

Sygn. akt IX Ca 786/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska (spr.)
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek SO Jolanta Strumiłło
Protokolant:	p.o. sekr. sąd. Karolina Modzelewska

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2014 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku R. P. i I. P.

z udziałem Gminy R. i B. M.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki Gminy R. od postanowienia Sądu Rejonowego w Kętrzynie z dnia 30 lipca 2013 r., sygn. akt I Ns 67/13,

p o s t a n a w i a :

I. oddalić apelację,

II. zasądzić od uczestniczki Gminy R. na rzecz wnioskodawców kwotę 425 zł (czteryście dwadzieścia pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania za instancję odwoławczą.

### **Sygn. Akt IX Ca 786/13 UZASADNIENIE**

Wnioskodawcy I.i R.małż. P.wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w Ś.nr (...) działka nr (...)o zabudowanej budynkiem mieszkalnym i studnią, o wartości 59.000 zł poprzez przyznanie jej im na własność za spłatą na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Wnieśli także o zasądzenie od gminy R.kwoty 30.000 zł. Ostatecznie sprecyzowali żądanie do kwoty 14.966 zł z odsetkami od 01 stycznia 2002r.

Gmina R. nie sprzeciwiła się wnioskowi co do zasady, a co do żądania zasądzenia nakładów wniosła o jego oddalenie z uwagi na nieudokumentowanie wartości wykonanych prac.

Uczestniczka B. M. poparła ostatecznie wniosek wnioskodawców.

Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2011r. Sąd Rejonowy w Kętrzynie zniósł współwłasność nieruchomości, zasądził stosowne splaty na rzecz współwłaścicieli i rozstrzygnął o kosztach, oddalając wniosek o o zasądzenie zwrotu nakładów na przedmiot współwłasności od uczestniczki Gminy R..

Postanowieniem z dnia 20 listopada 2012r. Sąd Okręgowy w Olsztynie uchylił wymienione orzeczenie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kętrzynie. W uzasadnieniu wskazał, iż Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy. Sąd Okręgowy wskazał, iż niezasadne było oddalenie wniosku o zwrot nakładów z powodu braku legitymacji uczestnika postępowania.

Postanowieniem dnia 30 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Kętrzynie ponownie rozpoznając wniosek umorzył postępowanie co do zniesienia współwłasności, zasądził od uczestnika Gminy R. na rzecz wnioskodawców kwotę 14.966 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2002 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów. Nadto Sąd ustalił wartość przedmiotu podziału na 317.000 zł i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że w 2000r. wnioskodawcy przeprowadzili gruntowny remont budynku położonego w Ś.pod numerem (...) gmina R.. Koszt przeprowadzonych prac według cen z 2001r. to kwota 31.842,60 zł. Udział Gminy R.w kosztach remontu opiewał na kwotę 14.966 zł na dzień poczynienia wymienionych nakładów.

Sąd przyjął, że stosownie do ustnego porozumienia stron Gmina po wykonaniu prac miała partycypować w tych kosztach do wysokości swojego udziału w nieruchomości. Z uwagi na nie przedstawienie przez wnioskodawców faktury zawierającej koszty wykonania prac remontowych, Gmina nie zwróciła wnioskodawcom przypadającej na nią części kosztów remontu. Gmina R. nie kwestionowała zakresu rzeczowego wykonanych prac remontowych w postaci nakładów koniecznych.

Dalej zaznaczono, że na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2013r. wnioskodawcy oraz uczestniczka B. M.zawarli ugodę przed Sądem co do zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w Ś.L.nr (...) działka nr (...)o zabudowanej budynkiem mieszkalnym i studnią. Znieśli zgodnie współwłasność nieruchomości o wartości 317 000,00 w ten sposób, że w całości przyznali ją na własność I. P.i R. P.na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej a tytułem splaty wartości udziału I. P.i R. P.solidarnie zobowiązali się zapłacić na rzecz B. M.kwotę 148 990,00 złotych w terminie do dnia 05 maja 2013r. Uczestniczka B. M.zobowiązała się wydać wnioskodawcom posiadaną przez nią część nieruchomości do dnia 05 maja 2013r. powyższa ugoda wyczerpała wszelkie wzajemne roszczenia wnioskodawców R. P.i I. P.i uczestniczki B. M.w zakresie zniesienia współwłasności.

Sąd Rejonowy uznał, że zawarta ugoda nie jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego, nie zmierza też do obejścia prawa i tego na podstawie art. 355 §1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc postępowanie w sprawie zostało umorzone.

