

## POSTANOWIENIE

Dnia 2 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.),
Sędziowie:	SSO Dorota Ciejek, SSO Jacek Barczewski,
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie,

sprawy z wniosku E. G.

z udziałem K. L. (1) i B. G.

o zniesienie współwłasności,

na skutek apelacji uczestnika K. L. (1) na postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 4 grudnia 2014 r., sygn. akt X Ns 704/13,

### ***postanawia:***

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punktach IV, V i VI w ten sposób, że:

a) zasądzoną na rzecz uczestnika w punkcie IV kwotę 13.233,44 zł podwyższyć do kwoty 34.446,25 zł (trzydzieści cztery tysiące czterysta czterdzieści sześć złotych dwadzieścia pięć groszy),

b) zasądzoną na rzecz uczestnika K. L. (1) w punkcie V kwotę 4.299,80 zł podwyższyć do kwoty 4.315,73 zł (cztery tysiące trzysta piętnaście złotych siedemdziesiąt trzy grosze),

c) nadać punktowi VI następującą treść: rozłożyć zasądzone na rzecz uczestnika K. L. (1) w punktach IV i V postanowienia kwoty na 3 następujące raty: pierwsza rata w wysokości 8.761,98 zł (osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy) płatna do 31 lipca 2015 r. , kolejne dwie raty po 15.000 zł (piętnaście tysięcy złotych) każda płatne odpowiednio do 31 stycznia 2016 r. i 31 lipca 2016 r. z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat,

2. oddalić apelację w pozostałej części;

3. ustalić, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni E. G. wniosła o zniesienie współwłasności lokalu mieszkalnego, który stanowi własność jej i uczestników postępowania – B. G. i K. L. (2), położonego w O., przy ulicy (...), poprzez przyznanie przedmiotowego lokalu na jej wyłączną własność.

W uzasadnieniu wskazała, że lokal mieszkalny został zakupiony wspólnie przez nią i uczestników postępowania częściowo z zaciągniętego kredytu, przez nią i M. Z. (1) oraz częściowo z wniesionego przez kredytobiorców wkładu własnego. Przedmiotowy lokal obciążony jest hipoteką w wysokości 252.671,- zł. Obecnie wyłącznie wnioskodawczyni dokonuje spłaty zaciągniętego kredytu. Na dzień składania wniosku do spłaty pozostaje jeszcze kwota 126.416,61 zł należności głównej plus odsetki. De facto lokal został zakupiony w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uczestników i ich wspólnego dziecka. W okresie trwania związku uczestników ponosili oni koszty utrzymania lokalu i obsługiwali kredyt, czego zaprzestali w maju 2012r. Od tego czasu wszystkie koszty związane z przedmiotem współwłasności ponosi wnioskodawczyni. Ponieważ jest ona z mocy umowy zobowiązana do spłaty kredytu, zasadnym jest przyznanie jej na wyłączną własność przedmiotowego lokalu za spłatą uczestnika w wysokości 10 000zł. Wnioskodawczyni w toku postępowania rozszerzyła wniosek, żądając również od uczestnika wynagrodzenia za korzystanie z jej udziału w nieruchomości za okres od listopada 2008r. do maja 2012r. w wysokości 45 660,84zł. Z uwagi na powyższe okoliczności sprawy oraz fakt, że wartość nieruchomości wspólnej de facto jest niższa niż wysokość kredytu, pozostałego do spłaty, a zaciągniętego wyłącznie na jej zakup i m.in. na potrzeby uczestnika i jego rodziny, którego uczestnik nie jest zobowiązany spłacać, na podstawie art. 5 k.c. wniosła o oddalenie wniosków uczestnika o rozliczenie nakładów dokonanych na przedmiotowy lokal ponad jego udział w nim. Nadto wniosła o zasądzenie od uczestnika kwoty 3.580,34 zł z tytułu rozliczenia się uczestnika z nadpłaty środków pieniężnych otrzymanych od wnioskodawczyni w 2008 r. na remont nieruchomości wspólnej.

