

POSTANOWIENIE

Dnia 18 listopada 2022 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny- Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Brygida Łagodzińska

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2022 w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku B. C.

przy udziale Miasta P.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika postępowania Miasto P.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Lesznie

z dnia 16 grudnia 2021 roku

sygn. akt INs 244/20

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a. w punkcie 2. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 62 895 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt pięć złotych) z tytułu spłaty udziału uczestnika postępowania w prawie współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,

b. dodać punkt 2a, w którym zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwotę 13 978,97 zł (trzynaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) z tytułu nakładów i partycypacji w kosztach utrzymania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego poniesionych przez wnioskodawczynię, w pozostałej części wniosek o zapłatę oddalić;

c. dodać punkt 2 b, w którym zasądzoną kwotę w punkcie 2. rozłożyć na raty, przy czym pierwsza rata w kwocie 13 978,97 zł płatna będzie do dnia 25 listopada 2022 roku, następne zaś raty w ilości 72 będą płatne miesięcznie w wysokości po 679,30 zł każda rata, przy czym ostanía rata wynosi 685,73 zł, płatne do dnia 20-tego każdego miesiąca począwszy od dnia 1 grudnia 2022 roku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności każdej kolejnej raty;

II. w pozostałej części apelację oddalić;

III. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawczynię oraz uczestnika w zakresie przez nich poniesionym.

Brygida Łagodzińska

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni B. C. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L. stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego należącego do wnioskodawczyni B. C. w udziale $\frac{3}{4}$ części oraz uczestnika postępowania Miasta P. w udziale $\frac{1}{4}$ części w ten sposób, że Sąd przyzna powyższe prawo na wyłączną własność wnioskodawczyni B. C. bez obowiązku wzajemnych spłat pomiędzy współwłaścicielami, obciążenie uczestnika postępowania kosztami niniejszego postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania Miasto P. nie zgodził się z wnioskiem B. C. z dnia 24 kwietnia 2020 r. w zakresie, w jakim wnioskodawczyni domaga się przyznania całości lokalu mieszkalnego na swoją rzecz bez obowiązku spłaty uczestnika postępowania i wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w L. stanowiącego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego należącego do wnioskodawczyni B. C. w udziale $\frac{3}{4}$ części oraz uczestnika postępowania Miasta P. w udziale $\frac{1}{4}$ części poprzez przyznanie całości lokalu mieszkalnego wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty uczestnika postępowania w kwocie odpowiadającej $\frac{1}{4}$ wartości lokalu powiększonej o niezaspokojone roszczenia uczestnika postępowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania kosztów niniejszego postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uczestnik postępowania określił roszczenie z tytułu korzystania z lokalu, zgłoszone w piśmie z dnia 12 sierpnia 2020 r., na kwotę 300 zł miesięcznie tj. z pominięciem opłat czynszowych, co do których przyznał ich nieponoszenie. Ostatecznie wyliczył swoje roszczenie na poziomie 13 800 zł tj. za 46 miesięcy począwszy od stycznia 2017 r. Uzupełniając stanowisko w piśmie z dnia 27 października 2021 r. wniósł o zasądzenie od wnioskodawczyni na jego rzecz kwoty 16 675,00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 13 225 zł od dnia 25 listopada 2020 r. do dnia zapłaty i od kwoty 3 450 zł od dnia doręczenia niniejszego pisma wnioskodawczyni do dnia zapłaty, obliczoną według stawki 287,50 zł miesięcznie wyliczonej przez biegłego sądowego.

Natomiast w piśmie procesowym z dnia 11 listopada 2021 r. wnioskodawczyni wskazała, że łączna wartość jej roszczeń wobec uczestnika postępowania jako współwłaściciela lokalu wynosi 44 032,57 zł, a na kwotę tę składają się: I. długi spadkowe Miasta P. 6 571,27 zł tytułem $\frac{1}{4}$ części zadłużenia kredytowego na zakup mieszkania i 17 299,30 zł tytułem długu M. P. z tytułu czynszu za swój udział w nieruchomości; II. $\frac{1}{4}$ część nakładów na utrzymanie substancji mieszkaniowej w realnej wartości 5 175 zł; III. 14 700 zł z tytułu udziału uczestnika postępowania w opłatach czynszowych za lokal mieszkalny za okres od dnia otwarcia spadku tj. od dnia 11 lipca 2008 r. do października 2021r.

Sąd Rejonowy w Lesznie postanowieniem z dnia 16 grudnia 2021 roku w punkcie 1. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...), w budynku mieszkalnym położonym na działce gruntu nr (...) (pow. (...)) z arkusza mapy nr (...) obręb Z., stanowiącego współwłasność wnioskodawczyni B. C. w $\frac{3}{4}$ częściach oraz uczestnika postępowania Miasta P. w $\frac{1}{4}$ części, o wartości rynkowej 251 578 zł w ten sposób, że przyznał je na wyłączną własność wnioskodawczyni B. C., w punkcie 2. z tytułu spłaty udziału uczestnika postępowania w prawie współwłasności opisanym w punkcie 1 sentencji postanowienia w wysokości 62 895 zł i z tytułu rozliczenia udziału uczestnika postępowania w nakładach na lokal mieszkalny i partycypacji w czynszu oraz opłatach czynszowych w łącznej kwocie 19 875 zł, zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania kwotę 43 020 zł, płatną w 72 równych ratach w wysokości po 597,50 zł każda rata, do dnia 20-tego każdego miesiąca począwszy od następującego po miesiącu, w którym uprawomocni się orzeczenie wydane w niniejszej sprawie, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności każdej kolejnej raty, w punkcie 3. oddalił żądanie wnioskodawczyni o zasądzenie od uczestnika postępowania kwoty 6 571,27 zł tytułem rozliczenia zadłużenia kredytowego z tytułu zakupu prawa opisanego w punkcie 1 sentencji postanowienia oraz kwoty 17 299,30 zł tytułem rozliczenia długu spadkodawczyni M. P. z tytułu zapłaty czynszu za swój udział we współwłasności, w punkcie 4. oddalił żądanie uczestnika postępowania o zasądzenie od wnioskodawczyni wynagrodzenia w kwocie 16 675 zł z tytułu korzystania przez wnioskodawczynię z przedmiotu współwłasności ponad przysługujący jej udział, w punkcie 5. kosztami postępowania obciążył wnioskodawczynię i uczestnika postępowania w zakresie dotychczas poniesionym

oraz w punkcie 6. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Lesznie od uczestnika postępowania kwotę 1 498,28 zł tytułem nieuiszczonej zaliczki na poczet dowodu z opinii biegłego sądowego.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia i rozważania Sądu pierwszej instancji:

Decyzją z dnia 18 listopada 1991 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. przydzieliła wnioskodawczyni B. P. (obecnie: C.) lokal mieszkalny nr (...) na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku położonym przy ul. (...) w L.. B. P. od dnia 3 lipca 1982 r. do dnia 10 czerwca 1993 r. pozostawała w związku małżeńskim z W. P.. Spadek po nim nabyła wnioskodawczyni oraz siostra zmarłego M. P. - po 1/2 części każda z nich, sygn. akt (...). M. P. zmarła w dniu 10 lipca 2008 r. w P., a spadek po niej nabył uczestnik postępowania Miasto P. z dobrodziejstwem inwentarza - na podstawie postanowienia z dnia 14 marca 2014 r., sygn. akt (...). Przed złożeniem wniosku o zniesienie współwłasności wnioskodawczyni B. C. od około 2017 r. prowadziła wymianę pism z uczestnikiem postępowania oraz Wojewodą (...) mających na celu zbycie udziału w prawie na jej rzecz przez uczestnika postępowania Miasto P., jednak nie doprowadziły one do umownego zniesienia współwłasności tego prawa. Na dzień 10 czerwca 1993 r. wartość wniesionego przez małżonków P. wkładu budowlanego wynosiła 26,7% wartości mieszkania tj. kwotę 4 660,11 zł. 73,3% zadłużenia z tytułu niespłaconego kredytu podstawowego tj. kwotę 26 286,19 zł wnioskodawczyni spłaciła do dnia 10 marca 2006 r. bez udziału współwłaścicielki mieszkania. Od dnia 10 czerwca 1993 r. B. C. nie miała zadłużenia kredytowego wobec Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.. Lokal mieszkalny, stanowiący aktualnie współwłasność zainteresowanych w udziałach 3/4 i 1/4, ma powierzchnię użytkową (...) i składa się z 3 pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki. Lokal ten nie posiada założonej księgi wieczystej, natomiast budynek w którym lokal ten się znajduje jest położony na gruncie objętym księgą wieczystą o nr (...) działka nr (...). Uczestnik postępowania Miasto P. od momentu zakończenia postępowania spadkowego po M. P. obowiązany był do partycypowania w kosztach związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, tj. m.in. w kosztach ogrzewania, podatku od nieruchomości, utrzymywania czystości, stałych opłat czynszowych za lokal, jak również opłat związanych z korzystaniem z części wspólnych. Począwszy od czerwca 2017 r. opłaty czynszowe (złożone z czynszu zależnego od spółdzielni i czynszu niezależnego od spółdzielni) przekraczały kwotę 551 zł. Wnioskodawczyni w okresie trwania współwłasności z M. P. oraz Miastem P., to jest w okresie ostatnich 12 lat, poczyniła nakłady konieczne, niezbędne do zabezpieczenia substancji lokali takie jak wymiana okien, drzwi, paneli podłogowych w 2013 r., których łączny koszt to była kwota 6 173 zł; w 2009 r. i w 2012 r. wykonała remont kuchni m.in. z powodu nieszczelności przewodów instalacji, którego łączny koszt to była kwota 1 743,67 zł oraz w 2009 r. remont łazienki z wymianą izolacji, którego łączny koszt to była kwota 4 782,74 + 1 150 zł. Materiały budowlane niezbędne do tych prac nabywała powódka na imiennie wystawiane faktury VAT. Koszty termomodernizacji budynku spłacane są sukcesywnie w ratach comiesięcznych opłat za mieszkanie w funduszu remontowym - pn. termomodernizacja. Data spłaty to grudzień 2025 r. Na dzień 3 sierpnia 2020 r. lokal mieszkalny nie podlegał egzekucji i nie był obciążony zaległościami czynszowymi. Wnioskodawczyni w okresie trwania współwłasności z M. P. oraz Miastem P. ponosiła koszty czynszu za całość lokalu, które w czasie ulegały licznym wahaniom, jednak dla potrzeb rozliczenia tych kosztów w niniejszym postępowaniu przyjęła ryczałtową stawkę 100 zł miesięcznie z tytułu udziału uczestnika postępowania w należności z tytułu czynszu. Według operatu szacunkowego z dnia 17 grudnia 2015 r. opracowanego przez rzeczoznawcę majątkowego M. B., wartość rynkowa prawa według stanu na dzień otwarcia spadku po M. P. tj. na dzień 10 lipca 2008 r., a cen aktualnych, wynosiła 144 000 zł brutto. Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) według stanu nieruchomości i poziomu cen z daty wyceny wynosi 251 578 zł. Wartość udziału wynoszącego w 1/4 części w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) według stanu nieruchomości i poziomu cen z daty wyceny wynosi 62 895 zł. Wysokość miesięcznego czynszu możliwego do uzyskania na wolnym rynku z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w L. przy ul. (...) według stanu nieruchomości i poziomu cen z daty wyceny wynosi 1 150 zł. Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów urzędowych, dokumentów prywatnych, zeznań wnioskodawczyni oraz opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości. Zebrane w sprawie dokumenty urzędowe, w ocenie Sądu, nie budziły wątpliwości co do swej wiarygodności i w pełni korzystają z domniemań, jakie wynikają z art. 244 k.p.c. (dokumenty urzędowe). Autentyczności oraz prawdziwości dokumentów urzędowych nie kwestionowała również żadna ze stron, stąd w całości stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych,

także Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować te dokumenty z urzędu. W identyczny sposób Sąd odniósł się do dokumentów prywatnych, z art. 245 k.p.c., a za takie uznać należy m.in. zaświadczenia o zatrudnieniu i dochodach stron oraz dokumenty potwierdzające wysokość wydatków ponoszonych przez strony na pokrycie potrzeb życiowych. Okoliczność, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów dołączonych do akt sprawy pozwoliła Sądowi na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej. W wielu postępowaniach cywilnych zachodzi konieczność uzyskania wiadomości specjalnych z określonej dziedziny, a taką możliwość daje przepis art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. W niniejszej sprawie, dopuszczono dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości, zgodnie z wnioskiem uczestnika postępowania. Sąd podzielił stanowisko uczestnika postępowania, że operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa będącego przedmiotem podziału w niniejszym postępowaniu według stanu na dzień śmierci współwłaścicielki M. P. tj. na dzień 10 lipca 2008 r. nie jest adekwatny dla potrzeb niniejszego sporu, a prawo będące przedmiotem podziału musi zostać określone według cen aktualnych. Jednocześnie, biegły sądowy dokonał wyliczeń pod kątem zgłoszonego roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez wnioskodawczynię z lokalu mieszkalnego ponad przysługujący jej udział, którego to wyliczenia strony nie kwestionowały, aczkolwiek ostatecznie roszczenie to oddalił uznając je za wyraz nadużycia prawa przez uczestnika postępowania. Zdaniem Sądu, opinia z dnia 19 lipca 2021 r. opracowana przez biegłego sądowego D. C. była w pełni przydatna dla dokonania ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, istotnych z punktu widzenia przedmiotu postępowania. W określonym przez Sąd terminie strony jej nie zakwestionowały, aczkolwiek wnioskodawczyni podniosła, że opinia ta nie jest przydatna dla sprawy, bowiem wartość rynkową dzielonego prawa należy ustalać według cen z daty otwarcia spadku po M. P., z czym Sąd Rejonowy nie zgodził się, albowiem w sprawach działowych opinia może być opracowana wyłącznie przy uwzględnieniu cen aktualnych. Opinia ta została opracowana przez osobę obcą do stron, niezainteresowaną ewentualnym wynikiem niniejszego postępowania dla którejś ze stron, osobą fachową, biegłego sądowego z wieloletnim doświadczeniem w opracowaniu opinii na potrzeby sądów okręgu (...). Została ona również należycie uzasadniona zgodnie z wymogiem zawartym w przepisie art. 285 § 1 k.p.c., a autor opinii w sposób prawidłowy sformułował jej podstawy prawne i faktyczne. Opinia zawiera wyczerpujące omówienie zastosowanych metod ustalania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, opisanego we wniosku o wszczęcie postępowania nieprocesowego, jak również dokumentację fotograficzną wykonaną podczas przeprowadzania oględzin przez autora opinii. Ostatecznie zatem, także Sąd nie znalazł podstaw, aby tę opinię kwestionować z urzędu. Odnosząc się do zeznań wnioskodawczyni, Sąd podkreślił, że co do zasady były to zeznania szczere, spójne, spontaniczne, a w konsekwencji Sąd ocenił je jako wiarygodne i przydatne w niniejszym postępowaniu. Wnioskodawczyni została przesłuchana na szereg okoliczności dotyczących jej sytuacji życiowej w tym majątkowej, albowiem brak było podstaw do słuchania jej na okoliczności niespornie wynikające z szeregu dokumentów złożonych przez strony, czy też z dokumentów znajdujących się w aktach dołączonych do sprawy. Dodatkowo z urzędu, Sąd przesłuchał ją uzupełniająco celem ustalenia wysokości uzyskiwanych świadczeń, na potrzeby rozstrzygnięcia o ewentualnych splatach / dopłatach, w tym rozłożenia ich na raty. Ramy kognicji Sądu dokonującego zniesienia współwłasności rzeczy wspólnej określają przepisy art. 617 i nast. k.p.c. Zasadnicze kwestie objęte wnioskiem B. C. i odpowiedzią na wniosek Miasta P. nie były sporne. Strony zgodnie wnosiły o zniesienie współwłasności opisanego wyżej prawa. Strony były zgodne co wyjścia z tzw. węzła współwłasności, przypadającej im w częściach ułamkowych po $\frac{3}{4}$ i $\frac{1}{4}$ udziału każdy z nich. Chociaż preferowanym przez ustawodawcę sposobem wyjścia ze współwłasności jest podział fizyczny rzeczy wspólnej, to jednak zgodność stron co do sposobu wyjścia ze współwłasności była dla Sądu wiążąca. To wnioskodawczyni od wielu lat korzysta z przedmiotowego prawa, zabezpieczającego jej potrzeby mieszkaniowe, uczestnik zaś jest jednostką samorządu terytorialnego i z oczywistych przyczyn nigdy nie był zainteresowany chociażby władaniem przedmiotowym prawem. Mając na uwadze zgodne wnioski stron Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...), w budynku mieszkalnym położonym na działce gruntu nr (...) (pow. (...)) z arkusza mapy nr (...) obręb Z., stanowiącego współwłasność wnioskodawczyni B. C. w $\frac{3}{4}$ częściach oraz uczestnika postępowania Miasta P. w $\frac{1}{4}$ części, o wartości rynkowej 251 578 zł, w ten sposób, że przyznał je na wyłączną własność wnioskodawczyni B. C.. O ile sam sposób wyjścia ze współwłasności był zgodny między stronami i wiązał Sąd orzekający w niniejszej sprawie, o tyle sporne były między stronami rozliczenia roszczeń zgłoszonych zgodnie z art. 618 § 1 i nast. k.p.c. Tylko w tym postępowaniu najpóźniej uczestnik postępowania mógł zgłosić roszczenie o zapłatę sumy pieniężnej odpowiadającej

