

Sygn. akt II Ca 1074/12

POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SSO Agnieszka Bednarek-Moraś SSO Robert Bury
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 października 2013 roku w S.

sprawy z wniosku **M. B.**

z udziałem **S. H., D. S., Ł. K., D. P., G. Z. (1), B. K., H. S., J. M.**

o zniesienie współwłasności nieruchomości na skutek apelacji wnioskodawcy M. B. od postanowienia z dnia 29 czerwca 2012 roku, sygn. akt I Ns 4/06

1. **oddala apelację;**

2. **ustala, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;**

3. **nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Szczecinie od wnioskodawcy M. B. oraz uczestników G. Z. (1), D. P., J. M., Ł. K. kwoty po 230 (dwieście trzydzieści) złotych 60 (sześćdziesiąt) groszy tytułem kosztów sądowych.**

Sygn. akt II Ca 1074/12

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim: (I) dokonał zniesienia współwłasność nieruchomości zabudowanej (gospodarstwo rolne z zabudowaniami) położonej w J., Gmina K., na działce nr (...) o powierzchni 0,3000 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), której współwłaścicielami są :

#.

- wnioskodawca M. B., w udziale do 27/144 części,
- uczestniczki D. P. i G. Z. (1), każda z nich w udziale do 24/144 części,

- uczestnicy B. K., H. S. i S. H., każdy z nich w udziale do 15/144 części,
- uczestnicy D. S., J. M. i Ł. K., każdy z nich w udziale do 8/144 części,

o wartości 167 220 zł, w ten sposób, że całą nieruchomości przyznał na wyłączną własność wnioskodawcy M. B.; (II) ustalił, że wnioskodawca dokonał nakładów na przedmiotową nieruchomość w kwocie 8 510 zł; (III) ustalił, że uczestniczkom D. P. i G. Z. (1) z tytułu rozliczenia utraconych korzyści za okres od kwietnia 2006 r. do kwietnia 2012 r. przysługuje kwota po 3 188 zł dla każdej z nich; (IV) tytułem wyrównania udziałów zasądził od wnioskodawcy M. B.: (1) na rzecz uczestniczki G. Z. (1) kwotę 29 640 zł płatną w 3 ratach: (a) pierwsza rata w kwocie 9 640 zł płatna w terminie 6 miesięcy licząc od daty uprawomocnienia się postanowienia, (b) druga rata w kwocie 10 000 zł płatna w terminie do 30 czerwca 2013 r., (c) trzecia rata w kwocie 10 000 zł płatna w terminie do 31 grudnia 2013 r. wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku zwłoki w terminie płatności którejkolwiek z rat; (2) na rzecz uczestniczki D. P. kwotę 29 640 zł płatną w 3 ratach: (a) pierwsza rata w kwocie 9 640 zł płatna w terminie 6 miesięcy licząc od daty uprawomocnienia się postanowienia, (b) druga rata w kwocie 10 000 zł płatna w terminie do 30 czerwca 2013 r.; (c) trzecia rata w kwocie 10 000 zł płatna w terminie do 31 grudnia 2013 r. wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku zwłoki w terminie płatności którejkolwiek z rat; (3) na rzecz uczestniczki J. M. kwotę 8 817 zł płatną w terminie do 30 czerwca 2013 r. wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku zwłoki w terminie płatności; (4) na rzecz uczestnika Ł. K. kwotę 8 817 zł płatną w terminie do 30 czerwca 2013 r. wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku zwłoki w terminie płatności; (V) oddalił wnioski w pozostałym zakresie; (VI) oddalił wniosek uczestniczek D. P. i G. Z. (1) o zabezpieczenie spłat; (VII) ustalił, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że aktem notarialnym z dnia 18 czerwca 2004 r. zawartym przed Notariuszem L. J. całkowicie ubezwłasnowolniona S. H., reprezentowana przez córkę B. K. sprzedała na rzecz swojego wnuka M. B. a syna B. K. udział wynoszący 30/48 w zabudowanej działce nr (...) położonej w J. gmina K. o powierzchni 30 arów objętej KW nr (...) za kwotę 24 375 zł. W tym samym akcie notarialnym uczestnicy S. H., B. K. i H. S. swoje udziały w przedmiotowej nieruchomości z tytułu spadkobrania po M. H. zmarłym w dniu 9 marca 2002 r. wynoszące dla każdego po 3/24 części darowali na rzecz wnioskodawcy M. B. (łącznie 9/48 części).

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim postanowieniem z dnia 13 maja 2009 r. stwierdził, że spadek po S. H. zmarłej w dniu 6 kwietnia 2006 r. w K. na podstawie ustawy nabyły jej dzieci: B. K., H. S., S. K., S. H., D. P. i G. Z. (1), każde z nich w udziale do 1/6 części spadku.

