

Sygn. akt II Ca 2500/12

POSTANOWIENIE

Dnia 16 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Cholewa – Kuchta (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Beata Kurdziel

SR (del.) Małgorzata Zajac

Protokolant : Agnieszka Zapalska

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku W. H. (1)

przy uczestnictwie : J. H. (1), E. Ł., J. M. (1) i Z. K.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni, uczestniczki E. Ł. i uczestnika Z. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie

z dnia 30 stycznia 2012r., sygn. akt I Ns 596/10/K

postanawia :

1.zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że punktom III. oraz od V. do XII. nadać brzmienie :

„III. w wyniku zniesienia współwłasności przyznać :

1. uczestnikowi J. H. (1) lokal mieszkalny nr (...) opisany w punkcie II ppkt. 1 postanowienia,

2. wnioskodawczyni W. H. (1) lokal mieszkalny nr (...) opisany w pkt.II ppkt.2 postanowienia,

3. uczestniczce J. M. (1) lokal mieszkalny nr (...) szczegółowo opisany w punkcie II ppkt 3 postanowienia;” oraz

„V. zasądzić od wnioskodawczyni W. H. (1) na rzecz uczestnika J. H. (1) kwotę (...) zł tytułem dopłaty płatną w terminie 3 m-cy od daty prawomocności tego postanowienia;

VI. zasądzić od wnioskodawczyni W. H. (1) na rzecz uczestniczki E. Ł. kwotę (...)zł (...)zł i (...) zł tytułem spłaty płatną w terminie 3 m-cy od daty prawomocności tego postanowienia;

VII. zasądzić od wnioskodawczyni W. H. (1) na rzecz uczestnika Z. K. kwotę (...) zł tytułem spłaty płatną w terminie 3 m-cy od daty prawomocności tego postanowienia;

VIII. zasądzić od uczestniczki J. M. (1) na rzecz uczestnika J. H. (1) kwotę (...) zł tytułem dopłaty płatną w terminie 3 m-cy od daty prawomocności tego postanowienia;

IX. zasądzić od uczestniczki J. M. (1) na rzecz uczestniczki E. Ł. kwotę (...)zł tytułem spłaty płatną w terminie 3 m-cy od daty prawomocności tego postanowienia;

X. zasądzić od uczestniczki J. M. (1) na rzecz uczestnika Z. K. kwotę (...) zł tytułem spłaty płatną w terminie 3 m-cy od daty prawomocności tego postanowienia;

XI. zasądzić od uczestnika J. H. (1) tytułem zwrotu nakładów na rzecz uczestniczek :

1.E. Ł. kwotę(...)

2. J. M. (1) kwotę (...)

XII. zasądzić od wnioskodawczyni W. H. (1) tytułem zwrotu nakładów na rzecz uczestniczek :

1.E. Ł. kwotę (...)

2. J. M. (1) kwotę (...)

2. oddalić wszystkie apelacje w pozostałej części ,

3. stwierdzić, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie w dniu 30 stycznia 2012 roku, sygn. akt I Ns 596/10/K, wydał postanowienie, w którym:

I. stwierdził, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest zabudowana nieruchomość położona w K., składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), obręb (...), o powierzchni(...) $m^{(2)}$, zabudowana budynkiem mieszkalnym oznaczonym numerem (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II. w drodze zniesienia współwłasności ustanowił w budynku znajdującym się na nieruchomości opisanej w punkcie I postanowienia odrębną własność lokali według opinii sporządzonej przez biegłego P. Ł. z (...).r., która to opinia stanowi integralną część niniejszego postanowienia:

1. samodzielny lokal użytkowy nr (...) (oznaczony w opinii jako (...)), oznaczony w wyżej powołanej opinii na załączonej do niej inwentaryzacji kolorem zielonym, o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – o łącznej powierzchni użytkowej (...) $m^{(2)}$, położony na parterze budynku: składający się z sześciu pomieszczeń na parterze, – wyszczególnionych w tabeli pkt 3.2. opinii, str. 26, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...)przy czym do lokalu należy „ganek” wejściowy od podwórka,

2. dwupoziomowy samodzielny lokal mieszkalny nr (...) (oznaczony w opinii jako „(...)”), oznaczony w wyżej powołanej opinii na załączonej do niej inwentaryzacji kolorem niebieskim, o łącznej powierzchni użytkowej (...) $m^{(2)}$, położony na piętrze budynku i poddaszu dostępnym indywidualnymi schodami wewnętrznymi z pomieszczenia na piętrze; składający się z 20 pomieszczeń na piętrze i tarasu oraz czterech pomieszczeń przynależnych na poddaszu i balkonu – wyszczególnionych w tabeli, pkt. 3.2 opinii, str. 23/24, z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...),

3. samodzielny lokal mieszkalny nr (...) (oznaczony w opinii jako „(...)”), oznaczony w wyżej powołanej opinii na załączonej do niej inwentaryzacji kolorem różowym, o łącznej powierzchni użytkowej(...)m⁽²⁾, położony na parterze budynku; składający się z dwunastu pomieszczeń, werandy i czterech przynależnych pomieszczeń gospodarczych w piwnicy, wyszczególniony w tabeli pkt 3.2. opinii, str. 25, z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), przy czym do lokalu należy „ganek” wejściowy od podwórka;

III. w wyniku zniesienia współwłasności przyznał:

1. uczestniczce J. M. (1) lokal mieszkalny nr (...), szczegółowo opisany w pkt. II ppkt 1 postanowienia,
2. wnioskodawczyni W. H. (1) lokal mieszkalny nr (...), szczegółowo opisany w pkt II ppkt. 2 postanowienia,
3. uczestnikowi J. H. (1) lokal mieszkalny nr (...), szczegółowo opisany w pkt II ppkt 3 postanowienia;

IV. stwierdził, że we współwłasności jako nieruchomość wspólna pozostaje grunt składający się z działki ewidencyjnej nr (...), obręb (...), o powierzchni (...), części budynku służące do wspólnego użytku właścicieli poszczególnych lokali tj.: schody stalowe – wejście z podwórka na parter; klatka chodowa frontowa - układ komunikacji poziomej i pionowej ogólnej; parter – piętro; układ konstrukcji budynku: mury, stropy wraz z konstrukcją drewnianą więźby dachu, pokryciem i obróbkami blacharskimi dachu; główne piony i ciągi instalacyjne, w tym system odprowadzania wód gospodarczych i deszczowych; piony kominowe spalinowo – dymowo – wentylacyjne; przyłącza: wody, kanalizacji, elektryki (i gazu); elewacje budynku; ogrodzenie (z bramą wjazdową) oraz nawierzchnia podwórka, które to pomieszczenia w wyżej powołanej inwentaryzacji załączonej do opinii nie zostały zaznaczone kolorami;

V. zasądził od wnioskodawczyni W. H. (1) na rzecz uczestnika J. M. (1) kwotę (...)zł tytułem dopłaty, płatną w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia w zapłacie;

VI. zasądził od uczestniczki W. H. (1) na rzecz uczestnika E. Ł. kwotę (...)zł tytułem spłaty, płatną w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia w zapłacie;

VII. zasądził od wnioskodawczyni W. H. (1) na rzecz uczestnika Z. K. kwotę (...)zł tytułem spłaty, płatną w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia w zapłacie;

VIII. zasądził od uczestnika J. H. (1) na rzecz uczestnika J. M. (1) kwotę (...)zł tytułem dopłaty, płatną w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia w zapłacie;

IX. zasądził od uczestnika J. H. (1) na rzecz uczestnika E. Ł. kwotę (...)zł tytułem spłaty, płatną w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia w zapłacie;

X. zasądził od uczestnika J. H. (1) na rzecz uczestnika Z. K. kwotę (...)zł tytułem spłaty, płatną w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia w zapłacie;

XI. zasądził od uczestnika J. H. (1) na rzecz uczestników:

1. E. Ł. kwotę (...)zł,
2. J. M. (1) kwotę (...)zł

tytułem zwrotu nakładów na część wspólną nieruchomości;

XII. zasądził od wnioskodawczyni W. H. (1) na rzecz uczestników:

1. E. Ł. kwotę(...)zł,
2. J. M. (1) kwotę (...)zł

tytułem zwrotu nakładów na część wspólną nieruchomości;

XIII. stwierdził, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe orzeczenie zostało wydane wskutek ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Rejonowy.

Pierwotnie, postanowieniem z dnia 27 lutego 2009 roku Sąd Rejonowy dokonał zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez wyodrębnienie odrębnej własności 3 lokali mieszkalnych i w wyniku zniesienia współwłasności tej nieruchomości przyznał lokal nr (...) na wyłączną własność uczestnika J. H. (1); lokal nr (...) na wyłączną własność wnioskodawczyni W. H. (1), a lokal nr (...) na wyłączną własność uczestniczki J. M. (1). Nadto orzekł o dopłatach, spłatach i nakładach.

Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2010 roku Sąd Okręgowy w Krakowie, na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestników, uchylił postanowienie z dnia 27 lutego 2009 roku i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu dla Krakowa – Krowodrzy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Okręgowy polecił przy ponownym rozpoznaniu sprawy wzięcie pod uwagę przy ustalaniu wartości udziałów obciążenia hipotecznego udziału uczestnika J. H. (1) oraz polecił zlecenie biegłemu sporządzenia opinii, której przedmiotem ma być ustalenie możliwości wydzielenia z lokalu nr (...) odrębnego lokalu o kształcie wynikającym z umowy stron o podziale do korzystania z dnia 3 lipca 1998 roku. W razie konieczności Sąd Odwoławczy polecił zlecenie odpowiednich prac adaptacyjnych uczestnikom, chyba że stanowisko uczestników uległoby w tym przedmiocie zmianie, a wówczas polecił pozostanie przy podziale dokonanym postanowieniem z dnia 27 lutego 2009 roku. Sąd Okręgowy polecił nadto dokonanie na nowo opinii szacunkowych i rozliczeń przy przyjęciu jednolitego systemu rozliczania nakładów.

