

POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski (spr.)
Sędziowie:	SO Robert Bury SO Tomasz Szaj
Protokolant:	Mariusz Toczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 października 2015 roku

sprawy z wniosku J. L.

z udziałem G. Ż.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wniesionej przez uczestniczkę od postanowienia Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 października 2014 roku, sygn. akt I Ns 746/11

1. zmienia zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a. w punkcie III. ustala, że uczestniczka poniosła nakłady na nieruchomość opisaną w punkcie I. w kwocie 10.884,08 zł (dziesięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt cztery złote i osiem groszy),

b. w punkcie IV. zasądza od wnioskodawcy J. L. na rzecz uczestniczki G. Ż. tytułem spłaty udziału we współwłasności i rozliczenia nakładów kwotę 92.872,98 zł (dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt dwa złote i dziewięćdziesiąt osiem groszy), płatną w terminie do dnia 30 kwietnia 2016 roku z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności,

c. w punkcie V. nakazuje uczestniczce G. Ż., aby opróżniła i wydała wnioskodawcy J. L. nieruchomość opisaną w punkcie I., w terminie do dnia 30 kwietnia 2016 roku,

2. oddala apelację w pozostałej części,

3. orzeka, że wnioskodawca i uczestniczka ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania apelacyjnego

4. przyznaje radcy prawnemu M. M. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim koszty pomocy prawnej udzielonej uczestniczce w postępowaniu apelacyjnym z urzędu, w kwocie 2214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych), w tym podatek od towarów

i usług, tytułem wynagrodzenia oraz w kwocie 64,85 zł (sześćdziesiąt cztery złote i osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem wydatków.

Sygn. akt II Ca 383/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 października 2014 roku sygn. akt I Ns 746/11, wydanym w sprawie z wniosku J. L. z udziałem G. L. o zniesienie współwłasności nieruchomości Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim:

I. zniósł współwłasność nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w I. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), obręb I., gmina I. o powierzchni 0,0992 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 67,60 m² i innym budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 46,05 m², dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) przysługującej wnioskodawcy, J. L. - PESEL: (...) oraz uczestniczce postępowania, G. L. - PESEL: (...) w udziale po 1/2 części każdemu – o łącznej wartości 205.900 zł w ten sposób, że ww. nieruchomość przyznał na wyłączną własność wnioskodawcy, J. L.;

II. ustalił, że wnioskodawca J. L. poniósł nakłady na nieruchomość opisaną w pkt. I. w kwocie 31.038,13 zł,

III. ustalił, że uczestniczka postępowania G. L. poniosła nakłady na nieruchomość opisaną w pkt. I. w kwocie 10.021,74 zł,

IV. zasądził od wnioskodawcy J. L. na rzecz uczestniczki postępowania G. L. kwotę 81.933,61 zł tytułem spłaty przysługującego jej udziału we współwłasności nieruchomości opisaną w pkt. I. – w terminie 10 (dziesięciu) miesięcy licząc od uprawomocnienia się nin. postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi w razie opóźnienia w płatności;

V. nakazał uczestniczce postępowania G. L., aby opróżniła i wydała w stanie wolnym od osób i rzeczy nieruchomość opisaną w pkt. I. wnioskodawcy, J. L. – w terminie 10 miesięcy licząc od uprawomocnienia się nin. postanowienia;

VI. oddalił wnioski wnioskodawcy i uczestniczki postępowania o zwrot nakładów w pozostałej części;

VII. przyznał od Skarbu Państwa na rzecz adwokat M. M. kwotę 3600 zł powiększoną o należny podatek od towarów i usług (...) z tytułu pomocy prawnej udzielonej z urzędu uczestniczce postępowania G. L.;

VIII. ustalić, że koszty postępowania w sprawie ponosi Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy powyższe orzeczenie oparł na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

J. L. i G. L. w dniu 21 września 1998 roku zwarli umowę o wyłączeniu wspólności ustawowej małżeńskiej, na podstawie której wyłączyli wspólność ustawową majątku nabytego przez oboje lub jednego z nich po zawarciu przez nich związku małżeńskiego, z wyjątkiem majątku nabytego bezpłatnie, gdy spadkodawca lub darczyńca postanowi inaczej.

W dniu 3 października 1998 roku wnioskodawca i uczestniczka zawarli związek małżeński.

W trakcie trwania małżeństwa między małżonkami panował ustrój rozdzielności majątkowej.

13 marca 2012 roku małżeństwo wnioskodawcy i uczestniczki postępowania zostało rozwiązane przez rozwód z winy obu stron.

W dniu 20 marca 2002 roku J. L. i G. L. nabyli prawo własności niezabudowanej działki numer (...), o powierzchni 992 m., położonej w I., przy ulicy (...) w udziałach po 1/2 części za cenę w łącznej kwocie 12.200 zł, tj. za każdy udział po 6100 zł.