Prawomocnym postanowieniem wstępnym z dnia 19 maja 2010 r. Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim ustalił, że czynność przeniesienia udziału 30/48 części w nieruchomości tj. gospodarstwie rolnym z zabudowaniami, położonym w J., Gmina K., na działce nr (...), o powierzchni 30 arów, dla którego Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim Wydział III Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (dawniej (...)) przez S. H. reprezentowaną przez opiekuna – córkę B. K., na rzecz M. B. w umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 18 czerwca 2004 r. w Kancelarii Notarialnej w G. przed Notariuszem L. J., wpisanej do Rep. A Nr 3434/2004 jest nieważna.

Uczestniczka G. Z. (1) pismem z dnia 18 września 2011 r. zwróciła się do wnioskodawcy M. B. z nakazem wstrzymania wszelkich prac remontowo-budowlanych, w tym również ocieplenia budynku mieszkalnego.

Współwłaścicielami nieruchomości położonej w J. są: wnioskodawca M. B., w udziale do 27/144 części, uczestniczki D. P. i G. Z. (1), każda z nich w udziale do 24/144 części, uczestnicy B. K., H. S. i S. H., każdy z nich w udziale do 15/144 części, uczestnicy D. S., J. M. i Ł. K., każdy z nich w udziale do 8/144 części.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana, położona jest w J. na działce nr (...) o powierzchni 0,3000 ha, posiada KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim Wydział III Ksiąg Wieczystych. Działka ma kształt regularny, bardzo wydłużony, zbliżony do prostokąta, konfiguracja terenu płaska, dobra dostępność komunikacyjna. Część działki stanowi ogród z drzewami owocowymi i licznymi krzewami. Działka na północ od budynku gospodarczego jest niewykorzystana. Działka ogrodzona jest płotem z siatki stalowej, na niej posadzone

są budynki: mieszkalny w zabudowie bliźniaczej (sąsiaduje z budynkiem stanowiącym własność uczestniczki G. Z. (1)), o powierzchni użytkowej 85,34 m² w tym mieszkalnej (...) m². Budynek jest niepodpiwniczony, parterowy z nieużytkowym poddaszem, wybudowany w technologii tradycyjnej, rok budowy przed 1939r.

Budynek gospodarczy wybudowany został również przed wojną, o powierzchni użytkowej 48,50 m², w tym powierzchni zabudowy 48 m². Jest to obiekt w złym stanie technicznym, niepodpiwniczony, o jednej kondygnacji. Jest to budynek nieremontowany, brak w nim wrót i okien, brak posadzek w części budynku, zacieki powstałe z nieszczelnego dachu, brak rynien i obróbek blacharskich. Nieruchomość jest wyposażona w instalację elektryczną, instalację wodną i kanalizacyjną do szamba.

Aktualna wartość całej nieruchomości wynosi kwotę 167 220 zł, w tym budynek mieszkalny – 108 100 zł, budynek gospodarczy – 8 480 zł, i działka gruntu – 50 640 zł.

Wnioskodawca M. B. na przedmiotowej nieruchomości zamieszkał jeszcze przed śmiercią swojego dziadka M. H., który zmarł 9 marca 2002 r., zajmując czasowo jeden pokój na strychu. Jeszcze przed śmiercią M. H. jego żona S. H. z uwagi na swój stan zdrowia została zabrana do domu swojej córki, a matki wnioskodawcy - B. K.. Wnioskodawca M. B. na stałe zamieszkał na nieruchomości wspólnej w 2002 r., po śmierci swojego dziadka, wówczas nikt tam nie mieszkał. Gdzieś rok później wraz z nim zamieszkała żona J. i córka (obecnie lat 12). Uczestniczka G. Z. (1) i jej rodzeństwo wyrazili zgodę na zamieszkanie tam wnioskodawcy. Po zamieszkaniu na spornej nieruchomości na własny koszt wnioskodawca: wymienił instalację wodną w 2002 r., wykonał remont instalacji elektrycznej i łazienki, remont posadzek, ścian wewnętrznych i zewnętrznych łazienki, stolarkę okienną, stolarka drzwiową zewnętrzną. Uczestniczka G. Z. (1) wyraziła zgodę na wymianę centralnego ogrzewania na gaz. Po śmierci S. H. wnioskodawca wykonał ocieplenie budynku styropianem w technologii lekko mokrej, z wyłączeniem położenia tynku cienkowarstwowego szlachetnego – wykonanie w 80% (wykonanie w 2011 r.). Następnie w tym samym 2011 r. wnioskodawca wykonał izolację fundamentów, łącznie z opaską z polbruku. Wartość tych nakładów stanowi kwotę 8 510 zł.

Po śmierci S. H., zmarłej 6 kwietnia 2006 r. na spornej nieruchomości zamieszkiwał wnioskodawca wraz z żoną i córką. Pozostali współwłaściciele w żaden sposób nie korzystali z nieruchomości wspólnej.

