

# POSTANOWIENIE

Dnia 23 września 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Tomasz Żak (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Danuta Silska

del. SR Joanna Mataczyńska

Protokolant: prot. sąd. Michał Marciszonek

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z wniosku B. K. (1)

przy udziale W. K. i D. S.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy i uczestniczki postępowania W. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 31 października 2014 r.

sygn. akt I Ns 671/11/1

## **postanawia:**

1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a) należność zasądzoną w punkcie VI lit. a obniżyć do kwoty 32.319,57 zł (trzydzieści dwa tysiące trzysta dziewiętnaście złotych pięćdziesiąt siedem groszy);

b) należność zasądzoną w punkcie VI lit. b obniżyć do kwoty 10.773,18 zł (dziesięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt trzy złote osiemnaście groszy);

c) spłaty określone w punkcie IV zasądzić wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności;

d) zabezpieczyć zapłatę kwot zasądzonych w punkcie IV poprzez ustanowienie hipotek przymusowych na nieruchomości przyznanej w punkcie II wnioskodawcy:

- na rzecz uczestniczki D. S. w kwocie 56.833,33 zł;

- na rzecz uczestniczki W. K. w kwocie 113.666,67 zł;

2. w pozostałym zakresie oddalić obie apelacje;

3. ustalić, że wnioskodawca i uczestniczki postępowania ponoszą koszty za instancję odwoławczą związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Danuta Silska SSO Tomasz Żak SSR Joanna Mataczyńska

## UZASADNIENIE

B. K. (1) wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 0,0750 ha, zabudowanej budynkami: dwoma mieszkalnymi i gospodarczym, dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez jej podział fizyczny na dwie działki, w sposób wskazany w wyrysie z mapy ewidencyjnej dnia 24 maja 2011 r. i przyznanie wnioskodawcy własności działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,0253 ha wraz ze znajdującym się na niej budynkiem mieszkalnym o powierzchni ok. 129 m<sup>(2)</sup> oraz przyznanie uczestnikom postępowania W. K. i D. S. własności działki nr (...) o powierzchni 0,0497 ha wraz ze znajdującym się na niej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 321,99 m<sup>(2)</sup> i budynkiem gospodarczym. Nadto, wnioskodawca wniósł o zasądzenie od niego tytułem spłaty na rzecz W. K. kwoty 30.000 zł a na rzecz D. K. kwoty 10.000 zł oraz o rozłożenie tych spłat na dwie raty w kwotach po 20.000 zł każda. Prócz tego domagał się zasądzenia od uczestniczek na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wniosku podał, że powyższa nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności: jego w udziale wynoszącym 1/4 części i uczestniczek – D. K. w 1/4 części oraz W. K. w 1/2 części. Na nieruchomości znajdują się dwa budynki mieszkalne o powierzchni 152,6 m<sup>2</sup> i 321,99 m<sup>2</sup> oraz budynek gospodarczy. Proponowany sposób podziału zaznaczony jest na wyrysie z mapy ewidencyjnej z dnia 24 maja 2011 r. i polega na wyodrębnieniu z nieruchomości dwóch działek oznaczonych numerami (...). Podział taki nie stoi w sprzeczności zarówno z przepisami prawa, jak i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Nadto, uczestniczki postępowania w latach 1991-2006 pobierały pożytki z nieruchomości, tj. czynsz z tytułu najmu lokalu w wysokości 3.000 zł w początkowym okresie, aż do 9.000 zł w 2006 r. miesięcznie, z których to pożytków nie rozliczyły się z wnioskodawcą. Dlatego należna mu z tego tytułu suma winna być odliczona od łącznej wysokości spłat z tytułu wyrównania udziałów. Wnioskodawca podał również, że od dnia 1 września 2011 r. uczestniczki wynajmują lokal mieszkalny znajdujący się w budynku przy ul. (...), pobierając z tego tytułu pożytki, tj. czynsz w wysokości ok. 800 zł.

W piśmie stanowiącym odpowiedź na wniosek uczestniczki wyraziły zgodę na zniesienie współwłasności i wniosły o przyznanie im na współwłasność przedmiotowej nieruchomości oraz zasądzenie od nich na rzecz wnioskodawcy spłaty w wysokości 250.000 zł przy uwzględnieniu poczynionych przez nie nakładów na nieruchomość oraz uiszczonego podatku od nieruchomości. Uczestniczki wniosły o rozłożenie spłaty pięć rat w wysokości po 50.000 zł każda.

W uzasadnieniu uczestniczki podniosły, że pomiędzy stronami toczyło się już wcześniej postępowanie o zniesienie współwłasności zainicjowane w 2008 r., które zostało następnie umorzone. Wnioskodawca, wbrew swym twierdzeniom, od 1999 r. pobiera pożytki z czynszu najmu nieruchomości, w tym do końca 2005 r. pobierał pożytki w wysokości odpowiadającej połowie udziałów w nieruchomości, mimo że przysługuje mu udział w wysokości 1/4. W podanym okresie wnioskodawca pobrał bezprawnie od najemcy (...) sp. z o.o. kwotę ok. 212.481 zł, mimo że należała się mu zgodnie z udziałem kwota ok. 106.240,50 zł. Dopiero od 2006 r. wnioskodawca pobierał pożytki w wysokości odpowiadającej jego udziałowi we wspólnym prawie własności. Uczestniczki zaprzeczyły, jakoby pobierały czynsz z najmu nieruchomości od 1991 r. Podały, że D. K. nigdy nie pobierała należnego jej czynszu, aby jej matka, W. K., miała środki na swoje utrzymanie. W. K. pobierała czynsz od ok. 1993 r. Wnioskodawca mieszkał wówczas z uczestniczką, która jest również jego matką, i sam korzystał z tych pożytków. W 1999 r., kiedy się ożenił, B. K. (2) wyprowadził się i od tego czasu aż do dzisiaj uzyskuje pożytki. W okresie, w którym pobierał czynsz najmu w wysokości odpowiadającej połowie udziału we współwłasności, D. K. nie domagała się zmiany takiego stanu rzeczy, aby nie konfliktować rodziny. Uczestniczki podały nadto, że na przełomie 2005 i 2006 r. stało się konieczne ponowne wynajęcie nieruchomości wobec rezygnacji dotychczasowego najemcy. W związku z tym, że dotychczas wynajmowany lokal przy ul. (...) był zniszczony, uczestniczki po kilku miesiącach poszukiwań nowych najemców wynajęły wyremontowany lokal przy

ul. (...), a same przeprowadziły się do nieruchomości przy ul. (...), którą uprzednio wyremontowały. W 2006 r. podpisano nowe umowy najmu – na piętrze budynku przy ul. (...) od połowy lutego za kwotę 1.500 zł miesięcznie i na parterze od kwietnia za kwotę 1.400 zł miesięcznie. Po około roku najemca lokalu na piętrze budynku zrezygnował z niego, a uczestniczki znalazły nowego najemcę za tą samą kwotę. Wnioskodawca nigdy nie partycypował kosztach utrzymania nieruchomości. Uczestniczki zaprzeczyły, by kiedykolwiek pobierały czynsz w wysokości 9.000 zł, a także by wynajmowały pomieszczenia przy ul. (...) i pobierały z tego tytułu czynsz.

Uzasadniając proponowany sposób zniesienia współwłasności uczestniczki wskazały, że nieruchomość, której wydania wnioskodawca się domaga, była w stanie surowym w chwili dokonania darowizny przez dziadków na jego rzecz, co miało miejsce w październiku 1990 r. W. K. spłaciła najpierw kredyt zaciągnięty na budowę przedmiotowej nieruchomości, doprowadziła ją do końca, a następnie z D. K. i jej mężem przez następne lata dokonywała ulepszeń i remontów, które doprowadziły budynek do stanu, w jakim się obecnie znajduje. M.in. rozprowadzono instalację wodno-kanalizacyjną, zainstalowano najpierw ciepłą a następnie ogrzewanie gazowe i piec, rozprowadzono instalację elektryczną, ocieplono i otynkowano budynek, wymieniono wszystkie okna i drzwi, założono podłogi i schody, zamontowano nowy dach, wykonano łazienki, wygipsowano ściany we wszystkich pomieszczeniach, postawiono opłotowanie, położono płytki wewnątrz i na zewnątrz domu. Stąd, zdaniem uczestniczek, wnioszek o zniesienie współwłasności w sposób zaproponowany przez wnioskodawcę jest nie do zaakceptowania. W ich ocenie nie jest też pożądane, wobec konfliktu rodzinnego, sąsiedowanie przez strony na dwóch nieruchomościach graniczących ze sobą. Wnioskodawca jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w P. i ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Nadto, uczestniczki podały, że W. K. utrzymuje się z wynajmowania lokalu przy ulicy (...).

Na rozprawie w dniu 21 marca 2012 r. wnioskodawca oświadczył, że nie wyraża zgody na zniesienie współwłasności w sposób inny niż podział fizyczny i przyznanie mu działki nr (...). Uczestniczki nie wyraziły na to zgody i wniosły o zniesienie współwłasności poprzez przyznanie im prawa własności całej nieruchomości z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy.