W dniu 16 czerwca 2005 roku wnioskodawca i uczestniczka postępowania zawarli z Bankiem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. umowę kredytu budowlano - hipotecznego. W tym czasie rozpoczęli budowę budynku mieszkalnego i garażu wolnostojącego na działce numer (...), położonej w I., na poczet której przeznaczili uzyskane z banku oraz pochodzące ze sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w I. przy ulicy (...) środki finansowe.

Dom budowany był metodą gospodarczą przez około 6 miesięcy i pod koniec 2005 roku J. L. i G. L. mogli w nim zamieszkać.

Wartość robót wykonanych przez wnioskodawcę, uczestniczkę i ojca G. L. wyniosła łącznie 65.182,07 zł. Natomiast wartość robót wykonanych przez J. L. wyniosła 4518,07 zł, a wartość robót wykonanych przez G. L. wyniosła 8401,97 zł.

Z kolei 22 listopada 2007 roku pomiędzy Bankiem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W., a G. L. i J. L. została zawarta umowa o hipoteczny, na podstawie której bank udzielił kredytobiorcom kredytu w kwocie 67.424,89 zł, który został przez nich przeznaczony na spłatę kredytu zaciągniętego w Banku (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.. Łączna spłata kredytu zaciągniętego w Banku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wyniosła kwotę 79.702,21 zł, w tym w 18 grudnia 2007 roku - kwotę 67.420,04 zł.

Nieruchomość położona w I. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi księgę wieczystą KW (...) zabudowana budynkiem mieszkalnym. Stanowi współwłasność w udziałach po 1/2 części wnioskodawcy i uczestniczki postępowania. Wartość nieruchomości wynosi 205.900 zł.

Raty kredytów z banków (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w (...) Banku Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. zaciągniętych na budowę domu były i są w dalszym ciągu spłacane przez wnioskodawcę. Łącznie w latach 2005 - 2007 tytułem spłaty kredytu zaciągniętego w Banku (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. J. L. uiścił kwotę 12.282,17 zł.

Wnioskodawca opłacał także w latach 2005 - 2011 koszty energii elektrycznej, które wyniosły łącznie kwotę 6091,02 zł, koszty dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków, które łącznie wyniosły 2650,17 zł, koszty wywozu śmieci, które wyniosły łącznie 942,15 zł, koszty ubezpieczenia nieruchomości (obowiązkowego w związku z zapisami ww. umowy kredytowej

w łącznej kwocie 798 zł, koszty ubezpieczenia na życie w łącznej kwocie 694,14 zł (obowiązkowego w związku z zapisami ww. umowy kredytowej). Łącznie wysokość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę J. L. - jako połowa ww. kosztów - zamknęła się kwotą 7284,43 zł.

Wysokość poniesionych przez wnioskodawcę w okresie od 1 czerwca 2011 roku do 31 marca 2012 roku kosztów utrzymania nieruchomości zamknęła się kwotą 7545,83 zł.

Natomiast w okresie od kwietnia do maja 2012 roku poniesione przez wnioskodawcę koszty utrzymania nieruchomości wyniosły łącznie kwotę 1354,74 zł.

W okresie od czerwca do początku października 2012 roku wnioskodawca poniósł koszty utrzymania nieruchomości na łączną kwotę 3469,74 zł.

W okresie od 19 października 2012 roku do końca listopada 2012 roku wartość kosztów utrzymania nieruchomości poniesionych przez wnioskodawcę opiewała łącznie na kwotę 662,80 zł.

W okresie od 1 grudnia 2012 roku do 15 lipca 2014 roku wartość kosztów utrzymania nieruchomości poniesionych przez wnioskodawcę opiewała łącznie na kwotę 11.950,47 zł.

W okresie od lipca do września 2014 roku wartość kosztów utrzymania nieruchomości poniesionych przez wnioskodawcę wyniosła kwotę 1205,47 zł.

Do ww. kwot dochodzą jeszcze nakłady poczynione bezpośrednio przez J. L. w toku samego procesu budowy budynku na przedmiotowej działce w kwocie 4518,07 zł.

Łącznie wnioskodawca poczynił nakłady opiewające na sumę 31.038,13 zł.

W latach 2011 – 2014 roku uczestniczka G. L. również poczyniła nakłady nieruchomości wspólną; opłacała mianowicie rachunki za energię elektryczną, cz rachunków za wywóz śmieci i opłaty za wodę i ścieki. Łączna wartość nakładów poniesionych z tego tytułu przez uczestniczkę G. L. wyniosła w sumie 3239,53 zł.