Uczestnik postępowania K. L. (2) wniósł o zniesienie współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczyni i zasądzenie od wnioskodawczyni na jego rzecz kwoty 14.186,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem spłaty równowartości jego udziału w tej nieruchomości oraz kwoty 49.168,42 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na tę nieruchomość, płatnych w dwóch ratach, pierwsza w wysokości 24.168,42 zł płatna w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia kończącego niniejsze postępowanie, druga rata płatna terminie czterech miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia kończącego postępowanie w sprawie wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat. W uzasadnieniu wskazała, że wartość nieruchomości wynosi 174.186,35 zł, stąd cena udziału przez niego posiadanego wynosi 14.186,35 zł. Ponadto, od czasu zakupu nieruchomości poczynił nakłady na nią w wysokości 52.589,40 zł. Uczestnik żądał zatem łącznie kwoty 49.168,42 zł tytułem całościowego rozstrzygnięcia wzajemnych roszczeń współwłaścicieli związanych z przedmiotem współwłasności, poniesione ponad jego udział w niej. Na kwotę tę składają się: 38.926,72 zł, którą wpłacił na konto wnioskodawczyni, tytułem spłaty zaciągniętego przez nią i M. Z. (1) kredytu, 5.241,70 zł zapłacona z tytułu nadpłaty bieżących kosztów utrzymania nieruchomości, 5.000 zł jako nadpłata ponad jego udział z tytułu dokonanych remontów zwiększających wartość nieruchomości wspólnej stron. Uczestnik mając na względzie sytuację finansową wnioskodawczyni zgodził się na rozłożenie należności na dwie raty.

Uczestniczka B. G. poparła wniosek wnioskodawczyni. Wskazała, że żądania uczestnika są całkowicie bezpodstawne, bowiem otrzymywał on również od niej sumy pieniężne na bieżące opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości, ale wszelkie kwoty z tego tytułu wpłacał tylko na swoje nazwisko. Podała, że od czasu nabycia przedmiotowego lokalu ona również otrzymywała darowizny od rodziców z przeznaczeniem na opłaty, otrzymywała dochody z nieudokumentowanych źródeł lub umów zlecenia, wykonując prace dorywcze, które przekazywała uczestnikowi. Ponadto sama opłacała rachunki za gaz i energię z tych środków. Wskazała, że to na potrzeby jej związku z uczestnikiem i ich planów założenia rodziny został zaciągnięty kredyt przez wnioskodawczynię i drugą współkredytobiorczynię, będącą jej matką chrzestną. Ona teraz ponosi konsekwencje związane z utratą zaufania ze strony najbliższych wobec niepowodzenia związku. Stąd też względy te powinny być uwzględnione przy rozliczeniu żądań uczestnika w tym

postępowaniu. Ponadto wskazała, że zarówno na wkład własny, jak i na remont lokalu uczestnik nie miał własnych pieniędzy, tylko zostały mu one pożyczone przez M. Z. (1) albo przekazane z kredytu, a rachunki za zakupione materiały, ponieważ on te pieniądze wydatkował, brał tylko na swoje nazwisko, wykorzystując zaufanie jej i jej rodziny. Stąd wniosła o oddalenie wszystkich żądań uczestnika.