W piśmie z dnia 3 kwietnia 2012 r. wnioskodawca wniósł o zasądzenie solidarnie od uczestniczek kwoty 10.800 zł tytułem odszkodowania za niepobrane a możliwe do uzyskania pożytki z budynku, tj. czynsz najmu budynku gospodarczego łączącego oba budynki posadowione na przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) oraz o zasądzenie solidarnie od uczestniczek na jego rzecz kwoty 27.000 zł tytułem odszkodowania za niepobrane a możliwe do uzyskania pożytki z budynku położonego przy ulicy (...).

W piśmie z dnia 3 kwietnia 2012 r. W. K. wniosła o zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz kwoty 23.391 zł, zaś D. S. kwoty 61.808,65 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez każdą z nich na nieruchomość położoną przy ul. (...) w P.. W. K. wskazała, że dokonała na nieruchomości przy ul. (...) nakładów w łącznej kwocie 50.500 zł, zaś na nieruchomości położonej przy ul. (...) nakładów w kwocie 42.964 zł. Uwzględniając udział wnioskodawcy w nieruchomości wspólnej winien on zwrócić W. K. z tego tytułu – odpowiednio – kwoty 12.650 zł i 10.741zł. Z kolei D. S. podała, że dokonała na nieruchomości przy ul. (...) nakładów w łącznej kwocie 122.500 zł, zaś na nieruchomości położonej przy ul. (...) w kwocie 124.734,61 zł. Uwzględniając udział wnioskodawcy w nieruchomości wspólnej winien on zwrócić jej z tego tytułu – odpowiednio – kwoty 30.625 zł i 31.183,65 zł. Nadto, uczestniczka D. S. wniosła o zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz kwoty 106.240,50 zł jako równowartość nienależnie pobranych przez wnioskodawcę pożytków czynszu najmu w okresie od 1999 r. do 2005 r.

W piśmie z dnia 23 maja 2014 r. uczestniczki postępowania wniosły o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie działki nr (...) o powierzchni 0,0253 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej przy ul. (...) w P. na wyłączną własność uczestniczki D. S. z obowiązkiem jednorazowej spłaty na rzecz wnioskodawcy oraz poprzez przyznanie działki nr (...) o powierzchni 0,0497 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z pomieszczeniem gospodarczym położonej przy ul. (...) w P. na wyłączną własność uczestniczek W. K. i D. S. z obowiązkiem jednorazowej spłaty na rzecz wnioskodawcy.

W piśmie z dnia 9 września 2014 r. wnioskodawca podniósł zarzut przedawnienia roszczeń z tytułu nakładów na nieruchomości oraz z tytułu rozliczenia pożytków, wskazując, że z uwagi na źródło roszczeń o rozliczenie pożytków termin przedawnienia wynosi 3 lata.

Postanowieniem z dnia 31 października 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu zniósł współwłasność przedmiotowej nieruchomości poprzez dokonanie jej fizycznego podziału na dwie nieruchomości oznaczone numerami działek: (...) o powierzchni 0,0253 ha oraz (...) o powierzchni 0,0497 ha (punkt I). Na wyłączną własność wnioskodawcy B. K. (1) została przyznana pierwsza z wymienionych nieruchomości, natomiast druga – na wyłączną własność uczestniczek D. S. w udziale wynoszącym 1/3 i W. K. w udziale wynoszącym 2/3 we współwłasności (punkt II i III). Tytułem spłaty zasądzono od wnioskodawcy na rzecz D. S. kwotę 56.833,33 zł, a na rzecz W. K. kwotę 113.666,67 zł – w obu przypadkach płatne w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia (punkt IV). W punkcie V nakazano uczestniczkom wydanie wnioskodawcy przyznanej mu nieruchomości. Nadto, tytułem rozliczenia nakładów poniesionych na nieruchomość zasądzono od wnioskodawcy na rzecz D. S. kwotę 41.312,50 zł, a na rzecz W. K. kwotę 16.212,50 zł, w pozostałym zakresie oddalając żądania uczestniczek (punkt VI i VII). Oddalone zostało również żądanie zasądzenia od uczestniczek wynagrodzenia za korzystanie i rozliczenia pożytków z nieruchomości (punkt VIII). Na koniec, w punkcie IX, kosztami postępowania obciążono strony w częściach równych, pozostawiając szczegółowe ich rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Orzeczenie to Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

B. K. (1), W. K. i D. S. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 0,0750 ha, obręb W., arkusz mapy 13, stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0253 ha położoną przy ulicy (...) oraz działkę nr (...) o powierzchni 0,0497 ha położoną przy ulicy (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w udziałach wynoszących: W. K. w 1/2 części oraz D. S. i B. K. (1) w udziałach po 1/4 części każdy z nich. Dwoje ostatnich swoje udziały nabyło w październiku 1990 r. w drodze darowizny.

Działka nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, dwukondygnacyjnym, wybudowanym w zabudowie bliźniaczej, o powierzchni użytkowej 139,21 m<sup>2</sup>, zaś działka nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, trzykondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 255,42 m<sup>2</sup>. Budynki na obu działkach połączone są jednokondygnacyjnym łącznikiem o powierzchni 40 m<sup>2</sup>. Mają osobne wejścia, łączą się ze sobą balkonem. Możliwy jest podział fizyczny całej nieruchomości według granic działek, z których się składa.

Budynek na działce nr (...) został postawiony przez ojca wnioskodawcy i męża uczestniczki W. K. w 1984 r. Natomiast budowę na działce nr (...) rozpoczął on w 1989 r. bez pozwolenia administracyjnego. Po jego śmierci w styczniu 1990 r. roboty kontynuowała W. K.. Środki na ten cel pochodziły m.in. z prowadzonej przez nią po mężu działalności gospodarczej w latach 1990-1991, ze sprzedaży gruntów rolniczych i z kredytu. Spłaciła zaciągnięty na ten cel kredyt i w następnych latach dokonywała wraz z córką D. S. i jej mężem ulepszeń. W dacie nabycia przez wnioskodawcę i jego siostrę udziałów w prawie własności nieruchomości budynek położony przy ul. (...) (działka nr (...)) znajdował się w stanie surowym otwartym.

Nieruchomość zamieszkiwana była wspólnie przez W. K. wraz z dziećmi do momentu, w którym wnioskodawca się ożenił, tj. do maja 1999 r. Po tej dacie B. K. (1) opuścił dom rodzinny i zamieszkał wraz ze swoją żoną, początkowo u teściów. W styczniu 1998 r. D. S. z mężem M. S. przeprowadzili się do budynku przy ul. (...), gdzie mieszkali do 2006 r., kiedy to przeprowadzili się z powrotem do budynku przy ulicy (...). Mieszkają tam razem ze swoim dzieckiem oraz W. K. do dziś. W. K. zajmuje parter, zaś uczestniczka D. S. ze swoją rodziną piętro budynku.

Pomieszczenia w obu budynkach od początku lat 90-tych były wynajmowane przez uczestniczkę W. K.. W czerwcu 2005 r., w związku z wygasającą z końcem 2005 r. umową najmu lokalu zawartą w 1997 r. z (...) sp. z o.o. w P. W. K. rozpoczęła poszukiwania nowych najemców. Wobec faktu, że dotychczas wynajmowany budynek przy ul. (...) wskutek wieloletniego wynajmowania został zniszczony i wymagał remontu uczestniczki przeznaczyły na wynajem zajmowany

przez nie i wyremontowany w latach 1999-2005 budynek przy ul. (...), a same przeprowadziły się do budynku przy ul. (...) po uprzednim jego wyremontowaniu z własnych środków. W połowie lutego 2006 r. W. K. wynajęła piętro budynku przy ul. (...) za kwotę 1.500 zł, zaś od maja 2006 r. parter za kwotę 1.400 zł miesięcznie. W dniu 12 czerwca 2007 r. W. K. zawarła z (...) spółką jawną w P. umowę najmu pomieszczeń znajdujących się na piętrze budynku przy ulicy (...) od dnia 1 lipca 2007 r. za kwotę 1.500 zł. We wrześniu 2011 r. W. K. wynajęła pokój w budynku położonym przy ul. (...) i z tego tytułu uzyskiwała czynsz najmu w wysokości 400 zł. Umowa ta została rozwiązana za porozumieniem stron z dniem 30 września 2011 r. Obecnie wynajmowany jest budynek przy ul. (...). O wszystkich umowach najmu zawieranych przez W. K. wnioskodawca był informowany.

Pożytki w postaci czynszu najmu pobierali W. K. i wnioskodawca. D. S. nigdy nie pobierała pożytków płynących z rzeczy wspólnej. W latach 1992-1997 korzystała z nich w ten sposób, że matka pokrywała jej koszty utrzymania. Uzyskiwany przez wnioskodawcę przed 1999 r. czynsz przeznaczony był na potrzeby prowadzonego wspólnie z uczestniczkami gospodarstwa domowego. Od 1999 r. do końca 2005 r. wnioskodawca, zgodnie z ustaleniami poczynionymi pomiędzy nim a uczestniczkami, pobierał pożytki z tytułu uzyskiwanego czynszu najmu w wielkości odpowiadającej połowie udziału we wspólnym prawie własności. Od 2006 r. pobiera pożytki w wielkości odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności. Część z tych pożytków była przekazywana bezpośrednio przez najemców na rachunek bankowy wnioskodawcy w oparciu o wystawiane z tego tytułu rachunki.