Do ww. kwot dochodzą jeszcze nakłady poczynione bezpośrednio przez G. L. w toku samego procesu budowy budy na przedmiotowej działce w kwocie 8401,97 zł.

Zarówno wnioskodawca, jak i uczestniczka partycypują w kosztach zakupu opału. Nadal mieszkają wspólnie w przedmiotowej nieruchomości.

J. L. jest nauczycielem; jego zarobki wynoszą obecnie łącznie około 4000 zł netto. Nadto uzyskuje on również dochód z tłumaczeń z języka niemieckiego w kwocie średnio od 2000 do 3000 zł rocznie. Wnioskodawca od 2002 roku pełni funkcję radnego gminy, z czego uzyskuje kwotę 247 złotych miesięcznie.

Uczestniczka od 1995 roku do 2003 roku otrzymywała świadczenie rentowe w kwocie początkowo 450 zł, następnie - 560 zł miesięcznie. W 2007 roku przez pewien czas była na stażu pracowniczym, z czego uzyskiwała dochód w kwocie 600 zł miesięcznie. Od czerwca 2008 roku przez 9 miesięcy pracowała w ośrodku wypoczynkowym uzyskując wynagrodzenie w kwocie 1150 zł brutto. Od czerwca 2009 roku G. L. przez 4,5 miesiąca pracowała w gospodarstwie rolnym uzyskując tego tytułu dochód w kwocie 1250 zł brutto. Uczestniczka w latach 2005 - 2006 podejmowała prace dorywcze, z czego uzyskiwała kwoty 400 - 450 zł miesięcznie. Obecnie G. L. utrzymuje się z alimentów od wnioskodawcy w kwocie 200 zł miesięcznie oraz z zasiłku z opieki społecznej.

Sąd Rejonowy jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał art. 210 – 212 k.c. oraz 618 k.p.c.

Sąd nie uznał za możliwy podział fizyczny. Wskazał, że uczestnicy byli małżeństwem, rozwiązanie którego nastąpiło przez rozwód z winy obu stron. Relacje ich nie były i nie są na tyle poprawne i nie chcą one mieszkać razem. Jak wynika z akt sprawy, strony - gdy nabywały udziały we własności tejże nieruchomości - zostawały w związku małżeńskim, choć w ustroju rozdzielności majątkowej. Początkowo nawet postępowanie prowadzone było bardziej jako sprawa o podział majątku niż - o zniesienie współwłasności. Strony wspólnie budowały dom na przedmiotowej nieruchomości metodą gospodarczą przy wydatnej pomocy przede wszystkim ojca uczestniczki; wspólnie także pobrały kredyty na tę budowę. Ponadto celem kupna działki i powstania nieruchomości budynkowej (i garażu) było wspólne zamieszkania tam stron, co z czasem stało się niemożliwe. W tych okolicznościach zniesienie współwłasności poprzez podział fizyczny w każdym przypadku winno ustąpić miejsca rozwiązaniu polegającemu na przyznaniu wyłącznej własności tejże nieruchomości wnioskodawcy, tym bardziej, iż konsekwentnie opowiadał się on za taką formą zniesienia współwłasności, a wnioski G. L. w tym zakresie się zmieniły, a argumentacja uczestniczki co do przyznania jej tej nieruchomości nie była przekonująca z uwagi na brak możliwości spłaty wnioskodawcy. Obecnie cel, jakiemu służyć miało pozostawienie we współwłasności przez te osoby odpadł, a zatem i dalsze utrzymywanie wnioskodawcy uczestniczki postępowania chociażby w sytuacji istnienia współwłasności w zakresie części.

Wobec braku zgody stron co do wartości przedmiotowej nieruchomości Sąd ustalił ją na poziomie 205.900 zł w oparciu o pełnowartościową opinię biegłego rzeczoznawcy. Podnieść przy tym trzeba, że żaden z uczestników nie zgłaszał w toku postępowania żadnych zastrzeżeń, uwag co do ww. wyceny, przedmiotowej nieruchomości.

Skoro udziały obydwu współwłaścicieli są równe, co bezsporne, to spłata jaką winna otrzymać uczestniczka postępowania wynosi - przy idealnej sytuacji braku, czy nieuwzględniania nakładów - połowę wartości nieruchomości, a zatem kwotę 102.950 zł.

Następnie Sąd wskazał, że w niniejszym postępowaniu zostały jednak zgłoszone żądania rozliczenia nakładów jakie współwłaściciele czynili na przedmiot współwłasności, przy czym wnioskodawca podnosił, iż czynił je systematycznie zarówno przed, jak i w toku postępowania regularnie aktualizując kwoty nakładów. Sąd rozstrzygał to żądanie na podstawie art. 207 k.c.