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zniósł współwłasność nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer (...) położony w O. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr OL (...) wraz ze związanym z jego własnością udziałem(...) w prawie własności gruntu i części wspólnych budynku, dla którego ten Sąd prowadzi księgę wieczystą KW nr OL (...), należącej do wnioskodawczynie E. G. w (...) części, B. G. (...) części, K. L. (1) w(...) części, w ten sposób, że nieruchomość tę przyznał na wyłączną własność wnioskodawczynie E. G.. Wartość nieruchomości ustalił na kwotę 53.084 złotych. Oddalił wniosek wnioskodawczynie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości wspólnej. Zasądził od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika K. L. (1) kwotę 13.233,44 złotych tytułem zwrotu nakładów na przedmiot współwłasności, w pozostałej zaś części wniosek ten oddalił. Zasądził od wnioskodawczynie na rzecz uczestników K. L. (1) kwotę 4.299,80 złotych, zaś na rzecz B. G. kwotę 1.751,77 złotych tytułem spłat ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Rozłożył zasądzone kwoty na rzecz uczestnika K. L. (1) na siedemnaście rat miesięcznych w kwotach po 1.000 złotych, szesnaście pierwszych rat i ostania siedemnasta rata wyrównawcza w kwocie 1.533,24 złotych, płatnych do dziesiątego dnia każdego miesiąca, przy czym pierwsza rata w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi w razie zwłoki z płatnością każdej raty liczonymi od dnia jej wymagalności do dnia zapłaty. Nakazał uczestniczkę B. G. wydać nieruchomość wnioskodawczynie w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. Orzekł, że koszty postępowania ponosi każda ze stron w związku z jej udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 24 października 2008 r. Bank (...) S.A. udzielił E. G. i M. Z. (1) kredytu hipotecznego w łącznej kwocie 148.630,- zł, w tym kwoty 11.130,- zł na cele modernizacji i remontu domu lub mieszkania i kwoty 137.500,00 zł na zakup mieszkania położonego w O. przy ulicy (...). Kredyt miał zostać spłacony w 228 miesięcznych ratach, a w celu zabezpieczenia kredytu na przedmiotowej nieruchomości została ustanowiona hipoteka kaucyjna na kwotę 252.671,- zł.

W dniu 6 listopada 2008 r. została zawarta umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym oznaczonym numerem (...), położonym przy ul. (...) w O., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z własnością przedmiotowego lokalu sprzedany został związany udział w wysokości 90/10.000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności działki gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nieruchomość nabyli E. G. w udziale (...), B. G. w udziale (...) i K. L. (1) w udziale (...) części za łączną cenę 174.500 zł, w tym:

4. - cena udziału E. G. (...) części wynosi 154.415,05 zł,

- cena udziału B. G. (...) części wynosi 5.898,10 zł,

- cena udziału K. L. (1) (...) wynosi 14.186,85 zł.

Strony zgodnie oświadczyły, że cena sprzedaży 174.500 zł jest równa wartości rynkowej lokalu. Wysokość udziałów w nieruchomości strony zgodnie ustaliły w oparciu o pochodzenie od każdej z nich środków finansowych na zakup tego lokalu.

Tytułem zaliczki E. G., B. G. i K. L. (1) przed zawarciem przedmiotowej umowy uiszcili na konto sprzedającej kwotę 37.000 zł, w tym E. G. kwotę 25.000 zł, na którą składała się kwota 10.000 zł oszczędności wnioskodawczynie i 15.000 zł pożyczone na wpłatę udziału własnego dla B. G. i E. G. przez M. Z. (1). Ponadto K. L. (1) pokrył również koszty sporządzenia umowy. Reszta ceny w kwocie 137.500 zł pochodziła z kredytu udzielonego M. Z. (2) i E. G. przez Bank (...) S.A. w W..

K. L. (1) opłacał raty zaciągniętego przez E. G. i M. Z. (3) kredytu hipotecznego przelewem na konto E. G.. Z tego tytułu uczestnik w okresie od listopada 2008 r. do kwietnia 2012 r. dokonał przelewów na konto kredytowe utworzone wyłącznie na spłatę kredytu hipotecznego na łączną kwotę 38.926,72 zł, z czego spłacony kapitał wyniósł 16.363,05 zł.

W lokalu mieszkalnym położonym w O. przy ulicy (...) zamieszkiwali tylko B. G., K. L. (1) i ich wspólne małoletnie dziecko. Wnioskodawczyni i M. Z. (4) nigdy w przedmiotowym lokalu nie mieszkały, zgodziły się tylko wziąć kredyt hipoteczny przeznaczony na jego zakup, gdyż uczestnicy nie posiadali zdolności kredytowej i bank odmówił im udzielenia kredytu. Strony umówiły się, że kredyt wezmą E. G. (siostra uczestniczki) i M. Z. (4) (ciocia uczestniczki), przy czym zakupione mieszkanie będą użytkować uczestnicy i oni będą spłacać raty zaciągniętego kredytu. Po spłaceniu przez uczestników całości kredytu wnioskodawczyni E. G. miała przepisać na uczestników swój udział w posiadanej nieruchomości. Uczestnicy postępowania rozstali się jednak i K. L. (1) wyprowadził się z przedmiotowej nieruchomości w maju 2012 r. W 2007r. ze związku uczestników urodziło się dziecko, które również z nimi w przedmiotowym lokalu zamieszkiwało.

