

Sygn. akt II Ca 2585/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Magdalena Meroń – Pomarańska
Sędziowie:	SO Anna Nowak SO Weronika Oklejak (sprawozdawca)

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2016 roku w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku S. S. (1)

przy uczestnictwie M. S.

o podział majątku wspólnego

na skutek apelacji wnioskodawcy i uczestniczki

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie z dnia 8 maja 2015 roku, sygnatura akt I Ns 580/09/K

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

- w punkcie II kwotę „1.586.400,00 (jeden milion pięćset osiemdziesiąt sześć tysięcy czterysta złotych)” zastąpić kwotą „1.757.505 (jeden milion siedemset pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset pięć) złotych”

- punktowi IV nadać brzmienie: „zasądzić od wnioskodawcy S. S. (1) na rzecz uczestniczki M. S. kwotę 878.752,50 (osiemset siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt dwa złote 50/100) tytułem spłaty płatną w dwóch ratach: pierwsza rata w kwocie 400.000 (czterysta tysięcy złotych) płatna w terminie do dnia 31 grudnia 2016 roku i druga rata w kwocie 478.757,50 (czterysta siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt siedem 50/100) złotych płatna w terminie do dnia 30 czerwca 2017 roku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat w terminie”;

- punktowi X nadać brzmienie: „zasądzić od wnioskodawcy S. S. (1) na rzecz uczestniczki M. S. kwotę 8.488,50 (osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt osiem złotych 50/100) tytułem zwrotu nakładów z majątku osobistego uczestniczki na majątek wspólny, a w pozostałej części żądanie oddalić”;

- punktowi XII nadać brzmienie: „nakazać uczestniczce M. S. wydanie wnioskodawcy S. S. (1) nieruchomości opisanej w pkt II niniejszego postanowienia”;

- dodać punkt XIII w brzmieniu : „ustanowić hipotekę przymusową do kwoty 878 752,50 (osiemset siedemdziesiąt osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt dwa złote 50/100) na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), obręb(...), objętej księgą wieczystą (...) dla zabezpieczenia spłaty na rzecz uczestniczki M. S., a w pozostałej części wniosek o zabezpieczenie oddalić”

- dotychczasowym punktom XIII, XIV i XV nadać oznaczenia XIV, XV i XVI

2. w pozostałej części obydwie apelacje oddalić

3. nakazać pobrać od wnioskodawcy S. S. (1) oraz od uczestniczki M. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty po 902,23 (dziewięćset dwa złote 23/100) tytułem wydatków na opinię biegłego wyłożonych tymczasowo ze środków Skarb Państwa

4. ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie SSO Anna Nowak SSO Magdalena Meroń – Pomarańska SSO Weronika Oklejak

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie postanowił ustalić, że udziały stron w majątku wspólnym są równe (I); ustalić, że w skład majątku wspólnego stron wchodzi prawo własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), obręb 10, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, objętą księgą wieczystą (...) o wartości 1.586.400 zł (II); dokonał podziału majątku wspólnego i zniesienia współwłasności w ten sposób, że prawo własności nieruchomości opisanej w pkt II niniejszego postanowienia przyznał na wyłączną własność wnioskodawcy S. S. (1) (III); zasądził od wnioskodawcy S. S. (1) na rzecz uczestniczki M. S. kwotę 793.200 zł tytułem spłaty płatną w 2 ratach, przy czym: pierwsza rata w kwocie 400.000 zł płatna w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia i druga rata w kwocie 393.200 zł płatna w terminie 4 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat (IV); zasądził od uczestniczki M. S. na rzecz wnioskodawcy S. S. (1) kwotę 4.080 zł tytułem zwrotu pożytków uzyskanych z najmu przedmiotowej nieruchomości płatną w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności (V); oddalił w pozostałym zakresie żądanie wnioskodawcy o zwrot pożytków (VI); oddalił żądanie wnioskodawcy z tytułu zwrotu nakładów z majątku odrębnego wnioskodawcy na majątek wspólny (VII); oddalił żądanie wnioskodawcy z tytułu wynagrodzenia za korzystanie przez uczestniczkę z nieruchomości opisanej w pkt II niniejszego postanowienia ponad jej udział (VIII); oddalił żądanie uczestniczki z tytułu zwrotu pożytków możliwych do uzyskania z najmu przedmiotowej nieruchomości (IX); oddalił żądanie uczestniczki z tytułu zwrotu nakładów z majątku odrębnego uczestniczki na majątek wspólny (X); oddalił żądanie uczestniczki o zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kwoty 80.000 zł z tytułu szkody (XI); nakazał uczestniczkę M. S., aby wydała wnioskodawcy S. S. (1) nieruchomość opisaną w pkt II niniejszego postanowienia w terminie 7 dni od otrzymania pełnej kwoty spłaty, o jakiej mowa w pkt IV niniejszego postanowienia (XII); nakazał ściągnąć od wnioskodawcy S. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie kwotę 3.954,45 zł tytułem zwrotu wydatków związanych z opiniami biegłych wyłożoną tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa (XIII); nakazał ściągnąć od uczestniczki M. S. rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie kwotę 2.454,45 zł tytułem zwrotu wydatków związanych z opiniami biegłych wyłożoną tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa (XIV); stwierdził, że w pozostałym zakresie strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (XV).

Postanowienie to zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych. Bezspornym w sprawie było, że nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona w K. przy ul. (...), stanowiąca działkę o nr ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy dla (...) w (...)prowadzi księgę wieczystą (...) stanowi współwłasność wnioskodawcy i uczestniczki w udziałach po 1/2 oraz, że umową majątkową małżeńską z dnia 29 listopada 1996 r. strony wyłączyły ustawową wspólność majątkową i wprowadziły ustrój rozdzielności majątkowej. Bezspornym było, że