Na rozprawie w dniu 18 stycznia 2012 roku uczestnik Z. K. oświadczył ostatecznie, że nie domaga się przyznania lokalu, a jedynie zasądzenia spłaty.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy wydał przywołane na wstępie orzeczenie, którego podstawę stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Współwłaścicielami nieruchomości, położonej w K. składającej się z działki (...) o pow. (...), objętej Kw (...) K. – (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym oznaczonym numerem (...), przy ul. (...), ujawnionymi w sporządzonej dla przedmiotowej nieruchomości księdze wieczystej są: W. H. (2) w (...)części, J. H. (1) w (...)części, J. M. (1) w (...)części, E. Ł. oraz Z. K. w (...)części na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Uczestniczka W. H. (2) zmieniła nazwisko na W. H. (1). W dziale IV księgi wieczystej na udziale należącym do J. H. (1) ujawnione są następujące hipoteki: hipoteka umowna zwykła w kwocie (...) zł na z podanym oprocentowaniem (...) miesięcznie na rzecz (...) Bank S.A. w W. na podstawie wpisu z dnia (...)roku; hipoteka umowna zwykła w kwocie (...) zł z podanym oprocentowaniem(...) miesięcznie na rzecz (...) Bank S.A. w W. na podstawie wpisu z dnia(...)roku i hipoteki zabezpieczające roszczenie Gminy Miejskiej K. w kwotach: (...)zł na podstawie wpisu z dnia(...); (...)zł na podstawie wpisu z dnia(...)roku; (...)na podstawie wpisu z dnia (...)roku; (...)zł na podstawie wpisu z dnia (...) (...)roku; (...)na podstawie wpisu z dnia (...)roku; (...)zł na podstawie wpisu z dnia (...)roku; (...)zł na podstawie wpisu z dnia (...)roku.

Nie ma możliwości całkowitego zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej przez fizyczny podział działki odpowiadający częściom współwłasności, ani też wydzielenia z działki (...) niezabudowanych działek, tak by działka zabudowana mogła mieć niezbędną powierzchnię do korzystania z budynku.

Strony w okresie trwania współwłasności przedmiotowej nieruchomości korzystały z nieruchomości wspólnej zgodnie z umownym podziałem do korzystania.

Uczestnik Z. K. dokonywał nakładów na przedmiotową nieruchomość od 1993 roku, jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego, zaś po zawarciu związku małżeńskiego nakłady były czynione z majątku wspólnego E. Ł. i jego.

Zniesienie współwłasności nieruchomości objętej przedmiotem sprawy jest możliwe poprzez wyodrębnienie 3 lokali szczegółowo opisanych w opinii biegłego P. Ł. z (...) roku (2 lokali mieszkalnych i 1 lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne).

W przedmiotowej nieruchomości możliwe jest wyodrębnienie następujących lokali:

- samodzielnego, dwupoziomowego lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej (...)m^{((2))}, zlokalizowanego na piętrze budynku i poddaszu dostępnym indywidualnymi schodami wewnętrznymi z pomieszczenia na piętrze; składającego się z 20 pomieszczeń na piętrze, tarasu oraz czterech pomieszczeń na poddaszu i balkonu – wielkość udziału lokalu mieszkalnego nr (...) w częściach wspólnych nieruchomości wynosi: (...) (wyszczególnienie w tabeli, pkt 3.2 opinii, str. 23/24),

- samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej (...)m^{((2))}, zlokalizowanego na parterze budynku; składającego się z dwunastu pomieszczeń, werandy i czterech przynależnych pomieszczeń gospodarczych w piwnicy, oznaczonych na inwentaryzacji : (...) (o łącznej powierzchni (...)m^{((2))}) – wielkość udziału lokalu nr (...) (z przynależnymi piwnicami) w częściach wspólnych nieruchomości wynosi (...) przy czym do lokalu należy „ganek” wejściowy od podwórka (wyszczególnienie w tabeli, pkt 3.2 opinii, str.25)

- samodzielnego lokalu nr (...) o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – o łącznej powierzchni użytkowej (...)m^{((2))}, zlokalizowanego na parterze budynku: składającego się z sześciu pomieszczeń na parterze, oznaczonych na inwentaryzacji jako: (...) oraz dwunastu przynależnych pomieszczeń gospodarczych w piwnicach: (...) – wielkość udziału lokalu nr (...) w częściach wspólnych nieruchomości wynosi (...) przy czym do lokalu należy „ganek” wejściowy od podwórka (wyszczególniony w tabeli, pkt 3.2 opinii, str. 26)

Przy wyodrębnieniu powyższych lokali, we współwłasności właścicieli lokali pozostają: działka nr (...) (obręb(...)) o powierzchni(...); schody stalowe – wejście z podwórka na parter; klatka chodowa frontowa - układ komunikacji poziomej i pionowej ogólnej: parter – piętro; układ konstrukcji budynku: mury, stropy wraz z konstrukcją drewnianą więźby dachu, pokryciem i obróbkami blacharskimi dachu; główne piony i ciągi instalacyjne, w tym system odprowadzania wód gospodarczych i deszczowych; piony kominowe spalinowo – dymowo – wentylacyjne; przyłącza: wody, kanalizacji, elektryki (i gazu); elewacje budynku; ogrodzenie (z bramą wjazdową) oraz nawierzchnia podwórka.

Wartość poszczególnych lokali wynosi: lokalu mieszkalnego nr (...) - (...); lokalu mieszkalnego nr (...) (...)z, a lokalu mieszkalnego nr (...) – (...) zł - wartość piwnic oraz lokalu (...)zł .

W celu wyodrębnienia dwóch lokali na parterze budynku w sposób, który odpowiadałby umowie o podział do korzystania zawartej pomiędzy E. Ł. a J. M. (1) należałoby wykonać następujące prace adaptacyjne: urządzenie wejścia do drugiego lokalu bezpośrednio z klatki schodowej w ten sposób, że w ścianie poprzecznej klatki schodowej należy wykuć otwór osadzając w nim drzwi wejściowe; wydzielenie z powierzchni kuchni przedsionku i wykonanie ścianki podziału wewnętrznego z otworem drzwiowym; zamurowanie istniejącego otworu drzwiowego w ścianie podłużnej pomiędzy salonem a hallem; zamurowanie istniejącego otworu drzwiowego pomiędzy korytarzem a hallem; zamurowanie istniejącego otworu drzwiowego pomiędzy salonem a pokojem oznaczonym nr (...); wykucie otworu

drzwiowego pomiędzy pokojem oznaczonym nr (...); urządzenie kuchni oraz łazienki przy wykorzystaniu dla tych potrzeb istniejących instalacji i przewodów wentylacyjnych; doprowadzenie do sytuacji, w której przewody kominowe w budynku spełniają wymagania techniczne, a ich sprawność jest potwierdzona opinią mistrza kominiarskiego oraz dokonanie rozdzielania wewnętrznych instalacji na niezależne wraz z opomiarowaniem.

W. H. (3) dokonała następujących nakładów na części wspólne nieruchomości: płytki, spoiwo o wartości (...); prace remontowo budowlane o wartości (...); naprawa i czyszczenie dachu o wartości (...); konserwacja dachu o wartości (...); izolacja pionowa, studzienka o wartości (...); prace remontowo – budowlane – komin o wartości (...); wymiana zamków o wartości (...); roboty dachowe o wartości (...); naprawy dachu o wartości (...); polisa (...) o wartości (...); polisa (...) o wartości (...); pielęgnacja drzewa o wartości (...); polisa (...) o wartości (...), (...); prace budowlane o wartości (...); wymiana tynków o wartości (...), (...); opłaty wod. – kan. o łącznej wartości (...); remont tarasu o wartości (...); zakup worków i piasku o wartości (...); polisa (...) o wartości (...); polisa (...) o wartości (...); koszty usunięcia awarii na parterze w oficynie (...); koszty kontroli stanu technicznego kominów o łącznej wartości (...); podatek od nieruchomości o łącznej wartości (...); polisa (...) o wartości (...); polisa (...) o wartości (...); czyszczenie rynien i poszycia dachowego (...); zakup I. o wartości (...); prace ślusarskie o wartości (...); zakup soli ze żwirem o wartości (...); czyszczenie rynien o wartości (...), prace ślusarskie o wartości (...); montaż instalacji wodnej o wartości (...); poprawa instalacji wodnej o wartości (...); kosztorys wykonawczy (...); przegląd instalacji wodociągowej o łącznej wartości (...). Łącznie wartość nakładów poczynionych przez W. H. (1) na części wspólne nieruchomości wyniosła (...)

E. Ł. dokonała następujących nakładów na części wspólne nieruchomości: konserwacja rynien o wartości (...); napęd bramy o wartości (...); drzewka o wartości (...); materiały budowlane o wartości (...); krzewy o łącznej wartości (...); nawóz o wartości (...); roślina doniczkowa o wartości (...); roślina rabatowa o wartości (...); ziemia wraz z nasadzeniami (za wyjątkiem krzewów i drzewek) o łącznej wartości (...); kit o wartości (...); bramy kraty i ogrodzenie (...); renowacja bramy o wartości (...), zamek o wartości (...); lakier o wartości (...); papier ścierny o wartości (...), kit szpachlowy o wartości (...); prace różne o łącznej wartości (...); dolnopłuk o wartości (...); rozcieńczalnik i szpachla o wartości (...); cement o wartości (...); listwa narożna o wartości (...); lakier H. o wartości (...); roboty elektryczne o wartości (...); rynny o wartości (...); wodomierz o wartości (...); ogrodzenie o wartości (...); piasek o wartości (...); wymiana rury o wartości (...); okap nad drzwiami o wartości (...); instalacja elektryczna o wartości (...); nawóz kora ziemia (...), nawóz płynny o wartości (...); rośliny o wartości (...); proszek o wartości (...); polerowanie szyldów o wartości (...); dachówka o wartości (...); wyroby ceramiczne (...); awaryjne otwarcie i wymiana zamka (...); wymiana zamka w drzwiach klatki (...); zamknięcie skrzynki gazu o wartości (...); umowa o dzieło o wartości (...); prace elektryczne (...). Łącznie wartość nakładów poczynionych przez E. Ł. na części wspólne nieruchomości wyniosła (...).

