwłaścicieli z całej rzeczy wspólnej bez respektowania uprawnienia pozostałych do takiego samego korzystania z niej powinno uzasadniać nie tylko nakazanie mu dopuszczenia do współposiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c., ale i zasądzenie od niego na rzecz pozostałych współwłaścicieli, na podstawie art. 224 § 2 lub art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c., wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w zakresie, do którego nie uprawnia art. 206 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 listopada 2012 r., VI ACa 1447/11).

Sąd wskazał również, że zgodnie z treścią art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Sąd zauważył, że w szczególności nie jest bezprawne w rozumieniu art. 206 k.c. współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli. W literaturze podniesiono, że zrzeczenie to powinno być wyraźne, tj. że nie można go domniemywać z samego faktu niewykonywania władztwa. Oczywiście art. 206 k.c. nie ma zastosowania, jeżeli współwłaściciele dokonali umownego podziału rzeczy *quoad usum* albo jeżeli taki podział został dokonany orzeczeniem sądu. W takim wypadku zakres uprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej przez każdego ze współwłaścicieli określa umowa lub to orzeczenie. Roszczenia wynikają - pomijając akty administracyjne i konstytucyjne orzeczenia sądów - albo z czynności prawnych, w tym w szczególności z umów, albo z przepisu ustawy i nie każda sytuacja faktyczna, w której dochodzi do naruszenia prawa podmiotowego prowadzi do powstania roszczeń o zapłatę. Należy więc odróżnić prawo do współposiadania i do korzystania z rzeczy od kwestii roszczeń powstających wtedy, gdy prawa współwłaścicieli pozostają w konflikcie. Jak już podniesiono, podstawowym prawem współwłaściciela jest wówczas żądanie dopuszczenia go do współposiadania rzeczy.

W ocenie Sądu - o czym była już mowa wyżej - strony konkludentnie zawarły umowę (art. 60 k.c.), na mocy której uczestnik wyłącznie korzystał ze wspólnej nieruchomości, a uczestniczka ze wspólnego samochodu. Nie ulega zatem wątpliwości, że wnioskodawczyni zrezygnowała z korzystania z nieruchomości na rzecz uczestnika, a uczestnik zrezygnował z korzystania z samochodu na rzecz wnioskodawczyni. Zatem jego korzystania z nieruchomości nie sposób uznać za bezumowne, tym bardziej, że wnioskodawczyni nie była posiadania pozbawiona. Podkreślenia wymaga, że pojęcia „posiadanie” i „korzystanie” nie są tożsame. Podobnie wygląda kwestia korzystania z samochodu stanowiącego przedmiot współwłasności przez E. Ż.. W związku z powyższym, brak było podstaw do przyjęcia bezumownego korzystania przez wnioskodawczynię i uczestnika z tych rzeczy, a co za tym idzie roszczenia o zasądzenie wynagrodzenia ze bezumowne korzystanie w kwocie odpowiednio 18.000 zł i 20.000 zł podlegały oddaleniu (pkt. IX i X postanowienia).

Przedmiotem zainteresowania Sądu w niniejszej sprawie nie było istnienie i wysokość ewentualnych nakładów na nieruchomość stanowiącą wyłączną własność E. Ż. oraz ponoszenia ewentualnych kosztów kształcenia wnioskodawczyni oraz przekazywania jej pieniędzy na inne cele. Podobnie wygląda kwestia żądania wnioskodawczyni zasądzenia na jej rzecz wartości nakładów poczynionych na zobowiązania i potrzeby uczestnika. Z brzmienia przepisu art. 618 § 1 k.p.c. wynika, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności podlegają rozliczeniu "roszczenia współwłaścicieli", a więc roszczenia dotyczące rzeczy stanowiących ich przedmiot współwłasności, zatem