Z przedmiotowej nieruchomości współwłaściciele mogliby uzyskać pożytki uzyskane z wynajmu: zarówno, co do korzystania z budynku mieszkalnego i gospodarczego, jak i z korzystania z gruntu rolnego stanowiącego użytki R-III B i R IV o łącznej powierzchni 0,14 ha.

Na terenie Gminy K. obowiązują zasady ustalania czynszu najmu dla zasobu mieszkaniowego Gminy K., także dla lokali znajdujących się na terenach wiejskich (sporny budynek mieszkalny posadowiony jest na terenie wiejskim). Wartość miesięcznego czynszu jaki można byłoby uzyskać za wynajem lokalu mieszkalnego stanowiącego współwłasność wynosi kwotę 128,71 zł (przyjęto zaokrąglenie do 129 zł). Czynsz najmu w skali roku wynosi zatem 129 zł x 12 miesięcy = 1 548 zł. Wartość rocznego wynagrodzenia jakie można byłoby uzyskać za korzystanie z działki gruntu rolnego o powierzchni 0,14 ha położonego w J. – wartość rocznego czynszu wynosi 1 640 zł.

Aktualnie wnioskodawca M. B. od 2010 r. ma zamkniętą działalność gospodarczą (prowadził działalność z zakresu budownictwa). Wnioskodawca nie jest zarejestrowany jako osoba bezrobotna, utrzymuje się z prac dorywczych, z których uzyskuje nieregularny dochód w kwocie od 1 000 zł do 3 000 zł, bywają miesiące, gdzie brak jest takich dochodów. Żona wnioskodawcy pracuje w PUP w K. z zarobkiem ok 2 000 zł netto. Dodatkowo prowadzi sezonową działalność gospodarczą w zakresie małej gastronomii (przez ostatnie 3 lata była ona zawieszona, ponownie podjęta w 2012 r.). Małżonkowie B. pozostają w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. Są współwłaścicielami 2 samochodów osobowych marki B. rok prod. 1995 o wartości ok 4 000 zł raz V. (...) o wartości ok 18 000 zł (do spłaty za ten samochód pozostała im kwota 7 000 zł). Jedynym miejscem zamieszkania wnioskodawcy i jego rodziny jest przedmiotowa nieruchomość położona w J.. M. B. nie posiada innej nieruchomości, ani też księżeczki mieszkaniowej (okoliczności przyznane przez pełnomocnika uczestniczek r.pr. J. Ż. oraz uczestników S. H. i H. S. k. 754).

Przeciwko wnioskodawcy M. B. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Kamieniu Pomorskim A. M. prowadzi postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela Sądu Rejonowego w Gryficach Wydziału II Karnego o sygnaturze Kms 262/11 o egzekucję grzywny w kwocie 350 zł w sprawie sygn. II K 872/10 – egzekucja jest częściowo skuteczna, wyegzekwowano grzywnę 350 zł. Do wyegzekwowania pozostały jedynie koszty egzekucyjne.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji wskazał, że w sprawie o zniesienie współwłasności znajdują zastosowanie przepisy art. 617-624 k.p.c. w zw. z art. 210-215 k.c. Sąd Rejonowy zważył, że podział fizyczny rzeczy jest podstawowym i pierwszym sposobem zniesienia współwłasności. Jeżeli jednak taki fizyczny podział rzeczy nie może być dokonany to zniesienie współwłasności może nastąpić przez przyznanie całej rzecz jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Przy czym rozstrzygnięcie, któremu kilku ze współwłaścicieli należy przyznać na własność całą nieruchomości zależy od usprawiedliwionych interesów wszystkich uprawnionych.