wartości jego udziału w znoszonym prawie (udział $\frac{1}{4}$) oraz roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez wnioskodawczynię z rzeczy wspólnej ponad przysługujący jej udział. Natomiast wnioskodawczyni, także tylko w tym postępowaniu, mogła zgłosić roszczenie o zwrot części nakładów koniecznych poczynionych na substancję majątkową, części czynszu i opłat, które przez czas trwania wspólności rzeczy z uczestnikiem postępowania samodzielnie ponosiła, ponadto zgłosiła roszczenie z tytułu długów spadkowych przejętych przez Miasto P. po M. P.. W kontekście tych wszystkich roszczeń zgłoszonych przez strony Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności odniósł się do ustalonej przez Sąd wartości rynkowej wspólnego prawa, będącego przedmiotem niniejszego postępowania, jak również podkreślił, że co do zasady nie mógł odstąpić od zasądzenia od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania spłaty udziału uczestnika postępowania w związku z przejściem jej własności na wnioskodawczynię. Miasto P. nie wyraziło zgody na „bezkosztowe” wyjście ze współwłasności, a Sąd nie znalazł podstaw, aby żądanie to oddalić w świetle zasad współżycia społecznego. Zgodnie z uzyskaną przez Sąd opinią biegłego sądowego, wartość wspólnego prawa według cen aktualnych to kwota 251 578 zł, a zatem wartość udziału Miasta P. (w wysokości $\frac{1}{4}$) to kwota 62 895 zł i taka suma wyraża rozmiar spłaty należnej uczestnikowi postępowania. Jednocześnie, nietrafne było stanowisko wnioskodawczyni o przyjęciu na potrzeby wyliczenia tej wartości kwoty 144 000 zł tj. wartości rynkowej tego prawa w dniu śmierci M. P.. Przede wszystkim operat szacunkowy z dnia 17 grudnia 2015 r. został opracowany na potrzeby dokonania spisu inwentarza po zmarłej M. P., zatem cel jego użycia był inny, a kryteria jego opracowania właściwe dla zasad opiniowania w sprawach o sporządzenie spisu inwentarza. Pomijając już klauzulę zawartą w operacie szacunkowym o niemożności użycia tego opracowania do innych celów, Sąd li tylko mógłby przyjąć taką wartość, gdyby strony ją zgodnie zaproponowały dla potrzeb rozliczenia wzajemnych roszczeń i Sąd byłby związany takimi wnioskami stron. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca. Jak wskazano już wyżej, przy rozstrzygnięciu o sposobie zniesienia współwłasności (podziale majątku wspólnego – art. 46 k.r.i.o.), decydujący jest stan prawny i faktyczny istniejący w chwili dokonywania zniesienia współwłasności, a tym samym zleceniem dla biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości objęto stan faktyczny prawa i ceny aktualne. Ostatecznie, żadna ze stron nie kwestionowała wyliczeń biegłego sądowego i te wyliczenia posłużyły Sądowi do rozstrzygnięcia o wzajemnych roszczeniach stron. B. C. wyłącznie bazowała na zasadności użycia do rozliczeń kwoty 144 000 zł, co nie zyskało aprobaty Sądu, który w sprawach tzw. działowych musi bazować na cenach aktualnych. W konsekwencji uczestnikowi postępowania należy się od wnioskodawczyni spłata jego udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości 62 895 zł. Pozostając w tym miejscu przy roszczeniach zgłoszonych przez uczestnika postępowania Miasto P., o ile Sąd uznał jego żądanie zapłaty kwoty 62 895 zł tytułem spłaty należnego do niego udziału w wysokości $\frac{1}{4}$, o tyle oddalił jego żądanie wynagrodzenia za korzystanie przez wnioskodawczynię z przedmiotu współwłasności ponad przysługujący jej udział, ostatecznie sprecyzowane na kwotę 16 675 zł. W tej mierze, Sąd w pełni podzielił zarzut wnioskodawczyni nadużycia prawa podmiotowego wyrażającego się w odpowiedzialności współwłaścicieli za rzecz wspólną, i wynikający z tego brak ochrony takiego prawa ze strony Sądu. Oddalając to żądanie, Sąd zauważył, że od momentu uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po bratowej wnioskodawczyni M. P., uczestnik postępowania nie przejawiał zainteresowania rzeczą wspólną. Jakkolwiek uczestnik postępowania z mocy ustawy jest tzw. spadkobiercą koniecznym, co podnosił w toku rozprawy, należy przypomnieć, że w dacie otwarcia spadku nabył prawo o wartości rynkowej 144 000 zł służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osoby fizycznej, z utrzymaniem którego wiąza się chociażby opłaty czynszowe do Spółdzielni, w tym opłaty wieloletnie związane z modernizacją całego budynku (jak np. wspomniana wyżej termomodernizacja) oraz opłaty za media. Wyłącznie raz i to w roku przedsądowej korespondencji stron, trwającej od 2017 r., Miasto L. sformułowało żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu współwłasności ponad przysługujący wnioskodawczyni udział. Nigdy jednak nie wystąpiło z takim żądaniem na drogę postępowania sądowego. Nie domagało się również nigdy uregulowania sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Jednocześnie, wnioskodawczyni domagając się zwrotu opłat za czynsz i opłat czynszowych przyjęła stawkę ryczałtową w kwocie jedynie 100 zł za wszystkie dochodzone miesiące i jej nie zmodyfikowała pomimo jednoznacznych i szczegółowych wyliczeń biegłego sądowego, co po jej stronie dawało za czas trwania współwłasności z Miastem P. roszczenia znacznie niższe od założeń przyjętych przez biegłego sądowego. Wnioskodawczyni przez wiele lat trwania wspólnego prawa samodzielnie dbała o to prawo, nie dopuszczając do zaległości czynszowych i egzekucji wspólnego prawa. Zatem, wymaganie od niej zapłaty za bezumowne korzystanie z rzeczy wspólnej jawi się jako sprzeczne ze wskazaną wyżej zasadą obowiązku współwłaścicieli dbania o rzecz wspólną, w tym utrzymywania jej w niepogorszonym stanie, które to zasady można niewątpliwie zaliczyć do katalogu zasad współżycia społecznego w