Jak ustalił Sąd Rejonowy uczestnicy żyli jak rodzina. Prowadzili wspólne gospodarstwo domowe, mieli plany na wspólną przyszłość, wspólnie planowali wydatki i nie dzielili dochodów. Uczestniczka w okresie wspólnego związku do połowy 2012r. otrzymywała dochody nieregularne z umów zlecenia i prac dorywczych, które przeznaczala na bieżące potrzeby związku i wspólnego dziecka stron. Uczestnik prowadził własną działalność gospodarczą w dziedzinie informatyki, jego dochody również nie były regularne, lecz wystarczały na ponoszenie bieżących kosztów utrzymania lokalu i wnoszenie opłat czynszowych przez cały okres zamieszkiwania wspólnego uczestników w przedmiotowym lokalu i opłacanie w miarę systematycznie w tym okresie rat kredytu. Uczestnicy z tytułu tych opłat wnieśli łącznie kwotę 5.241,70 zł. Od czerwca 2012r. opłaty te ponosi wyłącznie uczestniczka B. G., korzystając przy tym z darowizn rodziców. Tylko ona zresztą w tym lokalu zamieszkuje wraz z małoletnim synem uczestników.

Na dzień 13 stycznia 2014 r. saldo z tytułu opłat za mieszkanie położone w O. przy ulicy (...) wyniosło – 299,46 zł.

Po dokonaniu zakupu uczestnicy z pomocą rodziny przeprowadzili remont lokalu. Pieniądze pochodzące z darowizn od obu rodzin uczestników i z kredytu hipotecznego wnioskodawczyni i M. Z. (1) w wysokości 11 130 zł zostały na ten cel w całości przekazane uczestnikowi, który organizował prace remontowe i sam na swoje nazwisko, na faktury wystawione na prowadzoną przez niego działalność gospodarczą, dokonywał ich zakupu. Darowizny były przez rodzinę obojga uczestników dokonywane na nich oboje. Koszt materiałów zużytych do remontu wyniósł łącznie 8.160,24 zł.

Remont przedmiotowego mieszkania był przeprowadzany przez ojca uczestnika, ojca uczestniczki i brata uczestnika. Remont polegał na wymianie płytek, tapet, drzwi, malowaniu ścian, wymianie elektryki.

M. Z. (1) wypłaciła z konta w dniu 14 listopada 2008 r. kwotę 1.500 zł oraz w dniu 25 listopada 2008 r. kwotę 9.630,00 zł, które przekazała uczestnikowi na remont mieszkania. Uczestnik K. L. (1) wpłacił na swoje konto w dniu 27 listopada 2008 r. kwotę 9.300 zł.

Saldo zadłużenia E. G. i M. Z. (1) z tytułu kredytu hipotecznego na dzień 21 marca 2014 r. wyniosło 121.416 zł.

Obecna rynkowa wartość nieruchomości wspólnej liczona bez obciążeń wynosi 174.500 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego żądanie i proponowany sposób zniesienia współwłasności były zasadne. Sąd przyjął wartość nieruchomości wspólnej, z uwzględnieniem aktualnego zadłużenia z tytułu kredytu hipotecznego na kwotę łączną 53.084 zł, co odpowiada różnicy wartości rynkowej nieruchomości, która nie była sporna między stronami, wynoszącej 174.500 zł i kwoty 121.416 zł stanowiącej wartość kredytu pozostającego do spłaty, z uwagi na obciążenie mieszkania hipoteką. Udział uczestnika K. L. (1) w nieruchomości stanowi równowartość kwoty 4.299,80zł. Odnośnie kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości oraz remontu uczestnik nie udowodnił, że poniósł je wyłącznie sam lub, że w ogóle je poniósł ze środków własnych. Żądanie ich zasądzenia było ponadto sprzeczne z art. 5 k.c. Za niezasadne uznał Sąd Rejonowy wzajemne żądania wnioskodawczyni i uczestnika postępowania zapłaty za korzystanie z nieruchomości wspólnej w zakresie przysługujących stronom udziałów w nieruchomości. Wnioskodawczyni i