Co do kwestii spornej dotyczącej zwrotu nakładów koniecznych poczynionych przez wnioskodawców na wymienioną nieruchomość w 2001r. Sąd wskazał, że Gmina R. nie kwestionowała wykonania przez wnioskodawców robót budowlanych związanych z odnowieniem budynku, oraz obietnicy zwrotu wnioskodawcom kosztów w wysokości 47% stosownie do udziału w nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, że niezbędna w sprawie była opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości co do wartości nakładów poczynionych przez wnioskodawców na nieruchomość położoną Ś., według cen obowiązujących w dacie poczynienia nakładów przez wnioskodawców, tj. w 2001r. Wartość robót remontowych wyliczona została na podstawie zakresu rzeczowego opisanego na k. 64-65, wartość robót remontowych wyszczególnionych na k. 63 wyliczono na podstawie dokonanego pomiaru z natury Zakres rzeczowy prac remontowych został potwierdzony przez przedstawiciela Gminy R. A. R.. Gmina nie kwestionowała faktu wykonania prac remontowych we wskazanym zakresie.

Sąd Rejonowy podniósł, że roszczenie o nakłady konieczne powstaje i staje się wymagalne w sytuacji określonej w art. 226 k.c. z momentem ich dokonania. Nakładami koniecznymi są wydatki na remonty i konserwację rzeczy. W

stosunku do wielkości udziałów współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Chodzi tu o wszelkiego rodzaju wydatki na rzecz, zarówno nakłady konieczne, oraz związane z normalną eksploatacją rzeczy. Współwłaściciel, który poniósł wydatki na rzecz wspólną, może żądać od pozostałych współwłaścicieli ich zwrotu w częściach odpowiadających ich udziałom.

Wobec bezspornego poczynienia nakładów na nieruchomości przez wnioskodawców powództwo zasługiwało na uwzględnienie. W ocenie sądu stanowisko gminy, która domaga się przedstawienia faktury, było dalece niekonsekwentne. Kwestia zobowiązania wnioskodawców do przedstawienia faktury, nie była przedmiotem ustaleń ustnych pomiędzy stronami. Prace remontowe zostały wykonane metodą gospodarczą we własnym zakresie. Jednak fakt wykonania prac, wartość prac remontowych i zakres rzeczowy robót został uznany przez Gminę R. i nie był w żadnej części kwestionowany. Wnioskodawcy nie zobowiązali się do przedstawienia żadnych faktur. Na tą okoliczność brak jest jakichkolwiek dowodów.

Na marginesie zaznaczono, iż Gmina R. zbyła udział 47/100 części we współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w Ś.nr (...) działka nr (...)o zabudowanej budynkiem mieszkalnym i studnią, w dniu 24 września 2008r. za kwotę 28.443,00 zł. W dniu 08 kwietnia 2011r. biegła I. F. ustaliła wartość całej nieruchomości na kwotę 317.000 zł. Wobec czego udział 47/100 w wymienionej nieruchomości stanowił odpowiednio wartość 148.990 zł.

Wobec powyższego o odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 kc w zw. z art. 207 kc od dnia ich wymagalności ,tj. od dnia poczynienia nakładów koniecznych na wymienioną nieruchomość.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc, a o kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła apelacją uczestniczka Gmina R. w części zasądzonej od skarżącego na rzecz wnioskodawców kwotę 14.966 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2002 r. do dnia zapłaty, oraz w części orzekających o kosztach postępowania.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła :

1. naruszenie prawa materialnego to jest art. 481 § 1 kc poprzez uznanie, że wnioskodawcom należą się odsetki od dnia 1 stycznia 2002 r.,
2. naruszenie prawa materialnego to jest niezastosowanie art. 476 kc biorąc pod uwagę, że w niniejszej sprawie nie został ustalony termin wykonania prac, zasady ich odbioru oraz wartość końcowa robót a wnioskodawcy wartość przedmiotu sporu określili dopiero na etapie postępowania sądowego, to jest po opinii biegłego z dnia 17 maja 2013 r.,
3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na założeniu, że wszystkie nakłady poczynione na nieruchomość są nakładami koniecznymi podczas, gdy remont bramy i studni do takich nie należą, oraz stwierdzeniu, że Gmina uznała zakres rzeczowy prac oraz wartość prac remontowych jednocześnie nie zobowiązując wnioskodawców do przedstawienia stosownego rozliczenia prac remontowych,
4. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że w sprawie bez znaczenia pozostaje fakt pełnienia przez wnioskodawcę funkcji Skarbnika pozwanej gminy R. w dacie ustaleń czynionych w zakresie remontu nieruchomości i niezastosowanie art. 5 i 58 kc.