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 27 listopada 2003 roku w sprawie XI CR 7/01 orzekł rozwód małżeństwa zawartego przez strony z winy obu małżonków. Uczestniczka z tytułu najmu przedmiotowej nieruchomości uzyskała kwotę 8.160 zł. Przedmiotowa nieruchomość była przedmiotem najmu przez (...) S.A. do 30 kwietnia 2002 r. W maju 2002 r. najemca wydał uczestniczkę klucze do przedmiotowej nieruchomości. Nadto Sąd I instancji ustalił, że w latach 1985 – 1989 strony wspólnie przebywały w (...) w celach zarobkowych. Z pieniędzy uzyskanych za pracę w (...) strony dokonały zakupu działki przy ul. (...) w K. i wspólnie wybudowały na niej dom jednorodzinny. Budowę zajmował się wnioskodawca, a uczestniczka przywoziła posiłki na budowę. M. S. zawarła w dniu 12 czerwca 2002 r. z firmą (...) umowę pośrednictwa w najmie domu położonego w K. przy ul. (...). W budynku nr (...) przy ul. (...) w K. w okresie od 1 maja 2002 r. do 31 maja 2006 r. byli zameldowani: K. K. (pobyt czasowy od 16.03.2004 r. do 16.06.2004 r.) Ponadto we wskazanym czasookresie była zameldowana w budynku nr (...) na pobyt stały M. S. (od 8 lipca 2002 r.) oraz S. S. (1) (od 18 maja 2006 r.) oraz M. T. na pobyt czasowy od 24 maja 2006 r. do 25 sierpnia 2008 roku. Sąd Rejonowy wskazał, że do dnia 30 kwietnia 2002 r. przedmiotowa nieruchomość była wynajmowana przez (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w K.. Uczestniczka zawarła w dniu 12 marca 2004 roku z M. J. S. (1) i K. K. umowę najmu części domu przy ul. (...) w K. składającej się z pokoju, łazienki, z używalnością pokoju dziennego, przedpokoju i kuchni na parterze budynku. Strony ustaliły wysokość czynszu najmu na kwotę 800 zł. W dniu 25 września 2004 roku najemcy opuścili przedmiotową nieruchomość. Szkody wyrządzone przez najemców zostały usunięte. Uczestniczka otrzymała od najemców czynsz najmu w łącznej kwocie 4.050 zł. W dniu 27 września 2004 r. pełnomocnik wnioskodawcy skierował do M. S. pismo, w którym poinformował najemcę, że S. S. (1) będący współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości nie wyrażał zgody na wynajęcie nieruchomości wzywając najemcę do zaprzestania korzystania z nieruchomości i do jej opuszczenia. W piśmie z dnia 16 grudnia 2004 r. skierowanym do pełnomocnika uczestniczki pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, że nie uważa za niezbędne wynajmowanie nieruchomości. W dniu 6 października 2005 r. uczestniczka zawarła z M. G. (1) umowę najmu, której przedmiotem była część przedmiotowej nieruchomości. Strony ustaliły, że miesięczny czynsz za lokal na kwotę 1250 zł, która będzie płatna przelewem na konto wynajmującej. W dniu 18 maja 2006 r. strony zawarły aneks do umowy, zgodnie z którym wysokość czynszu uległa zmniejszeniu do kwoty 1000 zł. W dniu 24 maja 2006 r. najemca wypowiedział umowę najmu wobec braku porozumienia właścicieli nieruchomości co do wynajmowania nieruchomości. Sąd I instancji ustalił także, że w maju 2006 r. wnioskodawca zatrzymał się na terenie przedmiotowej nieruchomości podczas pobytu w Polsce. Wnioskodawca dokonywał wówczas na terenie tej nieruchomości drobnych napraw, podejmował czynności dotyczące przedmiotowej nieruchomości – w tym działania, których konsekwencją było wypowiedzenie przez dotychczasowego najemcę M. G. (1) umowy najmu przedmiotowej nieruchomości. Ponadto wnioskodawca zezwolił M. T. na zamieszkanie w budynku mieszkalnym położonym na terenie tej nieruchomości i dokonał czynności zameldowania M. T. pod adresem ul. (...). Stan taki trwał do kwietnia 2009 r. Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2008 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie w sprawie z powództwa M. S. przeciwko M. T. sygn. akt I C 599/06/K oddalił powództwo o naruszenie posiadania. Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 11 grudnia 2008 r. w sprawie II Ca 1508/08 zmienił wyrok Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z dnia 16 kwietnia 2008 r. w ten sposób, że przywrócił M. S. posiadanie nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę (...), obręb 10, objętej księgą wieczystą (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym poprzez nakazanie pozwanemu opróżnienia nieruchomości z osób reprezentujących jego prawa i z jego rzeczy, nakazanie pozwanemu opuszczenia nieruchomości i wydania jej powódce wraz z kluczami do budynku wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń, a także od bramy wejściowej oraz nakazał pozwanemu zaniechania dalszych naruszeń powódki w posiadaniu nieruchomości oraz nieruchomości. W roku 2002 r. uczestniczka poniosła koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości w wysokości 1.157,23 zł, na które złożyły się: wydatek na modem GSM do instalacji alarmowej w kwocie 1061,40 zł, opłaty za gaz w kwotach 58,19 zł i 19,40 zł, opłata za wodę w kwocie 18,24 zł. W roku 2003 r. uczestniczka poniosła koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości w wysokości 2.038,80 zł, na które złożyły się opłaty za gaz. W roku 2004 r. uczestniczka poniosła koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości w wysokości 6.360,70 zł, na które złożyły się opłaty za gaz, opłaty za energię elektryczną, wywóz śmieci, opłaty za wodę. W roku 2005 r. uczestniczka poniosła koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości w wysokości 3.031,75 zł, na które złożyły się opłaty za gaz, naprawa pieca CO, opłaty za energię elektryczną, opłaty za wodę. W roku 2006 r. uczestniczka poniosła koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości w wysokości 2.323,94 zł, na które złożyły się opłaty za gaz. W latach 2001-2009 uczestniczka poniosła koszty podatku od przedmiotowej nieruchomości w łącznej kwocie 2.691,10 zł. W latach 2000- 2007 uczestniczka poniosła koszty ubezpieczenia budynku na przedmiotowej

nieruchomości w łącznej kwocie 2.577 zł. W okresie od grudnia 2012 r. do grudnia 2013 r. uczestniczka poniosła koszty związane z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości w łącznej kwocie 2.397,24 zł. Od stycznia 2014 r. do marca 2015 r. uczestniczka poniosła koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości w łącznej kwocie 1.067,72 zł, na które złożyły się opłata za ochronę nieruchomości 922,50 zł, opłaty za energię elektryczną 102,71 zł i opłaty za gaz 42,51 zł. Wnioskodawca poniósł koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości w kwocie 5.220,85 zł. Sąd Rejonowy ustalił dodatkowo, że nie ma możliwości wyodrębnienia własności dwóch samodzielnych lokali bez poprzedzającego przeprowadzenia prac adaptacyjnych – remontu modernizacyjnego przystosowującego lokale do samodzielności. Przystosowanie istniejącego układu trwałych ścian w obrębie budynku, zmiana układu funkcjonalnego i komunikacji wewnętrznej dla wyodrębnienia dwóch lokali mieszkalnych spełniających wymagania samodzielności wymagałoby przeprowadzenia remontu modernizacyjnego poprzedzonego wykonaniem projektu budowlanego wraz z instalacjami (rozdzieleniem na niezależne z przyłączeniami). Przeprowadzenie remontu wymagałoby zezwolenia w formie decyzji o pozwoleniu na budowę na zgodny wniosek stron. Przeprowadzenie remontu modernizacyjnego dla przystosowania przedmiotowego budynku w celu wyodrębnienia dwóch lokali mieszkalnych jako samodzielnych byłoby ekonomicznie nieopłacalne i technicznie niezasadne dla celu, któremu ten remont miałby służyć. Wartość nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) wynosi 1.586.400 zł. Umową darowizny z 25 marca 1997 roku wnioskodawca i uczestniczka darowali J. G. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...) w K., które przysługiwało stronom na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że bezprzedmiotowe jest żądanie ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym, gdyż nie zachodzą przesłanki o których mowa w art. 43 § 1 k.r.o. Sąd uznał również za zasadne przyznanie całej nieruchomości wnioskodawcy, z obowiązkiem spłaty uczestniczki, albowiem podział fizyczny nieruchomości byłby nieuzasadniony ekonomicznie i łączył się z nadmiernymi kosztami. Sąd nie uwzględnił również wniosków o wzajemne rozliczenia z tytułu nakładów i pobranych pożytków, poza roszczeniem S. S. (1) o zwrot pożytków uzyskanych przez uczestniczkę z tytułu najmu w okresie 2002-2006, kiedy to korzystała ona z nieruchomości samodzielnie.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli wnioskodawca i uczestniczka.