Z tytułu czynszu najmu pomieszczeń biurowych i magazynowych zajmowanych przez (...) sp. z o.o. w budynku przy ulicy (...) wnioskodawca w styczniu 2001 r. pobrał czynsz w wysokości 2.475,50 zł, w lutym, marcu, kwietniu i maju 2001 r. w wysokości po 2.712 zł a w czerwcu 2001 r. w wysokości 2.915,66 zł. W okresie od stycznia do kwietnia 2002 r. wnioskodawca pobrał miesięcznie czynsz w wysokości odpowiednio 2.950,33 zł, 3.097,58 zł, 2.979,78 zł i 2.979,78 zł. W okresie od listopada 2002 r. do października 2003 r. uzyskiwał czynsz w wysokości 2.979,78 zł miesięcznie. W okresie od stycznia do marca 2004 r. z tego tytułu otrzymywał miesięcznie kwoty po 2.979,78 zł, a w kwietniu 2004 r. pobrał kwotę 3.018,16 zł. W 2005 r. wnioskodawca uzyskiwał miesięcznie tytułem czynszu najmu kwoty po 3.018,16 zł miesięcznie.

Począwszy od 1999 r. na parterze budynku przy ul. (...) uczestniczki prowadziły prace remontowe i do 2005 r. dokonały następujących nakładów: zdemontowano starą instalację ciepłą i zamontowano nową instalację gazową, zamontowano nowy kocioł gazowy wraz z zasobnikiem wody ciepłej, dokonano montażu pomp cyrkulacyjnych do centralnego ogrzewania, przerobiono instalację CO z otwartej na zamkniętą, doprowadzono przyłącze gazowe z ul. (...) i zamontowano dwie skrzynki dla każdego z budynków, wykonano otwór wejściowy prowadzący na piętro i zamontowano antywłamaniowe drzwi zewnętrzne, wstawiono cztery okna plastikowe, wstawiono drzwi zewnętrzne oraz siedem par drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami, położono płytki podłogowe i ścienne w kuchni i w łazience, wykonano posadzki oraz położono panele podłogowe, wymieniono instalację wodno-kanalizacyjną oraz rozprowadzono gaz, przeprowadzono prace murarskie i malarskie, zamontowano parapety zewnętrzne i wewnętrzne w ilości 8 sztuk oraz wykonano prace elektryczne. W powyższym okresie na piętrze budynku przeprowadzono następujące prace remontowe i dokonano następujących nakładów: ocieplono cały budynek styropianem o grubości 10 cm, pokryto budynek tykiem mineralnym i farbą zewnętrzną, ocieplono powierzchnię dachową styropianem, położono papę termozgrzewalną, wymieniono rynny, przeprowadzono prace dekarские, dokonano montażu komina zewnętrznego, przeprowadzono prace malarskie i tynkarskie we wszystkich pomieszczeniach, przeprowadzono prace elektryczne, w tym zamontowano nową instalację elektryczną, zamontowano dwie rozdzielnie na parter i piętro budynku, doprowadzono siłę, wyrównano posadzki, położono parkiet, zamontowano listwy, wycyklinowano podłogi, położono płytki podłogowe w kuchni, łazience i na schodach oraz płytki ścienne w kuchni i w łazience, doprowadzono wodę do kuchni i łazienki, dokonano montażu wanny, umywalki, wc i baterii w łazience, zamontowano 2 szafy wnekowe, dokonano montażu 6 okien plastikowych, parapetów wewnętrznych i zewnętrznych, wymieniono drzwi wewnętrzne oraz ościeżnice, przeprowadzono prace izolacyjne na tarasie, położono na nim płytki i zamontowano balustrady. Ponadto, położono płytki przed domem i płyty brukowe oraz zamontowano automatyczną bramę garażową. Łączna wartość nakładów wynosi 230.400 zł.

W latach 2000-2006 prowadzony był remont na parterze budynku przy ul. (...). Uczestniczki aż do zakończenia remontu w 2006 r. przeprowadziły następujące prace: dokonano montażu kotła gazowego, zamontowano okna plastikowe w ilości 5 sztuk oraz 1 okno drewniane, zamontowano drzwi zewnętrzne wraz z ościeżnicą i progiem, zamontowano drzwi drewniane wejściowe, zdemontowano płytki w łazience i starą instalację wodno-kanalizacyjną, położono nową instalację, płytki podłogowe i ścienne, zamontowano wannę, sedes, baterie w ilości 2 sztuk, osadzono drzwi wewnętrzne oraz pomalowano łazienkę, przeprowadzono prace malarskie i gipsowanie, położono panele w pokojach, dokonano montażu drzwi wewnętrznych w ilości 3 sztuk. Na piętrze wymieniono stolarkę okienną, zamontowano drzwi wewnętrzne z ościeżnicami w ilości 5 sztuk, wyszlifowano i wylakierowano podłogi, zamontowano parapety wewnętrzne w ilości 7 sztuk oraz parapety zewnętrzne klinkierowe w ilości 5 sztuk, przeprowadzono prace elektryczne, wykonano prace murarskie i położono podłogi w kuchni i łazience, dokonano wylewek na tarasie i balkonie, ocieplono pomieszczenie gospodarcze oraz przeprowadzono prace izolacyjne, wykonano instalację wodną, zamontowano grzejniki typu w ilości 9 sztuk, położono płytki i armaturę w łazience oraz płytki w kuchni, na korytarzu i na schodach. Łączna wartość tych nakładów wynosi 57.000 zł.

Wnioskodawca nie uczestniczył w kosztach remontów i utrzymania nieruchomości, nie dokonywał żadnych nakładów ani nie partycypował w opłacaniu podatku od nieruchomości, za wyjątkiem podatku za 2014 r. Koszty te pokrywały uczestniczki. Część kosztów bieżących remontów w wynajmowanych pomieszczeniach związanych m.in. z występującymi awariami pokrywał najemca tych pomieszczeń - (...) sp. z o.o. Najemca ten dokonał wymiany podłogi w pomieszczeniach w związku z awarią wody. Poczynił też nakłady na nieruchomość – przystosował toaletę dla pracowników, zakupił wykładziny ognioodporne i zainstalował system alarmowy, przystosował łazienkę dla pracowników. Przeprowadzone przez (...) sp. z o.o. remonty i czynione nakłady wiązały się z dostosowywaniem wynajmowanych pomieszczeń do potrzeb spółki.

Wnioskodawca wielokrotnie domagał się od W. K. wyremontowania budynku gospodarczego położonego przy ul. (...). Wobec braku środków prace te nie zostały wykonane. W 2008 r. B. K. (1) planował wynajem tego pomieszczenia z przeznaczeniem na gabinet rehabilitacyjny dla swojego rehabilitanta M. M. (2). Ostatecznie lokal nie został wynajęty.

W okresie zamieszkiwania przez wnioskodawcę w domu rodzinnym pobierał rentę rodzinną. Otrzymywał również rentę inwalidzką i stypendium doktoranckie.

Wartość nieruchomości obejmującej działkę nr (...) wraz z posadowionymi na nich budynkami wynosi 1.678.000 zł.

Wartość nieruchomości mającej powstać w wyniku podziału fizycznego, oznaczonej jako działka nr (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem przy ul. (...), w stanie aktualnym wynosi 590.000 zł.

Natomiast wartość nieruchomości obejmującej działkę nr (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem przy ul. (...) w stanie aktualnym wynosi 1.088.000 zł.

Od 1999 r. wnioskodawca pozostaje skonfliktowany z uczestniczkami. W okresie od 1999 r. do 2009 r. unikał z nimi kontaktów i wraz ze swoją żoną uniemożliwiali kontakt W. K. z wnukami.

Pod adresem przy ul. (...) uczestniczka D. S. miała zarejestrowaną działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług prawnych. Działalność ta nie była faktycznie wykonywana, a teraz jest zawieszona.

B. K. (1) jest wykładowcą akademickim i pracuje na Uniwersytecie (...) w P. jako adiunkt. Z tego tytułu uzyskuje wynagrodzenie w wysokości ok. 4.000 zł netto miesięcznie. Nadto, pobiera rentę w wysokości ok. 950 zł netto miesięcznie. Otrzymuje także pożytki z wynajmu spornej nieruchomości w wysokości 850 zł netto miesięcznie. Ma też dodatkowe dochody z tytułu kierowania projektem naukowym (...) prowadzonym przez (...) Towarzystwo (...) oraz z tytułu współpracy z (...) Centrum(...). Z tytułu kierowania tym projektem naukowym otrzymał w 2013 r. wynagrodzenie w wysokości 16.700 zł, zaś z tytułu współpracy z (...) Centrum (...) wynagrodzenie w wysokości 6.250 zł. Wnioskodawca uzyskuje również dochody w wysokości około 2.000 zł rocznie z tytułu wystawianych recenzji wydawniczych i naukowych. Rodzina wnioskodawcy otrzymuje zasiłek rodzinny w wysokości ok. 2.150 zł

miesięcznie. Żona wnioskodawcy obecnie nie pracuje i nie uzyskuje żadnych dochodów. Wydatki wnioskodawcy i jego rodziny nie przekraczają uzyskiwanych dochodów. Obecnie jedno z dzieci uczęszcza do prywatnej szkoły. Wnioskodawca posiada oszczędności w wysokości ok. 20.000-30.000 zł. W celu dokonania ewentualnych spłat na rzecz uczestniczek postępowania ma możliwość zaciągnięcia pożyczki na cele mieszkaniowe z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych (...) w kwocie do 100.000 zł na okres 10 lat z niskim oprocentowaniem, w tym do kwoty 80.000 zł na przeniesienie prawa własności i do 20.000 zł na remont lokalu mieszkalnego. Wnioskodawca ma także możliwość zapożyczenia się u rodziny żony.