Wnioskodawca M. B. (posiadający największy udział, bo wynoszący 27/144 części) domagał się przyznania całej nieruchomości objętej KW nr (...) na swoją rzecz ze spłatą na rzecz pozostałych współwłaścicieli (dla tych, którzy takich spłat się domagali). Żaden z pozostałych współwłaścicieli nie domagał się, aby jemu przyznać nieruchomość wspólną. Uczestniczki D. P. i G. Z. (1) alternatywnie zażądały, aby sąd zarządził sprzedaż nieruchomości stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Sąd ustalił, że na nieruchomości wspólnej zamieszkuje wnioskodawca wraz z żoną i córką i jest to jedyne jego miejsce zamieszkania. M. B. nie posiada innej nieruchomości, innego lokalu, czy też ksiąteczki mieszkaniowej. Oznacza to, że nie ma innych możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. To wnioskodawca na swój koszt i swoim staraniem, po zamieszkaniu poczynił znaczne nakłady na tej nieruchomości, aby stary przedwojenny, poniemiecki budynek dostosować do zamieszkania. Te okoliczności przesądziły o przyznaniu całej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy. Tym samym sąd wykluczył możliwość sprzedaży nieruchomości stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Na podstawie art. 618 §1 k.p.c. Sąd uwzględnił żądanie uczestniczek D. P. i G. Z. (1) w zakresie rozliczenia utraconych korzyści za okres od daty śmierci S. H. tj. od kwietnia 2006 r. do kwietnia 2012 r. przyznając dla każdej z nich kwotę po 3 188 zł. Kwota powyższa została wyliczona w następujący sposób: miesięczny czynsz za mieszkanie to kwota 129 zł tj. w roku $12 \times 129 \text{ zł} = 1\,548 \text{ zł}$; za 6 lat tj. $1\,548 \text{ zł} \times 6 = 9\,288 \text{ zł}$; czynsz roczny za działkę gruntu to kwota $1\,640 \text{ zł} \times 6 \text{ lat} = 9\,840 \text{ zł}$. Łącznie utracone korzyści to kwota: $9\,288 \text{ zł} + 8\,840 \text{ zł} = 19\,128 \text{ zł}$. 1/6 z tej kwoty (udział każdej z w/w uczestniczek we współwłasności) to kwota 3 188 zł.

W niniejszej sprawie jest poza sporem, że wnioskodawca M. B. po śmierci swojej babci S. H. dokonał nakładów na rzecz wspólną wyliczonych przez biegłego na kwotę 8 510 zł. W ocenie Sądu nakłady te zwiększają wartość nieruchomości wspólnej bez względu na to, czy wnioskodawca miał zgodę, czy też nie miał zgody na dokonanie tych nakładów przez pozostałych współwłaścicieli. Gdyby nieruchomość położona w (...) była przez nikogo niezamieszkała i wnioskodawca nie dokonywał w niej remontów, niewątpliwie jej dzisiejsza wartość byłaby zdecydowanie mniejsza. Dobrze obrazuje to stan budynku gospodarczego, szczegółowo wcześniej opisanego, na który nie były czynione nakłady.

Ustalając wartość nieruchomości, wysokość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na tę nieruchomość po śmierci S. H. oraz rozliczenie utraconych korzyści Sąd oparł się na opinii biegłego rzeczoznawcy z zakresu szacowania nieruchomości J. W. z dnia 1 marca 2012r.

Z tych wszystkich względów orzekając o spłatach Sąd przyjął do rozliczenia kwotę 158 710 zł (wartość 167 220 zł – nakłady 8 510 zł) - 24/144 części (1/6) to kwota 26 450 zł, a 8/144 części to kwota 8 817 zł.

Z tych też względów dla uczestniczek D. P. i G. Z. (1) należna jest spłata w kwocie po 29 640 zł (26 450 zł + 3 388 zł), a na rzecz uczestników D. J. W. M. i Ł. K. kwota po 8 817 zł.

Z uwagi na wysokość spłat obciążających wnioskodawcę oraz jego aktualną sytuację majątkową szczegółowo opisaną w części poprzedzającej na podstawie art. 212 §3 k.c. zasądzone spłaty Sąd Rejonowy rozłożył na raty oznaczając ich

wysokość i termin płatności oraz odsetki w przypadku nieuiszczenia którejkolwiek z rat (pkt IV postanowienia z dnia 29 czerwca 2012 r.).

W ocenie Sądu Rejonowego nie zasługiwał na uwzględnienie wniosków uczestniczek D. P. i G. Z. (1) o zabezpieczenie spłat poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości wspólnej. Obciążenie nieruchomości hipoteką uniemożliwiłoby ubieganie się przez wnioskodawcę o ewentualny kredyt bankowy przeznaczony na spłatę udziałów pozostałych współwłaścicieli. Skoro cała nieruchomość została przyznana na wyłączną własność wnioskodawcy, który na niej zamieszkuje, a nie ma innego tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego to w przypadku nieuregulowania przez niego spłat na rzecz tych uczestniczek nie będzie przeszkód prawnych, aby uczestniczki dochodziły zaspokojenia z tejże nieruchomości.

Za nieuzasadnione Sąd uznał żądanie wnioskodawcy, aby od wartości nieruchomości odliczyć kwotę sprzedaży z dnia 18 czerwca 2004 r. tj. 24 375 zł, którą wnioskodawca uiszczył na rzecz S. H.. Kwota ta została zużyta przez S. H., co wprost wynika z pisma jej opiekuna prawnego córki B. K. z dnia 27 lutego 2008 r. złożonego do Sądu Rejonowego w Świnoujściu do sprawy III RNs 292/07/01.