W swojej apelacji wnioskodawca zaskarża postanowienie w części, tj. w punkcie I co do ustalenia równych udziałów stron, w punkcie IV co do wysokości kwoty zasądzonej od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki oraz terminów spłat oraz w punktach V-VIII co do oddalenia wniosków wnioskodawcy, XII. W apelacji zarzuca się: 1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym: co do ustaleń równych udziałów stron; co do ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości; co do braku przesłanek po stronie uczestniczki możliwości zasądzenia od niej kwot tytułem osiągniętych przez nią pożytków z przedmiotowej nieruchomości, względnie tytułem korzystania ponad przysługujący jej udział; 2. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 316 oraz 277 i 233 k.p.c. oraz art. 278 i n. k.p.c. poprzez: uwzględnienie części zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz pominięcie istotnych partii wskazujących na nierówne udziały stron w tworzeniu majątku dorobkowego, m.in. zeznań św. Z. S. (1), J. S. (2), M. T., J. S. (3), J. M. i Z. S. (2) oraz J. Z.; uwzględnienie w całości opinii biegłego w zakresie wartości przedmiotowej nieruchomości mimo istotnych jej braków i sprzeczności; pominięcie istotnych partii materiału dowodowego wskazującego na istnienie po stronie uczestniczki przesłanek do zasądzenia od niej na rzecz wnioskodawcy kwot tytułem osiągniętych przez nią pożytków z przedmiotowej nieruchomości, niedopuszczania do niej wnioskodawcy względnie korzystania przez nią ponad przysługujący jej udział, a to m.in. zeznań św. J. Z. i przedstawionych przez niego dokumentów oraz zeznań św. M. T.; oddalenie wniosku pełnomocnika wnioskodawcy o dopuszczenie dowodu z nowej opinii biegłego na okoliczność jej wartości; 3. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez nakazanie wydania uczestniczce przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy w terminie 7 dni od otrzymania przez nią od niego pełnej kwoty spłaty. W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia: w punkcie I poprzez ustalenie nierównych udziałów, w ten sposób, że udział wnioskodawcy wynosi 9/10 cz., a uczestniczki 1/10 cz.; w punkcie IV poprzez zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwoty niższej, wynikającej ze zaktualizowanej opinii biegłego rozłożonej na raty na okres 6 lat; w punkcie V i VI poprzez zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwoty 130.000 USD tytułem zwrotu pożytków za

okres od maja 2002 r. do maja 2006 r. oraz od 1 maja 2009 r. do 31 sierpnia 2012 r.; w punkcie VIII poprzez zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy tytułem zwrotu pożytków kwoty 137.794,78 zł tytułem pożytków za okres od 12 lutego 2013 r. do 8 maja 2015 r.; w punkcie XII poprzez nakazanie uczestniczce wydania wnioskodawcy przedmiotowej nieruchomości w terminie 1 miesiąca od daty prawomocności postanowienia.

W swojej apelacji uczestniczka zaskarżyła postanowienie w punktach: II, III, IV, V, IX, X, XI, XII i XV, zarzucając: błędne ustalenia faktyczne, polegające na przyjęciu, że: przedmiotowa nieruchomość przy ul. (...) w K. ma wartość rynkową 1.586.400 zł; obie strony (w tym uczestniczka) ponoszą odpowiedzialność za nieuzyskiwanie rzeczywistych przychodów z nieruchomości oraz że uczestniczka nie wyrażała woli kontaktu z pełnomocnikami wnioskodawcy; przyjęcie że wnioskodawca posiada środki na spłatę uczestniczki; także brak ustaleń faktycznych, dotyczących następujących okoliczności: wyjazdu wnioskodawcy do (...) w 1997 r. z zamiarem pozostania tam na stałe oraz przeniesienia do(...) centrum życiowego wnioskodawcy; niepartycypowaniem wnioskodawcy w jakichkolwiek kosztach utrzymania nieruchomości w okresie od 2002 do 2015 r.; sprzeciwu wnioskodawcy wobec dalszego, wspólnego z uczestniczką wynajmowania nieruchomości po kwietniu 2002 r. w celu wywarcia na uczestniczkę presji finansowej oraz skłonienia jej do niekorzystnej sprzedaży udziału w nieruchomości na rzecz wnioskodawcy; wysokości szkody wyrządzonej przez wnioskodawcę, który doprowadził do pogorszenia stanu technicznego budynku w okresie od maja 2006 do kwietnia 2009 r. Uczestniczka zarzuciła także naruszenie prawa materialnego tj.: art. 206 k.c. w zw. z art. 225 k.c. poprzez ich niezastosowanie do sytuacji, w której uczestniczka nie mogła korzystać z nieruchomości i jej wynajmować na zasadach rynkowych z powodu sprzeciwu wnioskodawcy, a także z powodu pozbawienia jej posiadania tej nieruchomości przez wnioskodawcę i jego pełnomocnika w okresie od maja 2006 do kwietnia 2009 r.; art. 415 k.c. w zw. z art. 200 k.c. poprzez ich niezastosowanie do sytuacji, w której uczestniczka poniosła szkodę nie mogąc korzystać z nieruchomości i jej wynajmować na zasadach rynkowych z powodu sprzeciwu wnioskodawcy w okresie od kwietnia 2002 do kwietnia 2006 r., oraz od maja 2009 r. do maja 2015 r.; art. 207 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieobciążenie wnioskodawcy kosztami utrzymania nieruchomości zgodnie z jego udziałem w prawie własności. Apelująca zarzuciła nadto naruszenie prawa procesowego tj.: przyjęcie za wiarygodną i rzetelną opinii sporządzonych przez biegłego M. N. w sprawie wyceny nieruchomości i nakładów – pomimo wewnętrznych sprzeczności w tych opiniach, błędnie dobranych bazach transakcji oraz błędnej i całkowicie dowolnej metodzie wyceny, rażącego zaniżenia wartości wycenionej nieruchomości, a także niewyjaśnienia przez biegłego zarzutów zgłoszonych do opinii; zaniechanie ustnego wysłuchania biegłego co do zarzutów stawianych opiniom sporządzonych przez niego; zaniechanie wyznaczenia nowego biegłego, który wyceniłby nieruchomość inną metodą, niezależną od arbitralnie przyjętych i subiektywnych współczynników, kształtujących uzyskaną wartość nieruchomości; nierozpatrzenie wniosku o powołanie biegłego, który oszacowałby wysokość szkody wyrządzonej przez wnioskodawcę, który doprowadził do pogorszenia stanu technicznego budynku w okresie od maja 2006 do kwietnia 2009 r.