Wnioskodawca wraz z żoną i siedmiorgiem dzieci mieszka obecnie w budynku mieszkalnym położonym w P. przy ul. (...) o powierzchni 108 m<sup>2</sup>, której on i jego żona są współwłaścicielami w udziale wynoszącym 1/2 części.

W. K. ma 68 lat i utrzymuje się z renty w wysokości 728,45 zł netto oraz ze środków z wynajmu nieruchomości. Jest schorowana. Cierpi na napadowe migotanie przedsionków, ostry niezbyt żołądka, nerki, zwyrodnienie kręgosłupa, migrenowe bóle głowy, osteoporozę, alergię i depresję. Na leki wydaje ok. 488 zł miesięcznie.

D. S. ma 44 lata. Jest radcą prawnym zatrudnionym na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony w (...) sp. z o.o. i z tego tytułu uzyskuje wynagrodzenie w kwocie 3.600 zł netto miesięcznie. Uczestniczka jest też członkiem rady nadzorczej (...) sp. z o.o. i z tego tytułu ma dochody w wysokości 827 zł netto miesięcznie. Prowadzi gospodarstwo domowe z mężem i córką. Jej mąż prowadzi działalność gospodarczą w zakresie obrotu wierzytelnościami i uzyskuje dochody rzędu kilkuset złotych miesięcznie. Między nimi istnieje ustrój rozdzielności majątkowej. Uczestniczka ma oszczędności w wysokości ok. 10.000 zł. Posiada zdolność kredytową określoną przez (...) S.A. w wysokości do 250.000 zł.

Zaprezentowany powyżej stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dokumenty i kopie dokumentów zebrane w aktach sprawy oraz na podstawie zeznań świadków i stron postępowania, a także w oparciu o opinię biegłego sądowego.

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd wskazał, że podstawę prawną wniosku o zniesienie współwłasności stanowił art. 210 kc. Zgodnie z tym przepisem, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Dopuszczalne jest przedłużenie tego terminu o dalsze pięć lat; przedłużenie można ponowić.

Sposób zniesienia współwłasności regulują przepisy art. 211 kc i 212 kc. Zgodnie z art. 211 kc, każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Stosownie natomiast do art. 212 kc, jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi (§ 1). 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 (§ 2).

Wyżej przywołane przepisy przewidują trzy typowe sposoby zniesienia współwłasności: fizyczny podział (w naturze) między wszystkich współwłaścicieli stosownie do ich udziałów z ewentualnym wyrównaniem tych udziałów w postaci dopłat, przyznanie rzeczy jednemu lub niektórym współwłaścicielom z obowiązkiem spłaty na rzecz pozostałych oraz sprzedaż rzeczy i podział uzyskanej kwoty między współwłaścicieli stosownie do ich udziałów.

Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności i wyraźnie preferowanym przez ustawodawcę jest fizyczny podział rzeczy. W judykaturze podkreśla się, że w przypadku zniesienia współwłasności w trybie sądowym, tj. z mocy orzeczenia sądowego, sąd powinien brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty, albo sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1978 r., sygn. III CRN 214/78). Sąd przy podziale majątku wspólnego, w skład którego wchodzi nieruchomość

mieszkalna, winien zmierzać do rozstrzygnięcia, w wyniku którego nastąpi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich zainteresowanych, o ile tylko jest to możliwe w istniejących okolicznościach faktycznych i prawnych (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 sierpnia 1982 r., III CRN 164/82). Ustawodawca wykluczył jednak ten sposób zniesienia współwłasności, gdy podział przedmiotu wspólnego miałby być sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo gdyby pociągał za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Jeżeli podział fizyczny rzeczy będący pierwszym sposobem zniesienia współwłasności nie może być dokonany, bo rzeczy nie da się podzielić, albo zachodzą powołane wyżej negatywne przesłanki, zniesienie współwłasności następuje przez przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli lub przez sprzedaż licytacyjną. Decyzja co do wyboru pomiędzy przyznaniem rzeczy jednemu ze współwłaścicieli a zarządzeniem jej sprzedaży została pozostawiona sądowi. Wyboru tego sąd dokonuje stosownie do okoliczności rozpoznawanej sprawy. Okolicznościami tymi są m.in. zgodność określonego sposobu zniesienia współwłasności z zasadami prawidłowej gospodarki, zawód, wiek współwłaściciela, rodzaj wspólnej nieruchomości, sytuacja rodzinna i majątkowa współwłaścicieli i ich zdolność do uiszczenia spłat.

W rozpoznawanej sprawie przedmiot wspólnego prawa podlegający podziałowi stanowiła nieruchomość gruntowa zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi i budynkiem gospodarczym. Z opinii biegłego jasno wynikało, że istnieje możliwość fizycznego podziału tej nieruchomości na dwie działki gruntu o numerach(...) i (...). Należało zatem w pierwszej kolejności rozważyć właśnie ten sposób wyjścia ze współwłasności. Mimo że uczestniczki postępowania nie wyrażały zgody na zniesienie współwłasności spornej nieruchomości przez jej podział fizyczny, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że w okolicznościach sprawy ten sposób zniesienia współwłasności będzie najkorzystniejszy i wiązać się będzie ze stosunkowo najmniejszym obciążeniem stron postępowania spłatami.

Fizyczny podział rzeczy jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Nie było podstaw do przyjęcia, że zachodzą jakiegokolwiek przeszkody do takiego podziału przedmiotowej nieruchomości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 431/13, gdy rzecz nadaje się do podziału z zachowaniem wymagań art. 211 k.c., a współwłaściciele nie wyrażają w toku postępowania uzgodnionego wniosku o przyznanie rzeczy na wyłączną własność jednemu z nich, sąd dokonuje podziału rzeczy, nie może zaś uwzględnić wniosku jednego ze współwłaścicieli o przyznanie jemu rzeczy wspólnej.

Jakkolwiek strony niniejszego postępowania pozostają w długotrwałym konflikcie, co było w zasadzie bezsporne, to jednak okoliczność ta sama w sobie nie mogła stanowić podstawy do odrzucenia tego sposobu zniesienia współwłasności. Konflikt osobisty istniejący między współwłaścicielami nie stanowi bowiem samodzielnej podstawy uzasadniającej odmowę zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy wspólnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2012 r., I CSK 358/11). Do budynków położonych przy ul. (...) prowadzą dwa osobne wejścia i z całą pewnością istniejący pomiędzy stornami konflikt nie uniemożliwi im korzystania z żadnej z wydzielonych nieruchomości.

Przeciwko zniesieniu współwłasności spornej nieruchomości przez podział fizyczny nie mógł przemawiać rzekomy brak możliwości wnioskodawcy uregulowania spłat na rzecz uczestniczek postępowania. Po pierwsze, z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, że wnioskodawca ma możliwość dokonania spłat, ma bowiem szansę zapożyczenia się u rodziny oraz zaciągnięcia pożyczki na ten cel w zakładzie pracy. Po drugie, ewentualny brak dobrowolnych spłat nie oznacza unicestwienia prawa uczestniczek do zaspokojenia się z majątku wnioskodawcy, stworzy bowiem możliwość skierowania egzekucji do nieruchomości.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy zdecydował o zniesieniu współwłasności nieruchomości przez dokonanie jej fizycznego podziału na dwie działki oznaczone numerami (...) o powierzchni 0,0253 ha i (...) o powierzchni 0,0497 ha. Decydując o tym, komu przyznać wydzielone nieruchomości Sąd miał na uwadze, że uczestniczki postępowania od 2006 r. mieszkają przy ul. (...) (działka nr (...)), a powierzchnia znajdującego się tam budynku umożliwia zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych.



Wobec przyznania wnioskodawcy nieruchomości o wartości przewyższającej jego udział we wspólnym prawie, konieczne było zasądzenie od niego na rzecz uczestniczek dopłat do ich udziałów. Podstawą ustalenia wielkości dopłat była rynkowa wartość nieruchomości według stanu i cen aktualnych. Wartość ta uwzględniała także nakłady poczynione przez uczestniczki na nieruchomość. Właścicielem tych nakładów są bowiem wszyscy współwłaściciele niezależnie od tego, który z nich je sfinansował i czy czynił je zgodnie z przepisami o zarządzie rzeczą wspólną. Ten ze współwłaścicieli, który czynił te nakłady zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną może jedynie domagać się zwrotu od pozostałych odpowiedniej do wielkości udziałów części wartości tych nakładów. Aktualną wartość rynkową spornej nieruchomości Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego na kwotę 1.678.000 zł, w tym wartość mającej powstać w wyniku podziału nieruchomości obejmującej działkę nr (...) na kwotę 590.000 zł i nieruchomości obejmującej działkę nr (...) na kwotę 1.088.000 zł. Tym samym wielkość dopłaty na rzecz uczestniczki W. K. wyniosła 113.666,67 zł ( $1/2 \times 1.678.000 \text{ zł} - 2/3 \times 1.088.000 \text{ zł}$ ), zaś na rzecz D. S. 56.833,33 zł ( $1/4 \times 1.678.000 \text{ zł} - 1/3 \times 1.088.000 \text{ zł}$ ). W konsekwencji na podstawie art. 212 § 2 kc Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczek te kwoty.

