

Sygn. akt IV Ca 1901/15

POSTANOWIENIE

Dnia 22 września 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Małgorzata Truskolaska - Żuczek

Sędziowie SO Paulina Wawrzynkiewicz

SO Beata Błaszczyk (spr.)

Protokolant sekr. sądowy Katarzyna Kowal

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 22 września 2016 roku w Warszawie

sprawy z wniosku A. G.

z udziałem M. L.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Legionowie

z dnia 29 lipca 2015 roku, sygn. akt I Ns 832/12

p o s t a n a w i a:

I. zmienić punkt 2. zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że zasądzić od M. L. na rzecz A. G. kwotę 27.196,50 zł (dwadzieścia siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt sześć złotych i pięćdziesiąt groszy) tytułem spłaty, w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia;

II. oddalić apelację w pozostałym zakresie;

III. ustalić, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

Paulina Wawrzynkiewicz Małgorzata Truskolaska - Żuczek Beata Błaszczyk

Sygn. akt IV Ca 1901/15

UZASADNIENIE

Ostatecznie sformułowanym wnioskiem A. G. domagał się zniesienia współwłasności nieruchomości, położonej w K., oznaczonej jako działka nr (...), o obszarze 1.004 m², dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą Kw. (...), stanowiącej współwłasność jego i M. L. w częściach równych, poprzez przyznanie mu na wyłączną własność całej nieruchomości ze spłatą na rzecz uczestniczki postępowania w wysokości 50% wartości nieruchomości

i 100% poniesionych przez nią nakładów, wskazując iż nakłady to różnica pomiędzy kwotą ustaloną przez biegłego z naniesieniami, a kwotą naniesień (bez nakładów), płatną w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia.

M. L. ostatecznie wnosiła o przyznanie nieruchomości na jej wyłączną własność ze spłatą na rzecz wnioskodawcy w wysokości 50 % wartości nieruchomości, bez poniesionych nakładów, w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia.

29 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy w Legionowie postanowił dokonać zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, w ten sposób, że jej własność przyznał wyłącznie M. L. (pkt 1.), zasądził od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawcy kwotę 40.732,50 złotych tytułem spłaty, w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia (pkt 2.) oraz ustalił, że każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt 3.).

Rozstrzygnięcie zostało oparte na poniższych ustaleniach faktycznych i prawnych:

Pierwotnymi współwłaścicielami nieruchomości, nabytej w marcu 1979 roku, położonej w K., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), o obszarze 1.004 m², dla której Sąd Rejonowy w Legionowie prowadzi księgę wieczystą (...) byli małżonkowie M. L. i W. L..

W. L., po rozwodzie w 2001 roku, przekazał notarialnie swój udział w spornej nieruchomości wnukowi A. G.. Na nieruchomości, którą cały czas władała uczestniczka, znajdują się dwa domki letniskowe (eksploatacja po kioskach RUCH) i piwniczka o powierzchni 2 m², w której znajduje się hydrofor. Na działce rosną drzewa iglaste i krzewy. Działka jest ogrodzona ogrodzeniem z siatki na słupkach metalowych bez cokołu, zaś od strony lasu - na betonowym cokole. Na działce jest szambo, woda z hydrofora oraz energia elektryczna. Ostatnio działka wykorzystywana była w celach rekreacyjnych przez uczestniczkę. Wnioskodawca nigdy nie korzystał z tej nieruchomości.

W niniejszej sprawie biegły sądowy sporządził opinię z wyceną działki nr (...). Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o charakterze letniskowym, z uwzględnieniem nakładów, została określona na kwotę 81.465 złotych, zaś bez nakładów uczestniczki - na kwotę 54.393,00 złotych.

Spośród proponowanych przez wnioskodawcę i uczestnika sposobów zniesienia współwłasności, Sąd wybrał zniesienie współwłasności przez przyznanie jej uczestniczce z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy, uznając, że ten sposób będzie najbardziej korzystny dla obu stron. Jednocześnie dodał, że z uwagi na istniejący konflikt pomiędzy stronami, dokonanie podziału fizycznego nieruchomości, wnioskowanego przez A. G., nie było wskazane.

Ustalając wartość należnej wnioskodawcy spłaty, Sąd przyjął jako podstawę jej wyliczenia kwotę wskazaną w opinii biegłego w wariantcie pierwszym tj. kwotę 81.465,00 złotych. Podkreślił, iż uczestniczka w okresie trwania współwłasności zajmowała sporną nieruchomość i wyłącznie z niej korzystała, zaś wnioskodawca nie miał do niej dostępu i nie korzystał z niej.

Sąd nadmienił, że zgodnie z art. 624 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia przyznającego dotychczasowym współwłaścicielom części lub jednemu z nich całość rzeczy, własność przechodzi na uczestniczkę wskazaną w postanowieniu.