tym konkretnym stanie faktycznych przy uwzględnieniu istoty instytucji współwłasności. Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd oddalił roszczenie Miasta P. o zapłatę kwoty 16 657 zł. Następnie Sąd pierwszej instancji odniósł się do roszczeń wnioskodawczyni skierowanych do uczestnika postępowania. Roszczenie o zapłatę kwoty 6 571,27 zł tytułem zadłużenia kredytowego z tytułu zakupu prawa wspólnego wnioskodawczyni zakwalifikowała do długów spadkowych, jednak Sąd stwierdził, że spłata kredytu z tytułu wykupu lokalu mieszkalnego nastąpiła przed dniem 10 czerwca 2006 r., a zatem jeszcze przed śmiercią współwłaścicielki mieszkania M. P., przy czym część zadłużenia została spłacona do 2004 r. Wnioskodawczyni winna więc w pierwszej kolejności dochodzić tego roszczenia od współwłaścicielki mieszkania M. P., a nie wykazała, aby takie czynności podejmowała, w tym takie czynności, które przerywałyby bieg przedawnienia. M. P. nabyła spadek po bracie W. P. w 1/2 części wraz z wnioskodawczynią w dniu 10 czerwca 1993 r. tj. w dacie śmierci W. P.. Wnioskodawczyni nie podjęła również próby wykazania, czy dochodziła od bratowej partycypacji w tych kosztach, a zatem podniesiony w tej części zarzut przedawnienia tego roszczenia przy uwzględnieniu 10-letniego terminu przedawnienia zgodnie z poprzednim brzmieniem art. 118 k.c. (obowiązującym do dnia 8 lipca 2018 r.) zasługiwał na uwzględnienie i ta część roszczeń wnioskodawczyni nie mogła zostać zasądzona. Podobnie, nie podlegała zasądzeniu kwota 17 299,30 zł z tytułu rozliczenia długu spadkodawczyni M. P. za zapłatę czynszu za swój udział we współwłasności. Przede wszystkim Sąd zwrócił uwagę, że wnioskodawczyni w żadnym piśmie procesowym nie przedstawiła rozliczenia tej kwoty, ani nie wskazała za jaki okres jej żąda, poza tym, że dotyczy okresu trwania współwłasności z M. P.. Nie wskazała, jakie elementy całościowo składają się na to roszczenie, czy tylko opłaty czynszowe czy również opłaty za media. Podobnie, jak w odniesieniu do wcześniej omawianego roszczenia, wnioskodawczyni winna więc w pierwszej kolejności dochodzić partycypacji w kosztach utrzymania mieszkania od współwłaścicielki mieszkania M. P., a nie wykazała, aby takie czynności podejmowała, w tym takie czynności, które przerywałyby bieg przedawnienia. Nie wykazała, aby wzywała bratową do udziału w tych opłatach, i aby np. spotkało się to z odmową. Nie wykazała, aby już po uprawomocnieniu się postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku po M. P. wystąpiła z żądaniem na drogę procesu sądowego przeciwko Miastu P. o zapłatę tychże kosztów. Natomiast Sąd spośród zgłoszonych roszczeń przez B. C., na uwzględnienie zasługiwało roszczenia o zapłatę kwoty 19 875 zł, składające się z kwoty 5 175 zł oraz kwoty 14 700 zł. Odnosząc się do tych dwóch roszczeń Sąd nie podzielił zarzutu, że uległy one przedawnieniu, albowiem bieg terminu przedawnienia tych roszczeń mógł być, w ocenie Sądu, liczony dopiero od daty uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po M. P., tj. od dnia 29 kwietnia 2014 r. (przy uwzględnieniu założenia z przepisu art. 120 § 1 zd. 2 k.c.), a zatem złożenie wniosku o zniesienie współwłasności w dacie 5 maja 2020 r. przerwało bieg 10-letniego terminu przedawnienia tych roszczeń, który to termin znajdował zastosowanie po myśli art. 5 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Ustawodawca wprowadził regułę, że do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy - Kodeks cywilny, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Jeżeli zgodnie z ustawą - Kodeks cywilny, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy tj. od dnia 9 lipca 2018 r. Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu. Odnosząc się do kwoty 5 175 zł tytułem nakładów koniecznych na lokal mieszkalny, to nie budzi zdaniem Sądu pierwszej instancji wątpliwości, że wnioskodawczyni przez niemal 20 lat zamieszkiwania w nim nie mogła nie zadbać o substancję majątkową, w tym wykonywać niezbędnych remontów. Już z porównania operatu szacunkowego z dnia 17 grudnia 2015 r. (strona 7 opinii, gdzie przedstawiono opis poszczególnych pomieszczeń) i opinii opracowanej w niniejszej sprawie (dokumentacja fotograficzna poszczególnych pomieszczeń na str. 20 oraz opisy pomieszczeń na str. 25 i dalszych) wynika poprawienie stanu lokalu w stosunku do 2008 r. w zakresie elementów koniecznych takie jak okna, drzwi, ościeżnice, panele, płytki, podłogi, które również doprowadziło do wzrostu wartości rynkowej spornego prawa o około 70%. Sąd ma świadomość, że opinia opracowana w 2021 r. a zatem w momencie notowanego znacznego wzrostu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia wszystkie okoliczności, które przyczyniły się do tego wzrostu, w tym ruchy cenowe spowodowane pandemią wirusa Covid-19, nie są to jednak wyłączne czynniki. Porównanie opisów lokalu mieszkalnego w obu opiniach wskazuje na utrzymywanie lokalu w dobrym standardzie, dbaniu o jego wygląd, czystość i spełnianie należytego standardu mieszkaniowego. Rację ma wnioskodawczyni, że przez ten czas nie była w