Na podstawie art. 212 § 3 kc Sąd określił termin i sposób uiszczenia tych dopłat przez wnioskodawcę, wyznaczając po temu 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia. Z uwagi na konstytucyjną zasadę równej dla wszystkich współwłaścicieli ochrony prawnej własności i innych praw majątkowych (art. 64 ust. 2 Konstytucji) przy znoszeniu współwłasności wyłączone jest oznaczenie terminu i sposobu uiszczenia spłaty bez uwzględnienia uzasadnionego interesu dotychczasowego współwłaściciela uprawnionego do tej spłaty (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r., II KKN 658/00). Sąd określając termin spłaty na 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia miał na względzie zarówno interes wnioskodawcy, jak i uczestniczek. Wnioskodawca, jak wynika z ustaleń faktycznych w tym czasie będzie mógł podjąć czynności w celu pozyskania kwoty potrzebnej na spłatę. Nadto, postępowanie w niniejszej sprawie toczyło się od ponad 3 lat i od samego jego początku wnioskodawca wnosił o przyznanie jemu nieruchomości ze spłatą na rzecz uczestniczek. Wnioskodawca miał zatem czas na to, by poczynić konieczne oszczędności. Dłuższy termin spłaty w tych okolicznościach nie był więc zasadny. Zaznaczyć przy tym trzeba, że termin spłaty ustalony przez sąd powinien przypadać na okres po uprawomocnieniu się postanowienia, gdyż postanowienie sądu przyznające wspólną rzecz jednemu z uczestników postępowania, a drugiemu spłaty ma charakter konstytutywny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 r., II CK 21/02).

Na podstawie art. 624 kpc Sąd nakazał wydanie wnioskodawcy nieruchomości przyznanej mu w wyniku zniesienia współwłasności.

Uczestniczki domagały się od wnioskodawcy rozliczenia nakładów dokonanych przez nie na nieruchomości wspólnej i zasądzenia z tego tytułu na rzecz W. K. kwoty 23.391 zł, zaś na rzecz D. S. kwoty 61.808,65 zł.

Zgodnie z 207 kc, pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Przywołany przepis ma charakter dyspozytywny i znajduje zastosowanie, o ile współwłaściciele w drodze umowy nie uregulują odrębnie objętych nim kwestii. Wynika z niego, że wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną obciążają współwłaścicieli stosownie do wielkości przysługujących im udziałów we wspólnym prawie własności. Pod pojęciem wydatków, o jakich mowa w przepisie, należy rozumieć wydatki dokonywane na rzecz, zarówno w zakresie nakładów koniecznych, jak i innych. Przez pojęcie ciężary należy natomiast rozumieć przede wszystkim obciążenia publicznoprawne. Dokonanie nakładów na rzecz wspólną przez jednego ze współwłaścicieli rodzi roszczenie o ich zwrot skierowane do pozostałych współwłaścicieli. Roszczenie to, jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania nakładów.

W sprawie poza sporem pozostawało, że strony nie uregulowały w drodze umowy sposobu ponoszenia wydatków związanych z rzeczą wspólną oraz że uczestniczki przez lata dokonywały nakładów na nieruchomość wspólną. Sporny był natomiast ich zakres i wartość. Wnioskodawca podniósł również zarzut przedawnienia w odniesieniu do roszczenia uczestniczek. Roszczenia o zwrot nakładów przedawniają się w terminie 10 lat (art. 118 kc). Początkiem terminu przedawnienia a zarazem wymagalności roszczenia o zwrot nakładów jest data dokonania nakładu. W niniejszej

sprawie, biorąc pod uwagę charakter nakładów (prace remontowe przeprowadzono stopniowo, przez dłuższy czas, systemem gospodarczym) za moment ich dokonania Sąd Rejonowy przyjął datę zakończenia prac remontowych, tj. rok 2005 w odniesieniu do budynku przy ul. (...) i rok 2006 w odniesieniu do budynku przy ul. (...). Nie jest możliwe dokładne umiejscowienie poszczególnych prac w czasie, zaś mając na uwadze sposób rozliczenia nakładów (kwota, o jaką zwiększają one aktualnie wartość nieruchomości, nie zaś ich nominalna wartość) data zakończenia prac remontowych jest najbardziej miarodajna dla ustalenia wartości nakładów.

W oparciu o opinię biegłego Sąd ustalił, że wartość nakładów według cen aktualnych wynosiła łącznie 287.000 zł, w tym na budynek położony przy ul. (...) – 230.400 zł, zaś na budynek przy ul. (...) – 57.000 zł. Biegły wyszczególnił zakres prac prowadzonych w każdym z budynków. Wnioskodawca winien zwrócić uczestniczkom  $\frac{1}{4}$  poniesionych nakładów, tak więc kwotę 14.250 zł z tytułu nakładów na budynek przy ul. (...). W. K. miała udział w nakładach na ten budynek w ok.  $\frac{1}{4}$ , zaś D. K. w ok.  $\frac{3}{4}$ , wobec czego wnioskodawca winien zwrócić z tego tytułu: W. K. kwotę 3.562,50 zł, a D. S. 10.687,50 zł. Z tytułu nakładów poniesionych na nieruchomość zabudowaną budynkiem przy ul. (...) wnioskodawca winien natomiast zwrócić uczestniczkom łącznie kwotę 57.600 zł, przy czym W. K. domagała się zasądzenia od wnioskodawcy kwoty jedynie 12.650 zł, a D. S. kwoty 30.625 zł. Łącznie więc wnioskodawca winien zapłacić W. K. kwotę 16.212,50 zł (3.562,50 zł + 12.650 zł), a D. S. kwotę 41.312,50 zł (10.687,50 zł + 30.625 zł).

W pozostałym zakresie, żądania uczestniczek z tytułu poniesionych nakładów nie zasługiwały na uwzględnienie.

Nie zasługiwało na uwzględnienie również żądanie zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz uczestniczek kwoty 106.240,50 zł, tytułem nienależnie pobranych przez niego pożytków z przedmiotu najmu (oddalone w punkcie VII postanowienia). Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, okoliczność, że wnioskodawca pobierał do końca 2005 r. pożytki w wysokości większej niż przysługujący mu udział w nieruchomości była następstwem zgodnych ustaleń pomiędzy współwłaścicielami, a D. S. nigdy nie była zainteresowana ich pobieraniem. Przepis art. 207 kc ma charakter dyspozytywny i znajduje zastosowanie, gdy właściciele inaczej nie postanowili. W tej sytuacji brak jest podstaw do żądania przez uczestniczkę zapłaty przez wnioskodawcę kwoty 106.240,50 zł. Ponadto, za uzasadniony Sąd uznał zarzut przedawnienia podniesiony przez wnioskodawcę. Pożytki z tytułu czynszu najmu mają charakter okresowy, wobec czego roszczenie o ich zwrot przedawnia się z upływem 3 lat (art. 118 kc).

Wnioskodawca domagał się od uczestniczek zapłaty na jego rzecz łącznie kwoty 37.800 zł, w tym kwoty 27.000 zł tytułem korzystania przez uczestniczki postępowania „ponad udział” oraz kwoty 10.800 zł tytułem odszkodowania za niepobrane a możliwe do uzyskania pożytki z nieruchomości, tj. czynsz najmu budynku gospodarczego łączącego budynki mieszkalne przy ul. (...).

Zgodnie z art. 206 kc, każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest 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. Gdy jeden ze współwłaścicieli pozbawia prawa współposiadania i korzystania z rzeczy innego współwłaściciela, temu drugiemu przysługuje zasadniczo uprawnienie o dopuszczenie go do posiadania. Niewykłuczone jest domaganie się przez nieposiadającego współwłaściciela od posiadającego współwłaściciela wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z przedmiotu współwłasności. Co prawda, samo posiadanie przez współwłaścicieli rzeczy wspólnej "ponad udział" nie może usprawiedliwiać żądania przez innego współwłaściciela wynagrodzenia od pozostałych współwłaścicieli, ponieważ w sytuacjach objętych zakresem zastosowania art. 206 kc nie sposób zasadnie mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w granicach udziału (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 1973 r., III CRN 247/73, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08). Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, samo twierdzenie współwłaściciela o korzystaniu przez innego współwłaściciela z rzeczy wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujący mu udział nie może dawać podstaw do dochodzenia od niego z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99). Roszczenie współwłaściciela przeciwko innemu współwłaścicielowi o wynagrodzenie za korzystanie przez niego z rzeczy wspólnej może uzasadniać tylko ziszczenie się określonych w art. 224 § 2 lub w art. 224 § 2 w związku z art. 225 kc przesłanek

w razie naruszenia przez tego innego współwłaściciela art. 206 kc. Roszczenie o wynagrodzenie przewidziane w 224 § 2 i art. 225 kc łączy w sobie natomiast pierwiastki roszczenia odszkodowawczego (może zmierzać do zwrócenia kosztów, jakie właściciel poniósł w związku z tym, że był zmuszony do korzystania z cudzej rzeczy lub do kompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskał, gdyby rzecz wynajął) oraz roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (może zmierzać do wydania korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku bezprawnego korzystania). Jednakże zarówno dochodzenie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. Według stanowiska piśmiennictwa i orzecznictwa, o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia.