E. Ł. dokonała następujących nakładów na lokal nr (...): transport – (...); szklenie okien – (...); kit – (...); terrakota – (...); bateria syfon – (...); lakier – (...); papier ścierny – (...); kit szpachlowy – (...); środki czystości – (...); polerowanie szyldów – (...); dolnopłuk – (...); rozcieńczalnik szpachla – (...); cement – (...); kołki rozporowe – (...); listwa narożna – (...); prace różne – (...); mata C. – (...). Łącznie wartość nakładów poczynionych przez E. Ł. na lokal nr (...) nieruchomości wyniosła (...).

J. M. (1) dokonała następujących nakładów na części wspólne nieruchomości: I projekt instalacji – (...); II projekt instalacji – (...); wymiana rury – (...); prace malarsko – budowlane – (...); wykonanie ogrodzenia – (...); wykonanie ogrodzenia – (...); odbiór instalacji – (...); projekt krat – (...); prace budowlane – (...); naprawa krat – (...); styropian – (...); naprawa furtki – (...); mat. elektr. – (...); kraty – (...); krzewy – (...); krzewy – (...); ziemia – (...); krzewy – (...); krzewy – (...); wyważanie zamka – (...); wykonanie bramy – (...); szklenie okien – (...); wykonanie litery K bramy – (...); kraty piwniczne, okienne – (...); kraty, ogrodzenie, renowacja (...); remont elewacji – (...); remont elewacji – (...); L. – (...); kołki – (...); podatek od nieruchomości – (...); podatek od nieruchomości – (...). Łącznie wartość nakładów J. M. (1) na części wspólne nieruchomości wyniosła (...).

Nakłady J. H. (1) na części wspólne nieruchomości wyniosły (...) i złożyły się na nie: MPWIK – (...), MPWIK – (...), MPWIK – (...).

Nakłady Z. K. na lokal nr (...) – po (...)roku to: dolnopłuk, inne – (...); listwy przypodłogowe – (...)zł; tablica 3 faz, obudowa – (...)zł. Łącznie wartość nakładów dokonanych przez Z. K. po zawarciu związku małżeńskiego z E. Ł. (tj. po dniu (...)roku) wyniosła (...)zł.

Wyrokiem z dnia 23 marca 2011 roku B. F. w Austrii orzekł o rozwiązaniu małżeństwa pomiędzy E. K. a Z. K.. Wyrok stał się prawomocny z dniem 30 kwietnia 2011r.

W motywach prawnych wydanego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy, powołując się na art. 211 k.c., art. 212 § 1 k.c., art. 623 k.p.c., art. 622 k.p.c. i art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali wskazał, że w niniejsze sprawie nie budziło wątpliwości, iż jedynym sposobem wyjścia ze współwłasności jest ustanowienie odrębnej własności lokali.

Rozważając skutki rozwiązania małżeństwa pomiędzy E. Ł. a Z. K. Sąd Rejonowy podkreślił, że wobec orzeczenia rozwodu Z. K. jest współwłaścicielem nieruchomości w (...)i E. K. jest współwłaścicielem nieruchomości w (...)(art. 42 k.r.o. i art. 43 § 1 k.r.o.)

Odnosząc się zaś do kwestii wyodrębnienia lokali Sąd Rejonowy zaznaczył, iż istnieje możliwość wyodrębnienia jedynie trzech lokali, bowiem wyodrębnienie czwartego wymagałoby przeprowadzenia prac adaptacyjnych, ale na to uczestnicy nie wyrazili zgody.

Orzekając o tym, któremu ze współwłaścicieli winien przypaść lokal i który lokal miałby to być, Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawczyni winna uzyskać lokal nr (...), ponieważ jest przez nią zajmowany od wielu lat, a żaden z pozostałych uczestników nie rościł sobie do niego praw.

Sąd Rejonowy uznał też, że skoro udziały uczestników E. Ł. i Z. K. są najmniejsze, bo wynoszą zaledwie po (...)części, a z oświadczenia uczestnika Z. K. wynika, że nie jest on zainteresowany otrzymaniem któregośkolwiek z lokali na własność lub współwłasność, a jedynie spłatą, to tym samym nie ma możliwości przyznania lokalu na rzecz uczestniczki E. Ł..

Konieczne stało się zatem rozstrzygnięcie, czy lokal nr (...) powinien przypaść uczestniczce J. M. (2) czy też uczestnikowi J. H. (1). Treść zawartej między nimi umowy z dnia (...), w której wskazano, że udział wynoszący (...) zbywany przez J. H. (1) na rzecz J. M. (1) „odpowiada lokalowi położonemu na parterze w części frontowej budynku z przynależnymi do lokalu trzema odrębnie wydzielonymi pomieszczeniami piwnicznymi”, a więc – z pewnymi modyfikacjami – lokalowi nr (...). Okoliczność ta wskazywałaby na konieczność przyznania J. M. (1) tego właśnie lokalu. Niemniej, od czasu zawarcia powyższej umowy (a także wydania postanowienia z dnia 27 lutego 2009r. o zniesieniu współwłasności) sytuacja uległa zasadniczej zmianie, ponieważ J. M. (1) zbyła na rzecz E. Ł. udział we współwłasności wynoszący (...), w konsekwencji czego jej udział stał się mniejszy niż uczestnika J. H. (1). Udział należący do E. Ł. również uległ obniżeniu w następstwie zawarcia umowy o rozszerzeniu wspólności majątkowej małżeńskiej ze Z. K. i orzeczeniu rozwodu pomiędzy stronami. Z treści oświadczeń składanych przez tych uczestników wynika, że nie są oni zainteresowani przyznaniem jakiegokolwiek wyodrębnionej części nieruchomości.

Uczestniczka J. M. (1) była reprezentowana przez pełnomocnika w osobie E. Ł., ale w toku postępowania odwołała pełnomocnictwo i korespondencja była doręczana osobiście J. M. (1), ale od momentu złożenia oświadczenia o odwołaniu pełnomocnictwa J. M. (1) nie złożyła żadnego oświadczenia, ani też nie stawiała się na żaden termin rozprawy.

Ostatecznie zatem uczestnicy J. M. (1) i J. H. (1) stracili zainteresowanie postępowaniem i nie zgłaszali w jego końcowym etapie żadnych wniosków, nie było zatem podstaw do przyjęcia, że ich oświadczenia odnośnie tego komu mają przypaść poszczególne lokale są nadal aktualne, tym bardziej, że obecnie lokale nie są one zajmowane przez tych współwłaścicieli. Sąd uznał więc, że rozstrzygające znaczenie powinna mieć wysokość udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom, tym bardziej, że będzie to rzutowało na wysokość spłat i dopłat. Inaczej mogłoby być, gdyby J. H. (1) i J. M. (1) zajmowali lokale w sposób odpowiadający zawartej umowie, ale obecnie taka sytuacja nie ma miejsca, oboje uczestnicy nie podtrzymywali żądań zgłaszanych pierwotnie i nie zajmują tych lokali. Wszystkie te

okoliczności prowadzą do przyjęcia, że dopuszczalne jest pominięcie przyjętych pomiędzy nimi ustaleń (dokonanych zresztą przez prawie 20 laty) i zastosowanie reguły określonej w art. 623 k.p.c.

Jednocześnie Sąd Rejonowy zaznaczył, że przy ustalaniu wartości udziału, który miałby rozstrzygnąć o tym komu ma przypaść poszczególne lokale nie brał pod uwagę obciążenia hipotecznego udziału J. H. (1), bowiem Sąd Okręgowy nakazał uwzględnienie tej okoliczności przy rozliczaniu spłat, a zatem nie może być ona brana dwa razy pod uwagę - raz przy dokonywaniu wyboru lokalu przeznaczonego współwłaścicielowi, a drugi raz przy ustalaniu wysokości spłaty, bowiem różnicę pomiędzy „czystą” wartością udziału a wartością po odjęciu hipoteki uczestnik pokryje w formie spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli.

Określając wysokość spłat i dopłat Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności ustalił wartości przysługujących poszczególnym stronom udziałów w nieruchomości wspólnej (uwzględniając wnioski opinii szacunkowej biegłego M. N. z dnia (...)r., zgodnie z którą suma wartości wyodrębnionych lokali wynosi (...)zł), a od niej odliczył wartość nakładów poniesionych przez uczestników E. Ł. i Z. K. na lokal nr (...) (art. 31 § 1 i § 2 k.r.o.), z tym że w odniesieniu do nakładów czynionych przez Z. K. wziął pod uwagę tylko te poniesione po dniu (...)r., tj. po dacie zawarcia związku małżeńskiego. Pominął zaś nakłady czynione przez Z. K. przed datą zawarcia związku małżeńskiego z uczestniczką E. Ł., albowiem jak wskazał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 20 stycznia 2010 r., są to nakłady osoby trzeciej w stosunku do współwłaścicieli nieruchomości i nie podlegają rozliczeniu w toku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości (art. 618 k.p.c.). Jak wynika z opinii biegłego wartość nakładów uczestniczki E. Ł. wynosi kwotę (...)zł, zaś wartość nakładów Z. K. na lokal nr (...) poniesionych po dniu (...)r. wynosi kwotę (...)zł.

Z kolei wnioskodawczyni W. H. (1) nie wykazała w toku postępowania, że dokonała nakładów na zajmowany przez siebie lokal (art. 6 k.c.). Wszelkie przedłożone przez nią faktury i rachunki dotyczyły bowiem nakładów na część wspólną nieruchomości, które to nakłady podlegały rozliczeniu przy zwrocie nakładów na część wspólną nieruchomości, o czym w dalszej części rozważań. Brak jest jednakże jakichkolwiek miarodajnych dowodów pozwalających na ustalenie wysokości nakładów wnioskodawczyni poczynionych na sam lokal. Co więcej, wnioskodawczyni nie kwestionowała opinii biegłego M. N. w której wyraźnie zaznaczył, że na podstawie przedłożonych faktur można ustalić wyłącznie nakłady poczynione przez wnioskodawczynię na część wspólną nieruchomości.

Dokonując rozliczenia nakładów na poszczególne lokale Sąd Rejonowy wskazał, iż brał pod uwagę rzeczywistą wartość nakładów wyliczoną przez biegłego w opinii na podstawie przedłożonych do akt sprawy faktur (tabela pkt. 13.3, 13.7 opinii biegłego), a nie wartość ustaloną przez biegłego w opinii na podstawie katalogów nakładów rzeczowych, ponieważ ta ma charakter szacunkowy, podczas gdy wartość nakładów ustalona na podstawie faktur najlepiej oddaje wartość rzeczywistych nakładów.