Sąd uznał, że łącznie wnioskodawca poczynił nakłady opiewające na sumę 31.038,13 zł. Biorąc przy tym pod uwagę, iż żądania wnioskodawcy w zakresie zwrotu nakład sformułowane były w taki sposób, iż wynikało z nich, że wnosi o zasądzenie całych kwot tych nakładów (przy przyjęciu, że jest to możliwe jedynie w 1/2 części), należało - ponad kwotę ustalonych nakładów - oddalić żądanie wnioskodawcy w pozostałym zakresie.

Natomiast w latach 2011 - 2014 uczestniczka G. L. również poczyniła nakłady na nieruchomości wspólną opłacając rachunki za energię elektryczną, część rachunków za wywóz śmieci i opłaty za wodę i ścieki. Z przedstawionych przez nią dowodów wpłat można ustalić, że łączna wartość nakładów poniesionych z tego tytułu przez uczestniczkę wyniosła sumę 3.239,53 zł. Podnieść w tym miejscu należy, że nie wszystkie złożone przez uczestniczkę dokumenty w tym zakresie można uznać za takie, które wykazują poniesienie nakładów, ponieważ na niektórych kazano jedynie kwotę należną do zapłaty - bez dowodu jej uiszczenia (np. bez pieczęci datownika i podpisu osoby przyjmującej należność - np. karty: 663, 665, 667, 668, 673 t). Do ww. kwot dochodzą jednak jeszcze nakłady poczynione bezpośrednio przez G. L. w toku samego procesu budowy na przedmiotowej działce w kwocie 8.401,97 zł (jak w ww. opinii biegłego). Łącznie nakłady uczestniczki wyniosły więc kwotę 10.021,74 zł.

W pozostałym zakresie, biorąc pod wagę ww. okoliczności, Sąd - ponad kwotę ustalonych nakładów - oddalił żądanie uczestniczki, co znalazło wyraz w pkt. VI sentencji postanowienia.

Sąd uznał, że nie można było przyjąć do rozliczenia wartości pracy poczynionej na przedmiotowej nieruchomości przez ojca uczestniczki Z. Ż.. Sprawa niniejsza jest sprawą o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej własność dwóch osób - uczestników postępowania, którym nie jest Z. Ż.. Choć w ocenie Sądu nie ma wątpliwości, że ww. pracował on na tej nieruchomości i nawet wartość tych prac wycenił biegły (nota bene bez takiego zobowiązania ze strony sądu), to jednak nie ma to większego znaczenia dla rozstrzygnięcia w zakresie nakładów, bowiem jest on - formalnie - osobą trzecią dla stron, nie jest legitymowany do żądania zwrotu wartości swej pracy w tym postępowaniu, co zresztą nie było przez niego nawet zgłaszane i - co za tym idzie - nie prowadzono w tym zakresie postępowania dowodowego (w szczególności co do podstaw takiego hipotecznego żądania. Uczestniczka zaś nie przedłożyła żadnego dowodu, z którego by wynikało, że przeszła na nią wierzycielność jej ojca w związku z przeprowadzonymi przez niego pracami - przy przyjęciu, że nie był to rodzaj darowizny z jego strony na rzecz stron, czy którejś z nich.

Reasumując Sąd uznał, że skoro wszelkie nakłady winni ponosić współwłaściciele, a wnioskodawca poczynił je w łącznej kwocie 31.038,13 zł, uczestniczka postępowania - w sumie 10.021,74 zł, różnica pomiędzy tymi kwotami wynosi kwotę 21.016,39 zł, a więc wnioskodawca powinien rozliczyć z uczestniczką postępowania różnicę ww. kwot, co zostało uwzględnione w zapadłym orzeczeniu.

Mając na względzie art. 212 § 3 k.c. Sąd ustalił termin zapłaty i wydania nieruchomości wziął pod uwagę, że uczestniczka musi mieć możliwość zapewnienia sobie lokalu mieszkalnego w określonym czasie, a wnioskodawca - czas na zgromadzenie środków. Rozłożenie zasądzonej spłaty na raty pozbawiłoby uczestniczkę postępowania możliwości nabycia własnego mieszkania, a jedynie umożliwiłoby opłacenie wynajmu. Byłoby to dla uczestniczki postępowania szczególnie krzywdzące. Wnioskodawca może przy tym nie jest osobą szczególnie majątną, jednakże jego dochody i możliwości zarobkowania są relatywnie znaczne. Podkreślono, że wnioskodawca, mając świadomość jaka jest wartość nieruchomości, preferował orzeczone przez sąd sposób zniesienia współwłasności, zatem winien był się liczyć z konsekwencjami uzyskania takowego rozstrzygnięcia.