Brak jest podstaw do przyjęcia, aby uczestniczki pozbawiły wnioskodawcę w sposób bezprawny możliwości korzystania z przedmiotu współwłasności. Wnioskodawca dobrowolnie opuścił wspólną nieruchomość, początkowo nawet zrywając wszelkie kontakty z matką. Natomiast w sytuacji, gdy miał zamiar korzystać z nieruchomości, uczestniczki mu to umożliwiały.

Nie zasługiwało na uwzględnienie również żądanie wnioskodawcy zasądzenia od uczestniczek pożytków niepobranych a możliwych do pobrania z tytułu najmu budynku gospodarczego. Zgodnie z art. 618 kpc, rozliczeniu podlegają pożytki pobrane, nie są zaś przedmiotem rozpoznania spory dotyczące prawidłowości zarządu rzeczą wspólną (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 138/11).

W konsekwencji Sąd Rejonowy w punkcie VII postanowienia oddalił wskazane powyżej roszczenia wnioskodawcy.

Kosztami postępowania Sąd obciążył wnioskodawcę i uczestniczki przy zastosowaniu art. 520 § 2 kpc, rozdzielając między nimi stosunkowo obowiązek zwrotu tych kosztów; szczegółowe ich wyliczenie pozostawiono referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 zd. 2 w zw. z art. 13 § 2 kpc).

Apelacje wywiedli wnioskodawca i uczestniczka W. K..

Wnioskodawca objął zakresem zaskarżenia punkt IV postanowienia w części, w jakiej Sąd Rejonowy zasądził na rzecz uczestniczki W. K. kwotę powyżej 7.966,67 zł (lit. a), oraz w części, w jakiej na rzecz uczestniczki D. S. zasądził kwotę powyżej 3.983,33 zł (lit. b), nadto – punkt VI co do zasądzenia zwrotu nakładów na budynek przy ul. (...) oraz nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia roszczeń z tytułu nakładów na budynek przy ul. (...). Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 212 kc, poprzez zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczek nieprawidłowych kwot tytułem spłat, co polegało na wyliczeniu spłaty na podstawie wartości rynkowej nieruchomości z uwzględnieniem wartości poczynionych nakładów, podczas gdy podstawą ustalenia wysokości spłaty winna być wartość rynkowa nieruchomości niepowiększona o wartość nakładów, a to w sytuacji, gdy w punkcie VI zasądzono dodatkowe kwoty od wnioskodawcy na rzecz uczestniczek tytułem rozliczenia poniesionych przez nie nakładów, obciążając tym samym podwójnie wnioskodawcę nakładami poczynionymi na przedmiotową nieruchomość,
2. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 120 § 1 kc, poprzez dokonanie dowolnych, sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym ustaleń faktycznych w zakresie, w jakim Sąd uznał, że nie jest możliwe umiejscowienie w czasie poszczególnych prac remontowych, w związku z czym za moment dokonania nakładów na nieruchomość, a tym samym za moment wymagalności roszczeń, przyjął datę zakończenia prac, a więc rok 2005,
3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 207 kc, w zakresie, w jakim Sąd zastosował go do nakładów poczynionych na nieruchomość przy ul. (...), w kontekście okoliczności, że nakłady te zostały dokonane na tę część rzeczy wspólnej, z której korzystały wyłącznie uczestniczki w celu zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych, a nadto nakłady zostały dokonane z naruszeniem zasad zarządu rzeczą wspólną.

W konkluzji wnioskodawca domagał się zmiany postanowienia poprzez:

- zasądzenie od niego na rzecz uczestniczki W. K. kwoty 7.966,67 zł tytułem spłaty,
- zasądzenie na rzecz uczestniczki D. S. kwoty 3.983,33 zł tytułem spłaty,
- zasądzenie na rzecz uczestniczek łącznej kwoty 28.800 zł tytułem rozliczenia nakładów,
- oddalenie żądania uczestniczek rozliczenia nakładów dokonanych na budynek położony przy ul. (...),

nadto – wniósł o zasądzenie na jego rzecz od uczestniczek kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Z kolei uczestniczka W. K. zaskarżyła postanowienie co do sposobu zniesienia współwłasności poprzez przyznanie na wyłączną własność wnioskodawcy działki nr (...), zarzucając Sądowi:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 211 kc, poprzez zniesienie współwłasności w ten sposób, że nieruchomości podzielono na dwie nieruchomości i jedną z nich przyznano wnioskodawcy (działka nr (...)), co spowodowało, że wnioskodawca otrzymał na wyłączną własność nieruchomości nieodpowiadającą jego udziałowi we współwłasności (przekraczającą w znacznej mierze jego udział),
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 kc, poprzez jego niezastosowanie,
3. naruszenie art. 212 § 3 kc – poprzez niezabezpieczenie spłaty, której dokonać ma wnioskodawca na rzecz uczestniczek oraz poprzez nieoznaczenie terminu uiszczenia i wysokości odsetek,
4. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na błędnym przyjęciu, że wnioskodawca ma możliwość dokonania spłaty uczestniczek w wysokości 228.025 zł,
5. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 kpc, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, czyniąc ją dowolną, poprzez: oparcie się przez Sąd wyłącznie na twierdzeniach wnioskodawcy odnośnie jego sytuacji majątkowej i możliwości uzyskania pożyczki od członka rodziny żony, co nie zostało poparte nawet oświadczeniem tej osoby, które i tak nie wywołuje takiego skutku jak np. promesa banku; pominięcie przez Sąd istotnych ustaleń wskazanych przez uczestniczki dotyczących miesięcznych dochodów i wydatków wnioskodawcy niedających gwarancji spłaty ewentualnej pożyczki ani zaspokojenia uczestniczek,
6. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 kpc, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i niewzięcie pod uwagę, że najem budynku położonego przy ul. (...) (który przypadł wnioskodawcy) stanowi podstawowe źródło utrzymania W. K. (prócz tego ma ona wyłącznie rentę w wysokości 728,45 zł); poprzez odniesienie się w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego do zeznań uczestniczek w zakresie utrzymywania się W. K. z najmu nieruchomości przyznanej przez Sąd wnioskodawcy,
7. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 623 kpc, poprzez dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości w naturze, jednakże nie na części odpowiadające pod względem wartości udziałowi wnioskodawcy, ale w wysokości znacznie jego udział przekraczającej.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez:

- a) zmianę punktu I w ten sposób, że zniesiona zostanie współwłasność poprzez dokonanie fizycznego podziału na dwie nieruchomości oznaczone numerami działek: (...) i (...) oraz poprzez ustanowienie w budynku mieszkalnym

usytuowanym na działce (...) własności dwóch odrębnych lokali, jednego znajdującego się na parterze i drugiego na piętrze,

b) zmianę punktu II w ten sposób, że:

- na wyłączną własność wnioskodawcy przyznane zostanie prawo własności lokalu wydzielonego na parterze budynku na działce (...) przy ul. (...),

- na wyłączną własność uczestniczki W. K. przyznane zostanie prawo własności lokalu wydzielonego na piętrze budynku na działce nr (...),

c) zmianę punktu IV w ten sposób, że tytułem spłaty od uczestniczek na rzecz wnioskodawcy zostanie przyznana kwota 41.475 zł (po odliczeniu wartości nakładów wskazanych w punkcie VI postanowienia),

d) zmianę punktu V poprzez nakazanie uczestniczkom, aby wydały wnioskodawcy wyodrębniony i przyznany mu lokal mieszkalny.

Gdyby zaś Sąd Okręgowy nie uwzględnił powyższych wniosków, skarżąca wniosła o:

e) zmianę postanowienia w punkcie V poprzez dokonanie zastrzeżenia, że wydanie nieruchomości wnioskodawcy nastąpi dopiero po zapłacie przez niego pełnej wysokości należności wynikających ze spłat zasądzonych na rzecz uczestniczek przez Sąd Rejonowy oraz poprzez oznaczenie terminu uiszczenia i wysokości odsetek.

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

Na wstępie stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo i wyczerpująco ustalił stan faktyczny. W sposób wystarczający rozważył zgromadzony w toku postępowania materiał procesowy, a jego bezstronna ocena zgodna jest z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym. Z uwagi na to, na podstawie art. 382 kpc, Sąd Okręgowy przyjął ustalenia faktyczne poczynione w pierwszej instancji za własne, podzielać także przytoczoną dla uzasadnienia rozstrzygnięcia podstawę prawną i dotyczące jej wywody, jednak z pewną modyfikacją w zakresie rozliczenia nakładów, o czym mowa będzie później.

Z art. 211 i nast. kc oraz z art. 623 kpc wynika, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że, gdy zniesienie współwłasności następuje na podstawie orzeczenia, sąd powinien brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Przez podział fizyczny należy rozumieć także wyodrębnienie własności lokali, tzw. nieruchomości lokalowych (art. 46 § 1 kc), co wynika z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1998 r., I CKN 447/98).