uczestnik w zakresie okresów objętych żądaniami nie korzystali z nieruchomości wspólnej i nie zwracali się o dopuszczenie do współposiadania. Zasadne natomiast było żądanie rozliczenia nakładów poniesionych przez uczestnika postępowania na spłatę długu z tytułu kredytu obciążającego nieruchomość wspólną. Rozliczeniu nie podlegała jednak spłata odsetek bowiem realnie ich spłata nie zmniejszała długu, a jedynie kwotę kapitału. Do maja 2012 r. uczestnik dokonał spłaty kapitału w wysokości 16.363 zł. Z tej kwoty wnioskodawczyni powinna zwrócić uczestnikowi kwotę 13.233,44 zł stosownie do wielkości jej udziału w nieruchomości. Rozkładając na raty zasądzone od wnioskodawczyni świadczenie Sąd wziął pod uwagę jej dochody w relacji do wysokości rat spłacanego kredytu oraz trudności ze sprzedażą nieruchomości.

Powyższe postanowienie zaskarżył apelacją uczestnik postępowania K. L. (1) w części, tj. w punkcie II ponad ustaloną kwotę 53.084 zł; w punkcie IV oddalającym żądanie uczestnika ponad zasądzoną na jego rzecz kwotę 13.233,44 zł; w punkcie V ponad zasądzoną kwotę 4.299,80 zł; w punkcie VI w całości.

Skarżący zarzucił postanowieniu:

I. rażąco naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów poprzez:

a) niekompleksowe i niecałościowe rozpatrzenie zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, skutkujące jego wadliwą oceną i w konsekwencji nierozpoznanie istoty sprawy;

b) utożsamienie czasu wymiany zamków w drzwiach, tj. połowy 2012r. z czasem pozostawiania przez uczestników w związku konkubenckim, podczas gdy ten zakończył się najpóźniej z końcem 2009r., co nie było przedmiotem badania przez Sąd w niniejszej sprawie, a zostało rozstrzygnięte w znanych Sądowi z urzędu sprawach o sygn. akt. X C 396/13 i X C 666/13; uczestnik podnosił natomiast, co nie było kwestionowane przez pozostałych uczestników niniejszego postępowania, że jego domem był dom rodziców, a w O. bywał godzinę/ półtorej w ciągu tygodnia a od 2012r. nawet rzadziej; powyższe miało wpływ na ustalenie Sądu o wspólnym ponoszeniu przez uczestników nakładów, podczas gdy w rzeczywistości nakłady te ponosił sam uczestnik;

c) uznanie, że wskazywane przez uczestnika koszty remontu zostały poniesione z przekazanych mu pieniędzy, podczas gdy uczestnik zaprzeczał jakoby na ten cel uczestniczka, wnioskodawczyni czy współkredytobiorczyni przekazały mu jakiegokolwiek środki, w aktach sprawy nie ma ponadto dokumentów potwierdzających twierdzenia uczestniczki i wnioskodawczyni, a z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie jednoznacznie wynika, że twierdzenia wnioskodawczyni o swobodnym dostępie uczestnika do konta okazały się nieprawdziwe;

2) art. 618 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nie orzeczenie o żądaniu uczestnika zasądzenia od uczestniczki wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości z wyłączeniem uczestnika a wskazanie jedynie w uzasadnieniu, że żądanie uczestnika dotyczące wynagrodzenia za korzystanie z jego części nieruchomości po połowie 2012r. od wnioskodawczyni nie zasługuje na uwzględnienie, jednak to nie wnioskodawczyni, a uczestniczka pozbawiła uczestnika możliwości korzystania z nieruchomości wymieniając zamki w drzwiach;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

1) art. 207 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie polegające na nierozliczeniu poniesionych przez uczestnika wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną stosownie do wielkości posiadanego przez uczestnika udziału;