Mając na względzie powyższe skarżąca wniosła o zmianę postanowienia i oddalenie powództwa w części zasądzonej odsetki umowne liczone od dnia 1 stycznia 2002 r., oddalenie powództwa w części zasądzonej kwotę 1.704,5 zł stanowiącej udział w nakładach zbytkownych poczynionych przez wnioskodawców to jest wydatki na remont studni i bramy, oraz w zakresie zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył , co następuje:**

Apelacja podlegała oddaleniu.

Wnioski i argumentację Sądu I Instancji, zawartą w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy podziela, czyniąc częścią własnych rozważań. Wobec tego nie istnieje potrzeba oceny każdego z przeprowadzonych dowodów, a wystarczające będzie odniesienie się do zarzutów apelacyjnych. Będzie to zgodne ze stanowiskiem orzecznictwa dopuszczającego taką formę uzasadnienia orzeczenia Sądu II Instancji /por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, OSNC 1999/3/60, Lex 1215038 wyrok Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2003r., III CKN 1217/00, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r. II CSK 18/07, Lex 966804/ .

Spór w niniejszej sprawie na obecnym etapie sprowadził się do kwestii zasadności zwrotu nakładów poczynionych przez wnioskodawców, co wedle uczestników nie mogło mieć miejsca z uwagi na nie przedłożenie faktur z tytułu nakładów. W toku postępowania apelacyjnego zakwestionowano dodatkowo zakres nakładów uznając część z nich jako zbyteczne.

Zaznaczenia wymaga, że zakres nakładów poczynionych przez wnioskodawców jawił się jako bezsporny. Ich wartość ustalono natomiast w oparciu o opinię biegłego powołanego w sprawie. Opinia ta nie została skutecznie w sposób merytoryczny podważona . W toku postępowania skarżący kwestionował co prawda nieuwzględnienie przez biegłego, że część materiałów do remontu wnioskodawcy uzyskali z odzysku, ale ostatecznie wyjaśniono bezzasadność ich stanowiska. Dodatkowo, co najistotniejszym w sprawie, pełnomocnik Gminy na rozprawie w dniu 17 lipca 2013 r. ( to jest ostatnim terminem przez publikacją wyroku) wskazał, że Gmina nie kwestionuje samego remontu, faktu zgody na niego, z jednoczesnym uznaniem, że jest gotowa zapłacić wnioskodawcom wyliczone przez biegłego koszty bez odsetek ( k.448 verte).

Wobec powyższego prawidłowym było oparcie rozstrzygnięcia co do wysokości poniesionych nakładów na dowodzie z opinii biegłego.

Podkreślenia przy tym wymaga, że nie kwestionowaną okolicznością był także fakt zgody Gminy R. na przeprowadzenie gruntownego remontu nieruchomości. Nie przedstawiono natomiast żadnych dowodów, że owe uzgodnienia dotyczyły także przedstawienia faktur za czynione nakłady.

Wskazać należy, że obowiązek zwrotu nakładów koniecznych wobec współwłaściciela który takie nakłady poczynił wynika z ustawy. Istnieje możliwość umownego, odmiennego uregulowania ponoszenia ciężarów związanych z rzeczą wspólną, jednakże w sprawie takowych ustaleń nie udowodniono. Zgoda Gminy na remont czyli poczynienie nakładów koniecznych, z obietnicą partycypowania w kosztach stosownie do udziału w nieruchomości, odpowiadała regulacji ustawowej. Dowodów na odmiennie ustalenia nie przedstawiono.

Podstawowymi prawami związanymi ze współwłasnością jest rozporządzanie tą rzeczą przez wszystkich współwłaścicieli, lub udziałem przez każdego z nich, oraz współposiadanie tej rzeczy oraz korzystanie z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Zasady te, uzupełnia konieczność ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą przez wszystkich współwłaścicieli zgodnie z ich udziałami, a także udziału w zyskach i pożytkach z nią związanych.

Sąd Okręgowy uznał, że wszystkie poczynione na nieruchomość nakłady przez wnioskodawców, zostały dokonane za uprzednią zgodą Gminy R., oraz były nakładami koniecznymi. Przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należytym stanie.