Zgodnie z art. 211 kc, każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Jak stanowi natomiast art. 623 kpc, jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia na podstawie zgodnego wniosku współwłaścicieli co do sposobu zniesienia współwłasności, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wyrównuje się przez dopłaty pieniężne.

W trakcie całego postępowania w pierwszej instancji uczestniczki, wyrażając zgodę na zniesienie współwłasności, domagały się przyznania im całej nieruchomości z jednoczesnym przyznaniem od nich na rzecz wnioskodawcy odpowiedniej spłaty. Uczestniczki nie godziły się na podział fizyczny, wskazując – z jednej strony – na fakt, że to one dokonały na nieruchomości kosztownych nakładów, a z drugiej strony, że pomiędzy nimi a wnioskodawcą istnieje głęboki konflikt osobisty i dlatego ich sąsiedztwo nie byłoby pożądanym. Nadto, podniosły, że wnioskodawca zaspokaja

swoje potrzeby mieszkaniowe gdzie indziej. I na koniec, że W. K. utrzymuje się z wynajmowania lokalu w budynku przy ul. (...) (działka nr (...)).

Wnioskodawca obstawał natomiast przy podziale fizycznym.

Dokonując takiego właśnie podziału Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował cytowane wyżej przepisy art. 211 kc i art. 623 kpc. Jak trafnie stwierdził ten Sąd, nie było przekonujących argumentów, aby odstąpić od zasady, jaką przy zniesieniu współwłasności jest podział fizyczny rzeczy. Żadna z czterech przesłanek pozwalających na odstąpienie od tej zasady, o których mowa w art. 211 kc, w okolicznościach niniejszej sprawy nie wystąpiła. Podział fizyczny przedmiotowej nieruchomości nie jest sprzeczny z ustawą ani ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem, nie pociąga za sobą istotnej zmiany nieruchomości ani też po jej podziale nie zmniejsza w stosunku do całości wartości każdej z nowo powstałych nieruchomości. Mając zatem na uwadze, że nieruchomość ulegająca zniesieniu współwłasności składa się z dwóch działek ewidencyjnych, zabudowanych niezależnymi od siebie i mieszczącymi się w granicach działek budynkami mieszkalnymi – zdaniem Sądu Okręgowego – podział fizyczny według istniejących już granic działek gruntu był najzupełniej naturalny i sam się narzucał. Żadna z podanych przez uczestniczki przyczyn, które miałyby uzasadniać przyznanie im całej nieruchomości i odmowę podziału fizycznego, nie podpadała pod przesłanki limitatywnie wymienione w art. 211 kc. Były to bowiem przyczyny eksponujące względy wynikające z konfliktu osobistego uczestniczek z wnioskodawcą. Jednakże odwołanie się do takich względów nie może samo niweczyć priorytetowego uprawnienia współwłaściciela do otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Wybranemu przez Sąd pierwszej instancji sposobowi podziału fizycznego (według działek ewidencyjnych) nie sprzeciwiał się również fakt, że wnioskodawcy przypadła w wyniku podziału nieruchomość, której wartość przekraczała wartość jego udziału we współwłasności. Jest to bardzo częsta sytuacja, którą rozwiązuje się poprzez dopłaty pieniężne (art. 623 in fine kpc). Stosowne dopłaty Sąd przyznał uczestniczkom w punkcie IV zaskarżonego postanowienia; należy przy tym podkreślić, że ani wartość rzeczy wspólnej przed podziałem, ani nowych nieruchomości po podziale, ani wysokość dopłat nie były pomiędzy stronami sporne (por. oświadczenia złożone do protokołu rozprawy apelacyjnej w dniu 26 lutego 2016 r.).

Potwierdzeniem, że eksponowane przez uczestniczki względy wynikające z konfliktu osobistego nie stanowiły przekonującej podstawy do odmowy podziału fizycznego, jest również zmiana ich stanowiska w postępowaniu apelacyjnym. Otóż, w apelacji W. K., popieranej przez D. S., już nie domagały się przyznania im całej nieruchomości do współwłasności, ale podziału fizycznego, tyle że nie według granic działek gruntu, ale poprzez wyodrębnienie w budynku na działce nr (...) własności dwóch lokali mieszkalnych i przyznanie jednego z nich (tego na parterze) wnioskodawcy. Okazało się zatem, że podział fizyczny, co do zasady, jest akceptowalny dla uczestniczek.

Propozycja takiego podziału, zgłoszona przez W. K. dopiero w drugiej instancji, nie była jednak uzasadniona. Po pierwsze, jest to sposób, który nadal utrzymywałby współwłasność pomiędzy tą uczestniczką a wnioskodawcą w odniesieniu do działki nr (...), wprawdzie tylko co do gruntu i części wspólnych budynku, ale jednak. W tym wypadku ich głęboki konflikt osobisty ma znaczenie. Jak bowiem podkreśla się w judykaturze, istniejący między współwłaścicielami budynku poważny konflikt może stanowić okoliczność uzasadniającą odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Występujący między współwłaścicielami konflikt nie stanowi wprawdzie bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, albowiem art. 211 kc nie wymienia stosunków osobistych między współwłaścicielami jako czynnika limitującego taki podział, ale czynnik ten może i powinien być rozważany w aspekcie zgodności podziału rzeczy ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem i faktu, że z powodu poważnego skonfliktowania współwłaścicieli, rzecz najpewniej nie będzie mogła być po podziale wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2011 r., II CSK 50/11). Taka obawa niewątpliwie występuje, skoro właśnie powołując się na tę okoliczność uczestniczki w pierwszej instancji nie godziły się na jakikolwiek podział fizyczny. Po drugie, podział według działek – jak już wyżej wskazano – jest najbardziej naturalny. Powoduje definitywne zniesienie współwłasności, pozostawiając jedynie sąsiedztwo dwóch niezależnych od siebie nieruchomości gruntowych. Przez to jest lepszy. Po trzecie, zaproponowany przez W. K. podział przez wyodrębnienie

lokali mieszkalnych również byłby związany z koniecznością wyrównania udziałów i zasądzenia dość wysokich dopłat, tyle że od uczestniczek na rzecz wnioskodawcy, zatem kwestia dopłat była nieunikniona w każdym wypadku.

Zgodnie z art. 212 § 3 kc, 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 ma charakter kategoriowy, zatem w przewidzianych w nim okolicznościach sąd ma obowiązek go zastosować. Tymczasem, zasądzając w punkcie IV zaskarżonego postanowienia dopłaty od wnioskodawcy na rzecz uczestniczek, Sąd oznaczył termin zapłaty, ale pominął kwestię odsetek. Ten brak Sąd Okręgowy uzupełnił w ten sposób, że przyznane przez Sąd Rejonowy spłaty (według prawidłowej nomenklatury są to dopłaty) zasądził wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

W okolicznościach sprawy zachodziła potrzeba udzielenia uczestniczkom zabezpieczenia zasądzonych dopłat. Wnioskodawca nie wykazał bowiem, aby posiadał w całości środki pieniężne pozwalające mu na dokonanie zapłaty w wyznaczonym terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. Wprawdzie, jak ustalił Sąd Rejonowy, ma on możliwość zapożyczenia się u rodziny żony lub w zakładzie pracy, jednak uzyskanie niezbędnych funduszy na czas nie może być uznane za pewne. Obawy uczestniczek dotyczące uzyskania zaspokojenia są zatem zrozumiałe, dlatego też należało je zabezpieczyć. W apelacji W. K. domagała się w tym celu zastrzeżenia, że wydanie nieruchomości przyznanej wnioskodawcy nastąpi dopiero po zapłacie przez niego w całości zasądzonych dopłat. Sąd Okręgowy uznał, że taki sposób zabezpieczenia byłby niekorzystny dla wnioskodawcy, bowiem de facto polegałby na wyzuceniu go z uprawnień właścicielskich, co mogłoby też negatywnie wpłynąć na szanse pozyskania przez niego środków na uregulowanie dopłat. Dlatego też, stwierdzając, że w tym zakresie wnioski apelacji uczestniczki nie są wiążące, gdyż postanowienie zostało zaskarżone co do istoty i jako takie podlega weryfikacji w zakresie wszystkich obligatoryjnych elementów orzeczenia znoszącego współwłasność, Sąd Okręgowy zabezpieczył roszczenie uczestniczek poprzez ustanowienie hipotek przymusowych na nieruchomości przyznanej wnioskodawcy w kwotach, na które opiewają zasądzone dopłaty.

Zgodnie z art. 5 kc, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. Przy ustalaniu ich znaczenia można więc odwoływać się do takich znanych pojęć, jak „zasady słuszności”, „zasady uczciwego obrotu”, „zasady uczciwości” czy „lojalności” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 735/13).