2) art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie i niezasądzenie od uczestniczki wynagrodzenia za pozbawienie uczestnika możliwości korzystania z nieruchomości po maju 2012r. poprzez wymianę zamków i niereagowanie na wezwania uczestnika do dopuszczenia go do współkorzystania ze współwłasności;

3) art. 212 § 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na rozłożeniu wnioskodawczyni całej zasądzonej od niej na rzecz uczestnika kwoty na siedemnaście miesięcznych rat, co nie uwzględnia interesu dotychczasowego współwłaściciela nieruchomości uprawnionego do tych kwot, stoi też w sprzeczności z możliwościami finansowymi wnioskodawczyni, która przed postępowanie proponowała uczestnikowi jednorazową wpłatę w wysokości 10.000zł;

4) art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie w niniejszej sprawie mimo braku podstaw do uznania, że żądanie uczestnika zwrotu poniesionych przez niego ciężarów i wydatków ponad posiadany przez niego udział, jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i w związku z tym nie powinno korzystać z ochrony prawnej.

III. sprzeczność poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, poprzez uznanie, że:

1) uczestnik przy zakupie nieruchomości poniósł jedynie koszty sporządzenia umowy, nie wniósł żadnego wkładu, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, że posiadał on środki i możliwości finansowe na wpłatę kwoty 14.186,85zł tytułem zapłaty ceny przysługującego mu udziału;

2) wartość nieruchomości wynosi 53.084 zł, podczas gdy strony zgodnie przyznały, że wartość nieruchomości równa jest kwocie 174.186,35zł

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, ewentualnie o zmianę zaskarżonego postępowania w części, tj. w pkt:

II. poprzez ustalenie wartości nieruchomości na kwotę 174.186,35 zł

IV. zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika ad.1) dodatkowo kwoty 35.934,98 zł tytułem zwrotu nakładów na przedmiot współwłasności, w tym ewentualnie od uczestniczki postępowania kwoty 1.315,72 zł tytułem spłaconego przez uczestnika kredytu w wysokości odpowiadającej jej udziałowi we współwłasności; ponadto wniosła o zasądzenie od uczestniczki ad.2) na rzecz uczestnika ad.1) kwoty 1.252 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie przez uczestniczkę z nieruchomości wspólnej od marca 2013r. do końca grudnia 2014r. z wyłączeniem uczestnika, zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez Sąd Rejonowy w Olsztynie X Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt X C 666/13;

V. zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika dodatkowo kwoty 9.886,55zł tytułem spłaty jego udziału w nieruchomości wspólnej;

VI. poprzez rozłożenie zasądzonych od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwot na dwie raty, przy czym pierwsza w wysokości 24.168,42 zł płatna w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia kończącego niniejsze postępowanie, druga w kwocie 25.000 zł płatna w terminie 4 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia kończącego postępowanie w sprawie - wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat.

Wniósł także o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za drugą instancję według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni domagała się jej oddalenia, wskazując na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest w części zasadna.

Skarżący nie zgadza się z ustaloną przez Sąd Rejonowy wartością nieruchomości przy uwzględnieniu wysokości obciążenia hipotecznego tej nieruchomości. Sąd Okręgowy podziela jednak stanowisko Sądu I instancji w tym względzie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, którego podsumowanie stanowi postanowienie z dnia 20 kwietnia 2011 roku I CSK 661/10 (OSNC-ZD 2012/2/31) zgodnie przyjmuje się, że w tzw. sprawach działowych, w tym także w sprawach o zniesienie współwłasności, których przedmiotem jest nieruchomości obciążona hipoteką, sąd – przyznając tę nieruchomości jednemu z uczestników – powinien określić jej wartość z uwzględnieniem obciążenia hipotecznego. Stanowisko to wychodzi z założenia, iż treść hipoteki polega na tym, że uprawniony – w celu zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności – może dochodzić określonej sumy z „nieruchomości obciążonej”, tzn. bez względu na to, do kogo nieruchomości należy. Wierzyciel hipoteczny może bowiem wykonywać uprawnienia wynikające z hipoteki względem osoby, która nabyła nieruchomości. Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Z tego względu wskazuje się, iż zasady te nie mogą pozostać bez wpływu na zakres odpowiedzialności za wierzytelność pieniężną zabezpieczoną hipoteką na nieruchomości. Jeżeli zatem nieruchomości w wyniku podziału majątku wspólnego przypada uczestnikowi, którego obciążono na rzecz drugiej strony określoną kwotą z tytułu wyrównania wartości udziałów w majątku wspólnym, to przede wszystkim tego uczestnika, jako dłużnika rzeczowego, obciąża uregulowanie należności wynikającej z wpisu hipoteki. Nieuwzględnienie zatem – przy ustalaniu dopłat przez uczestnika – wysokości obciążającej nieruchomości hipoteki może doprowadzić do tego, że uczestnik, jako dłużnik rzeczowy sam spłaci dług hipoteczny, w którym druga strona nie będzie już partycypowała.