stanie nie zadbać o wygląd lokalu. Remonty typu położenie płytek, paneli, wykładziny, wymalowanie ścian, sufitów, wymiana okien czy drzwi w odniesieniu do łazienki, kuchni czy pokoju nie może być traktowane inaczej, aniżeli nakłady konieczne niezbędne do utrzymania lokalu mieszkalnego w należywym standardzie. Wnioskodawczyni czyniąc takie nakłady w istocie przyczyniła się do powiększenia wartości rynkowej tego lokalu, co w rezultacie doprowadziło do wzrostu wartości udziału uczestnika postępowania, a ostatecznie wyższej spłaty jego udziału. Podnoszenie zarzutu przedawnienia w odniesieniu do tych roszczeń, gdy wnioskodawczyni mogła dochodzić ich dopiero po powzięciu wiedzy, przeciwko komu może ich dochodzić, jest nieuprawnione i nie mogło zyskać aprobaty Sądu. Ponadto, nakłady te wnioskodawczyni dokonywała już po śmierci bratowej - w latach 2009 i 2012-2013. W podobny sposób Sąd odniósł się do roszczenia powódki o zwrot kwoty 14 700 zł za 147 miesięcy partycypacji w czynszu i opłatach czynszowych za okres od 11 lipca 2008 r. do października 2021 r. Aktualne pozostają uwagi Sądu, że nie można było przyjąć przedawnienia tych roszczeń, bowiem bieg 10-letniego terminu do ich dochodzenia rozpoczynał się dopiero od momentu prawomocności postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po M. P., przy założeniu rozpoczęcia biegu tego terminu od momentu, w którym B. C. mogła najwcześniej podjąć czynności zmierzające do jego dochodzenia (art. 120 § 1 zd. 2 k.c.). Przyjęcie ryczałtowej stawki 100 zł miesięcznie stanowi zresztą o przyjęciu możliwie najniższej stawki z tytułu partycypacji w kosztach utrzymania spornego prawa. Zgodnie z art. 212 § 3 k.c., jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych. Wobec tego, że uczestnikowi postępowania przysługuje roszczenie o zapłatę kwoty 62 895 zł zaś wnioskodawczyni roszczenie o zapłatę kwoty niższej 19 875 zł, to oznacza to, że wnioskodawczyni winna dokonać spłaty na rzecz uczestnika postępowania kwoty 43 020 zł. Z uwagi na sytuację życiową wnioskodawczyni, Sąd rozłożył to świadczenie na 72 równe raty po 597,50 zł każda rata, płatne do dnia 20-tego każdego miesiąca, a momentem początkowym płatności Sąd uczynił miesiąc po uprawomocnieniu się orzeczenia w niniejszej sprawie. Sąd Rejonowy wskazał, że ma świadomość, że taka spłata stanowić będzie obciążenie dla wnioskodawczyni jednak ostatecznie prawo własności tego lokalu mieszkalnego o wartości znacznie większej aniżeli w dacie 10 lipca 2008 r. będzie przysługiwało jej na wyłączność. Wnioskodawczyni wskazywała, że ma poczynione pewne oszczędności, a zatem winna je spożytkować na poczet spłaty. Jednocześnie zdaniem Sądu należy pamiętać, że wnioskodawczyni B. C. zdecydowała się złożyć wniosek o zniesienie współwłasności w momencie, gdy po pierwszym tzw. lockdown'ie spowodowanym pandemią (marzec 2020 r. - maj 2020 r.) było już niemal pewne z ekonomicznego punktu widzenia, że ceny lokali mieszkalnych na wolnym rynku będą wzrastać co zresztą ma miejsce do chwili obecnej. Jednocześnie składając taki wniosek, nie mogła jednoznacznie założyć, że współwłaściciel odstąpi od swoich roszczeń, zważywszy, że jest jednostką samorządu terytorialnego obciążoną finansowaniem wielu inwestycji w tym w ramach realizowania zadań zleconych z zakresu administracji rządowej. O kosztach niniejszego postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., tj. zgodnie z nienaruszalną zasadą obowiązującą w postępowaniu niespornym, że każdy jego uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Brak podstaw, aby uznać, że strony były w niniejszej sprawie sporne, bowiem każda ze stron domagała się wyjścia ze współwłasności majątku wspólnego. Istotą postępowania było wyjście stron ze współwłasności majątku wspólnego i nie sposób uznać, aby interesy stron były tutaj sporne. Tym samym, brak było podstaw do obciążania jednej ze stron kosztami tego postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego drugiej strony. W konkluzji, wnioskodawczyni ponosi koszty opłaty sądowej od wniosku (1 000 zł), zaś uczestnik postępowania koszty opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości. Z tym, że co do tych ostatnich, zaszła konieczność nakazania ściągnięcia na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Lesznie od uczestnika postępowania kwoty 1 498,28 zł tytułem nieuiszczonej zaliczki na poczet dowodu z opinii biegłego sądowego (łącznie wynagrodzenie biegłego sądowego to kwota 3 498,28 zł, z czego 2 000 zł pokryto uiszczoną zaliczką).

Apelację od postanowienia wniósł uczestnik, zaskarżając orzeczenie w części w punkcie 2. zasądzającej od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 43 020 zł z tytułu spłaty udziału uczestnika w prawie współwłasności wskutek rozliczenia udziału uczestnika w nakładach na lokal mieszkalny i partycypacji czynszu oraz opłatach czynszowych w łącznej kwocie 19 875 zł oraz w punkcie 4. oddalającej żądanie uczestnika zasądzenia na jego rzecz

od wnioskodawczyni wynagrodzenia w kwocie 16 675 zł z tytułu korzystania przez wnioskodawczynię z przedmiotu współwłasności ponad przysługujący udział.

Uczestnik zarzucił postanowieniu:

1. naruszenie przepisów postępowania art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wnioskodawczyni poniosła wydatki tytułem nakładów koniecznych w określonej kwocie, z czego 5 175 zł przypada na udział uczestnika, podczas gdy Sąd nie zweryfikował tej kwoty, co potwierdza brak należytego uzasadnienia postanowienia w tej części, co skutkowało błędnym przyjęciem przez Sąd wysokości tego roszczenia,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 120§1 k.c. oraz art. 123§1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że bieg terminu przedawnienia roszczenia wnioskodawczyni z tytułu rozliczenia nakładu uczestnika w nakładach na lokal mieszkalny i partycypacji w czynszu oraz opłatach czynszowych rozpoczął się od daty uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po M. P. tj. od dnia 29 kwietnia 2014 roku, podczas gdy przerwanie biegu przedawnienia może być skutkiem wyłącznie takiej czynności uprawnionego, która jest niezbędna do realizacji przysługującego mu roszczenia zgodnie z normami prawa postępowania cywilnego, natomiast wnioski o stwierdzenie nabycia spadku nie jest czynnością zmierzającą do dochodzenia i zaspokojenia roszczenia o zapłatę, w konsekwencji Sąd niezasadnie uwzględnił roszczenie wnioskodawczyni w części, to jest w odniesieniu do roszczeń, które stały się wymagalne w okresie wcześniejszym niż 10 lat licząc od dnia ich zgłoszenia w niniejszym postępowaniu o zniesienie współwłasności,

- art. 5 k.c. przez jego zastosowanie i nieuzasadnione przyjęcie, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy dochodzenie przez uczestnika jako współwłaściciela nieruchomości od wnioskodawczyni jako jej posiadacza wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy stanowi nadużycie prawa, gdyż jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, podczas gdy brak jest szczególnych okoliczności wyłączających uprawnienie uczestnika do zapłaty,

- art. 224 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 336 k.c. przez ich niezastosowanie i niezasadne przyjęcie, że wnioskodawczyni mimo wiedzy, że korzystała z lokalu mieszkalnego w całości z wyłączeniem uczestnika jako współwłaściciela, nie jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie ponad swój udział w prawie do lokalu.