Na podstawie powyższych zarzutów skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez: przyznanie przedmiotowej nieruchomości, opisanej w punkcie II postanowienia Sądu I instancji na wyłączną własność uczestniczki z obowiązkiem spłaty na rzecz S. S. (1), która to spłata – po potrąceniu roszczeń uczestniczki względem wnioskodawcy z tytułu nakładów, utraconych pożytków oraz wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości – nie przekraczałaby kwoty 300.000 zł, albo ustalenie, że prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) ma wartość 2.223.700 zł oraz przyznanie przedmiotowej nieruchomości opisanej w punkcie II postanowienia Sądu I instancji na wyłączną własność uczestnika S. S. (1) z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestniczki M. S., z zasądzeniem od wnioskodawcy: kwoty 1.111.850 zł tytułem spłaty, kwoty 10.376,79 zł tytułem zwrotu kosztów, ciężarów i nakładów na majątek wspólny z majątku osobistego uczestniczki, kwoty 62.400 USD tytułem połowy utraconych zysków, możliwych do uzyskania z wynajmu nieruchomości w okresie od maja 2002 do kwietnia 2009 r., kwoty 149.920,62 zł tytułem połowy utraconych zysków z możliwych do uzyskania z wynajmu nieruchomości w okresie od maja 2006 do kwietnia 2009 r. co odpowiada wynagrodzeniu za wyłączne korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawcę i jego pełnomocnika w okresie od maja 2006 do maja 2009 r., kwoty 313.563,72 zł tytułem połowy utraconych zysków możliwych do uzyskania z wynajmu nieruchomości w okresie od maja 2009 do kwietnia 2015 r., 80.000 zł tytułem szkody wyrządzonej przez wnioskodawcę, który doprowadził do pogorszenia stanu technicznego budynku w okresie

od maja 2006 do kwietnia 2009 r., a ewentualnie o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następujące okoliczności faktyczne.

W dniu 22 kwietnia 2002 r. na nieruchomości przy ul. (...) w K. doszło do spotkania przedstawicieli spółki (...) z uczestniczką oraz J. S. (4), J. Z. i Z. S. (1) (matką wnioskodawcy), którzy działali w charakterze pełnomocników S. S. (1). Celem spotkania było wydanie nieruchomości właścicielom po ustaniu stosunku najmu. Uczestniczka wyprosiła matkę wnioskodawcy z nieruchomości, zatem Z. S. (1) oddała się i do wydania nieruchomości w tym dniu nie doszło. Klucze do nieruchomości ostatecznie uczestniczka odebrała samodzielnie w biurze najemcy. W 2005 r. uczestniczka zawarła umowę najmu z M. G. (1), na mocy której udostępniła najemcy przedmiotową nieruchomość za czynsz w kwocie 1.250 zł miesięcznie.

dowody: pismo (...) S.A. – t. I, k. 149, umowa najmu z 5.10.2005 r. (t. I, k. 154-156), zeznania J. S. (4) – t. I, k. 119, zeznania Z. S. (1) – t. I, k. 159-160, zeznania J. Z. – t. I, k. 179, częściowo przesłuchanie uczestniczki – t. II, k. 333, przesłuchanie wnioskodawcy – t. II, k. 328-329

Po podjęciu kluczy przez wnioskodawczynię samodzielnie dysponowała ona nieruchomością, podpisywała umowy z najemcami, ponosiła koszty jej utrzymania. Wnioskodawca, przebywający wówczas w USA, nie miał dostępu do nieruchomości. S. S. (1) z uwagi na postawę byłej żony polecił swojej matce nie interesować się więcej tą sprawą. Taki stan rzeczy trwał do maja 2006 r., kiedy to wnioskodawca wrócił do Polski, wypowiedział umowę najmu którą uczestniczka zawarła z M. G. (1) i wprowadził w posiadanie domu M. T.. W tym okresie M. T. przeprowadził na zlecenie wnioskodawcy drobne remonty na nieruchomości m.in. wymienił dachówki, okładzinę kamienną komina, zreperował ogrodzenie i kocioł c.o.

dowody: zeznania J. S. (4) – t. I, k. 119, zeznania Z. S. (1) – t. I, k. 159-160, zeznania M. T. – t. I, k. 195-156, przesłuchanie wnioskodawcy – t. II, k. 328-329

W czasie kiedy wnioskodawca zajmował przedmiotową nieruchomość nie negował prawa uczestniczki do współposiadania nieruchomości. Zarówno S. S. (1), jak i M. T. w czasie, gdy zamieszkiwali w budynku przy ul. (...) zajmowali pokój na parterze łazienkę oraz salon z aneksem kuchennym. Poza zajętyymi przez wnioskodawcę pomieszczeniami, uczestniczka posiadała możliwość dostępu do budynku.

dowód: pismo pełnomocnika wnioskodawcy do pełnomocnika M. S. z dnia 5 czerwca 2006 r. k.173, zeznania świadka M. T. k. 196, zeznania wnioskodawcy k. 330

Wnioskodawca S. S. (1) za pośrednictwem swojego pełnomocnika J. Z. skierował w dniu 16 grudnia 2004 roku pismo do pełnomocnika uczestniczki M. S., w którym stwierdził, że M. S. nie dopuszcza go do współposiadania przedmiotowej nieruchomości i sama podejmuje wszelkie decyzje ponosząc odpowiedzialność za ich konsekwencje. Wezwał jednocześnie M. S. do wydania niezwłocznie kluczy do wspólnej nieruchomości. A także sprzeciwił się wynajmowaniu nieruchomości.

dowód: pismo pełnomocnika wnioskodawcy J. Z. z dnia 16.12.2004 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 177, zeznania świadka J. Z. k. 180

Od czasu eksmisji M. T. z nieruchomości w dniu 23 kwietnia 2009 r. do chwili obecnej uczestniczka samodzielnie dysponuje nieruchomością, wymieniła zamki i odmawia dopuszczenia wnioskodawcy do współposiadania.

dowód: przesłuchanie uczestniczki (t. II, k. 335)

Obecnie wartość nieruchomości przy ul. (...) w K. wynosi 1.757.505 zł

dowód: opinia uzupełniająca biegłego rzeczoznawcy (t. IV, k. 763-790)