Taki uczestnik, któremu przyznana została nieruchomości i który

spłacił następnie zabezpieczoną należność, nie będzie mógł już skutecznie dochodzić z tego tytułu swoich roszczeń z uwagi na uregulowanie art. 618 § 3 k.p.c. stanowiące prekluzję roszczeń dotyczących wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Po zapadnięciu postanowienia o zniesieniu współwłasności nie są dopuszczalne bowiem tego typu roszczenia, w tym wzajemne rozliczenia z tytułu spłaty kredytu zabezpieczonego hipoteką (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2000 roku, II CKN 611/99, M.Prawn. 2001/2/93, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2009 roku, III CZP 103/09, OSNC-ZD 2010/3/82 oraz powołane na wstępie postanowienie z dnia 20 kwietnia 2011 roku I CSK 661/10, OSNC-ZD 2012/2/31).

Słusznie zatem Sąd Rejonowy przyjął wartość prawa do lokalu będącego przedmiotem zniesienia współwłasności w niniejszej sprawie z uwzględnieniem obciążenia hipotecznego. Konieczna korekta postanowienia w punkcie V wynikała jedynie z konieczności prawidłowego obliczenia wysokości spłaty udziału uczestnika przypadającego mu od wnioskodawczynie. Ponieważ wartość nieruchomości, przy uwzględnieniu wartości hipoteki wyniosła 53.084 zł, tym samym wartość udziału uczestnika w tej nieruchomości wyniosła 4.315,73 zł ( $813/10000 \times 53.084$  zł), a nie jak błędnie ustalił Sąd Rejonowy 4.299,80 zł.

Sąd Okręgowy podziela natomiast zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 207 k.c. w zakresie odsetek od spłaconej części kredytu zaciągniętego na nabycie lokalu mieszkalnego. Niewątpliwie zaciągnięty kredyt zabezpieczony hipoteką ustanowioną na przedmiotowej nieruchomości stanowił ciężar związany z rzeczą wspólną, o którym stanowi art. 207 k.c. Z definicji umowy kredytu określonej w art. 69 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (t.j. z 13 stycznia 2015 r., Dz.U. z 2015 r., poz. 128) wynika, iż odsetki od kapitału należą do postanowień koniecznych umowy i obciążają kredytobiorcę. Tym samym odsetki związane z kredytem obciążają nieruchomości wspólną. Jeżeli zatem jeden ze współwłaścicieli dokonuje spłaty kredytu lub spłaca kredyt w części wyższej niż przysługujące mu w nieruchomości udziały, to zgodnie z art. 207 k.c. przysługuje mu roszczenie o zwrot „nadpłaconej” części kredytu obejmującego również odsetki.

W związku z powyższym skoro uczestnik, co było bezsporne, dokonał spłaty rat kredytu (z odsetkami) w łącznej wysokości 38.926,72 zł, a udział wnioskodawczynie w nieruchomości, od której uczestnik domagał się spłaty w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji i której w całości zostało przyznane prawo do lokalu, wynosił  $8.849/10000$ , należna uczestnikowi kwota wyniosła 34.446,256 zł. Dlatego należało zasądzoną na rzecz uczestnika od wnioskodawczynie w punkcie IV postanowienia kwotę 13.233,44 zł podwyższyć do kwoty 34.446,25 zł, która

uwzględnia zarówno koszt kapitału jak i odsetek spłaconych przez uczestnika stosownie do udziału wnioskodawczyni w nieruchomości wspólnej.