Za niewykazane Sąd uznał roszczenie wnioskodawcy w zakresie rozliczenia nakładów z tytułu uiszczenia podatków od nieruchomości uiszczonych przez wnioskodawcę przez okres 6 lat w kwocie po 200 zł rocznie razem 1 200 zł. Wnioskodawca w określonym terminie nie przedłożył na tę okoliczność żadnych dowodów poza zaświadczeniem z dnia 12 stycznia 2012 r. wydanym przez Urząd Miejski w K., że M. B. jest płatnikiem podatku od posiadanych nieruchomości. Z przedłożonego zaświadczenia nie wynika jednak wysokość uiszczonych przez wnioskodawcę podatków.

Sąd na podstawie art. 212 k.c. z zw. z art. 618 §1 k.p.c. orzekł o zniesieniu współwłasności nieruchomości tak jak w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2012 r.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wywiódł wnioskodawca, zaskarżając je w części tj. w punktach II i III oraz pkt IV sentencji postanowienia.

Apelujący zarzucił naruszenie:

- art. 5 k.c. i art. 205 k.c. poprzez ewidentne zaniżenie przez Sąd wysokości nakładów dokonanych na przedmiotową nieruchomość przez wnioskodawcę,
- art. 5 k.c. oraz art. 206 k.c., art. 207 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., w związku z art. 618 § 1 k.p.c., wskutek bezpodstawnego przyjęcia przez Sąd, iż uczestniczkom D. P. i G. Z. (1) należą się utracone korzyści za okres od kwietnia 2006 roku do kwietnia 2012 roku w kwotach po 3.188 dla każdej z nich,
- art. 212 § 2 i 3 k.c. poprzez zawyżenie przez Sąd kwot zasądzonych na rzecz uczestników D. P., G. Z. (2), J. M. i Ł. K. tytułem wyrównania udziałów we współwłasności oraz ustalenie zbyt krótkiego czasu dla wnioskodawcy na spłatę wartości tych udziałów w ratach.

W związku z powyższym wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w części dotyczącej pkt II, III i IV sentencji tego postanowienia i przekazanie sprawy w tej części do ponownego rozpoznania, względnie o zmianę w tej części zaskarżonego postanowienia przez Sąd II instancji i o zwrot kosztów postępowania za II instancję.

W uzasadnieniu apelujący podniósł, że Sąd I instancji w ogóle nie uwzględnił, jako nakładów na rzecz wspólną, kwot wpłacanych co roku na rzecz Gminy K. tytułem podatku od nieruchomości, który to podatek wnioskodawca opłacał sam, a żaden z uczestników postępowania w tym nie partycypował, mimo że podatek powinien stanowić wspólne obciążenie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Apelujący zakwestionował również uwzględnienie przez Sąd I instancji żądania uczestniczek D. P. i G. Z. (1) w zakresie rozliczenia utraconych korzyści od śmierci S. H. do kwietnia

2012 roku. Apelujący zarzucił, że Sąd I instancji oparł się w tym zakresie wyłącznie na treści art. 618 § 1 k.p.c. - nie analizując zgromadzonego materiału dowodowego pod kątem wykładni przepisów prawa materialnego, jakimi w tym przypadku są art. 206 k.c., art. 207 k.c. w związku z art. 53 k.c. i w związku z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. Zdaniem apelującego, w sprawie o zniesienie współwłasności, zgłoszone przez uczestników roszczenia o zwrot utraconych korzyści nie mogą być rozstrzygane wyłącznie przez pryzmat posiadania przez jednego współwłaściciela przedmiotu współwłasności ponad przysługujący mu udział. Istotne tu są także inne przesłanki, a mianowicie, czy jeden współwłaściciel (w tym konkretnym przypadku wnioskodawca) wyzuł niejako swoim działaniem innych współwłaścicieli z współposiadania rzeczy wspólnej i pozbawił ich tym samym możliwości czerpania korzyści w postaci udziału w korzystaniu z pożytków naturalnych, czy prawnych - czy też nie. Zdaniem apelującego, współwłaścicielom nie należą się utracone korzyści, jeżeli ich w ogóle nie było na skutek tego, że rzecz będąca przedmiotem współwłasności żadnych pożytków prawnych, ani naturalnych nie przynosiła. Jeżeli sposób posiadania rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli nie jest określony umową współwłaścicieli ani orzeczeniem sądu, każdy ze współwłaścicieli jest z mocy i art. 206 k.c. 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. Sam ten przepis nie może uzasadniać możliwości żądania przez współwłaściciela od innych współwłaścicieli wynagrodzenia z tytułu posiadania przez nich wspólnej rzeczy „ponad udział”, ponieważ, jak jednoznacznie wynika z jego brzmienia, nie uprawnia on współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w granicach udziału. W ocenie wnioskodawcy, w stanie faktycznym stanowiącym podstawę zaskarżonego postanowienia brak zarówno ustaleń wskazujących na to, że posiadanie przez wnioskodawcę lokalu we wspólnej nieruchomości połączone było z naruszającym art. 206 k.c. wyzuciem ze współposiadania lub niedopuszczeniem do współposiadania współwłaścicieli, na których rzecz zasądzono kwestionowane kwoty, jak i ustaleń dotyczących okoliczności określonych w art. 224 § 2 k.c. (oznaczonego stanu wiedzy) lub w art. 225 k.c. (złej wiary). Apelujący wskazał, że w niniejszej sprawie żadne dowody nie potwierdzają, by wnioskodawca uzyskiwał z tytułu posiadanego lokalu w nieruchomości wspólnej jakiejś pożytki naturalne lub cywilne albo inne przychody, które ma na względzie art. 207 k.c. Co więcej, wnioskodawca miał zgodę pozostałych współwłaścicieli na posiadanie lokalu w nieruchomości wspólnej, co oznacza, że ci współwłaściciele nie żądali udostępnienia im lokalu w nieruchomości wspólnej celem współposiadania, a także z własnej nieprzymuszonej woli nie korzystali z gruntu należącego do nieruchomości wspólnej, który to grunt zresztą stał odłogiem i nie był używany przez żadnego ze współwłaścicieli, nie przynosząc nikomu jakichkolwiek pożytków cywilnych, czy naturalnych.