przedmiotem rozliczeń w postępowaniu o zniesienie współwłasności mogą być rozliczenia dotyczące posiadania rzeczy wspólnych, a nie jakichkolwiek innych rzeczy będących wyłączną własnością jednego z byłych konkubentów. Dlatego też ewentualne nakłady poczynione przez uczestnika na budynek, będący wówczas przedmiotem wyłącznej własności wnioskodawczynie, nie podlegają rozliczeniu w postępowaniu o zniesienie współwłasności rzeczy, nawet jeśli zostały one poczynione w czasie trwania konkubinatu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 I CKU 155/97, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 1998, III CKN 45/98). Argumentem za powyższym jest również konieczność rozróżnienia stosunków majątkowych małżeńskich od stosunków majątkowych między konkubentami. Inne rozumienie oznaczałoby zrównanie w pewnym zakresie małżeństwa i konkubinatu do czego brak jest podstawy prawnej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2004 r. II CK 47/04). Postępowanie o zniesienie współwłasności rzeczy nabytych przez konkubentów w trakcie trwania ich związku nie jest drogą właściwą do dochodzenia roszczeń o zwrot nakładów poczynionych przez strony wzajemnie na swoje potrzeby oraz na rzeczy stanowiące wyłączną własność jednej ze stron. W związku z powyższym Sąd oddalił zarówno żądanie wnioskodawczynie zasądzenia na jej rzecz kwoty 37.200 zł tytułem zwrotu poniesionych na poczet zobowiązań i potrzeb uczestnika nakładów, jak również żądanie uczestnika zasądzenia kwoty 60.000 zł tytułem nakładów poczynionych na majątek wnioskodawczynie oraz kwoty 153.392 zł tytułem zwrotu nakładów na zobowiązania i potrzeby wnioskodawczynie (pkt XI i XII postanowienia).

Podstawą orzeczenia o kosztach był w części dotyczącej opłaty od wniosku art. 520 § 2 k.p.c. Wnioskodawczynie uiściła opłatę od wniosku o zniesienie współwłasności w wysokości 1.000 zł. Niewątpliwie zarówno wnioskodawczynie, jak i uczestnik mieli interes w zniesieniu współwłasności rzeczy zakupionych wspólnie w trakcie trwania konkubinatu, a tym samym w uregulowaniu stosunków własnościowych dotyczących tych przedmiotów. Dlatego Sąd uznał, że uczestnicy powinni w równym stopniu partycypować w koniecznych wydatkach, związanych ze wszczęciem postępowania sądowego w tym zakresie. Mając powyższe na względzie Sąd zasądził od M. G. na rzecz E. Ż. kwotę 500 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania. W pozostałym zakresie, Sąd orzekł o kosztach na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Ponadto Sąd nakazał pobrać od wnioskodawczynie i uczestnika na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Żyrardowie kwoty po 256,75 zł tytułem poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków związanych z wynagrodzeniem za sporządzone przez biegłych opinie. Podstawą tego rozstrzygnięcia był art. 113 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację (uzupełnioną przez jej pełnomocnika) od postanowienia złożyła wnioskodawczynie E. Ż., zaskarżając je w części, co do punktu II, III, IX i zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia, tj. przepisu art. 232 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnego i niewynikającego z materiału dowodowego ustalenia zdolności i płynności finansowej uczestnika, umożliwiającej mu dokonanie spłaty w terminach i wysokości określonej w pkt. III zaskarżonego postanowienia i bezpodstawne uznanie, iż uczestnik, prowadząc działalność gospodarczą od niespełna roku, posiada środki umożliwiające mu spłatę, w sytuacji gdy okoliczność ta nie została wykazana i poparta przez uczestnika jakimkolwiek dokumentem, w szczególności zaświadczeniem o uzyskiwanych dochodach;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- przepisu art. 210 zd. 1k.c. i art. 212 § 2 k.c. w zw. żart. 1035 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, w wyniku którego przyznano prawo do nieruchomości uczestnikowi postępowania, podczas gdy nieruchomość położona w miejscowości (...), gmina W., składająca się z działek o nr (...) o łącznej pow. 1,5001 ha, objęta księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW (...), winna zostać przyznana wnioskodawczynie z uwagi na to, że nieruchomość obciążona jest kredytem hipotecznym na okres siedemnastu lat, z którego bank wnioskodawczynie nie zwolni wskutek prawomocnego zniesienia współwłasności, a brak ze strony Sądu zbadania czy uczestnik taką zdolność kredytową na spłatę pozostałego zadłużenia posiada; wolą wnioskodawczynie zawsze było zamieszkiwanie w przedmiotowej nieruchomości oraz użytkowania go w celach rekreacyjnych; fakt zamieszkiwania w