Powyższe okoliczności ustalone zostały na podstawie zeznań świadków i przesłuchania wnioskodawcy i częściowo uczestniczki oraz dokumentu. Sąd uznał za wiarygodną wersję wypadków przedstawioną przez S. S. (1) i świadków: J. S. (4), Z. S. (1), J. Z., albowiem zdaniem Sądu jest ona bardziej prawdopodobna. Nie można bezkrytycznie podejść do zeznań uczestniczki i św. H. G.. Obie wersje są wzajemnie sprzeczne, bowiem św. G. zeznała, że Z. S. (1) wywołała awanturę i głośno krzyczała (t. II, k. 217), podczas gdy uczestniczka podała, że nie odzywała się wcale do swojej teściowej w czasie tego spotkania (t. II, k. 333). Zdaniem Sądu bardziej przekonująca jest wersja przedstawiona przez wnioskodawcę, albowiem w przeciwnym wypadku nie sposób zrozumieć dlaczego w dniu 22 kwietnia 2006 r. nie doszło do wydania kluczy przez przedstawicieli (...) S.A. Ostatecznie też to właśnie uczestniczka zgłosiła się po klucze do biura spółki i to jej zostały one wydane, z czego wnioskować można, że to przede wszystkim jej zależało na uzyskaniu samodzielnego władztwa nad nieruchomością. Sąd oparł się na przesłuchaniu uczestniczki jedynie w tym zakresie, w jakim przyznała ona, że samodzielnie podjęła klucze i dysponowała nieruchomością pomiędzy 2002 i 2004 r. Sąd Okręgowy uznał za wiarygodną wersję przedstawioną przez wnioskodawcę i M. T. co do zakresu zajmowania przez nich nieruchomości, gdyż są one zgodne z zeznaniami złożonymi przez te osoby w sprawie o ochronę naruszonego posiadania do sygn. akt I C 599/06/K oraz z poczynionymi w przywołanej sprawie ustaleniami Sądu Rejonowego i Sądu Odwoławczego. W aktach I C 599/06/K znajduje się także pełnomocnictwo udzielone przez S. S. (1) M. T., które wyraźnie stanowi, że dotyczy jedynie udziału mocodawcy w nieruchomości i upoważnia do zawierania dowolnych umów cywilnoprawnych części wyżej wymienionej nieruchomości (k. 95 akt I C 599/06/K). M. S. zeznając w sprawie I C 599/06/K wskazała, że nie miała dostępu do salonu, kuchni, sypialni, łazienki i małej łazienki, a także do piwnicy, do której wejście prowadzi z tyłu domu. Wskazała, że zamki zostały zmienione. M. T. chciał jej wydać klucze, mówiąc że są to klucze do zamkniętych pomieszczeń na parterze, ale ich nie wzięła mówiąc, że ma własne klucze. Pomieszczenia na piętrze były dostępne i otwarte (k. 115 akt I C 599/06/K).

Ustalając wartość nieruchomości Sąd Okręgowy oparł się na opinii uzupełniającej biegłego M. N.. Opinia ta jest, w ocenie Sądu Odwoławczego kompletna, spójna, a jej wnioski logicznie wypływają z uzasadnienia. W ustnej opinii złożonej na rozprawie w dniu 24 listopada 2016 roku biegły wskazał, jeżeli chodzi o transakcje na rynku nieruchomości to rynek ten dyktuje ceny i ostatnio widoczny jest wzrost wartości nieruchomości o kilka, kilkanaście, nawet do dwudziestu procent. Biegły wskazał, że obecnie inwestorzy pragną lokować kapitał właśnie w nieruchomościach. Biegły wskazał także, że na rynku nieruchomości ma istotne znaczenie, czy nieruchomość ma jednego, czy też więcej współwłaścicieli. Wskazał jednakże, że gdyby współwłaściciele zgodnie sprzedawali nieruchomość, to należałoby ten współczynnik skorygować, czyli uległby on likwidacji i doszłoby do zwiększenia wartości nieruchomości (k. 242). Wobec faktu, że w przedmiotowej sprawie okoliczność współwłasności nie wpływa na wartość nieruchomości, gdyż to na skutek postanowienia sądu dochodzi do przyznawania nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli Sąd Okręgowy dokonał korekty opinii w zakresie atrybutu „forma władania” (k. 778). W tym celu do wartości współczynników korekcyjnych dla szacowanej nieruchomości dodano 0,07 (zaszła bowiem konieczność eliminacji 5 % przyjętych przez biegłego jako wartość korygującą szacunek) i uzyskano wartość 4.956,44 zł. Kwotę tą pomnożono przez powierzchnię nieruchomości 354,59 m<sup>2</sup> i uzyskano kwotę 1.757.505, która to kwota jest wartością nieruchomości.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacowania nieruchomości, gdyż okoliczność, że biegły nie oglądał ponownie domu wewnątrz pozostaje bez znaczenia. Wnioskodawca twierdzi wprawdzie, że doszło do zmian wewnątrz nieruchomości, ale okoliczność tą zaprzeczyła uczestniczka. Wnioskodawca nie przedstawił żadnych dowodów, które chociażby uprawdopodobniałyby twierdzenie o istotnych zmianach w nieruchomości. Wobec powyższego wniosek o powołanie nowego biegłego musiał zostać oddalony, brak jest bowiem materiału dowodowego, który pozwalałby nowemu biegłemu wysnuć odmienne wnioski od wniosków sformułowanych przez biegłego M. N..

Sąd Okręgowy oddalił także zawarty w apelacji uczestniczki wniosek dowodowy o powołanie biegłego rzeczoznawcy z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia rozmiaru i wysokości szkody wyrządzonej przez wnioskodawcę, który doprowadził do pogorszenia stanu technicznego budynku w okresie od maja 2006 roku

do kwietnia 2009 roku. Przywołanego w tezie dowodowej twierdzenia uczestniczka nie udowodniła, nie zaoferowała także żadnych dowodów, z których taka szkoda mogłaby wynikać. W tym miejscu wskazać należy, że opinią biegłego jest zapytywanie wyrażone w sądzie przez osobę niezainteresowaną rozstrzygnięciem sprawy, która może udzielić fachowych informacji oraz wiadomości w celu ustalenia i oceny okoliczności sprawy, ułatwiając tym samym sądowi właściwą ocenę faktów i rozstrzygnięcie sporu. Biegli zatem nie komunikują sądowi swych spostrzeżeń o okolicznościach faktycznych sprawy, lecz wypowiadają co do tych okoliczności opinię na podstawie swych wiadomości fachowych i doświadczenia zawodowego.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje.**

Obydwie apelacje okazały się częściowo zasadne. Zaskarżone postanowienie oparte zostało na zasadniczo trafnych ustaleniach faktycznych, które Sąd Odwoławczy podziela i przyjmuje za własne i które podlegały uzupełnieniu jedynie w niewielkim zakresie. Zmiany przedmiotowego postanowienia wynikają zaś przede wszystkim z odmiennej oceny prawnej.

Zgodnie z art. 207 kc pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Pożytkami rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 207 są pożytki naturalne i cywilne, określone w art. 53, a więc plody i inne odłączone części składowe rzeczy, które według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (owoce, przychówek), oraz dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (czynsze najmu i dzierżawy). Hipoteza art. 207 nie obejmuje natomiast korzyści osiąganych przez współwłaściciela z tytułu korzystania z lokalu w nieruchomości wspólnej, nie polegają one bowiem na czerpaniu pożytków lub innych przychodów, lecz na zaoszczędzeniu wydatków. Współwłaścicielowi przysługuje prawo do przypadającej na niego części pożytków i przychodów także wtedy, gdy nie przyczynił się własnym działaniem do ich powstania, a nawet wtedy, gdy rzecz znajduje się w posiadaniu innego współwłaściciela (orzeczenie SA w G. z dnia 10 września 1992 r., ACr 319/92, Przegląd Orzecznictwa Sądu Apelacyjnego w Gdańsku 1992, nr 6, poz. 99). Z tych też przyczyn zasadnie Sąd Rejonowy zasądził na rzecz wnioskodawcy kwotę 4.080 zł tytułem połowy rzeczywiście uzyskanego przez uczestniczkę czynszu z przedmiotowej nieruchomości. Rozstrzygnięcie to nie było zresztą kwestionowane przez strony postępowania.