Dla ułatwienia rozliczenia poszczególnych nakładów oraz ustalenia spłat i dopłat Sąd Rejonowy przeliczył ułamki zwykle wyrażające udziały poszczególnych współwłaścicieli na ułamki dziesiętne, co obrazuje poniższa tabela numer 1:

Współwłaściciel	ułamek zwykły	ułamek dziesiętny
J. H. (1)	(...)	(...)
W. H. (1)	(...)	(...)
J. M. (1)	(...)	(...)
E. Ł.	(...)	(...)

Z. K.	(...)	(...)
Razem	(...)	(...)

Sąd Rejonowy wskazał, że suma wartości poszczególnych lokali wynosi (...)zł, po czym dokonał ustalenia wartości udziałów stron w przedmiotowej nieruchomości, stosownie do wielkości udziałów i sumy wartości wszystkich lokali pomniejszonej o wartość nakładów. W ten sposób Sąd Rejonowy ustalił, że wartość udziału wnioskodawczyni wynosi kwotę(...)zł, wartość udziału uczestniczki J. M. (1) kwotę (...)zł, wartość udziału E. Ł. oraz wartość udziału Z. K. kwotę (...)zł, zaś wartość udziału uczestnika J. H. (2) kwotę (...)zł.

Wartość poszczególnych udziałów w odniesieniu do sumy wartości poszczególnych lokali ((...)- ((...)+ (...)) = (...)), po potrąceniu wartości zaliczanych nakładów na lokale nr (...), przedstawia poniższa tabela numer 2:

Współwłaściciel	wielkość udziału przed wyodrębnieniem lokali	wartość udziałów
J. H. (1)	(...)	(...)zł
W. H. (1)	(...)	(...)zł
J. M. (1)	(...)	(...)zł
E. Ł.,	(...)	(...)zł
Z. K.	(...)	(...)zł
Razem	(...)	(...)

Sąd dla potrzeb ustalenia wysokości spłat pomniejszył jednak wartość udziału J. H. (1) o wartość istniejących wierzytelności, zabezpieczonych na udziale uczestnika hipoteką, a to zgodnie z zaleceniami Sądu Okręgowego zawartymi w uzasadnieniu postanowienia z dnia 27 lutego 2010 r., mając na uwadze fakt, że wyodrębnienie lokali w przedmiotowej nieruchomości spowoduje obciążenie w tym samym zakresie części ułamkowych nieruchomości utworzonych przez podział (76 ust. 1 u.k.w.h.). Jak wynika z akt postępowania egzekucyjnego suma wartości wierzytelności zabezpieczonych na udziale J. H. (1) oraz wartość odsetek od tychże wierzytelności, ustalona zgodnie z art. 69 u.k.w.h. w zw. z art. 1025 § 3 k.p.c. za okres dwóch lat wstecz od daty wydania postanowienia w przedmiocie podziału nieruchomości wynosi kwotę (...) zł (szczegółowe wyliczenie w poniższej tabeli). Realna wartość udziału uczestnika J. H. (1) wynosi więc (...)zł. Wartość hipotek i odsetek przedstawia tabela nr 3:

wysokość wierzytelności	wysokość odsetek	wartość odsetek
-------------------------	------------------	-----------------

(...)zł (P. Bank)	(...) miesięcznie	(...)zł
(...)zł (P. Bank)	(...) miesięcznie	(...)zł
(...)zł (suma wierzytelności Gminy Miejskiej K.)	Ustawowe	(...)zł
łącznie: (...)zł		łącznie: (...)zł

W wyniku zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości wnioskodawczyni W. H. (1) otrzymała lokal mieszkalny (...) o wartości(...)zł, uczestniczka J. M. (1) lokal użytkowy (...) o wartości (...)zł, natomiast uczestnik J. H. (1) lokal mieszkalny nr (...) o wartości (...)zł. W wyniku dokonanego zniesienia współwłasności różnica pomiędzy wartością udziałów w nieruchomości, a wartością przyznanego lokalu wynosiła u wnioskodawczyni kwotę (...)zł, u uczestnika J. H. (1) (...)zł, u uczestniczki J. M. (1) - (...)zł, zaś u uczestników E. Ł. - (...)zł (tj. wartość udziału (...) + wartość nakładów na lokal nr (...) w kwocie(...) + (1/2 x (...))) i u uczestnika Z. K. - (...)zł (wartość udziału (...) + (1/2 x (...))). Do wartości udziału uczestniczki E. Ł. i uczestnika Z. K. doliczeniu podlegała także wartość zaliczalnych nakładów poniesionych na lokal nr (...), które uprzednio podlegały odliczeniu od sumy wartości wyodrębnionych lokali. Skoro bowiem w wyniku zniesienia współwłasności uczestnicy nie otrzymali lokalu, na który czynili nakłady, wartość tychże nakładów musiała zostać uwzględniona przy ustaleniu spłat na ich rzecz.

Różnice pomiędzy wartością poszczególnych udziałów wynikających z treści księgi wieczystej, a wartością przyznanym lokali przedstawia poniższa tabela numer 4:

Współwłaściciel	różnica pomiędzy wartością udziału wynikająca z KW, a wartością przyznanego lokalu	
J. H. (1)	+ (...)zł	(...)(wartość przyznanego lokalu) – (...)(wartość udziału po potrąceniu wierzytelności zabezpieczonych hipotekami)
W. H. (1)	(...)zł	
J. M. (1)	- (...)zł	
E. Ł.	- (...)zł	(...)(wartość udziału) + (...)(wartość nakładów poniesionych na lokal)

Z. K.	- (...)zł	(...)(wartość udziału) + (...)(połowa wartości nakładów poniesionych w trakcie trwania małżeństwa z E. Ł.)
-------	-----------	--

Następnie Sąd Rejonowy obliczył w jakim stosunku pozostają do siebie wartości nadwyżki lokali przyznanych J. H. (1) i W. H. (1) do sumy obu tych nadwyżek. W następstwie zniesienia współwłasności ci współwłaściciele otrzymują lokale o wartości przynoszącej wartość udziału i zobowiązani są do spłat na rzecz współwłaścicieli, którzy tych lokali nie otrzymali oraz J. M. (1), która otrzymała lokal o wartości niższej niż wartość jej udziału. J. H. (1) i W. H. (1) są więc zobowiązani do dokonania spłat i dopłat, przy czym powinni to uczynić w opisanej powyżej proporcji, która pozwala rozłożyć ten obowiązek pomiędzy współwłaścicieli w takim stosunku, w jakim skorzystali oni na zniesieniu współwłasności poprzez przyznanie im lokali o wartości przekraczającej wartość ich udziału. Stosunek ten wynosi o, (...) do (...), co przedstawia poniższa tabela numer 5:

Współwłaściciel	Wartość	Ułamek
J. H. (1)	(...)zł	(...)
W. H. (1)	(...)zł	(...)
razem	(...)zł	(...)

W ten sposób Sąd Rejonowy ustalił, w jakiej proporcji strony otrzymujące lokale o wartości przynoszącej wartość udziału przysługującego w nieruchomości wspólnej zobowiązane są do spłat lub dopłat na rzecz pozostałych uczestników, którzy w wyniku zniesienia współwłasności nie otrzymali żadnego lokalu lub też lokal o niższej wartości. Należy podkreślić, że J. H. (1) otrzymuje lokal o wartości znacznie przynoszącej wartość jego udziału, a zatem jego udział w spłatach jest wyższy niż w przypadku W. H. (1), u której dysproporcja w takich rozmiarach nie zachodzi. Suma spłat do jakich zobowiązani są W. H. (1) i J. H. (1) nie odpowiada w pełni wysokości wartości ich nadwyżki, ponieważ na wartość poszczególnych lokali wpływ miały te nakłady poczynione przez Z. K., które w ogóle nie podlegają rozliczeniu w niniejszym postępowaniu. Wyliczenia te przedstawia poniższa tabela numer 6:

Współwłaściciel	J. H. (1)	W. H. (1)	Razem
J. M. (1)	(...)zł	(...)zł	(...)zł
E. Ł.,	(...)zł	(...)zł	(...)zł
Z. K.	(...)zł	(...)zł	(...)zł
Razem	(...)zł	(...)zł	

W rzędach, w których podano nazwiska współwłaścicieli podane są należne im dopłaty (w przypadku J. M. (1)) i spłaty (w przypadku Z. K. i E. Ł.) należne od J. H. (1) i W. H. (1), w proporcjach przedstawionych w tabeli nr 6. Wartości przedstawione w kolumnie „razem” odpowiadają wartościom wskazanym w tabeli nr 4 przedstawiającej różnice pomiędzy wartością poszczególnych udziałów wynikających z treści księgi wieczystej a wartością przyznanych lokali. Wartości podane w kolumnach pod nazwiskami J. H. (1) i W. H. (1) pozostają w takich proporcjach do wartości podanej w kolumnie „razem”, jakie wynikają z tabeli nr 5.

Zgodnie z art. 212 § 3 k.c. Sąd oznaczył termin zapłaty dopłaty i spłat na miesiąc od dnia prawomocności przedmiotowego postanowienia, mając na uwadze fakt, iż przybliżona wartość poszczególnych lokali była stronom znana co najmniej od daty postanowienia z dnia 27 lutego 2009 r., stąd też mogły już czynić starania celem zgromadzenia potrzebnych kwot na ewentualne zobowiązania wynikające ze zniesienia stosunku współwłasności.