Biorąc pod uwagę fakt przyznania przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy oraz to, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się i potencjalnie znajdować może w posiadaniu G. L., Sąd wskazał, że obowiązany był nakazać uczestniczkę, aby opróżniła go i wydała wnioskodawcy, na którego rzecz został on przyznany, przy czym ustalając

termin, do którego ma nastąpić opróżnienie lokalu powiązано go z terminem wyznaczonym dla wnioskodawcy do uiszczenia spłaty na rzecz uczestniczki, co wydaje się rozwiązaniem sprawiedliwym

Odnośnie kosztów postępowania, to w punkcie VII sentencji orzeczenia sąd przyznał pełnomocnikowi uczestniczki postępowania, wyznaczonej z urzędu, zgodnie z wnioskiem wynagrodzenie za pomoc świadczoną z urzędu w wysokości 3.600 zł wraz z podatkiem VAT.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt. VIII na podstawie art. 100 ustawy z 1 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych wobec tego, że obydwie strony postępowania były w całości zwolnione od kosztów sądowych; w tej sytuacji koszty te obciążają Skarb Państwa.

Apelację od powyższego postanowienia wywiodła uczestniczka i zaskarżając postanowienie w zakresie rozstrzygnięć zawartych w jego punktach II., III., IV., V. i VI., wniosła o:

1) zmianę postanowienia w zaskarżonej części i

- ustalenie, że wnioskodawca J. L. poniósł nakłady na nieruchomości w łącznej kwocie 29,592, 91 zł,

- ustalenie, że uczestniczka G. L. poniosła nakłady na nieruchomości w łącznej kwocie 40.685, 24 zł,

- zasądzenie od wnioskodawcy J. L. na rzecz uczestniczki postępowania G. L. kwoty 114 042,33 zł - w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami w razie opóźnienia w płatności,

- nakazanie uczestniczce postępowania G. L., aby opróżniła i wydała w stanie wolnym od osób i rzeczy nieruchomości opisaną w pkt I. postanowienia, wnioskodawcy J. L. w terminie dwóch tygodni od dnia dokonania na jej rzecz spłaty przysługującego jej udziału

ewentualnie o:

2) uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego jej rozpatrzenia, a także rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej;

3) przyznanie na rzecz pełnomocnika z urzędu adw. M. M. kosztów zastępstwa przed Sądem II instancji.

Uczestniczka zarzuciła Sądowi pierwszej instancji:

1. błędne przyjęcie wysokości nakładów poczynionych na nieruchomości przez G. L., wynikające z niezasadnego nieuwzględnienia poniesionych przez nią kosztów w kwocie 862,34 zł,

2. błędne przyjęcie wysokości nakładów poczynionych na nieruchomości przez J. L., poprzez niezasadne doliczenie do tych nakładów składki na (...) w łącznej wysokości 1445,22 zł,

3. błędne rozliczenie wartości pracy Z. Ż. w kwocie 36.583, 37 zł w ramach rozliczenia nakładów uczestników postępowania poprzez niewłaściwe przyjęcie, że nie stanowiły one darowizny na rzecz uczestniczki, a w konsekwencji nieuwzględnienie wniosku uczestniczki o ustalenie, że udział robocizny wnioskodawcy w budynku wyniósł 30 %, a uczestniczki 70 %.

W uzasadnieniu zarzutów skarżąca wskazała, że Sąd z całkowicie nieuzasadnionych powodów nie uwzględnił dokumentów w postaci faktur i rachunków z kart 663, 665, 667, 668, 673 podczas gdy uczestniczka potwierdziła powyższe w swoich zeznaniach. Tym samym uznać należało, że uczestniczka poniosła nakłady na nieruchomości, opłacając rachunki w kwocie 4101,87 zł, a nie w kwocie 3239,53 zł.

Zdaniem skarżącej wnioskodawca nie wykazał, aby opłacana przez niego składka na życie była związana z zaciągniętym przez uczestników kredytem, Zatem należało uznać, że wnioskodawca poniósł nakłady na nieruchomości wspólną w kwocie 29.592, 91 zł (31.038,13 zł - 1445,22 zł).

Zdaniem uczestniczki Sąd Rejonowy dokonał także błędnego rozliczenia wartości pracy Z. Ż. w kwocie 36.583,37 zł w ramach rozliczenia nakładów uczestników postępowania poprzez niewłaściwe przyjęcie, że nie stanowiły one darowizny na rzecz uczestniczki, a w konsekwencji nieuwzględnienie wniosku uczestniczki o ustalenie, że udział robocizny wnioskodawcy w budynku wyniósł 30%, a uczestniczki 70 %. Tymczasem Z. Ż. przesłuchiwany w charakterze świadka stwierdził jednoznacznie, że prace dla córki wykonywał nieodpłatnie. Wartość nakładów poczynionych bezpośrednio przez ojca uczestniczki Z. Ż. wyniosła 36.583,37 zł. Biorąc zarówno pod uwagę stan faktyczny w sprawie, jak i zasady współzycia należy uznać, że praca wykonana przez ojca uczestniczki stanowiła rodzaj darowizny wyłącznie na rzecz jego córki G. L., a w konsekwencji zasadne jest zgłódnienie wniosku uczestniczki o ustalenie, że udział robocizny wnioskodawcy w budynku wyniósł 30 %, a uczestniczki 70 %. Biorąc pod uwagę powyższe, należy uznać, że łącznie poniesione przez uczestniczkę nakłady wynoszą 40.685,24 zł (4101,87 zł + 36.583,37 zł).