Uczestnik wniósł o zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwoty 49 071,93 zł, która stanowi różnicę pomiędzy zasądzoną kwotą 62 895 zł z tytułu spłaty udziału uczestnika w prawie współwłasności i kwotą 13 823,07 zł z tytułu rozliczenia udziału uczestnika w nakładach na lokal mieszkalny i partycypacji w czynszu oraz opłatach czynszowych poniesionych przez wnioskodawczynię oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwoty 16 675 zł z tytułu korzystania przez wnioskodawczynię z przedmiotu współwłasności ponad przysługujący udział i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, ewentualnie na wypadek uznania, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo zasadna.

Uczestnik w apelacji zakwestionował uwzględnienie przez Sąd pierwszej instancji roszczenia z tytułu nakładów w kwocie 3 851,93 zł (z zasądzonej kwoty 5 175 zł) oraz z tytułu partycypacji w czynszu i opłatach czynszowych w kwocie 2 200 zł (z łącznie zasądzonej kwoty 14 700 zł). Nadto apelujący nie zgodził się z oddaleniem jego roszczenia

o zasądzenie kwoty 16 675 zł z tytułu korzystania przez wnioskodawczynię z przedmiotu współwłasności ponad przysługujący jej udział.

Apelujący podniósł zarzut przedawnienia w części roszczenia wnioskodawczyni w przedmiocie nakładów oraz partycypacji w czynszu i opłatach czynszowych wskazując, że Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że termin przedawnienia mógł być liczony dopiero od uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po M. P. tj. od dnia 29 kwietnia 2014 roku. Uczestnik wskazał, że dopiero złożenie wniosku przerwało 10 – letni termin przedawnienia, który miał zastosowanie w sprawie. Niewątpliwie w przedmiotowej sprawie termin przedawnienia roszczeń o zapłatę z tytułu nakładów oraz partycypacji w czynszu i opłatach wynosi 10 lat zgodnie z art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 roku o zmianie ustawy oraz niektórych innych ustaw. Kwestią sporną była natomiast data przerwania biegu przedawnienia.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 28 czerwca 2018 roku ICSK 497/12 stwierdził, że skutek przerwania biegu przedawnienia na podstawie art. 123§1 pkt 1 k.c. może wywołać jedynie taka czynność wierzyciela, która została skierowana przeciwko konkretnemu dłużnikowi i w stosunku do oznaczonej wierzytelności oraz podjęta przed upływem terminu przedawnienia. W okolicznościach tamtej sprawy chodziło o roszczenie współwłaściciela o rozliczenie z tytułu posiadania rzeczy wspólnej. Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie ma charakter żądania o zasądzenie konkretnej sumy pieniężnej od posiadacza całej rzeczy. Powstaje ono z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza, a po powstaniu uzyskuje samodzielny byt prawny jako świadczenie o charakterze obligacyjnym i może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego. Przedawnia się w 10-letnim terminie, którego bieg rozpoczyna się od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i wraz z upływem czasu posiadania „przesuwa się do przodu”. Właściciel może dochodzić tego wynagrodzenia za cały 10-letni, nieprzedawniony okres posiadania, liczony od daty wytoczenia powództwa. Analogiczna sytuacja ma miejsca w przypadku rozliczenia nakładów oraz opłat za mieszkanie. Sprawa o stwierdzenie nabycia spadku nie jest sprawą przedsięwziętą w celu dochodzenia roszczenia. Tym samym uznać należy, że dopiero z chwilą zgłoszenia roszczenia w sprawie o zniesienie współwłasności doszło do przerwania biegu przedawnienia. W konsekwencji zasadny był zarzut apelującego, iż roszczenie o zapłatę kwoty 2 200 zł z tytułu poniesionych opłat czynszowych jest przedawnione. A zatem z tytułu opłat za mieszkanie roszczenie jest zasadne w kwocie 12 500 zł.

Co do nakładów na lokal mieszkalny wnioskodawczyni w uzasadnieniu wniosku wskazał, że poniosła wydatki na remont w łącznej kwocie 13 803 zł, w tym wymiana okien, nieszczelnych drzwi, paneli podłogowych to koszt 6 617,3 zł, remont kuchni m.in. z powodu nieszczelności przewodów instalacji koszt 1 743,67 zł oraz remont łazienki z wymianą instalacji 1 743,67 zł. Wnioskodawczyni określiła część tych kosztów przypadająca na uczestnika na kwotę 3 450 zł. Z przedłożonych przez wnioskodawczynię rachunków za okres obejmujące okres od 8 maja 2010 roku (nakłady za okres wcześniejszy uległy przedawnieniu) wynika, że B. C. poniosła wydatki wykazane fakturami na kwotę (k. 83 v do 98) w kwocie łącznej 5 185,92 zł. Przy czym apelujący w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji w piśmie z dnia 13 listopada 2020 roku wskazał, że rozliczeniu mogą podlegać poniesione na remont mieszkania wydatki, które są należycie udokumentowane i nieprzedawnione, wymienił wydatki odnosząc się do przedłożonych faktur i w konkluzji podał, że jest to łącznie kwota 5 915,88 zł, z czego ¼ to 1 478,97 zł. Wskazana w uzasadnieniu apelacji kwota wydatków uznana przez uczestnika jest niższa i wynosi 5 292,28 zł z czego ¼ daje kwotę 1 323,07 zł. Sąd odwoławczy uznał, że skoro uczestnik w postępowaniu przed Sądem Rejonowym uznał udokumentowane wydatki remontowe na kwotę 5 915,88 zł, to brak było podstaw przyjęcia niższej kwoty wskazanej w apelacji. Tym bardziej, że apelujący w żaden sposób nie wskazał przyczyn ustalenia innej wysokości wydatków. A zatem uznać należy za zasadne roszczenie wnioskodawczyni zwrotu wydatków w kwocie 1 478,97 zł (według ¼ udziału). Brak było natomiast podstaw do uwzględnienia kosztów robocizny albowiem prace były wykonywane systemem gospodarczym, a wnioskodawczyni w toku postępowania nie wykazała ich wysokości. W tym przypadku niezbędny byłby dowód z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wysokości poniesionych kosztów robocizny. Nie został on zawnioskowany przez wnioskodawczynię, która była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Roszczenie zaś o zwrot nakładów w sprawie o zniesienie współwłasności ma charakter obligacyjny i podlega ogólnym zasadom dowodzenia w postępowaniu dowodowym.