Wnioskodawca domagał się zasądzenia od uczestniczki wynagrodzenia za korzystanie przez nią z nieruchomości ponad udział, a uczestniczka domagała się zasądzenia utraconych dochodów z nieruchomości, która nie mogła być w dotychczasowym zakresie i warunkach wynajmowana. Uczestniczka w rzeczywistości domagała się równowartości szkody, którą poniosła nie mogąc wynajmować przedmiotowej nieruchomości z uwagi na sprzeciw wnioskodawcy. Analizując przedmiotowe roszczenia należy wskazać, że nie można zgodzić się z Sądem Rejonowym, by wnioskodawca nie wykazał, że uczestniczka utrudniała mu wykonywanie uprawnień do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej. Niewątpliwie od kwietnia 2002 roku S. S. (1) nie posiadał dostępu do nieruchomości. Pomimo skierowania w dniu 16.12.2004 roku do pełnomocnika uczestniczki wezwania do wydania kluczy do wspólnego domu stron, klucze takie nie zostały mu wydane. Wnioskodawca objął część domu w posiadanie dopiero w maju 2006 roku na skutek własnego działania i utracił je ponownie 23.04.2009 roku, kiedy doszło do eksmisji M. T. z nieruchomości. Z drugiej strony S. S. (1) stanowczo sprzeciwiał się wynajmowi nieruchomości, stanowisko swoje zawarł już w przywołanym piśmie z dnia 16.12.2004 roku. Przesłuchiwany w charakterze strony zeznał, że po kwietniu 2002 roku nie było ze strony uczestniczki zwrócenia się do niego z konkretną propozycją najmu tej nieruchomości, tj. uczestniczka nie wskazała mu konkretnej osoby najemcy, nie przedłożyła mu projektu umowy. S. S. (1) oczekiwał, że otrzyma klucze do nieruchomości i będzie wspólnie z M. S. decydować o wszystkich rzeczach związanych z wynajmem nieruchomości, a nie jej radca prawny, który będzie manipulował jego majątkiem (k. 330). Odnosząc się do roszczenia uczestniczki wskazać należy, że właściciel nie ma obowiązku wynajmowania swojej nieruchomości, ani wyrażania zgody na wynajem. Stąd też nie można postawić z tego tytułu S. S. (1) żadnego zarzutu. Uprawnienie do rozporządzania rzeczą (także przez jej wynajęcie) jest bowiem wpisane w istotę prawa własności (art. 140 k.c.) i stanowi dyskrecyjne uprawnienie właściciela, a zatem odmowa zgody na wynajęcie rzeczy nie może być oceniana jako bezprawna. Dodatkowo wskazać należy, że uczestniczka mogła zakwestionować decyzję byłego męża przed sądem w trybie art. 199 zd. 2 k.c. Niezależnie od tego trafnie wskazuje Sąd Rejonowy,



że obie strony ponoszą odpowiedzialność za to, że z nieruchomości nie uzyskano pożytków, zwłaszcza w kontekście ustaleń faktycznych uzupełnionych w postępowaniu odwoławczym. Zauważyć należy, że gdyby uczestniczka wydała klucze do nieruchomości wnioskodawcy, nieruchomość prawdopodobnie byłaby dalej wynajmowana. M. S. pozbawiła się dochodów z najmu przedmiotowej nieruchomości częściowo na skutek własnej postawy. Z drugiej strony wnioskodawca nigdy nie wyzwał uczestniczki z posiadania całej nieruchomości. Także w okresie, w którym posiadał nieruchomość, pozostawił część pomieszczeń do jej dyspozycji. W świetle powyższego brak jest podstaw do zasądzenia jakichkolwiek kwot z tytułu utraconych dochodów z nieruchomości na rzecz M. S.. Jeżeli chodzi o roszczenie wnioskodawcy, to z pewnością był on przez szereg lat pozbawiony posiadania nieruchomości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 19 marca 2013 r. III CZP 88/12 współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. OSNC 2013/9/103, M.Prawn. 2013/24/1315. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy m.in. wskazał, że roszczenie o wynagrodzenie za bezprawne korzystanie z rzeczy wspólnej przez innego współwłaściciela może być dochodzone zarówno obok roszczenia o zwrot pożytków (art. 207 k.c.), jak i samodzielnie, nawet wtedy, gdy żadne pożytki lub inne przychody nie zostały przez bezprawnie władającego współwłaściciela pobrane. Taki współwłaściciel pozbawiony lub bezprawnie niedopuszczony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej może też dochodzić zarówno dopuszczenia do współposiadania, jak i wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli, gdyż takie roszczenie, jeżeli powstanie, ma charakter samodzielny, a nie akcesoryjny (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, nr 12, poz. 195 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00, "Biuletyn SN" 2000, nr 10, s. 10, z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03, "Wokanda" 2004, nr 11, s. 10, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, niepubl., z dnia 9 marca 2007 r., 11 CSK 457/06, niepubl., z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, niepubl., oraz z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 32/10, OSNC-ZD 2011, nr B, poz. 27). O wysokości należnego uprawnionemu współwłaścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy oraz czas bezprawnego współposiadania i korzystania z rzeczy przez innego współwłaściciela (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209, z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91 i z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, niepubl.). Niewątpliwie M. S. korzystała z nieruchomości przy ul. (...) z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający współposiadanie S. S. (1). Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że brak jest podstaw do zasądzenia na rzecz wnioskodawcy wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy, gdyż to wnioskodawca własnym działaniem uniemożliwił wynajem nieruchomości. M. S., w miarę możliwości rynkowych, wynajmowała część nieruchomości i połowę pożytków uzyskanych z tego tytułu Sąd I instancji zasądził na rzecz wnioskodawcy. Trudno zatem twierdzić, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy należy się wnioskodawcy wynagrodzenie według stawek rynkowych, skoro to sam wnioskodawca uniemożliwił uzyskanie takich stawek. Jego sprzeciw zasadniczo uniemożliwił wynajmowanie nieruchomości. Zdaniem Sądu Odwoławczego zasądzenie na rzecz wnioskodawcy żądanych kwot byłoby nie tylko nienależne, ale także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i elementarnym poczuciem sprawiedliwości.