W konsekwencji uczestniczka poniosła nakłady w kwocie 40.685,24 zł, a wnioskodawca w kwocie 29.592,91 zł. Różnica wynosi 11.092,33 zł. W związku z powyższym wnioskodawca powinien uiścić na rzecz uczestniczki spłatę w wysokości 114.042,33 zł (102.950 zł + 11 092,33 zł).

Dodatkowo, z uwagi na objęcie przez J. L. urzędu Burmistrza I., a co za tym de polepszenie jego sytuacji materialnej, uczestniczka wniosła o zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz jednorazowej spłaty w terminie 6 miesięcy (zamiast 10 miesięcy) od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami w razie opóźnienia w płatności.

W odpowiedzi na apelację, wnioskodawca wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki postępowania okazała się częściowo zasadna.

Skarżąca nie kwestionowała ustalenia wartości będącej przedmiotem postępowania nieruchomości, jak też sposobu zniesienia jej współwłasności, poprzez przyznanie nieruchomości na własność wnioskodawcy.

Przedmiotem zaskarżenia było natomiast w określonej apelacją części rozstrzygnięcie w przedmiocie rozliczenia nakładów i wydatków poniesionych przez uczestników na przedmiot współwłasności, a nadto rozstrzygnięcie co do terminu spłaty i wydania nieruchomości przez uczestniczkę.

W tym pierwszym zakresie apelacja okazała się zasadna jedynie co do kwoty 862,34 zł, jako bezzasadnie nieuwzględnionych przez Sąd pierwszej instancji poniesionych przez uczestniczkę wydatków na poczet utrzymania wspólnej nieruchomości.

Na wstępie rozważań w tym przedmiocie przypomnieć trzeba, że zgodnie z art. 207 k.c. 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.

W postępowaniu o zniesienie współwłasności, podobnie zresztą jak w postępowaniu o podział majątku wspólnego wydatkami i ciężarami - nakładami na wspólną rzecz jest całość poniesionych przez konkretnego współwłaściciela z tego tytułu kosztów. Natomiast współwłaścicielowi przysługuje w stosunku do innych współwłaścicieli roszczenie o zapłatę takiej części tych wydatków, jaka odpowiada ich udziałom we współwłasności rzeczy. W przypadku, przeto zgłoszenia w postępowaniu o zniesienie współwłasności roszczenia o rozliczenie nakładów na rzecz Sąd ustalając poziom takich wydatków i nakładów uwzględnia ich całość, a nie tylko taką ich część, jaka odpowiada udziałowi we

współwłasności tego, kto je poniósł, czy też pozostałych współwłaścicieli. Dopiero przy rozliczaniu takich nakładów i wydatków uwzględnia się część tak ustalonej globalnej kwoty, jaka odpowiada udziałom pozostałych współwłaścicieli. Rozliczenie z tego tytułu winno odbywać się osobno w zakresie nakładów każdego ze współwłaścicieli.

Tymczasem jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia Sąd Rejonowy - w punktach II. i III. ustalając poziom poniesionych nakładów wnioskodawcy i uczestniczki, odpowiednio na kwoty 31.038,13 zł i 10.021,74 zł, przyjął jako te nakłady jedynie połowę kosztów poniesionych z tego tytułu przez ww. Wynika to wprost z porównania ww. kwot z wysokościami wydatków każdego z uczestników zawartymi w ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego. Następnie Sąd, zamiast przyjąć, że uczestniczka winna zawrócić wnioskodawcy połowę poniesionych nakładów, ten zaś jej połowę jej nakładów, dwie ww. kwoty od siebie odjął, przyjmując, że uczestniczka wina z tytułu globalnego rozliczenia nakładów zapłacić na rzecz wnioskodawcy kwotę 21.016,39 zł.

Rozpoznając apelację uczestniczki postępowania od takiego wadliwego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy musiał jednakże uwzględnić zasadę swego związania granicami apelacji, normowaną w art. 378 § 1 k.p.c.