Dokonując rozliczenia nakładów poniesionych na część wspólną nieruchomości stosownie do treści art. 618 § 1 k.p.c. w zw. z art. 207 k.c., Sąd Rejonowy podkreślił, że dokonał ustalenia wartości nakładów na podstawie przedłożonych do akt sprawy faktur. Biegły w opinii nie uwzględnił nakładów, na które nie przedstawiono rachunków, a które wymagały dokonania odkrywek wobec wbudowania elementów w taki sposób, że niemożliwym stała się ich wycena bez dokonania odpowiednich prac odkrywkowych, a to wobec faktu, że strony nie wносиły o wycenę tychże nakładów, wnosząc o wyliczenie nakładów bez dokonywania prac odkrywkowych w niezbędnym zakresie. Uwzględnione nakłady w większości były nakładami koniecznymi mającymi na celu utrzymanie nieruchomości w niepogorszonym stanie (jak np. naprawa i czyszczenie dachu, remont elewacji, konserwacja dachu, rynien, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie nieruchomości, opłaty za media, bramy, kraty, ogrodzenie, czyszczenie rynien itp.) czy też charakter użyteczny (rośliny ozdobne, zamontowanie napędu bramy itp.), co też ostatecznie wpłynęło na aktualną wartość nieruchomości. Nie zostały uwzględnione nakłady dokonane przez uczestnika Z. K. na część wspólną nieruchomości, albowiem wszystkie przedłożone do akt sprawy faktury potwierdzały wydatki dokonane przed dniem zawarcia związku małżeńskiego z uczestniczką E. Ł.. Tym samym są to wydatki osoby trzeciej w stosunku do współwłaścicieli nieruchomości, a więc nie podlegają rozliczeniu w toku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości (art. 618 k.p.c.).

Zgodnie z ustaleniami poczynionymi w toku postępowania wartość nakładów poniesionych na nieruchomość wspólną przez wnioskodawczynię W. H. (1) wyniosła kwotę (...)zł, przez uczestniczkę E. Ł. kwotę (...)zł, uczestniczkę J. M. (1) kwotę (...)zł zaś uczestnika J. H. (1) kwotę (...)zł. Suma powyższych nakładów wynosi (...)zł. Konieczne stało się ustalenie, w jakiej wysokości strony winny ponieść powyższe nakłady w stosunku do wartości udziału w nieruchomości wspólnej (art. 207 k.c.), a dalej ustalenie różnicy pomiędzy wartością rzeczywiście poniesionych nakładów na nieruchomość wspólną, a wartością w jakiej strony były obowiązane do czynienia nakładów na podstawie wysokość przysługującego im udziału we współwłasności. Jeżeli któryś ze współwłaścicieli poczynił nakłady większe niż wynika to z jego udziału we współwłasności, może domagać się zwrotu wartości nakładów od tych współwłaścicieli, których nakłady były niższe niż wynika to z tego udziału.

Wyliczenia te przedstawia poniższa tabela nr 7:

	Suma nakładów poniesionych przez poszczególnych współwłaścicieli	Udział we współwłasności	Kwota wynikająca z przemnożenia sumy wszystkich nakładów przez wysokość udziału we współwłasności	Różnica pomiędzy wartością poczynionych nakładów a kwotą z poprzedniej kolumny
H.	(...)	(...)	(...)	(...)

H.	(...)	(...)	(...)	(...)
M.	(...)	(...)	(...)	(...)
Ł.	(...)	(...)	(...)	(...)
	(...)	(...)	(...)	

Następnie Sąd Rejonowy ustalił w jakim stosunku pozostają do siebie mające wartość ujemną różnice pomiędzy wartością poczynionych nakładów, a wartościami wynikającymi z przemnożenia sumy wszystkich nakładów przez wysokość udziału we współwłasności, co przedstawia tabela nr 8:

J. H. (1)	(...)	o, (...)	
W. H. (1)	(...)	o, (...)	
	(...)	(...)	

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy zasądził zwrot nakładów na rzecz tych współwłaścicieli którzy poczynili nakłady na nieruchomości wspólną w wysokości przekraczającej ich udział od tych współwłaścicieli którzy poczynili nakłady w wysokości poniżej wartości wynikającej z ich udziału w proporcji przedstawionej w tabeli nr 8:

	M.	Ł.	
H.	(...)	(...)	(...)
H.	(...)	(...)	(...)

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli: uczestniczka E. Ł., wnioskodawczyni i uczestnik Z. K..

Uczestniczka E. Ł. zaskarżyła postanowienie Sądu Rejonowego w całości i zarzuciła, iż nieruchomości winna zostać podzielona na trzy lokale, jak w aktach notarialnych z 1993 roku i 1998 roku. Kwestionowała także sposób rozliczenia nakładów na części wspólne i bieżące utrzymanie nieruchomości oraz podniosła, że biegli nie wskazali, które rachunki uwzględnili, a które nie, co uniemożliwia weryfikację przedstawionych przez nich wyliczeń, a do tego nie uwzględnili amortyzacji nakładów oraz tego, co przez upływ 14 lat trwania postępowania uczestniczki musiały stracić, lecz zaniżyli wartość nieruchomości 4-krotnie w stosunku do nieruchomości zlokalizowanej naprzeciwko, która została sprzedana.

Podniosła, że od 2005 roku nikt w budynku nie mieszka, nie zajęto się kwestią odcięcia dopływu wody i zagrzybienia lokalu uczestnika J. H. (1). Kwestionowała także sporządzone w sprawie opinie podnosząc, że nie знаła treści odezwo kierowanych do biegłych, co wyklucza kontrolę pracy biegłego w stosunku do zlecenia sądu. Argumentowała, że na skutek nakładów wartość lokali wzrosła o(...) ponad to, co przyjął biegły. Zarzuciła także, iż w sprawie nie zostały przeprowadzone kluczowe dowody, a rozliczenie nakładów zostało dokonane błędnie. Powoływała się także na fakt orzeczenia rozwodu uczestników, odcięcie gazu w nieruchomości, źle sprawowany zarząd i nieprawidłowe wysyłanie korespondencji. Podniosła, iż zamiana numeracji lokalu nr (...) na (...) nie może być jedynie pisarską pomyłką, skoro jest powielana we wszystkich opiniach i orzeczeniach.

Domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości.

Uczestnik Z. K. zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego w całości, zarzucając:

- naruszenie zasad prawnych obowiązujących przy podziale nieruchomości, względnie omyłkowe określenie numerów lokali przyznanych poszczególnym uczestnikom poprzez to, że najprawdopodobniej lokal nr (...) został oznaczony numerem (...) i przyznany uczestnikowi J. H. (1), zaś lokal nr (...) otrzymał numer(...) i został przyznany uczestniczce J. M. (1) (w zakresie numeracji lokali tylko lokal nr (...) wydaje się odpowiadać lokalowi będącemu od wielu lat w posiadaniu i rozbudowie wnioskodawczyni). Jeśli jednak – wywodził apelujący – w zakresie numeracji lokalu (...) nie zaszła pomyłka, lecz było to działanie świadome, to wobec faktu, iż nie miał dostępu do opinii biegłego Ł. z(...)roku, bowiem sprawę prowadziła wówczas jego żona – uczestnika E. Ł., to w takim wypadku zarzucił naruszenie podstawowej zasady stosowanej przy znoszeniu współwłasności przez podział fizyczny polegający na wydzieleniu samodzielnych lokali mieszkalnych, a mianowicie, iż każdy ze współwłaścicieli winien otrzymać na wyłączną własność co najmniej swój udział i to w zakresie już używanej części nieruchomości (konkretnego lokalu), a ewentualne różnice winny być wyrównane spłatami.

Wskazując na powyższe uchybienia uczestnik Z. K. wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i przyznanie lokalu nr (...) uczestniczce J. M. (1), zaś lokalu nr (...) uczestnikowi J. H. (1), z odpowiednim ponownym rozliczeniem wartości przydzielonych lokali i dokonanych przez strony nakładów, a ewentualnie domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia o przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu z orzeczeniem o kosztach postępowania.

Wnioskodawczyni zaskarżyła opisaną wyżej postanowienie w zakresie punktów: I, II, III, IV, V, VI, VII, XII i XIII.

Zarzuciła:

- naruszenie art. 211 k.c. poprzez zniesienie współwłasności całej nieruchomości, podczas gdy zniesienie współwłasności nastąpiło poprzez wyodrębnienie własności lokali w budynku mieszkalnym i pozostawienie we współwłasności działki pod budynkiem, a zatem ma charakter częściowy;

- naruszenie art. 211 k.c. i art. 622 § 2 k.p.c. i art. 623 k.p.c. poprzez dokonanie takiego podziału wyodrębnionych lokali między współwłaścicieli nieruchomości, który jest sprzeczny ze złożonym zgodnym wnioskiem uczestników, mimo iż nie istnieje żaden prawny i racjonalny powód dla takiego rozstrzygnięcia i w konsekwencji obciążenie jej (wnioskodawczyni) dopłatą na rzecz uczestniczki J. M. (1), której to dopłaty nie jest w stanie ponieść;

- naruszenie art. 11 ust. 1 w zw. z art. 8 ust 1 pkt 2 ustawy o własności lokali poprzez zaniechanie określenia wielkości udziałów przypadających właścicielom nieruchomości wspólnej;

- naruszenie art. 212 § 2 k.c. poprzez zasądzenie od niej (wnioskodawczyni) spłaty na rzecz E. Ł. i Z. K., mimo iż ona (wnioskodawczyni) otrzymała w wyniku podziału udział mniejszy od tego, który posiadała, a nie powiększony o udziały E. Ł. i Z. K.;

- naruszenie art. 618 k.p.c. przez błędne rozliczenie współwłaścicieli spornej nieruchomości z nakładów dokonanych przez nich na części wspólne nieruchomości;

- niewyjaśnienie wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności, w szczególności treści porozumień pomiędzy współwłaścicielami przed dokonaniem nakładów przez uczestników J. M. (1), E. Ł. i Z. K. na lokal nr (...), które to porozumienie ma wpływ na „...uwzględnienie wszelkich okoliczności”, o których mowa w art. 623 k.p.c., w tym także aktualnych możliwości majątkowych i zarobkowych wnioskodawczyni, a co za tym idzie realnych możliwości spełnienia świadczenia z tytułu zasądzonych spłat i dopłat w kwocie (...)zł powiększonej nadto o kwotę (...)zł z tytułu zwrotu części nakładów E. Ł. i J. M. (1) na część wspólną nieruchomości, co w konsekwencji oznacza konieczność wyłożenia przez wnioskodawczynię (...)zł i to w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia.