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

Od tego postanowienia apelację wywiodła uczestniczka, zaskarżając je w punkcie 2.

- ponad kwotę 27.196,50 złotych, to jest w zakresie, w jakim zasądzono od niej na rzecz wnioskodawcy kwotę 13.536,00 złotych oraz w części dotyczącej określenia terminu spłaty. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzuciła naruszenie prawa procesowego:

- art. 618 § 1 k.p.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na nierozstrzygnięciu kwestii nakładów poniesionych przez uczestniczkę na nieruchomości, pomimo złożenia przez pełnomocnika uczestniczki stosownego żądania w tym zakresie;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., polegające na przyjęciu, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, iż wysokość spłaty na rzecz wnioskodawcy stanowi 50% wartości nieruchomości określonej przez biegłego sądowego A. Z.

w wariantcie I opinii, przy pominięciu kwestii poniesionych przez uczestniczkę nakładów na nieruchomości;

- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., polegające na sporządzeniu uzasadnienia postanowienia w sposób lakoniczny, nieprzedstawiający w zupełności stanowiska Sądu I instancji ani co do wysokości spłaty ani co do określonego terminu spłaty;

- art. 233 § 1 k.p.c., polegające na dokonaniu dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności pominięciu zeznań zawnioskowanych świadków,

a ponadto na pominięciu kwestii: terminu rozwiązania przez rozwód małżeństwa uczestniczki z W. L., samodzielnego ponoszenia przez uczestniczkę nakładów na nieruchomości praktycznie od 1991 roku, braku woli i zainteresowania po stronie wnioskodawcy w zakresie dostępu do przedmiotowej nieruchomości, braku kontaktu ze strony wnioskodawcy z uczestniczką od 2001 roku do dnia złożenia wniosku o zniesienie współwłasności;

- art. 233 § 1 k.p.c., polegające na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego poprzez uznanie iż osoba starsza, schorowana będzie w stanie w terminie trzymiesięcznym spłacić uczestnika postępowania w kwocie przekraczającej dwudziestokrotność jej emerytury.

W oparciu o powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie od niej na rzecz wnioskodawcy kwoty 27.196,50 złotych, tytułem spłaty, w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia w sprawie, a ponadto

o zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Ewentualnie wnioskowała o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wnosił o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od uczestniczki na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi Odwoławczemu rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie, jak i wnioski wywiedzione z przeprowadzonego postępowania dowodowego, nie były w pełni prawidłowe.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko przedstawione w apelacji, że kwota spłaty zasądzona od M. L. na rzecz A. G. powinna zostać ustalona

z uwzględnieniem nakładów poniesionych przez uczestniczkę postępowania na sporną nieruchomość.

Postępowanie o zniesienie współwłasności ma na celu rozstrzygnięcie o całokształcie stosunków prawnych łączących współwłaścicieli do chwili zniesienia współwłasności. Zgodnie z treścią art. 618 § 1 k.p.c., w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

Do wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy zalicza się roszczenia związane z korzystaniem z rzeczy wspólnej, pobieraniem z niej pożytków i przychodów

oraz dokonanyimi nakładami.

Poza sporem pozostawało, że M. L. czyniła nakłady na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności. Z zeznań świadków W. P. i K. P. (k.135-137), dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy (k.37-42) oraz opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości A. Z. (k.140-174) wynika, iż nakłady te polegały między innymi na budowie domku letniskowego, ogrodzeniu nieruchomości, doprowadzeniu prądu, wywierceniu studni, budowie szamba oraz nasadzeniu krzewów i drzew.

Wartość nakładów poczynionych na spornej nieruchomości została wyceniona przez biegłego na kwotę 27.072,00 złotych. Biegły wyjaśnił, że kwota ta stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości uwzględniającą jej stan po dokonaniu nakładów (wariant I.)

i wartością nieruchomości uwzględniającą jej stan przed dokonaniem tych nakładów (wariant II.). Wartość rynkową nieruchomości w wariantcie I. biegły ustalił w oparciu o analizę rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych przeznaczonych na cele letniskowe z terenu gminy W., które były przedmiotem obrotu rynkowego od drugiego kwartału 2013 roku do pierwszego kwartału 2015 roku, a wartość rynkową nieruchomości w wariantcie II.

w oparciu o analizę rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych przeznaczonych na cele letniskowe z terenu gminy W., które były przedmiotem obrotu rynkowego

w okresie od pierwszego kwartału 2013 roku do pierwszego kwartału 2015 roku.

Zdaniem Sądu Okręgowego, opinia biegłego była miarodajna i spójna, została sporządzona rzetelnie, a tym samym mogła stanowić podstawę orzekania w niniejszej sprawie.