Uczestniczka w zakresie nakładów wnioskodawcy ustalonych w punkcie II. zaskarżyła to rozstrzygnięcie jedynie co do kwoty 1445,22 zł, przyjmując, że winny być one ustalone na poziomie 29.592,91 zł. Co znacznie ważniejsze rozstrzygnięcie w tym przedmiocie nie zostało zaskarżone przez wnioskodawcę, co powoduje, że ustalenie tychże nakładów na poziomie wyższym niż 31.038,13 zł, do czego zachodziłyby ewidentnie podstawy, mając na uwadze okoliczność, że łączna kwota jego wydatków i nakładów była znacznie wyższa, zamykała się kwotą około 53.000 zł, stanowiłoby niedopuszczalną w świetle art. 384 k.p.c. zmianę postanowienia na niekorzyść apelującej.

W tym stanie rzeczy brak było podstaw do modyfikacji rozstrzygnięcia zawartego w punkcie II. zaskarżonego postanowienia. Podkreślenia wymaga, że wobec jednoznacznej treści tego rozstrzygnięcia, którego przedmiotem ustalenie wysokości nakładów na nieruchomości poniesionych przez wnioskodawcę, bez znaczenia pozostaje tu okoliczność, że Sąd Rejonowy de facto pomylił w tym rozstrzygnięciu kwestię ustalenia wysokości nakładów z ich rozliczeniem.

Już tylko na marginesie dodania wymaga, że wobec faktu, że w przypadku kredytów, w tym hipotecznych powszechnie jako zabezpieczenie ich spłaty stosowane jest ubezpieczenie na życie kredytobiorcy, przy dodatkowym uwzględnieniu okoliczności, że kredyty zostały udzielone obojgu uczestnikom i zostały bezspornie przeznaczone na pokrycie kosztów budowy domu położonego na przedmiotowej nieruchomości, uznać należało za wiarygodne zeznania wnioskodawcy, iż także przedmiotowa kwota 1445,22 zł stanowiła składkę takiego ubezpieczenia i stąd podlegała rozliczeniu jako nakład wnioskodawcy na wspólną nieruchomość. Zauważyć jeszcze trzeba, że wnioskodawca z tego tytułu zgłaszał roszczenia w wyższej kwocie i te uwzględnione przez Sąd pierwszej instancji nie były i nie są przez uczestniczkę kwestionowane.

Przechodząc do rozważań w zakresie zasadności apelacji skierowanej przeciwko rozstrzygnięciu zawartemu w pkt III. zaskarżonego postanowienia w pierwszej kolejności przypomnieć i wziąć pod uwagę trzeba, że uczestniczka żądała uwzględnienia w tym przedmiocie dodatkowo kwot: 862,34 zł z tytułu wydatków poniesionych przez nią na nieruchomość oraz kwoty 36.583,37 zł z tytułu wartości pracy Z. Ż. przy budowie domu na przedmiotowej nieruchomości.

W zakresie tej pierwszej kwoty apelacja musi być uznana za zasadną i to bez potrzeby badania, czy Sąd Rejonowy zasadnie odmówił zakwalifikowania wydatków w takiej właśnie kwocie jako nakłady na wspólną nieruchomość. Podobnie jak miało to miejsce w przypadku nakładów wnioskodawcy Sąd ustalił tu, że nakładem uczestniczki jest jedynie połowa wydatków poczynionych przez uczestniczkę tytułem kosztów utrzymania nieruchomości - w tym zakresie w kwocie 3239,53 zł. Uzasadnionym tymczasem byłoby tu przyjęcie dwukrotności tej kwoty, odpowiadającej wysokości całości wydatków uczestniczki. Apelacja uczestniczki w tym zakresie ograniczała się jednakże do kwoty 862,34 zł i tylko co do takiej kwoty istniała podstawa do zmiany rozstrzygnięcia zawartego w pkt III. postanowienia

i w efekcie ustalenia wysokości wydatków i nakładów uczestniczki na kwotę 10.884,08 zł (10.021,74 zł + 862,34 zł = 10.884,08 zł).

Bezpodstawnie uczestniczka zarzucała natomiast Sądowi pierwszej instancji brak uwzględnienia w jakimkolwiek zakresie jej roszczenia o rozliczenie nakładów na nieruchomości, w postaci wartości pracy jej ojca Z. Ż. przy budowie domu na przedmiotowej nieruchomości. Sąd Rejonowy dokonał w tym zakresie prawidłowych ustaleń faktycznych i w ich świetle trafnych rozważań.

Odnosząc się do zarzutów apelującej zważyć w pierwszej kolejności trzeba, że ta nie powoływała się na istnienie jakiegokolwiek wierzytelności jej ojca z tego tytułu w stosunku do wnioskodawcy i jej przelew na uczestniczkę. Koncentrowała się tu wyłącznie na podnoszeniu, że praca jej ojca, za którą nie domagał się wynagrodzenia była darowizną wyłącznie na jej rzecz i stąd jej wartość winna być rozliczona jako nakład uczestniczki na nieruchomości.