W uzasadnieniu sprecyzowała, że współwłaściciele zawarli umowy w celu podziału nieruchomości do korzystania, z których wynikało, że każdy współwłaściciel czyni nakłady na przydzielony mu lokal na własny koszt i ryzyko, bez obciążania pozostałych współwłaścicieli. Podniosła, że gdyby nie powyższa umowa, ingerowałyby w prace remontowe lokalu nr (...) i dobudowanie ganku przylegającego do lokalu, co spowodowało wzrost wartości nieruchomości i obecnie podlega rozliczeniu. Podkreśliła, że uczestnik J. H. (1) zrzekł się od niej wszelkich spłat, a także, iż złożyła biegłemu M. N. oraz do akt sprawy pismo z wyszczególnieniem nakładów, ale zostało to pominięte. Kwestionowała także nakłady dokonane przez E. Ł. w postaci nasadzania drzewek, krzewów, wyrobów ceramicznych, nawozu płynnego, kory rabatowej i prac różnych o wartości (...)zł, a także nakłady J. M. (1) w postaci prac malarsko – budowlanych, ogrodzenia, prac budowlanych, krzewów, ziemi, kraty renowacji ogrodzenia, o wartości (...)zł uznając, że nie były to nakłady konieczne, lecz luksusowe, a nadto zostały poczynione na część oddaną uczestniczkom do wyłącznego korzystania.

Podnosząc powyższe zarzuty wnioskodawczyni domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie częściowego zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości – wyodrębnienia własności trzech lokali mieszkalnych szczegółowo opisanych przez podanie ich położenia, powierzchni użytkowej, ilości pomieszczeń i ich rodzaju oraz wartości i przydzielenie lokalu nr (...) na wyłączną własność J. H. (1), lokalu nr (...) na wyłączną własność wnioskodawczyni, zaś lokalu nr (...) na wyłączną własność J. M. (1); oraz podanie udziałów, które współwłaściciele zachowali w nieruchomości wspólnej i zasądzenie od J. M. (1) na rzecz E. Ł. i Z. K. spłaty odpowiadającej wartościom udziałów tych uczestników oraz odstąpienie od zasądzania od wnioskodawczyni i uczestnika J. H. (1) dopłaty na rzecz uczestniczki J. M. (1); a nadto zasądzenie od wnioskodawczyni i uczestnika J. H. (1) na rzecz uczestniczki E. Ł. i J. M. (1) odpowiedniej i uzasadnionej materiałem dowodowym kwoty z tytułu zwrotu nakładów na część wspólną nieruchomości oraz zasądzenie od uczestniczki E. Ł. na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania w kwocie (...)zł, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie (...)zł. Ewentualnie domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Jednocześnie wniosła o dopuszczenie dowodu na okoliczność rodzaju i wartości jej nakładów na lokal nr (...), który otrzymała w wyniku podziału oraz dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność wartości tych nakładów w chwili obecnej.

Z ostrożności procesowej złożyła wniosek co do sposobu podziału i na wypadek nieuwzględnienia apelacji w zakresie przyznania lokalu nr (...) J. H. (1), a lokalu nr (...) J. M. (1), wniosła o przyznanie J. M. (1) na własność, obok lokalu nr (...), części lokalu nr (...) stanowiącego odrębne pomieszczenie – pracownię z odrębnym wejściem z klatki schodowej wewnętrznymi schodami, względnie - w braku zgody J. M. (1) – sprzedaż licytacyjną nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył :

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy sąd odwoławczy przyjmuje za własne z wyjątkiem kwestii szczegółowo niżej opisanych w uzasadnieniu. Miarodajne dla rozstrzygnięcia były również wartości szacowane w opinii biegłego sądowego inż. M. N., które to wartości biegły pomimo upływu ponad roku od chwili szacowania uznał

za nadal aktualne (k.9311). Stan prawny nieruchomości nie uległ również zmianie co ustalono badając stan wynikający z elektronicznej księgi wieczystej. Wszczęte postępowania egzekucyjne z udziału uczestnika J. H. (1) uległy umorzeniu na mocy art. 985 kpc.

Sąd odwoławczy podziela również co do zasady ocenę prawną dokonaną przez sąd I instancji z poniższymi modyfikacjami.

W pierwszej kolejności należało się odnieść do kwestii naruszenia przepisów postępowania, które mogło prowadzić do nieważności postępowania poprzez pozbawienie uczestniczki J. M. (1) możliwości obrony swoich praw, a które sąd odwoławczy winien brać pod uwagę z urzędu (art. 378 par.1 kpc). Uczestniczka J. M. (1) przed sądem I instancji działała przez pełnomocnika – swoją siostrę E. Ł.. Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że pismo z dnia (...). (k.8148) stanowiło wypowiedzenie pełnomocnictwa udzielonego E. Ł.. Treść bowiem tego pisma nie wskazywała na taką czynność prawną, nadinterpretacją również było skierowanie wezwania do uczestniczki J. M. (1) z dnia (...). (k.8151) z zastosowaniem rygoru przyjęcia, że pismo to stanowi wypowiedzenie pełnomocnictwa. Choć przyznać trzeba, że treść pism uczestniczki J. M. (1) z dnia (...). mogły wzbudzić niepokój sądu. Nie zmienia to jednak oceny na chwilę obecną, że kierowanie w takiej sytuacji pism bezpośrednio do J. M. (1) z pominięciem pełnomocnika stanowiło naruszenie przepisów postępowania. Faktem bowiem stało się, że E. Ł. pełnomocnik tej uczestniczki, jak się okazało, skutecznie odwołany został dopiero z dniem(...).

Zauważyć jednak trzeba, że w toku tego postępowania E. Ł. podejmowała wszelkie czynności procesowe gdyż była jego uczestnikiem a ponieważ działania, stanowisko w sprawie E. Ł. były tożsame ze stanowiskiem jej, jako pełnomocnika J. M. (1), przyjmując należało, że de facto nie pozbawiono uczestniczki J. M. (1) właściwej reprezentacji przed sądem. Odrzucenie dopiero apelacji E. Ł. złożonej imieniem J. M. (1) stanowiło o poważnym naruszeniu przepisów procedury mogącym prowadzić do pozbawienia strony prawa do obrony. Sąd odwoławczy naprawiając powyższy błąd proceduralny dokonał doręczenia odpisu postanowienia Sądu Rejonowego w przedmiocie odrzucenia apelacji J. M. (1) bezpośrednio do jej rąk, przyjmując, iż nigdy skutecznie takiego doręczenia jej nie dokonano (wówczas powinno zostać dokonane do rąk jej pełnomocnika). Uczestniczka J. M. (1) pouczona o możliwości złożenia zażalenia na to postanowienie z możliwości tej nie skorzystała. Przyjąć stąd należy, że uczestniczka J. M. (1) apelacji nie wywiodła.

Przechodząc do zarzutów apelacji, a tu zarzutów wnioskodawczyni dotyczących sposobu zniesienia współwłasności. W rzeczy samej w Kodeksie cywilnym (art. 211-212) oraz w Kodeksie postępowania cywilnego (art. 621-625) wyróżniono i uregulowano trzy sposoby zniesienia współwłasności, a mianowicie podział rzeczy wspólnej, przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, sprzedaż rzeczy wspólnej. Co do wypadku zniesienia współwłasności polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokali - które to rozwiązanie jest swoistym "podziałem fizycznym nieruchomości" (tak np. postanowienie SN z dnia 5 lutego 2010 r., III CSK 195/09, Lex nr 585823, postanowienie SN z dnia 4 sierpnia 1999 r., II CKN 549/98, Lex nr 56815; postanowienie SN z dnia 4 października 2002 r., III CKN 1283/00, OSNC 2003, nr 12, poz. 170) - spotkać można w orzecznictwie obok orzeczeń co do zasady, aprobujących taki podział, również orzeczenia opowiadające się za odstępniem przez sąd od tego podziału głównie w sytuacji poważnego skonfliktowania współwłaścicieli, którego - wobec konieczności dalszego współposiadania, współkorzystania oraz wspólnego zarządzania tzw. nieruchomością wspólną - nie zlikwiduje wyodrębnienie lokali (tak np. postanowienie SN z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 8/00, Lex nr 52677; postanowienie SN z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CKN 975/00, Lex nr 57201). Powyższe jednak nie oznacza jak wskazano w apelacji, że nie jest to sposób zniesienia współwłasności.

W ocenie sądu jednym ze sposobów zniesienia współwłasności jest ustanowienie odrębnej własności lokali. Następuje wówczas specyficzny podział, powstają nieruchomości lokalowe i pozostają we współwłasności tylko udziały z nimi związane w częściach wspólnych.

Nie są zasadne zarzuty uczestniczki E. Ł. dotyczące niewłaściwego sposobu zniesienia współwłasności poprzez nie uwzględnienie treści umów o podział do korzystania z 1993r. i 1999r. Co do treści tych umów i ich wpływu na

ewentualny sposób zniesienia współwłasności sąd odwoławczy wypowiedział się już poprzednio wyrzekając w tej sprawie. Kwestia zniesienia współwłasności zgodnie z tymi porozumieniami stała się jedną z podstaw skierowania tej sprawy do ponownego rozpoznania. Strony jednak, szczególnie uczestniczka E. Ł. orędująca w przedmiocie tych umów jak i Z. K. wbrew wcześniejszym deklaracjom nie byli zainteresowani podjęciem się wykonania niezbędnych prac adaptacyjnych dla wydzielenia kolejnego lokalu. W takich warunkach słusznie sąd I instancji założył brak zainteresowania takim sposobem zniesienia współwłasności i odstąpił od niego. Obecny podział nieruchomości na trzy lokale wynika z postawy uczestników, którzy nie przejawiając właściwie żadnego zainteresowania nieruchomością i trwającym postępowaniem sądowym dążyli do zachowania dotychczasowego stanu nieruchomości.

Tak wynikał podział wymagał z kolei rozważenia którzy spośród pięciu współwłaścicieli otrzymają trzy wyodrębnione lokale a którzy wyłącznie spłatę. Warto podkreślić, że obecnie właściwie żaden z właścicieli nie mieszka w kamienicy jest to głównie związane z jej złym stanem technicznym powstałym głównie wskutek braku porozumienia między współwłaścicielami. Na skutek rozwodu uczestnicy E. Ł. i Z. K. nie są zainteresowani przyznaniem im lokalu w nieruchomości. Wnioskodawczyni od zawsze zajmowała lokal nr (...), który sobie urządziła adaptując częściowo strych, domagała się jego przyznania i słusznie sąd dokonał przyznania lokalu na jej rzecz.