Art. 5 kc ma na celu ochronę jednej osoby przed nadużyciem prawa przysługującego drugiej osobie. W tym kontekście należy zwrócić uwagę, że każdy współwłaściciel może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to można wyłączyć przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć (art. 210 § 1 kc). Zatem wystąpienia z wnioskiem o zniesienie współwłasności w żadnym wypadku nie można traktować jako nadużycia prawa ze strony wnioskodawcy. Tym bardziej takiego zarzutu nie można postawić sądowi, który o zniesieniu współwłasności i roszczeniach z tym związanych orzeka według ściśle określonych zasad, przy czym zasad tych nie wyznacza art. 5 kc. Jak już wyżej wskazano, dokonany przez Sąd Rejonowy podział fizyczny był rozsądny. Wprawdzie uczestniczka W. K. została pozbawiona współwłasności budynku znajdującego się na działce (...) i możliwości pozyskiwania pożytków z najmu znajdujących się tam lokali mieszkalnych, ale jednocześnie w zamian przyznano jej wysoką dopłatę. Nie ma więc uzasadnionych podstaw do stwierdzenia, że uczestniczka ta została zniesieniem współwłasności pokrzywdzona. Jej stan majątkowy pod względem wartości nie uległ przecież zmianie.

Chybiony okazał się również zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc. Jak stanowi ten przepis, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału procesowego. Wskazany przepis daje wyraz obowiązywaniu zasady swobodnej oceny dowodów. Aby skutecznie zarzucić naruszenie tej zasady apelujący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej, i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Mało tego,

zarzucając naruszenie swobodnej oceny dowodów, należy również wskazać, jak uchybienie to przekłada się na ustalenia faktyczne, a więc które z poczynionych przez sąd pierwszej instancji ustaleń są błędne ze względu na wadliwą ocenę dowodów. Tymczasem, w apelacji uczestniczki, pomimo zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc, tak naprawdę nie chodziło o błędną ocenę dowodów i w jej następstwie wadliwe ustalenia faktyczne, ale o zasadność dokonanego przez Sąd Rejonowy podziału fizycznego nieruchomości i wynikające stąd skutki dla stron. Do tego zagadnienia Sąd Okręgowy już się ustosunkował.

Z kolei apelacja wnioskodawcy ogniskuje się wokół problematyki nakładów poczynionych przez uczestniczki na nieruchomość. W tym kontekście zarzucono wpierw, jakoby doszło do wzbogacenia uczestniczek, ponieważ nakłady uwzględniono na ich korzyść dwukrotnie, najpierw przy ustaleniu wartości nieruchomości, a potem przy rozliczeniu nakładów.

Według skarżącego podstawę wyliczenia dopłat winna stanowić wartość rynkowa nieruchomości, ale bez uwzględnienia w niej wartości nakładów. Jest to pogląd błędny. Wartość rzeczy określa się według jej aktualnego stanu, a więc z uwzględnieniem nakładów poczynionych przez współwłaścicieli. Dopiero w oparciu o taką wartość można ustalić wysokość spłat, gdy rzecz przyznano w całości jednemu ze współwłaścicieli, oraz wysokość dopłat, gdy doszło do nierównego podziału w naturze. Współwłaściciel, któremu rzecz przypada, nabywa ją wraz z nakładami, a więc o wartości, którą nakłady powiększają. Zatem ta właśnie wartość determinuje wartość udziałów, jakie w rzeczy wspólnej posiadają współwłaściciele. W przeciwnym razie, gdyby wartość rzeczy umniejszyć o nakłady, to doszłoby do wzbogacenia współwłaściciela, któremu przyznano całą rzecz na wyłączność albo jej większą część. Nałożone na niego spłaty lub dopłaty byłyby wówczas nieadekwatne do wartości nabytego majątku w stosunku do wartości jego udziału we współwłasności.

Jeżeli zaś chodzi o rozliczenie nakładów, jak trafnie stwierdził Sąd Rejonowy, art. 207 kc regulujący udział współwłaścicieli w pożytkach i przychodach z rzeczy wspólnej oraz w wydatkach i ciężarach z nią związanych, dotyczy wszystkich nakładów, także nakładów inwestycyjnych na nieruchomość, i ma charakter dyspozytywny. Oznacza to, że współwłaściciele mogą umówić się także w sposób dorozumiany, że nakłady będą rozliczane w inny sposób lub w ogóle nie będą rozliczane. W okolicznościach niniejszej sprawy taka umowa nie została zawarta. Uczestniczki dokonywały nakładów na oba znajdujące się na nieruchomości budynki mieszkalne. Skoro więc nakłady te zwiększyły wartość nieruchomości, to zwiększyły również wartość udziału we współwłasności, który posiadał wnioskodawca. Dlatego też, niezależnie od tego, czy nakłady były czynione zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, jak również czy i w jakim zakresie były ponoszone na mieszkania, które wyłącznie zajmowały uczestniczki, to w postępowaniu o zniesienie współwłasności, w związku z żądaniem uczestniczek, należało je uwzględnić. Nie ulega bowiem wątpliwości, że wnioskodawca, który nakładów tych nie dokonał, a zwiększyły one wartość całej rzeczy, nie może być przy zniesieniu współwłasności bezpodstawnie wzbogacony kosztem ponoszących nakłady, jeżeli wartość nieruchomości ustalona została z uwzględnieniem tych nakładów i tak też określono wysokość dopłat wyrównujących udziały. Roszczenie z tego tytułu znajduje podstawę w treści art. 207 kc, jeżeli nakłady zostały poniesione zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a jeżeli nie – w grę wchodzi przepis art. 405 kc o bezpodstawnym wzbogaceniu. W obu przypadkach wynik będzie ten sam.

Zgodnie ze stanowiskiem judykatury, roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość ma obligacyjny charakter, powstaje i jest wymagalne z chwilą dokonania nakładu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06). Jako żądanie o zasądzenie konkretnej sumy pieniężnej przedawnia się, stosownie do art. 118 kc, z upływem 10 letniego terminu (por. postanowienie Sądu Najwyższego, z dnia 22 października 2010 r., III CSK 331/09). Skoro zatem z żądaniem rozliczenia nakładów uczestniczki wystąpiły w dniu 3 kwietnia 2012 r., to roszczenie o zwrot nakładów dokonanych przed datą 3 kwietnia 2002 r. było przedawnione i w tym zakresie podniesiony przez wnioskodawcę zarzut przedawnienia był trafny.

Według ustaleń Sądu Rejonowego nakłady polegające na pracach remontowych były dokonywane sukcesywnie w latach 1999-2005 w budynku przy ul. (...) (działka nr (...)) oraz 2000-2006 w budynku przy ul. (...) (działka nr (...)). Ponieważ nie udało się precyzyjnie umiejscowić w czasie poszczególnych prac, Sąd ten uznał, że skoro wykonywano



je w dłuższym okresie, to za moment dokonania nakładów należało przyjąć datę zakończenia tych prac. Z takim podejściem nie można się zgodzić. Nakłady miały bowiem charakter odrębny, mimo że składały się na szeroki zakres prac remontowych. Zatem nie od całości prac, ale od każdego kolejnego nakładu, od momentu jego dokonania, biegł termin przedawnienia. Uczestniczki nie podały dat, w których konkretne nakłady powstały, ale to zaniechanie nie powinno wywoływać ujemnych skutków w stosunku do wnioskodawcy. Z dużym prawdopodobieństwem większość nakładów zostało sfinansowanych z pożytków, jakie nieruchomości przynosiła, bo innych środków, które można by przeznaczyć na ten cel, uczestniczki nie miały. A ponieważ nieruchomości przynosiła stałe pożytki, to najpewniej odpowiednio do nich nakłady były dokonywane w porównywalnych wartościach każdego roku. Przyjmując takie założenie łatwo można było wyliczyć, odnosząc się do wielkości ustalonych nakładów, jaka ich część objęta jest przedawnieniem. Skoro bowiem na nieruchomości przy ul. (...) poczyniono nakłady o wartości 230.400 zł i dotyczą one przedziału 7 lat, zaś przedawnienie objęło okres do końca 2011 r., to przedawnieniu uległa kwota za okres 3 lat, a więc kwota 98.743 zł. Natomiast w odniesieniu do nieruchomości przy ul. (...) nakłady opiewały na kwotę 57.000 zł, również dokonano ich w ciągu 7 lat, ale przedawnienie objęło okres 2 lat, czyli kwotę 16.286 zł. Zatem do rozliczenia pozostały – odpowiednio – kwoty 131.657 zł oraz 40.714 zł. Stosownie do udziału wnioskodawcy we współwłasności nieruchomości, 1/4 z tych kwot powinien on zwrócić uczestnikom w związku z ich roszczeniem o rozliczenie nakładów. Ostatecznie na rzecz W. K. podlegała zasądzeniu z tego tytułu kwota 10.773,18 zł, zaś na rzecz D. S. kwota 32.319,57 zł.

Jeszcze raz należy podkreślić, że zarzut przedawnienia za okres sprzed kwietnia 2002 r. był słuszny. To zaś, że nie dało się precyzyjnie określić, które konkretne nakłady i o jakiej wartości zostały przed tą datą zrealizowane, obciąża i powinno działać na niekorzyść uczestniczek, które nie chciały tych informacji podać, a nie wnioskodawcy. Wydaje się, że mechanizm zastosowany przez Sąd drugiej instancji wyważa w tym względzie interesy obu tych faktycznie przeciwnych stron postępowania.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 1 kpc i art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnięto według ogólnej zasady wyrażonej w art. 520 § 1 kpc (w zw. z art. 13 § 2 kpc).

SSO Danuta Silska SSO Tomasz Żak SSR Joanna Mataczyńska