Łącznie nakłady oraz opłaty za lokal mieszkalny wynoszą zatem 13 978,97 zł i obejmują kwotę 12 500 zł (poniesione koszty na utrzymanie mieszkania) oraz kwotę 1 478,97 zł (nakłady na mieszkanie w części przypadającej na uczestnika).

Co do roszczenia apelującego z tytułu korzystania przez wnioskodawczynię z przedmiotu współwłasności ponad przysługujący jej udział okazał się on niezasadny. Sąd odwoławczy podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy roszczenie w tej części podlegało oddaleniu jako stanowiące nadużycie prawa podmiotowego. Wskazać należy, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 września 2012 r., , niepubl.).stwierdził, że przyjęcie, że w danej sprawie, z uwagi na całokształt okoliczności, skorzystanie z zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa podmiotowego, ma charakter uznaniowy, wobec czego jest przejawem dyskrecjonalnej władzy sądu meriti. Dlatego też skuteczność podniesienia w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia przez sąd II instancji art. 5 k.c. jest uzależniona od tego, czy dokonanej przez ten sąd ocenie można przypisać cechy dowolności. W okolicznościach przedmiotowej sprawy przede wszystkim zauważyć należy, że apelujący pomimo, że w 2014 roku zostało wydane postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku nie wykazywał inicjatywy celem uregulowania sytuacji prawnej. To dopiero na skutek działania wnioskodawczynie w 2020 roku została zainicjowana sprawa o zniesienie współwłasności lokalu mieszkalnego. Uczestnik do chwili wniesienia wniosku nie interesował się lokalem, pomimo, że był współwłaścicielem w 1/4 nie dokonywał żadnych remontów jak również nie ponosił kosztów utrzymania lokalu (opłat do spółdzielni). W szczególności zaś na uwadze należy mieć, że apelujący nie domagał się udostępnienia części lokalu mieszkalnego, a dopiero na skutek podjęcia korespondencji z wnioskodawczynią zaproponował uiszczenie opłaty w kwocie 375,50 zł za możliwość korzystania przez B. C. z całości lokalu. Do zawarcia porozumienia nie doszło, zaś uczestnik w dalszym ciągu pozostał bierny w tym zakresie. Sąd odwoławczy miał również na uwadze, że wnioskodawczyni jest osobą starszą, w wieku emerytalnym, utrzymuje się wyłącznie z emerytury, nadto ma obowiązek spłacenia uczestnika. Obciążanie wnioskodawczynie władaniem lokalu mieszkalnego, który służy B. C. wyłącznie jako lokal do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w sytuacji kilkuletniej w zasadzie bierności uczestnika, który jak wyżej wskazano nie interesował się ponoszeniem opłat za lokal jak również nie występował wcześniej o zapłatę (jedynie poza propozycją), nie domagał się również do dopuszczenia do współposiadania, uznać należy za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Tym samym roszczenie apelującego w tym zakresie trafnie zostało oddalone przez Sąd Rejonowy.

Sąd odwoławczy wskazuje, że roszczenia przewidziane w art. 618 § 1 k.p.c. są rozpoznawane według zasad ogólnych i stosownie do tych zasad należy o nich orzekać, tym samym dla zapewnienia postanowieniu pełnej jednoznaczności pożądaną jest nie tylko ujmować poszczególne rozstrzygnięcia, zamieszczone w jego sentencji, w odrębnie oznaczone punkty, lecz także w razie uwzględnienia danego roszczenia jedynie w pewnym zakresie, dokładnie wskazywać, iż sąd żądanie (wniosek) częściowo oddał – vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2011 roku ICSK 138/11). Z uwagi na powyższe Sąd zmieniając punkt 2. zaskarżonego postanowienia w osobnych punktach orzekł o spłacie udziału uczestnika (kwota 62 895 zł zasądzona od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika w punkcie 2.), następnie zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczynie kwotę 13 978,97 zł z tytułu nakładów na lokal mieszkalny i partycypacji w kosztach utrzymania mieszkania (w dodanym punkcie 2a), a następnie w dodanym punkcie 2 b rozłożył świadczenie wnioskodawczynie na raty. Przy czym pierwsza rata w kwocie 13 978,97 zł płatna będzie do 25 listopada 2022 roku. Z uwagi na fakt, że uczestnik obowiązany jest do zapłaty na rzecz wnioskodawczynie kwoty 13 978,97 zł z tytułu nakładów na lokal mieszkalny i partycypacji w kosztach utrzymania mieszkania zgodnie z punktem 2 a, to tym samym wnioskodawczynie ma możliwość dokonania potrącenia tej części należności. Co do pozostałej kwoty, którą wnioskodawczynie ma obowiązek zapłacić (kwota 48 916,03 zł) została ona rozłożona na 72 raty miesięczne. Sąd odwoławczy w pełni podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji o zasadności rozłożenia świadczenia na raty.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie 2, a na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. w pozostałej części apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie 520§1 k.p.c. obciążając wnioskodawczynię oraz uczestnika kosztami postępowania apelacyjnego w zakresie przez nich poniesionymi. W tzw. sprawach działowych, co do zasady nie zachodzi sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie co uzasadnia jako podstawę orzeczenia o kosztach, zastosowanie przepisu art. 520 § 1 k.p.c.

Brygida Łagodzińska