nim uczestnika w okresie sprzed zniesienia współwłasności, nie wynikał z woli stron i zgody wnioskodawczyni lecz z bezprawnego uniemożliwienia jej dostępu i korzystania ze współwłasności i poprzez zabór klucza i niedopuszczenie do nieruchomości, co wnioskodawczyni dwukrotnie zgłaszała na Posterunku Policji w W. tj. w czerwcu 2012 i w grudniu 2014 roku; uczestnik dysponuje prawem do innego lokalu, w którym mógłby mieszkać; utrata przez wnioskodawczynię posiadania powyższej nieruchomości, do której doszło w 2012 r., wynikała z bezprawnych zachowań uczestnika, który uniemożliwiał jej korzystanie z lokalu, co w konsekwencji doprowadziło do bezpodstawnego przyznania w/w nieruchomości na rzecz uczestnika;

- przepisu art. 212 § 3 w zw. poprzez jego błędne zastosowanie i zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwoty 59.967,46 zł tytułem spłaty płatną w trzech równych ratach w kwotach po 19.989,15 zł-wraz z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia płatności któregokolwiek ze świadczeń i przyjęcie, iż sytuacja finansowa uczestnika umożliwia realizację dopłat na rzecz wnioskodawczyni, w sytuacji gdy okoliczność ta nie została przez sąd zbadana i opiera się jedynie na twierdzeniach uczestnika nie popartych żadnymi dowodami poświadczającymi jego zdolności finansowe;

- przepisu art. 212 § 3 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwoty 59.967,46 zł tytułem spłaty płatną w trzech równych ratach w kwotach po 19.989,15 zł-wraz z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia płatności któregokolwiek ze świadczeń, wywodząc iż zdolność uczestnika do dokonania tychże spłat opiera się na możliwościach finansowych i dochodach uzyskiwanych z prowadzonej działalności gospodarczej, w sytuacji gdy uczestnik działalność w formie prowadzenia firmy transportowej prowadzi od niespełna roku, jest to jego pierwsza działalność, a sąd nie dokonał wszechstronnego ustalenia, czy dochody jakie uczestnik uzyskuje z tej działalności, będą w stanie zaspokoić roszczenie spłaty tytułem wyrównania udziałów;

- przepisu art. 212 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i dokonanie zniesienia współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości opisanej w pkt. II l zarzutów uczestnikowi, w sytuacji gdy z prawidłowo ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego wynika, iż wnioskodawczyni osiąga wysoki miesięczny dochód, nie ma nikogo na utrzymaniu, posiada oszczędności, które to pozwalałyby na jednorazową spłatę na rzecz uczestnika (str. 11 uzasadnienia), co uzasadnia przyznanie nieruchomości wnioskodawczyni;

- przepisu art. 212 § 2 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie oraz niedostateczne rozważenie wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla sposobu zniesienia współwłasności w sytuacji, gdy zaniechano badania możliwości finansowych uczestnika, a w szczególności nie przeprowadzono żadnych dowodów dla wykazania czy spłata, jakiej ma dokonać uczestnik na rzecz wnioskodawczyni jest możliwa z punktu widzenia finansowego, w sytuacji gdy dopiero na podstawie miarodajnych dokumentów można ustalić jego kondycję finansową;

- przepisu art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. poprzez oddalenie wniosku o zasądzenie od uczestnika M. G. kwoty 18.000 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości opisanej szczegółowo w pkt II l niniejszych zarzutów w sytuacji, gdy uczestnik nie respektował uprawnień wnioskodawczyni do współposiadania, pozbawiając ją takiej możliwości, a współwłaściciele nie dokonali umownego podziału rzeczy quoad usum, który uzasadniałby takie rozstrzygnięcie;

- przepisu art. 60 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i bezpodstawne przyjęcie, iż strony konkludentnie zawarły umowę, na mocy której uczestnik wyłącznie korzystał ze wspólnej nieruchomości, a uczestniczka ze wspólnego samochodu i okoliczność ta określała zakres uprawnień wnioskodawczyni do korzystania z rzeczy wspólnej, w sytuacji gdy umowa taka nie została pomiędzy stronami zawarta, a wnioskodawczyni niejednokrotnie kwestionowała sposób posiadania i korzystania ze wspólnej nieruchomości przez uczestnika oraz podejmowała czynności mające na celu uzyskanie jej współposiadania poprzez dwukrotne złożenie żądania zwrotu klucza przez uczestnika oraz informowanie o tej okoliczności Posterunku Policji w W..