Zdaniem apelującego, jakkolwiek Sąd I instancji przyznał w uzasadnieniu postanowienia, że gdyby nie fakt zamieszkiwania wnioskodawcy w budynku mieszkalnym znajdującym się na terenie nieruchomości wspólnej iłożenie przez niego nakładów na ten budynek, to niewątpliwie jego dzisiejsza wartość byłaby dużo niższa - to jednak nie wyciągnął z tego żadnych wniosków w aspekcie ustalenia wartości udziałów we współwłasności. Tymczasem, gdyby zastosować obecny stan budynków gospodarczych nieruchomości jako miernik degradacji stanu technicznego budynku mieszkalnego, który przez ponad 10 lat byłby niezamieszkały, tak, jak był niezamieszkały, zanim do tego budynku wprowadził się wnioskodawca, to z całą pewnością wartość tego budynku mieszkalnego na dzień dzisiejszy byłaby prawie zerowa. Niezrozumiałym dla wnioskodawcy jest w tej sytuacji, że biegły sądowy J. W. oszacował wartość nieruchomości aż na kwotę 167 220 zł, a nakłady wnioskodawcy zaledwie na kwotę 8 510 zł. W ocenie wnioskodawcy, wycena biegłego jest całkowicie niewiarygodna i tylko z powodów proceduralnych (Sąd I instancji w ogóle nie doręczył opinii biegłego J. W. profesjonalnemu pełnomocnikowi, które wcześniej na rozprawie złożył wniosek dowodowy o dopuszczenie nowej opinii biegłego), nie została w postępowaniu przed Sądem I instancji skutecznie podważona. Jednocześnie apelujący zwrócił uwagę na fakt, że jakkolwiek art. 212 § 3 k.c. pozwala Sądowi z urzędu dokonać rozstrzygnięcia w zakresie rozłożenia na raty i oznaczenia wysokości tych rat i odsetek, niezależnie od wniosków zainteresowanych - to rzecz jasna, powinien odebrać od nich i rozważyć opinie, co do tej kwestii, mającej istotne znaczenie dla ich interesów procesowych. Sąd I instancji tego nie uczynił, co apelujący uważa za istotne uchybienie proceduralne ze strony Sądu, mające wpływ na treść postanowienia. Zdaniem apelującego, ze względu na jego trudną sytuację materialną, mającą potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym - Sąd I instancji powinien był, zwłaszcza przy tak wysokich kwotach spłat zasądzonych od wnioskodawcy na rzecz uczestników tytułem wyrównania

udziałów, rozłożyć spłaty na więcej lat, niż 3. Przepis art. 212 § 3 k.c. pozwala na rozłożenie tych rat nawet do 10 lat, aczkolwiek w ocenie apelującego wystarczający byłby okres 5 lub 6 lat spłaty.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy, uczestniczka G. Z. (1) wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Odwoławczy przyjmuje za własne. Ustalenia te Sąd Rejonowy poparł wnikliwą i rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena tych dowodów dokonana przez ten Sąd odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. W wyczerpującym i sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnieniu postanowienia, Sąd Rejonowy dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną orzeczenia i przytoczył w tym zakresie przepisy prawa.