Sąd nie znalazł podstaw do sporządzenia kolejnego podziału nieruchomości poprzez wydzielenie następnego lokalu jako pracowni, o co wnioskowała wnioskodawczyni. Sąd odwoławczy uchylił już postanowienie celem dokonania nowego podziału nieruchomości zgodnie z wnioskami stron, które ostatecznie nie zostały podtrzymane, strony zgodnie przestały na podziale dokonanym pierwotnie jako podział do korzystania. Również i obecnie propozycja wydzielenia dodatkowego lokalu jedynie w celu zmniejszenia spłat od wnioskodawczyni nie znajduje uzasadnienia, tym bardziej, że żadna ze stron, z wyjątkiem samej wnioskującej, takim dodatkowym podziałem nie jest zainteresowana.

W wyniku dokonanego zniesienia współwłasności wnioskodawczyni otrzymała lokal, o który od początku postępowania wnioskowała - nr (...) o wartości (...)zł, uczestniczce J. M. (1) przyznano lokal nr (...) który od zawsze użytkowała, zaś uczestnikowi J. H. (1) lokal nr (...) który pozostawał i pozostaje w jego władaniu. Przydział lokalu nr (...) uczestniczce J. M. (1) jest podyktowany faktem dokonania takiego podziału do korzystania między stronami jeszcze w latach 90-tych, dokonaniem tam niezbędnych remontów i przystosowaniem na własne potrzeby. Argumentem nie jest tu okoliczność, że obecnie udział tej uczestniczki jest mniejszy od udziału uczestnika J. H. (1) gdyż różnica pomiędzy udziałami wynosi jedynie (...). Biorąc pod uwagę jeszcze i okoliczność, że uczestnik J. H. (1) od lat nie mieszka w kamienicy i właściwie nie ma możliwości nawiązania z nim kontaktu to zasądzenie od tego uczestnika dość wysokich spłat jest czysto iluzoryczne dla pozostałych współwłaścicieli, którzy tych spłat po prostu nie otrzymają. Z tych przyczyn pomimo iż bezpośrednio sami zainteresowani J. M. (1) i J. H. (1) apelacji nie wnosili ale wszyscy pozostali wnioskodawczyni i uczestnicy podnosili to jako poważny zarzut przeciwko orzeczeniu, sąd odwoławczy uznał iż zasadna jest zmiana wyzreczenia w tym zakresie.

Konsekwencją zmiany co do przyznanych lokali w kamienicy jest zmiana w zakresie rozłożenia należnych spłat i dopłat. Różnica pomiędzy wartością przyznanego lokalu wnioskodawczyni a wartością jej udziału pozostaje bez zmian i wynosi (...)zł, różnica pomiędzy tymi wartościami u uczestnika J. H. wynosi (...)zł bo wartość udziału (...)zł ((...)-(...)) a wartość przyznanego lokalu (...)zł. U uczestniczki J. M. (1) różnica ta wynosi (...)zł, bo wartość jej udziału (...)a wartość przyznanego lokalu nr (...) to(...)

Nawiązując do sposobu wykazania rozliczeń w ramach zniesienia współwłasności dokonanych przez Sąd Rejonowy sąd odwoławczy przedstawił je również w stosownych tabelach.

Różnice pomiędzy wartością poszczególnych udziałów wynikających z treści księgi wieczystej, a wartością przyznanych lokali przedstawia poniższa tabela :

Współwłaściciel	różnica pomiędzy wartością udziału wynikająca z KW, a wartością przyznanego lokalu	
J. H. (1)	- (...)zł	
W. H. (1)	(...)zł	
J. M. (1)	(...)zł	
E. Ł.	- (...)zł	(...)(wartość udziału) + (...)(wartość nakładów poniesionych na lokal)
Z. K.	- (...)zł	(...)(wartość udziału) + (...)(połowa wartości nakładów poniesionych w trakcie trwania małżeństwa z E. Ł.)

Następnie za Sądem Rejonowym należało obliczyć w jakim stosunku pozostają do siebie wartości nadwyżki lokalów przyznaných J. M. (1) i W. H. (1) do sumy obu tych nadwyżek. W następstwie zniesienia współwłasności ci współwłaściciele otrzymują lokale o wartości przenoszącej wartość udziału i zobowiązani są do spłat na rzecz współwłaścicieli, którzy tych lokali nie otrzymali oraz J. H. (1), który otrzymuje lokal o wartości niższej niż wartość jej udziału. Tu warto zaznaczyć, że wartość udziału J. H. (1) w nieruchomości została obniżona a na skutek obciążenia tego udziału hipotekami. Jakkolwiek podstawy wpisów tych hipotek mogą sugerować, że wierzytelności które zabezpieczają mogły ulec przedawnieniu ale ponieważ sąd orzeka w oparciu o stan na dzień zamknięcia rozprawy, to przyjąć należało, że obciążenia tego udziału nadal figurują w księdze wieczystej a zatem o ich wartość i wartość odsetek za okres dwóch lat wstecz należało obniżyć wartość tego udziału (wg treści przepisu art. 1025 kpc z daty wpisu hipotek).

J. M. (1) i W. H. (1) są zobowiązane do dokonania spłat i dopłat, przy czym powinny to uczynić w opisanej powyżej proporcji, która pozwala rozłożyć ten obowiązek pomiędzy współwłaścicieli w takim stosunku, w jakim skorzystali oni na zniesieniu współwłasności poprzez przyznanie im lokali o wartości przekraczającej wartość ich udziału. Stosunek ten wynosi jak niżej

Współwłaściciel	Wartość	Ułamek
J. M. (1)	(...)zł	(...)
W. H. (1)	(...)zł	(...)
Razem	(...)zł	(...)

W ten sposób sąd ustalił, w jakiej proporcji strony otrzymujące lokale o wartości przenoszącej wartość udziału przysługującego w nieruchomości wspólnej zobowiązane są do spłat lub dopłat na rzecz pozostałych uczestników,

którzy w wyniku zniesienia współwłasności nie otrzymali żadnego lokalu lub też lokal o niższej wartości. Wyliczenia te przedstawia poniższa tabela :

Współwłaściciel	J. M. (1)	W. H. (1)	Razem
J. H. (1)	(...)zł	(...)zł	(...)zł
E. Ł.,	(...)zł	(...)zł	(...)zł
Z. K.	(...)zł	(...)zł	(...)zł
Razem	(...)	(...)	

Suma wyliczonych wyżej spłat łącznie z kwotą, o którą zmniejszono wartość udziału w nieruchomości J. H. (1) na skutek obciążających ten udział hipotek da w sumie wartość o którą współwłaściciele spłacający uzyskują większą wartość w ramach podziału.

W ocenie sądu odwoławczego jedynie oświadczenie co do przedmiotu sprawy złożone przez uczestnika J. H. (1) na rozprawie dnia 25 listopada 1999r. (k.133) nie daje podstawy do przyjęcia, że zrzekł się on spłaty, a w szczególności od wnioskodawczynie. Oświadczył on wówczas, że zgadza się ze zniesieniem współwłasności zgodnie z wnioskiem, który to wniosek zakładał przydział lokali na poszczególnych współwłaścicieli wraz z dopłatą ale na rzecz wnioskodawczynie. Przy rozliczeniu okazało się, że dopłaty są, ale należne od wnioskodawczynie a nie na jej rzecz, z brzmienia wniosku należało jedynie wywieść, że strony godziły się na podział, ale za stosownym rozliczeniem, co też sąd zrobił.

W odniesieniu do zagadnienia jakie ewentualnie nakłady powinny podlegać rozliczeniu w ramach niniejszego postępowania. Rozważając tę kwestię trzeba stwierdzić, że przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności rzeczy nie posługują się w ogóle pojęciem nakładów, które użyte jest np. w art. 226 k.c. w odniesieniu do roszczeń posiadacza rzeczy. Nie rozróżniają też wydatków koniecznych i innych, co ma miejsce w odniesieniu do nakładów, o których mowa w art. 226 k.c. Posługują się natomiast pojęciem wydatków i ciężarów oraz pojęciem zwykłego zarządu rzeczą wspólną i czynności przekraczających zwykły zarząd. Pozwala to podzielić przeważające w doktrynie stanowisko, że w art. 207 k.c. chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem "wydatków" również w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (np. m.in. uchwała z dnia 19 grudnia 1973 r., III CZP 78/73, OSNC 1974, nr 10, poz. 165, oraz postanowienia z dnia 5 grudnia 1997 r., I CKN 558/97, OSNC 1998, nr 7-8, poz. 112 i z dnia 18 marca 1999 r., I CKN 928/97, (...) 1999, nr 7, s. 5). Przepis ten obejmuje zatem nakłady konieczne, użyteczne a także nakłady inwestycyjne i wszystkie one mogą stanowić podstawę prawną roszczeń współwłaściciela o zwrot ich równowartości.

Między stronami był podział do korzystania, każdy ze współwłaścicieli miał lokal we władaniu, ale nie wykazano żadnych szczególnych uzgodnień co do sposobu rozliczenia nakładów, również wnioskodawczynie nie twierdzi, że z pozostałymi współwłaścicielami ustalała, że rozliczeń takich nie będzie bądź będą dotyczyły tylko pewnych rodzajów nakładów. Wnioskodawczynie powołuje się wyłącznie na ustalenia poczynione ze swoim byłym mężem J. H. (1) w chwili dokonywania podziału majątku wspólnego, że co do czynionych nakładów nikt nie będzie żądał ich rozliczenia. Zgodnie z art. 221 k.c., takie umowy między współwłaścicielami (zawarte także w sposób dorozumiany) nie odnoszą skutku względem nabywcy udziału we współwłasności nieruchomości, chyba że nabywca o nich wiedział lub z

łatwością mógł się dowiedzieć. Uczestnicy domagali się rozliczenia nakładów i o żadnych uzgodnieniach między wnioskodawczynią a uczestnikiem J. H. (1) nie wiedzieli, wnioskodawczyni nie twierdziła nawet, że takie uzgodnienia były im znane. Nabywcy udziału – pierwotnie J. M. (1), później E. Ł. i wreszcie Z. K. uzyskali od wnioskodawczyni wyłącznie zgodę na dokonywanie prac mających na celu doprowadzenie nieruchomości do stanu używalności, każdy miał zajmować się swoją częścią (tak wniosk. (...) i ucz. Z. K. k(...)), nie było mowy o żadnych uzgodnieniach co kwestii rozliczania tych nakładów. Roszczenia o zwrot wydatków i ciężarów uznawane są za roszczenie obligacyjne – to z tą konsekwencją, że odpowiadające im obowiązki przechodzą na nabywców udziałów tylko wtedy gdy zostaną przez nich przejęte (tak np. SN w orz. Z 19.12.1973r., III CZP 78/73, z 5.12.1997r., I CKN 558/97, OSNC 1998/7-8/112, z 10.05.2006r., III CZP 11/06, z 21.02.2008r., III CZP 144/07, OSNC 2009/2/22 i w postan. z 26.03.2009r., I CNP 121/08, LEX nr 738072). Powyższe powoduje, że poczynione przez współwłaścicieli nakłady tak konieczne jak i użyteczne wpływające niewątpliwie na wartość nieruchomości gdyż wartość poszczególnych lokali wzrosła podlegają rozliczeniu.