Mając powyższe na uwadze, E. Ź. wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej szczegółowo w pkt II l zarzutów, w ten sposób, że przyznana zostanie na własność wnioskodawczyni i zasądzenie od niej na rzecz uczestnika tytułem spłaty kwoty 63.467,46 zł oraz zasądzenie

od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwoty 18.000 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z w/w nieruchomości, a także zmianę orzeczenia w zakresie kosztów za I instancję oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego za II instancję.

W odpowiedzi na apelację M. G. wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa adwokackiego za II instancję.

Zdaniem uczestnika postępowania zaskarżone postanowienie jest słuszne. Podniósł, że po rozstaniu z wnioskodawczynią, w czasie korzystania przez niego z nieruchomości, nigdy nie domagała się ona dopuszczenia do współposiadania, akceptowała fakt jego zamieszkiwania w domu stanowiącym współwłasność. Dlatego Sąd I instancji oddalił wniosek E. Ż. o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Natomiast, jeśli idzie o jego możliwości finansowe, to wskazał, że dysponuje on gotówką wystarczającą na całą spłatę i na tę okoliczność przedłożył zaświadczenie o wysokości salda na dzień 19 czerwca 2016r., wystawione przez (...) Bank (...) S.A., z którego wynika, że na jego rachunku znajdowała się kwota 61.432,98 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja w przeważającej części jest niezasadna.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że Sąd Okręgowy aprobuje wszystkie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z tym przepisem, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sprawdzeniem tego, czy Sąd należycie wykonał obowiązek wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego jest uzasadnienie orzeczenia, w którym zgodnie z art. 328 § 2 kpc winien się on m.in. wypowiedzieć, co do faktów, które uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodem odmówił wiarygodności i mocy dowodowej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1974 r. I CR 117/74 - LEX nr 7451).

Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Aby zatem zarzut odnoszący się do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów mógł zostać uwzględniony, nie wystarczy przedstawić - jak to czyni wnioskodawczyni - alternatywny stan faktyczny; należy podważyć prawidłowość dokonanej przez sąd oceny dowodów, wykazując, że jest ona wadliwa lub błędna (wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99 - nie publ., wyrok SN z dnia 29 września 2002 r., II CKN 817/00 - nie publ., wyrok SN z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/96 - OSNC 2000/7-8/139, wyrok SN z dnia 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01 -nie publ.).

Sąd I instancji, przedstawiając w uzasadnieniu stan faktyczny, wskazał na dowody, które stały się podstawą ustaleń faktycznych oraz przyczyny, dla których uznał twierdzenia wnioskodawczyni za nieudowodnione, w szczególności wskazał na przyczyny, dla których uznał, że sytuacja osobista i materialna M. G. uzasadnia przyznanie mu nieruchomości na własność oraz, że jest on w stanie uiścić należną z tego tytułu dopłatę. Zaoferowany w I instancji przez E. Ż. materiał dowodowy pozwalał również na ustalenie, że nigdy nie domagała się ona od uczestnika postępowania dopuszczenia jej do współposiadania nieruchomości. Zatem postawiony przez wnioskodawczynię zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc, okazał się całkowicie bezpodstawny.

Złożony na rozprawie w dniu 6 lipca 2016r. wniosek dowodowy w postaci postanowienia z 31 grudnia 2014r. o odmowie wszczęcia dochodzenia w sprawie przywłaszczenia prawa majątkowego przez M. G., który korzystając z nieruchomości stanowiącej współwłasność zawiadamiającej, przywłaszczył sobie prawo własności, powodując