Istotnie, zgodzić należy się z apelującym, iż doszło do naruszenia proceduralnego poprzez nie doręczenie przez Sąd pierwszej instancji profesjonalnemu pełnomocnikowi wnioskodawcy odpisu opinii sporządzonej w sprawie (k.653-669). Uchybienie to zostało naprawione w toku postępowania apelacyjnego. Wnioskodawca – w ustosunkowaniu się do opinii biegłego – wniósł o dopuszczenie dowodu z nowej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, wskazując na upływ czasu od daty wydania poprzedniej opinii. Podstawą wyceny był zaś materiał porównawczy wynikający z transakcji na rynku podobnych nieruchomości w 2010 roku. Wnioskodawca zarzucił także przyjęcie do porównywania nieruchomości z innego powiatu. Zdaniem wnioskodawcy, również wartość gospodarstwa rolnego jest zupełnie inna niż wartość nieruchomości nie będącej gospodarstwem rolnym

Na rozprawie w dniu 14 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy dopuścił i przeprowadził dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego J. W. na okoliczność zarzutów zgłoszonych do opinii pisemnej biegłego przez wnioskodawcę. Biegły wyjaśnił, że podstawą było przyjęcie do porównania nieruchomości zabudowanych położonych na obszarach wiejskich. Zdaniem biegłego, ceny w powiatach sąsiednich nie różnią się w sposób istotny od cen z powiatu (...). Biegły wyjaśnił również szczegółowo dlaczego nie potraktował nieruchomości jako gospodarstwa rolnego (wnioskodawca nie wykorzystuje nieruchomości na cele rolne). Wskazał, że liczba transakcji podobnych nieruchomości nie jest duża stąd w celu prawidłowej wyceny koniecznym było sięgnięcie do transakcji z roku 2010. W ocenie biegłego, możliwie jest przyjmowanie do porównania transakcji z okresu 24 miesięcy.

Zgodnie z art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.) rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 (art. 156 ust. 3). Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził (art. 156 ust. 4).

Biegły na rozprawie w dniu 14 czerwca 2013 r. wskazał, że nie jest możliwe stwierdzenie aktualności wyceny z 1 marca 2012 r. bez przeprowadzenia szczegółowej analizy rynku. W związku z tym, iż aktualność wyceny całej nieruchomości rzutowała na aktualność wyceny nakładów Sąd postanowił dopuścić i przeprowadzić dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego J. W. na okoliczność określenia aktualnej wartości nieruchomości oraz aktualnej wartości nakładów poniesionych na tą nieruchomość przez wnioskodawcę.

Z opinii wynika, że aktualna na dzień 17 lipca 2013 r. wartość nieruchomości zabudowanej położonej w J., gmina K., działka nr (...) wynosi 160 630 zł, a zatem jest niższa niż wartość ustalona w opinii z dnia 1 marca 2012 r. (167 220 zł). Zważyć jednakże należało, iż wnioskodawca nie objął zakresem zaskarżenia orzeczenia dokonującego zniesienia

współwłasności i jednocześnie ustalającego jej wartość na kwotę 167 220 zł. Sąd Odwoławczy nie mógł zatem orzekać w tym zakresie, a nowa opinia biegłego mogła służyć jedynie określeniu na nowo wysokości nakładów poniesionych przez wnioskodawcę, który zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego w tym zakresie (punkt II sentencji).

W zakresie jednakże wartości poczynionych przez wnioskodawcę nakładów opinia biegłego okazała się wadliwa i nie mogła stanowić podstawy ustaleń w tym zakresie. Biegły bowiem niezasadnie ustalił wartość wszystkich poniesionych przez wnioskodawcę nakładów, zarówno przed datą 6 czerwca 2006 r. jak i po tej dacie (datą tą jest data śmierci S. H.). Przedmiotem zlecenia biegłemu z dnia 14 czerwca 2013 r. było określenie aktualnej wartości nakładów poniesionych przez wnioskodawcę, przy czym zakres rzeczowy tych nakładów powinien być taki sam jak w opinii poprzedniej a zatem uwzględniający jedynie nakłady poniesione w czasie, w którym wnioskodawca był współwłaścicielem nieruchomości. Biorąc pod uwagę jedynie te nakłady, ich wartość uległaby zmianie bowiem skoro biegły ustalał ich wartość metodą odtworzeniową a wartość nieruchomości uległa obniżeniu, obniżeniu uległa również wartość nakładów. Ustalenia wynikające z opinii biegłego są zatem mniej korzystne dla wnioskodawcy i w tym zakresie zmiana postanowienia nie była możliwa, gdyż Sąd Okręgowy orzekłby wówczas na niekorzyść apelującego, co jest sprzeczne z zasadą wynikającą z art. 384 k.p.c.

W tym miejscu wyjaśnienia wymaga, iż zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c. Sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności rozstrzyga jedynie o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. W ramach postępowania o zniesienie współwłasności, sąd nie jest władny rozpoznawać wszystkie roszczenia, jakie uczestnicy mają względem siebie, w tym roszczenia o zwrot nakładów poniesionych przed nabyciem prawa własności. Przepis art. 618 § 1 k.p.c. reguluje szczegółowo zagadnienia związane z rozstrzygnięciem o żądaniach współwłaścicieli, a więc w sposób oczywisty zakłada istnienie stosunku prawnego współwłasności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 1998 r., sygn. III CKN 45/98, LEX nr 577279).