Rozważając żądanie stron zwrotu nakładów z majątku odrębnego na majątek wspólny, wskazać należy, że dla zasądzenia takich nakładów konieczne jest wykazanie nie tylko ich wysokości, ale także zasadności. T.. należy wykazać, że poniesione nakłady służyły majątkowi wspólnemu. Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 31.05.2010 roku sygn.. akt I ACa 458/10 stwierdził, że poniesienie przez jednego ze współwłaścicieli nakładów na przedmiot współwłasności, upoważnia tego współwłaściciela do żądania zwrotu przez każdego z pozostałych współwłaścicieli odpowiedniej wartości części wykonanego świadczenia, obliczonej w stosunku do wielkości udziału (art. 376 i 207 k.c.). W przedmiotowej sprawie strony wzajemnie zaprzeczyły zasadę domagania się zwrotu konkretnych kwot z tytułu rozliczenia nakładów, a wnioskodawczyni dodatkowo zaprzeczyła ich wysokość. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy nie uwzględnił wydatków poniesionych przez obie strony na energię elektryczną i gaz. Nie można bowiem ustalić, czy poniesione wydatki związane były z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, czy też z potrzebami współwłaścicieli. Podobnie nie zostało wykazane, że przeglądy sieci gazowej i serwis pieca CO oraz zapłata za wodę i ścieki oraz

śmiej związane były z potrzebami nieruchomości wspólnej, a nie z potrzebami przebywających w nieruchomości współwłaścicieli lub najemców.

Wnioskodawca nie udowodnił z kolei wysokości poniesionych przez siebie kosztów prac naprawczych i konserwatorskich przeprowadzonych na nieruchomości (k. 61 i 62). Nie zostały przedłożone żadne dowody co do ich wysokości. Z tych przyczyn, wobec zakwestionowania ich wysokości przez uczestniczkę należało żądanie wnioskodawcy oddalić. Co do żądania zwrotu kwoty 400 USD za zwróconą najemcy M. G. kaucję, to zauważyć należy, że najemca opuścił nieruchomość wyłącznie na skutek działań wnioskodawcy, brak jest zatem podstaw do formułowania żądań z tego tytułu do uczestniczki.

Niewątpliwie spośród nakładów i wydatków zgłoszonych przez uczestniczkę na uwzględnienie zasługują wydatki na alarm i ochronę nieruchomości, zapłatę podatku od nieruchomości i jej ubezpieczenie. Wydatki te zamykają się do końca roku 2009 łączną kwotą 13.192 zł (vide: opinia biegłego i powołane tam dokumenty k. 448 – 454). Następnie z pisma uczestniczki z dnia 14.04.2014 roku (k. 570 – 581) oraz załączonych do niego dokumentów wynika, że M. S. poniosła dodatkowo opłatę za podatek od nieruchomości za rok 2014 w kwocie 695 zł, opłatę za monitorowanie nieruchomości za grudzień 2012 r., za styczeń 2013 r., za luty 2013 r., za marzec 2013 r., za kwiecień 2013 r., za maj 2013, za czerwiec 2013, za lipiec 2013 r., za sierpień 2013 r., za wrzesień 2013 r., za październik 2013 r., za listopad 2013 r. i za grudzień 2013 w kwocie 61,50 (k. 577) za styczeń 2014, za luty 2014 w kwocie po 61,50 zł miesięcznie oraz za serwisowanie nadajnika GSM kwotą 550 zł. Razem przywołane wydatki stanowią kwotę 2167,50 zł. Pismem z dnia 27.04.2015 r. (k. 671 – 681) uczestniczka zgłosiła do rozliczenia kwotę 922,50 zł tytułem ochrony nieruchomości za okres od stycznia 2014 r. do marca 2015 r. oraz podatek od nieruchomości za 2015 r. w kwocie 695 zł. Łącznie dochodzona przez uczestniczkę z tytułu zwrotu nakładów kwota to 16.977 zł.

Z tej kwoty połowę wnioskodawca winien zwrócić uczestniczce. Wobec powyższego Sąd Okręgowy zmienił punkt X zaskarżonego orzeczenia, zasądzając od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwotę 8.488,50 zł tytułem zwrotu nakładów z majątku odrębnego na majątek wspólny, a w pozostałej części żądanie o zwrot nakładów oddalił.

Zasadnie Sąd Rejonowy oddalił żądanie uczestniczki o zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kwoty 80.000 zł tytułem szkody. Istnienia takiej szkody wnioskodawczyni bowiem nie udowodniła. Brak jest materiału dowodowego pozwalającego poczynić ustalenia faktyczne, by S. S. (1) w okresie kiedy zajmował nieruchomość doprowadził do jej pogorszenia. Z protokołu komorniczego wprowadzenia M. S. w posiadanie nieruchomości (k. 25-27 akt sygn. III Km 190/09) nie wynika, aby uczestniczka stwierdziła wówczas jakiegokolwiek szkody. Co więcej nie była zainteresowana informacjami o eksploatacji budynku, które chciał jej przekazać M. T.. Uczestniczka nie uprawdopodobniła nawet faktu wystąpienia tych szkód, np. poprzez wykonanie fotografii. O rzekomych szkodach uczestniczka nie wspomina także w trakcie swojego przesłuchania. Sam wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego nie może zostać uznany za wystarczający, gdyż jak już wyżej wskazano, rolą biegłego nie jest ustalenie stanu faktycznego.

Za bezzasadny uznał Sąd Odwoławczy wniosek S. S. (1) o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym. Wymowa materiału dowodowego jest w tym zakresie jest jednoznaczna – nawet z zeznań wnioskodawcy wynika bowiem, że uczestniczka w miarę swoich możliwości pomagała w budowie domu (k. 327). Ponadto pamiętać trzeba, że uczestniczka na równi z mężem pracowała i zarabkowała w trakcie pobytu w (...), zaś zarobki małżonków S. uzyskane z tej pracy zostały przeznaczone na zakup nieruchomości po powrocie do Polski. W żadnym wypadku nie można więc mówić o wystąpieniu przesłanek z art. 43 § 2 k.r.o. „Ważne powody” nie mają zresztą charakteru jedynie majątkowego. Sytuacja niejednakowego przyczyniania się każdego z małżonków do powstania majątku wspólnego podlega ocenie przez pryzmat norm etycznych (zasad współżycia społecznego). Sąd Najwyższy już wiele lat temu podkreślał, że nie każda sytuacja, gdy występuje dysproporcja w zakresie przyczyniania się małżonków do powstania majątku wspólnego, uzasadnia ustalenie nierównych udziałów. „Ważne powody” istnieją wówczas, gdy małżonek, przeciwko któremu zostało skierowane żądanie, w sposób rażący lub uporczywy nie przyczyniał się, w miarę swoich sił i możliwości zarobkowych, do powstania majątku wspólnego (tak postanowienie SN z 30 listopada 1972 r., III CRN 235/72, LexisNexis nr (...), OSNCP 1973, nr 10, poz. 174 oraz postanowienie SN z 26 listopada 1973 r., III CRN 227/73, LexisNexis nr (...), OSNCP 1974, nr 11, poz. 189). Wskazywano także, że ocenie podlega całokształt wykonywania przez

małżonków ciężących na nich obowiązków względem rodziny, którą przez swój związek założyli (tak postanowienie SN SN z 5 października 1974 r., III CRN 190/74, L.pl nr (...)).