straty w wysokości 80.000 zł na szkodę E. Ż., należy uznać za spóźniony (art. 381 kpc). Jeśli wnioskodawczyni zamierzała dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, to powinna była wskazać, najpóźniej po zakwestionowaniu zasadności tegoż roszczenia przez przeciwnika procesowego, że korzystanie ze wspólnej nieruchomości przez M. G., nie opierało się na dorozumianym porozumieniu, a E. Ż. domagała się dopuszczenia do współposiadania. M. G. w odpowiedzi na wniosek o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zgłoszony w piśmie procesowym z 7 lipca 2015r., odpowiedział w piśmie z 24 lipca 2015r., że w jego ocenie wniosek ten jest niezasadny, bowiem wnioskodawczyni nie udowodniła okoliczności, iż zabiegała o dopuszczenie do współposiadania rzeczy wspólnej oraz że uczestnik to współposiadanie jej uniemożliwił. W takiej sytuacji wnioskodawczyni była zobligowana wykazać swoje twierdzenia przed Sądem I instancji. Dowód złożony na tę okoliczność dopiero w toku postępowania apelacyjnego, jest spóźniony. Nie było żadnych przeszkód, aby okoliczności faktyczne i dowody uzasadniające czynności mające na celu dopuszczenie do współposiadania, zostały przedstawione przed Sądem Rejonowym. Dlatego też Sąd II instancji pominął te fakty i dowody zgłoszone przez wnioskodawczynię na etapie postępowania odwoławczego.

Jeśli idzie o ocenę zarzutów prawa materialnego, to należy stwierdzić, że w zdecydowanej większości są one niezasadne.

Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował art. 210 zd. 1 kc i art. 212 § 2 kc.

Spór między współwłaścicielami dotyczył nie tyle sposobu wyjścia ze współwłasności, bo żaden z nich nie był zainteresowany podziałem fizycznym, ile któremu z nich należy nieruchomość przyznać na własność. Argumenty wnioskodawczyni sprowadzają się przede wszystkim do tego, że w jej ocenie przyznanie tego składnika majątku M. G. prowadzi do jej pokrzywdzenia, ponieważ mimo pozbawienia jej własności, nadal pozostanie ona dłużnikiem osobistym banku, któremu przysługuje hipoteka na nieruchomości. E. Ż. stoi również na stanowisku, że były konkubent jest w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w inny sposób, bowiem jest on współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ż., na której znajduje się kamienica. Ponadto w ocenie wnioskodawczyni, uczestnik postępowania nie jest w stanie wywiązać się z obowiązku zapłaty rat, a Sąd nie poczynił w tej mierze rzetelnych ustaleń.

Sąd Okręgowy podziela wywody Sądu Rejonowego, że przyznanie uczestnikowi postępowania nieruchomości na własność, jest rozwiązaniem uwzględniającym przede wszystkim jego potrzeby mieszkaniowe. Od chwili rozstania, M. G. stale przebywa w (...), w domu stanowiącym współwłasność byłych konkubentów, poczynił w nim nakłady pozwalające na zamieszkiwanie w budynku przez cały rok. Przekonanie wnioskodawczyni, iż uczestnik mógłby zamieszkać w kamienicy znajdującej się w Ż., jest błędne. Budynek jest zdewastowany, zajmuje go dorosły syn M. G. i jego byłej żony, który uzależniony jest od alkoholu. Doprowadzenie tego budynku do stanu pozwalającego na zamieszkanie wymagałoby nie tylko dużo większych nakładów niż na nieruchomość w (...), ale także uregulowania stosunków z synem z małżeństwa. Jednocześnie E. Ż. nie zamierza mieszkać na nieruchomości w (...), ponieważ jest właścicielką nieruchomości położonej w Ż., zabudowanej domem jednorodzinny.

Co do argumentów związanych z odpowiedzialnością za kredyt, to wnioskodawczyni zdaje się nie dostrzegać, że w wypadku przyznania nieruchomości jej, analogiczna sytuacja dotyczyłaby uczestnika, tzn. nadal odpowiadałby on za zadłużenie, jako dłużnik osobisty. Kwestia ewentualnego przejęcia długu leży poza kognicją Sądu rozpoznającego sprawę o zniesienie współwłasności. Kredytobiorcy mogą podjąć negocjacje w tej kwestii, ale z udziałem (...) Banku (...) S. A., bo to ona jest wierzycielem i zdecyduje, czy zwolnić z długu jednego z kredytobiorców.

Natomiast niezrozumiałym jest zupełnie zarzut podniesiony w apelacji wnioskodawczyni niewłaściwego zastosowania art. 1035 kc, skoro dotyczy on działu spadku, a Sąd w niniejszym postępowaniu dokonywał wyłącznie zniesienia współwłasności, zaś żaden z udziałów nie jest wynikiem spadkobrania.