W okolicznościach sprawy daleko niewystarczającymi w tym zakresie były zeznania świadka Z. Ż. i uczestniczki, którzy są odpowiednio: pośrednio i bezpośrednio zainteresowani w korzystnym dla uczestniczki rozstrzygnięciu tej kwestii. Dodatkowo uwzględniając, że w realiach naszego Kraju pomoc świadczona przez rodziców jednego z małżonków jest co do zasady dokonywana na rzecz obojga, czemu nie mogła się sama przez się sprzeciwiać w rozpoznawanej sprawie okoliczność, że pomiędzy wnioskodawcą i uczestniczką istniał ustrój rozdzielności majątkowej, skoro umowa w tym przedmiocie została zawarta jeszcze przed zawarciem małżeństwa, ww. wspólnie zakupili nieruchomości, żyli wówczas zgodnie i wspólnie budowali dom, przyjąć trzeba, że zeznania uczestniczki i jej ojca nie polegały na prawdzie i zostały złożone tylko na użytek niniejszego postępowania.

Skoro zaś przedmiotowa praca stanowiła formę darowizny dla obojga byłych małżonków, których udziały we współwłasności są równe, to z jej tytułu żadne z nich, a zatem także uczestniczka, nie mogło zgłaszać w rozpoznawanej sprawie jakichkolwiek roszczeń.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy niewadliwie uznał, że w sprawie zbędnym było szacowanie wartości takiej pracy przy budowie domu świadczonej przez Z. Ż..

Podsumowując, częściowe uwzględnienie apelacji uczestniczki w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie III. zaskarżonego postanowienia uzasadniało ustalenie, że uczestniczka poniosła nakłady na nieruchomości opisaną w punkcie I. postanowienia w kwocie 10.884,08 zł.

W konsekwencji skoro wartość nieruchomości wynosi 205.900 zł; uczestniczka winna zwrócić wnioskodawcy kwotę 15.519,06 zł, jako połowę poniesionych przez niego wydatków i nakładów na tą nieruchomości (31.038,13 zł : 2 = 15.519,06 zł), zaś wnioskodawca uczestniczce połowę takich wydatków i nakładów przez nią poniesionych - w kwocie 5442,04 zł (10.884,08 zł : 2 = 5442,04 zł), to przy uwzględnieniu przyznania tej nieruchomości na własność wnioskodawcy ten, tytułem spłaty udziału uczestniczki we współwłasności i rozliczenia nakładów winien zapłacić jej kwotę 92.872,98 zł [(205.900 zł : 2 = 102.950 zł) i (102.950 zł - 15.519,06 zł + 5442,04 zł = 92.872,98 zł)].

W takim też zakresie uwzględnieniu podlegała apelacja uczestniczki w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie IV. zaskarżonego postanowienia.

Dodatkowo skarżąca trafnie zakwestionowała określenie przez Sąd pierwszej instancji 10 - miesięcznego terminu zapłaty zasądzonej od wnioskodawcy kwoty.

Mianowicie mając na uwadze okoliczność, że postanowienie Sądu pierwszej instancji zapadło w dniu 28 października 2014 roku, a wnioskodawca już wcześniej domagał się przyznania nieruchomości na jego własność, przyjąć trzeba było, że miał on możliwość przygotowania się do spłaty należnej uczestniczce kwoty. Uwzględniając przeto, że uległa ona podwyższeniu jedynie o niespełna 11.000 zł, Sąd Okręgowy uznał za zasadne określenie 6 - miesięcznego terminu spłaty, to jest do dnia 30 kwietnia 2016 roku.

Taki sam termin jest odpowiedni również w odniesieniu do oznaczenia terminu wydania nieruchomości wnioskodawcy, co pozwoli uczestnicze na podjęcie starań o zapewnienie sobie nowego lokum.

Brak natomiast podstaw do uzależniania wykonania tego obowiązku od zapłaty przez wnioskodawcę zasądzonej kwoty. Nie sposób uznać, w tym przy uwzględnieniu eksponowanej w apelacji kwestii pełnienia przez wnioskodawcę obecnie funkcji burmistrza I., aby dokonanie przezeń przedmiotowej zapłaty było w jakikolwiek sposób niepewne.

Mając na uwadze wszystkie powyższe rozważania orzeczono jak w punktach 1 i 2 postanowienia, odpowiednio na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 385 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Wreszcie wobec braku podstaw do zasądzenia na rzecz uczestniczki od wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego przyznano pełnomocnikowi z urzędu uczestniczki od Skarbu Państwa kwotę 2214 zł tytułem wynagrodzenia oraz kwotę 64,85 zł tytułem zwrotu wydatków.