Nie zasługiwał także na uwzględnienie zarzut obydwu apelacji, że Sąd Rejonowy bezzasadnie oparł się na dowodzie z opinii biegłego M. N.. Argument wnioskodawcy, że wartość nieruchomości została zawyżona o ok. 20-25%, zaś uczestniczki, że została zaniżona nie znajduje odzwierciedlenia w analizowanych opiniach. Biegły wielokrotnie ustosunkowywał się do zarzutów wnioskodawcy i uczestniczki, jednak nie wpłynęło to na zmianę jego konkluzji co do treści opinii. Wywody biegłego zawarte w opiniach uzupełniających są przekonujące. Wszystkie czynniki opisane w apelacjach stron zostały uwzględnione w operacie szacunkowym, również w opinii uzupełniającej sporządzonej na zlecenie Sądu II instancji. Fakt, że przyjęta przez biegłego wycena nieruchomości nie odpowiada skarżącym, gdyż przekłada się na wysokość spłaty, nie może być sam w sobie powodem do zmiany zaskarżonego orzeczenia. Z tych też powodów Sąd II instancji nie dopatrywał się naruszenia przepisów postępowania poprzez oddalenie przez Sąd Rejonowy wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego. Wniosek ten został zasadnie oddalony, albowiem zmierzał do przedłużenia postępowania, w sytuacji gdy relewantne dla sprawy fakty zostały już ustalone i były przedmiotem postępowania dowodowego (art. 217 § 3 k.p.c.).

Za uzasadniony uznać należy zarzut wnioskodawcy, że Sąd Rejonowy błędnie wstrzymał wydanie przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy, wyznaczając termin 7 dni od otrzymania przez M. S. pełnej kwoty spłaty. Podstawę prawną tego rozstrzygnięcia stanowi art. 624 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym: Jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy albo jej część przypadnie współwłaścicielowi, który nie włada tą rzeczą lub jej częścią, sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności orzeknie również co do wydania jej przez pozostałych współwłaścicieli, określając stosownie do okoliczności termin wydania. Sąd Odwoławczy badając przedmiotową sprawę doszedł do wniosku, że nie zachodzi sytuacja, w której należałoby odroczyć termin wydania nieruchomości S. S. (1). Uczestniczka zaspokaja bowiem swoje potrzeby mieszkaniowe poza sporną nieruchomością, a wnioskodawca jest od wielu lat pozbawiony dostępu do przedmiotu współwłasności. Odroczenie terminu wydania nieruchomości do czasu uiszczenia pełnej spłaty, przy rozłożeniu spłaty na dwie raty, narazi interesy majątkowe wnioskodawcy na uszczerbek, gdyż rodzi ryzyko pogorszenia stanu nieruchomości. Za wystarczające Sąd Okręgowy uznaje zabezpieczenie spłaty hipoteką przymusową. Zgodnie z art. 212 § 3 kc 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. Jednym ze sposobów zabezpieczenia spłaty jest ustanowienie hipoteki przymusowej. W przedmiotowej sprawie za zasadny uznał Sąd Okręgowy wniosek uczestniczki dotyczący zabezpieczenia spłaty, skoro wnioskodawca zamieszkuje na terenie Stanów Zjednoczonych. Za wystarczające uznać należy zabezpieczenie samej kwoty spłaty, gdyż obciążenie nieruchomości hipoteką w wysokości prawie równej jej wartości dla zabezpieczenia odsetek o całkowicie nieustalonej wysokości obciążałoby wnioskodawcę ponad miarę. Zwłaszcza w sytuacji, gdy S. S. (1) będzie musiał zaciągnąć kredyt celem uiszczenia spłaty na rzecz uczestniczki. Obowiązek zastosowania prawidłowych przepisów prawa obciąża Sąd niezależnie od wskazań stron. W przedmiotowej sprawie podstawą ustanowienia hipoteki przymusowej dla zabezpieczenia spłaty jest regulacja szczególna art. 212 par 3 kc, nie zaś art. 730 par 2 kpc. Dalej idący wniosek o zabezpieczenie należało oddalić, gdyż po pierwsze kwota nakładów zasądzonych od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki z uwagi na jej wysokość tj. 8.488,50 zł nie rodzi obawy, że wnioskodawca jej nie uiszczy, a po drugie nie jest to roszczenie o świadczenie, którego termin spełnienia jeszcze nie nastąpił. Postanowienie Sądu Okręgowego uprawomocniło się bowiem w dniu 6 grudnia 2016 roku i z tą chwilą zasądzona tytułem nakładów kwota stała się wymagalna.

Jeżeli zaś chodzi o kwestię sposobu zniesienia współwłasności, Sąd Okręgowy w pełni akceptuje rozstrzygnięcie Sądu I instancji w zakresie przyznania tej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy za spłatą uczestniczki. O ile wnioskodawca deklaruje posiadanie znacznych oszczędności w kwocie około 500.000 zł, które może przeznaczyć na zaspokojenie roszczeń uczestniczki (k. 329), to w świetle zeznań samej uczestniczki (k. 334) trudno przyjąć, że jej sytuacja materialna gwarantuje wnioskodawcy realne uzyskanie spłaty. Uczestniczka wnosząc apelację wskazała, że wnosi o przyznanie jej na własność przedmiotowej nieruchomości, jeżeli spłata nie przekraczałaby kwoty 300.000 zł. Sąd Odwoławczy zmodyfikował jedynie terminy spłaty biorąc pod uwagę jej wysokość. Pierwszą ratę wnioskodawca

będzie mógł uiścić z posiadanych oszczędności, zaś termin uiszczenia drugiej raty pozwala na ewentualne zaciągnięcie kredytu. Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu apelacji wnioskodawcy, by zasądzoną kwotę rozłożyć na większą ilość rat, gdyż S. S. (1) jest osobą dobrze sytuowaną, mieszka i pracuje w (...). Na rozprawie w dniu 4 marca 2016 roku pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, że wniosek o rozłożenie na raty jest uzasadniony tym, że wnioskodawca nie chciałby wyzbywać się wszystkich swoich oszczędności i gospodarczo zasadne dla niego jest ratalne uiszczenie spłat (k. 742). Interes majątkowy wnioskodawcy nie może zostać uznany za wystarczający w przedmiotowej kwestii, gdyż uczestniczka ma prawo do otrzymania spłaty w rozsądnym terminie. Sąd rozstrzygając o sposobie uiszczenia spłat musi brać pod uwagę interes obu stron postępowania.

Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy częściowo zmienił zaskarżone postanowienie (art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), zaś w pozostałym zakresie oddalił obie apelacje (art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Co do kosztów postępowania za II instancję, Sąd Okręgowy nakazał pobrać, na podstawie art. 83 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych od wnioskodawcy i od uczestniczki kwoty po 902,23 zł, tytułem zwrotu kwot wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa tytułem wydatku w postaci wynagrodzenia biegłego. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy na podstawie art. 520 par 1 kpc w zw. z art. 391 par 1 kpc stwierdził, że wnioskodawca i uczestniczka ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. W ocenie Sądu brak było powodów, do stosunkowego rozdzielenia kosztów lub włożenia ich na jedną ze stron, albowiem obie strony były na równi zainteresowane w rozstrzygnięciu i żadna nie może być uznana za wygrywającą lub przegrywającą (por. art. 520 § 2 i 3 k.p.c.)

SSO Anna Nowak SSO Magdalena Meroń – Pomarańska SSO Weronika Oklejak