Zarzut nieprawidłowego zastosowania art. 212 § 3 kc jest uzasadniony o tyle, że Sąd Okręgowy uznał, iż uczestnik postępowania powinien uiścić całą dopłatę jednorazowo. M. G. jest przedsiębiorcą, zrozumiałe więc, że jego dochód miesięczny jest zmienny, uzależniony od aktualnych warunków rynkowych. Nie czyni to jednak z niego osoby, która nie jest w stanie wywiązać się z obowiązku zapłaty kwoty 59.967,46 zł. Ponieważ uczestnik postępowania wykazał

przed Sądem Okręgowym, że na jego rachunku obecnie znajduje się kwota wystarczająca na uiszczenie całej dopłaty, Sąd uznał, iż może uiścić ją jednorazowo i tylko w tym zakresie zmienił zaskarżone postanowienie, oznaczając termin płatności na 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia.

Sąd Rejonowy nie uchybił również przepisom art. 206 kc w zw. z art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc oraz art. 60 kc.

Ze względu na to, że art. 206 kc dotyczy współwłasności w częściach ułamkowych, zawarte w nim wyrażenie „współposiadanie”, oznacza łączne władanie do niepodzielnej ręki (pro indiviso). Polega ono na wykonywaniu władztwa faktycznego nad rzeczą przez kilka osób, jak to czynią współwłaściciele w częściach ułamkowych, a więc w sytuacji, w której każdy z nich uważa się - i daje temu wyraz - za takiego współwłaściciela rzeczy. Zgodnie z tym przepisem, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienie to jest nazywane ustawowym uprawnieniem współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej. Nazwa ta podkreśla, że w przeciwieństwie do pozostałych sposobów posiadania i korzystania z rzeczy przez współwłaściciela - które mogą być wprowadzone tylko czynnością prawną współwłaścicieli lub orzeczeniem sądu - uprawnienie to wynika z samej ustawy. Przysługujące w stosunku wewnętrznym współwłasności uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej jest niezależne od wielkości udziału we własności. Uwzględniając, że współwłasność jest postacią własności oraz że samo brzmienie art. 206 kc nie uzależnia uprawnienia, o którym w nim mowa, od określonych właściwości rzeczy wspólnej, nasuwa się wniosek, iż współposiadaczowi w każdym przypadku pozbawienia go posiadania lub niedopuszczenia go do współposiadania przysługuje na podstawie art. 222 § 1 kc w związku z art. 206 kc przeciwko współposiadaczowi – naruszytelowi roszczenie o dopuszczenie do posiadania na zasadach określonych w art. 206 kc (vindicatio partis). W ramach unormowania zawartego w art. 206 kc 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. (por. uzasadnienie uchwały 7 sędziów Sądu najwyższego z 19 marca 2013r. w sprawie III CZP 88/12, OSNC 2013/9/103)

Należy jednak zaznaczyć, że nie jest bezprawne w rozumieniu art. 206 kc, współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli. Od ustania konkubinatu, uczestnik stale przebywał na wspólnej nieruchomości w (...) i czynił na niej nakłady, które pozwalają na całoroczny pobyt w domu. Do momentu złożenia wniosku o zniesienie współwłasności, w całości pokrywał raty kredytu na zakup nieruchomości, przesyłając na konto E. Ż. odpowiednie sumy. Przy tak ustalonym stanie faktycznym, należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że zachodziły podstawy do uznania, iż w sposób konkludentny współwłaściciele uzgodnili taki sposób posiadania wspólnej rzeczy. Dopiero na etapie postępowania odwoławczego E. Ż. przedstawiła nowe fakty i dowody na tę okoliczność, które być może mogłyby zmienić ten pogląd, niemniej jednak Sąd pominął je stosując art. 381 kpc, o czym była mowa wyżej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy uznał, iż Sąd I instancji nie naruszył art. 206 kc w zw. z art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc oraz art. 60 kc.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie III na podstawie art. 386 § 1 kpc, oddalając apelację wnioskodawczyni w pozostałej części stosownie do treści art. 385 kpc.

Uznając, że w sprawie należało zastosować art. 520 § 1 kpc, Sąd oddalił wnioski E. Ż. i M. G. o zasądzenie kosztów postępowania w II instancji.