Prawidłowa była przyjęta przez Sąd Rejonowy metoda, ustalenia wartości lokali według stanu obecnego a więc uwzględnieniem nakładów i rozliczenie od tych wartości spłat i dopłat, a następnie ustalenie wartości nakładów i ich rozliczenie stosownie do przysługujących udziałów. Trzeba podkreślić, że rozliczeniu właściwie podlegały tylko nakłady poczynione na części wspólne nieruchomości.

Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawczyni nie wykazała poczynienia nakładów i ich wysokości na lokal nr (...). Niewątpliwie wyłączną metodą wykazywania wysokości nakładów nie jest przedstawienie rachunków co do ich wysokości, część tych rachunków wnioskodawczyni przedstawiła i podlegały one rozliczeniu. Natomiast sąd zlecił ustalenie wysokości tych nakładów w oparciu o dowody zalegające w aktach a tymi były rachunki. Sąd dokonał rozliczenia w sprawie wykazanych przez uczestników E. Ł. i Z. K. nakładów na lokal nr (...) i rozliczyłby nakłady poczynione przez wnioskodawczynię na lokal nr (...) gdyby te zostały przez nią wykazane. Złożone przez strony rachunki w głównej części rozliczeniu podlegały jako nakłady na części wspólne, problem bowiem polegał na tym, że niektórych rachunków nie sposób było w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości zaliczyć jako poczynionych na część wspólną czy tą lokalową. Strony nie chciały dokonywać odkrywek dla ustalenia rodzaju i wartości innych nakładów, na które brak było rachunków. Wnioskodawczyni tej metody nie zakwestionowała a wręcz do protokołu zeznała, że „Wszystkie nakłady, które uczyniła, zostały udokumentowane” (k(...)). Inne nakłady przez nią poniesione, dla określenia ich rodzaju i wartości wymagały odkrywek a na te strony się nie zgodziły. Zatem nie może wnioskodawczyni obecnie w apelacji zarzucać sądowi brak ich ustalenia. Podkreślić trzeba, że rozliczenie nakładów wymaga zgodnie z art. 6 kc wykazania ich dokonania i wysokości, brak tego wykazania skutkować musi pominięciem w rozliczeniu, co też w tej sprawie miało miejsce w odniesieniu do, jak twierdzi wnioskodawczyni, części dokonanych przez nią nakładów. Trzeba podkreślić, że strony miały aż zadość czasu z uwagi na długo toczące się postępowanie, na wykazywanie wszelkich swoich roszczeń, kwestia rozliczenia nakładów była także przedmiotem poprzedniej apelacji wnioskodawczyni i jedną z przyczyn ponownego rozpoznawania sprawy. Obecnie zatem brak jakichkolwiek podstaw do uzupełniania postępowania w tym zakresie skoro wnioskodawczyni działająca z profesjonalnym pełnomocnikiem w tym zakresie nie podjęła stosownej inicjatywy dowodowej przed sądem I instancji. Trzeba zauważyć, że w zarzutach do opinii wnioskodawczyni podniosła tylko nie uwzględnienie wydatku na pokrycie dachu w 2005r. na kwotę (...)zł, remont dachu w 2011r. na kwotę (...)zł oraz czyszczenie rynien też w 2011r. za kwotę (...) zł wskazując, że łącznie jej nakłady wynosiły(...)zł a nie jak przyjął biegły a za nim sąd w rozliczeniu końcowym kwotę (...)zł. Nadto podnosiła nierozliczenie kwoty wydatkowanej na wynagrodzenie osoby sprzątającej nieruchomość w okresie od 2000-2005r. w sumie (...)zł (k(...)), która to okoliczność nie była przez strony zaprzeczona. Sąd nie wskazał przyczyn pominięcia tych podnoszonych w zarzutach nakładów wnioskodawczyni a powinny one zostać w rozliczeniu końcowym uwzględnione. Dlatego też uznając w tym zakresie zarzut wnioskodawczyni za zasadny sąd przyjął wysokość nakładów i wydatków przez nią poczynionych na kwotę (...)zł.

Co do kwestionowanych nakładów poniesionych przez innych współwłaścicieli, otóż sąd prezentując stanowisko, że wszystkie nakłady nawet te użyteczne czy zbytkowe wpływają na wartość nieruchomości a ta ustalona została według

cen dzisiejszych, to winny one podlegać rozliczeniu, tym bardziej, że niektórzy uczestnicy je dokonujący obecnie nie otrzymują lokalu w nieruchomości.

Należy zauważyć, że niektóre z nakładów przedstawionych do rozliczenia nie powinny zostać między stronami rozdzielone. Nakłady takie w postaci zakupu nawozów, kory dębowej związane z zwykłą eksploatacją rzeczy nie powinny obciążać pozostałych współwłaścicieli podobnie jak i te będące rzeczami ruchomymi, które nie będąc ściśle związane z nieruchomością mogą zostać zabrane przez właściciela np. doniczki, wyroby ceramiczne. W szczególności wydatki uczestniczki E. Ł. określone jako drzewka (...)zł, krzewy (...)zł, nawóz (...)zł, roślina doniczkowa(...)zł, roślina rabatowa (...)zł, ziemia wraz z nasadzeniami (...)zł, prace różne (...)zł, nawóz, kora, ziemia (...)zł, nawóz płynny (...)zł, rośliny(...)zł, wyroby ceramiczne (...)zł łącznie o wartości(...)zł. Zasadnie kwestionowane nakłady J. M. (1) to krzewy (...)zł, (...)zł i (...)zł oraz (...)zł i ligustr (...), ziemia (...)zł (łącznie (...)zł) nie powinny podlegać w ramach tego postępowania rozliczeniu. Po pierwsze, nakłady te nie mają niewątpliwie charakteru koniecznego być może bezpośrednio dla użytkownika owego lokalu z otoczeniem miały w jakimś sensie charakter użytecznych ale na pewno nie mają takiego charakteru względem samej nieruchomości, nie wpływają w sposób trwały na wzrost wartości tej nieruchomości. Drzewa i krzewy jeżeli były tego rodzaju, że wpływały na użyteczność nieruchomości winne być bliżej przedstawione, że właśnie taki charakter mają. Ciężar dowodu spoczywał tutaj na uczestniczce E. Ł. i J. M. (1) skoro wnioskodawczyni kwestionowała taki charakter tych nakładów. Są to nakłady na estetykę, tymczasowe, związane ze zwykłą eksploatacją rzeczy. Sąd odwoławczy dokonał stąd korekty wysokości nakładów podlegających rozliczeniu przyjmując, że te uczestniczki E. Ł. na nieruchomość wspólną zamykają się w kwocie (...)zł a uczestniczki J. M. (1) w kwocie (...)zł. Rozliczenia między stronami dokonano nawiązując do sposobu przyjętego przez Sąd Rejonowy przedstawiając je w poniższych tabelach.

	Suma nakładów poniesionych przez poszczególnych współwłaścicieli	Udział we współwłasności	Kwota wynikająca z przemnożenia sumy wszystkich nakładów przez wysokość udziału we współwłasności	Różnica pomiędzy wartością poczynionych nakładów a kwotą z poprzedniej kolumny
H.	(...)	(...)	(...)	(...)
H.	(...)	(...)	(...)	(...)
M.	(...)	(...)	(...)	(...)
Ł.	(...)	(...)	(...)	(...)
	(...)	(...)	(...)	

Następnie sąd ustalił w jakim stosunku pozostają do siebie mające wartość ujemną różnice pomiędzy wartością poczynionych nakładów, a wartościami wynikającymi z przemnożenia sumy wszystkich nakładów przez wysokość udziału we współwłasności.

--	--	--	--

J. H. (1)	(...)	(...)	
W. H. (1)	(...)	(...)	
	(...)	(...)	

W dalszej kolejności Sąd zasądził zwrot nakładów na rzecz tych współwłaścicieli którzy poczynili nakłady na nieruchomość wspólną w wysokości przekraczającej ich udział od tych współwłaścicieli którzy poczynili nakłady w wysokości poniżej wartości wynikającej z ich udziału w proporcji przedstawionej poniżej :

	M.	Ł.	
H.	(...)	(...)	(...)
H.	(...)	(...)	(...)

Sąd odwoławczy uznał, że z uwagi na zmianę w zakresie osób zobowiązanych do zapłaty zasadnym jest wydłużenie terminu spłaty do 3-ch miesięcy od daty prawomocności postanowienia zamiast 1-go miesiąca. Długotrwałość postępowania powinna była zmobilizować strony postępowania do stosownego zabezpieczenia środków na wypadek spłaty, które to spłaty z uwagi na ustalenie wartości poszczególnych lokali przez biegłego jeszcze przed sądem I instancji wydawały się być oczywiste także w zakresie ich ewentualnej wysokości.

Z powyższych przyczyn zaskarżone postanowienie podlegało zmianie w zakresie częściowo słusznych zarzutów.

Zmieniając wyrzeczenie orzeczono na podstawie art. 386 par.1 kpc, apelacje oddalono na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania orzeczono według głównej zasady art. 520 par.1 kpc albowiem tylko w nieznacznym zakresie apelacje zostały uwzględnione.

Należy zwrócić uwagę, że do rozliczenia pomiędzy stronami pozostają koszty związane z postanowieniem zabezpieczającym w oparciu o przepis art. 108¹ kpc.

(...)