Należy podkreślić, że wnioskodawca nie kwestionował ustaleń biegłego, co do wartości nakładów poczynionych na nieruchomość. We wniosku dowodowym z dnia 30 kwietnia

2015 roku poprzestał na stwierdzeniu, że ustalona przez biegłego wartość nieruchomości została zaniżona, nie odnosząc się w żaden sposób do kwestii nakładów (k.187). Natomiast na rozprawie w dniu 17 lipca 2015 roku, zajmując ostateczne stanowisko w sprawie, domagał się zniesienia współwłasności poprzez przyznanie własności całej nieruchomości wnioskodawcy, „ze spłatą uczestniczki w taki sposób, że wnioskodawca spłaca 50% wartości nieruchomości i 100% poniesionych nakładów, traktując, iż 100% poniesionych nakładów to różnica między kwotą ustaloną przez biegłego z naniesieniami a kwotą bez naniesień (bez nakładów), płatne w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia”. Z powyższego wynika, iż wnioskodawca nie kwestionował ostatecznie ani ustalonej przez biegłego aktualnej wartości nieruchomości, ani określonej w opinii wartości nakładów poczynionych przez uczestniczkę. Przede wszystkim zaś nie kwestionował zasadności roszczenia uczestniczki

o zwrot poniesionych przez nią nakładów. Z powyższych względów pominięcie przez Sąd Rejonowy nakładów uczestniczki przy ustalaniu wysokości spłaty było nieuzasadnione.

Zdaniem Sądu Okręgowego, okoliczność, iż w okresie trwania współwłasności wyłącznie uczestniczka korzystała ze spornej nieruchomości, zaś wnioskodawca nie miał do niej dostępu, pozostaje bez wpływu na wysokość należnej wnioskodawcy spłaty. W odpowiedzi na apelację A. G. podniósł, iż w 2005 roku wezwał uczestniczkę do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z 1/2 części wspólnej nieruchomości. Bez wątpienia współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 roku, III CZP 88/12, Lex 1365841). W toku postępowania przed Sądem I instancji wnioskodawca nie zgłosił jednak żadnego roszczenia w tym zakresie. Wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy sąd nie rozstrzyga z urzędu, lecz na wniosek każdego ze współwłaścicieli. Jak zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 09 grudnia 2014 roku, III CSK 351/13 (Lex 1646385), orzekając o roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy, przewidzianych w art. 618 § 1 k.p.c., sąd jest bezwzględnie związany zakresem zgłoszonego roszczenia, co oznacza, że nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani ponad żądanie. Wobec powyższego, fakt korzystania przez uczestniczkę ze spornej nieruchomości w sposób wyłączający współposiadanie wnioskodawcy nie mógł zostać uwzględniony przy ustalaniu wysokości spłaty.

W ocenie Sądu Okręgowego, pominięcia nakładów poniesionych przez uczestniczkę nie uzasadnia także podniesiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia okoliczność, iż uczestniczka nie kwestionowała opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości A. Z.. Należy zauważyć, że opinia ta została sporządzona w dwóch wariantach - biegły ustalił zarówno rzeczywistą wartość rynkową nieruchomości, jak i wartość tej nieruchomości przy założeniu, iż nie poczyniono na nią nakładów. Opinia została sporządzona zgodnie z zaleceniem Sądu i obowiązującymi przepisami, brak było podstaw do jej kwestionowania. Rolą Sądu orzekającego w sprawie było ustalenie, w jaki sposób powinny zostać rozliczone nakłady poczynione na nieruchomość i w zależności od przyjętych wniosków, ustalenie należnej wnioskodawcy spłaty w oparciu o wartość nieruchomości określoną w wariancie I. lub II. opinii.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany określonego w zaskarżonym orzeczeniu terminu spłaty. Uczestniczka, już w dniu 29 lipca 2015 roku zapoznała się z treścią orzeczenia Sądu I instancji, powinna była zatem liczyć się z koniecznością spłaty i poczynić w tym celu stosowne działania, w tym zgromadzenie wystarczających środków finansowych. Z tego względu jej apelacja w zakresie wydłużenia terminu spłaty została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (pkt II.).

Natomiast w pkt I. postanowienia Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Biorąc pod uwagę, iż w efekcie postępowania o zniesienie współwłasności interesy wszystkich uczestników realizowane są w równym stopniu, a rozliczenia z tytułu poniesionych nakładów stanowią jedną z kwestii cząstkowych, rozstrzyganych w toku takiego postępowania i samo wystąpienie w tym zakresie sporów między współwłaścicielami nie przesądza o sprzeczności interesów w rozumieniu art. 520 § 2 i § 3 k.p.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 maja 2013 roku, II CZ 28/13 Lex nr 1353173), Sąd Odwoławczy rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c.

Paulina Wawrzynkiewicz Małgorzata Truskolaska - Żuczek Beata Błaszczuk