Sąd Odwoławczy podziela także stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż wnioskodawca nie wykazał wysokości poniesionych nakładów w postaci zapłaty podatku od nieruchomości. Z samego faktu, iż wnioskodawca jest płatnikiem tego podatku nie można wnioskować o wysokości uiszczanej z tego tytułu należności. O roszczeniach o których mowa w art. 618 § 1 k.p.c. Sąd nie orzeka z urzędu a jedynie na wniosek, co oznacza, iż obowiązkiem tego, który zgłasza roszczenie jest wykazanie go tak co do zasady jak i co do wysokości. Wnioskodawca obowiązkowi temu nie sprostał.

Odnośnie wynagrodzenia uczestniczek z tytułu korzystania z nieruchomości przez wnioskodawcę ponad przysługujący mu udział, możliwość formułowania tego rodzaju roszczenia wynika z art. 224 § 2 lub art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. Współwłaściciel pozbawiony współposiadania rzeczy lub korzystania z niej przez innego współwłaściciela powinien móc dochodzić od niego na zasadach określonych w art. 224 § 2 lub art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. roszczenia o wynagrodzenie za bezprawne korzystanie także wtedy, gdy z powodu pozbawienia go współposiadania doszło do sądowego podziału quoad usum lub wszczęte zostało postępowanie o zniesienie współwłasności (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., sygn. III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53). Roszczenie o wynagrodzenie przewidziane w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. łączy w sobie 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 wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak 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 (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, nie publ.).

Bez względu zatem na to czy wnioskodawcę traktować jako posiadacza w dobrej czy też złej wierze (czy posiada ponad swój udział w złej czy też dobrej mierze) od momentu zgłoszenia roszczenia o zniesienie współwłasności

jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy prawidłowo zatem uwzględnił wniosek uczestniczek o rozliczenie tego wynagrodzenia, którego wysokość prawidłowo określona została przez biegłego poprzez odniesienie się do stawek rynkowych za korzystanie z rzeczy danego rodzaju.

Sąd Okręgowy zauważa także, iż Sąd Rejonowy na posiedzeniu z dnia 29 czerwca 2012 r. na którym nie był obecny pełnomocnik uczestniczek otworzył rozprawę na nowo i odebrał od pełnomocnika wnioskodawcy oświadczenie, w którym tenże wskazał, że podtrzymuje swój wniosek o przyznanie całej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy i sprzeciwia się jej sprzedaży egzekucyjnej (na poprzedniej rozprawie wnioskodawca oświadczył, że cofa swój wniosek o zniesienie współwłasności, na co nie wyraziły zgody uczestniczki). Zdaniem Sądu Okręgowego, choć sposób procedowania Sądu pierwszej instancji był wadliwy to jednakże nie miał wpływu na ważność prowadzonego postępowania. Pełnomocnik uczestniczek oświadczyła na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 18 października 2013 r., iż oświadczenie pełnomocnika wnioskodawcy nie miałyby żadnego wpływu na stanowisko uczestniczek oraz nie powodowałyby konieczności składania dodatkowych wniosków.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku apelującego o dalsze odroczenie płatności spłaty o kolejne 3 lata. Roszczenie uczestniczek o zasądzenie spłaty stało się wymagalne z chwilą prawomocnego zniesienia współwłasności tj. już w lipcu 2012 roku. Wnioskodawca miał blisko 1,5 roku na zgromadzenie kwoty potrzebnej na spłatę uczestników postępowania. Zważyć należało, iż postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności trwa od blisko 8 lat. W tym czasie wnioskodawca, który domagał się przyznania nieruchomości na swoją rzecz mógł i powinien był liczyć się z koniecznością spłaty. Sporna pozostawała jedynie jej wysokość. Jak wynika z oświadczenia złożonego przez jego pełnomocnika na rozprawie w dniu 18 października 2013 r. wnioskodawca zgromadził już pewne oszczędności na poczet spłaty. Dalsze środki wnioskodawca może uzyskać zaciągając w tym celu kredyt. Odraczenie płatności ponad ustalone przez Sąd Rejonowy powodowałyby niczym nieuzasadnione pokrzywdzenie uczestniczek, których prawa do nieruchomości nie zostały dotychczas w żaden sposób zaspokojone.

Biorąc pod uwagę powyższe, działając na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z ogólną zasadą orzekania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym. W myśl tej zasady Sąd obciążył wnioskodawców i uczestników po równo kosztami sądowymi w postaci wydatków na poczet opinii biegłego na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r., nr 90, poz. 594 ze zm.).