Z akt sprawy wynika, że nieruchomość objęta postępowaniem przed przystąpieniem wnioskodawców do remontu była w bardzo złym stanie. Wymagała szeregu prac. Była ogrodzona siatką, która przed remontem była zerwana. Także brama wjazdowa była zdewastowana. Wobec tego trudno nie uznać, że remont całej nieruchomości nie wymagał objęcia także ogrodzenia i bramy, gdyż elementy te, wymagały naprawy w szczególności z uwagi na usytuowanie nieruchomości .

Odnośnie remontu studni należy podkreślić, że korzystała z niej uczestniczka J.. Jako, że nakłady czynione były w czasie kiedy była uprawnioną do zajmowania nieruchomości, to oczywistym jest, że studnia dotąd niezabezpieczona wymagała remontu, by dalej mogła spełniać swoje cele.

W tych warunkach zarówno zakres nakładów jak i ich wartość wymagały zaakceptowania. Sąd Okręgowy nie stwierdził istnienia żadnych okoliczności nakazujących odmienną ocenę dowodów w omówionym zakresie.

W zakresie zarzutu określenia daty odsetek ustawowych od zasądzonego świadczenia od dnia 1 stycznia 2002 r. należy wskazać, że bezspornym jest, iż nie przedstawiono dowodów pozwalających na ustalenie konkretnego terminu wykonania prac remontowych nieruchomości, a także partycypowania w kosztach z tego tytułu. Niemniej jednak niekwestionowanym było, że prace te przeprowadzono w latach 2000 i 2001. Zatem przyjęcie daty od 1 stycznia 2002 r. kiedy z całą pewnością, bezspornie nakłady poczyniono było zasadnym. W dacie tej roszczenie wnioskodawców było wymagalne. Słuszności tego twierdzenia nie niweczy fakt, nie przedstawienia faktur na okoliczność poczynienia nakładów, skarżący nie udowodnił by strony dokonały ustaleń w tym zakresie. Zatem decydująca była regulacja ustawowa z art. 207 kc, z której wykładni celowościowej i językowej nie wynika, aby istniała zależność poniesienia wydatków od ich udokumentowania wystawioną fakturą czy rachunkami, a od ich faktycznego dokonania.

Powyższe potwierdza orzecznictwo wskazujące, że brak podstaw do przyjęcia, że roszczenie o zapłatę odpowiedniej części wydatków powstaje w innej chwili niż poniesienie tych wydatków. Skoro wydatki są dokonywane w związku z czynnościami zarządu rzeczą i z zachowaniem zasad zarządu rzeczą wspólną, brak powodów i argumentów, aby roszczenie o zapłatę odpowiedniej części wydatków przez współwłaściciela, który pierwotnie nie uczestniczył w ich poniesieniu, powstawało w innej chwili niż poniesienie wydatku przez innego współwłaściciela. O trafności takiego wnioskowania można pośrednio wnioskować z użytego w art. 207 in fine k.c. sformułowania "współwłaściciele ponoszą". Użycie czasu teraźniejszego oraz stanowczej formy czasownika "ponoszą", przemawia za uznaniem, że roszczenie o zapłatę części wydatków, odpowiedniej do wielkości udziału, powstaje z chwilą poniesienia wydatków związanych z rzeczą, wynikających z czynności dokonanej zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną / wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r. III CZP 144/07 Lex 342327/.

W dacie ustalonej przez Sąd Rejonowy jako początkowej dacie naliczania odsetek nakłady były wykonane, co było niekwestionowane. Wobec tego wnioskodawcy mogą od tego czasu domagać się naliczenia odsetek, gdyż na pewno od tej chwili skarżący pozostawał w zwłoce.

W kwestii zarzutów naruszenia art. 58 kc i 5 kc skarżący nie wykazał w czym ma się wyrażać naruszenie tych przepisów. Sam fakt pełnienia przez wnioskodawczynię funkcji w organach finansowych Gminy nie przesądza o niezasadności roszczenia, w sytuacji gdy udowodniono zgodę skarżącego na poczynienie remontu nieruchomości i jego zakres. Poza tym powoływanie się na nadużycie prawa wymaga wskazania konkretnych zasad, które zdaniem zgłaszającego taki zarzut zostały naruszone. Takich natomiast skarżący nie zgłosił.

W zakresie rozstrzygnięcia o kosztach uczestnik nie wskazał konkretnych zarzutów, ogólnie kwestionując orzeczenie. Sąd Okręgowy uznał więc, że rozstrzygnięcie o kosztach nie podlega zmianie, jako że jest wynikiem toczącego się postępowania oraz stanowisk i wniosków stron.

Wobec powyższego apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc. O kosztach za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 §2 kpc uznając, że interesy wnioskodawców i uczestniczki były sprzeczne.