Nie jest natomiast zasadny zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w związku z żądaniem uczestnika zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W orzecznictwie przyjmuje się wprawdzie, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c., ale jedynie w okolicznościach, gdy korzystają z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, Biul SN 2013/3/8 i z dnia 13 marca 2008 r. III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53).

Zgodnie z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez jednego właściciela z wyłączeniem innego właściciela sprzeczne z art. 206 k.c. wymaga wykazania, że nastąpiło naruszenie prawa współwłaściciela do korzystania i współposiadania rzeczy. Może to wystąpić na przykład w sytuacji kiedy współwłaściciel uniemożliwia innemu współwłaścicielowi korzystanie lub współposiadanie rzeczy.

W niniejszej sprawie uczestnik postępowania K. L. (1) nie wykazał by pozostali współwłaściciele uniemożliwili mu korzystanie ze wspólnego lokalu po tym kiedy już opuścił lokal. Takim dowodem nie może być fakt wytoczenia przez skarżącego powództwa przeciwko uczestniczce postępowania B. G. o dopuszczenie go do współposiadania lokalu. Powództwo to zostało oddalone. W istocie rozstrzygnięcie to świadczy, że nie można przypisać uczestniczce B. G. takiego zachowania, które nie respektowałoby uprawnienia skarżącego do korzystania i współposiadania wspólnego lokalu. W konsekwencji również nie przysługuje uczestnikowi wynagrodzenie za korzystanie przez pozostałych współwłaścicieli z lokalu będącego przedmiotem współposiadania. Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest w tym samy prawidłowe, niezależnie od powołania się przez Sąd I instancji również na bezzasadność przedmiotowego roszczenia w świetle art. 5 k.c.

W części zasadny jest zarzut naruszenia art. 212 § 3 k.c. Stosownie do tego przepisu jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych.

Z przepisu tego wynika, iż zasądzając spłatę Sąd musi brać pod uwagę usprawiedliwione interesy zarówno zobowiązanego, jak i uprawnionego do tych świadczeń, a w konsekwencji tak rozłożyć ciężar spłat, aby nie doprowadzić zobowiązanego do stanu niewypłacalności, a jednocześnie nie pozbawić uprawnionego korzyści płynących z zasądzonej kwoty. Podkreślić należy również, iż potrzeba rozłożenia na raty zasądzzonego świadczenia wynika z reguły z braku możliwości jednorazowej spłaty przez zobowiązanego znacznej kwoty, która jest zasądzana w sprawach o podział majątku. Uzyskanie środków na spłatę wiąże się bowiem najczęściej z koniecznością ich pozyskania przez zaciągnięcie kredytu lub pożyczki względnie przez spieniężenie majątku.

Rozłożenie przez Sąd Rejonowy zasądzzonego od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania świadczenia pieniężnego na 17 rat płatnych co miesiąc narusza usprawiedliwiony interes uczestnika. Znacznie wydłuża okres otrzymania przez uczestnika całości spłaty, pozbawia go możliwości otrzymania znacznej kwoty w krótkim czasie i przez to możliwości przeznaczenia jej na większe wydatki, jak choćby zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych. Rozłożenie spłaty na dwie raty, czego domagał się skarżący, byłoby natomiast nadmiernym obciążeniem wnioskodawczyni.

W ocenie Sądu Okręgowego rozłożenie zasądzonej spłaty na trzy raty i wyznaczenie płatności pierwszej w wysokości 8.761,98 zł na 31 lipca 2015 r. (do tego terminu wnioskodawczyni była zobowiązana zapłacić uczestnikowi wskazaną



kwotę już zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego) i następnych rat po 15.000,-zł do 31 stycznia 2016r. i 31 lipca 2016 r. pozwoli wnioskodawczyni na zgromadzenie odpowiednich środków na ich zapłatę.

Uczestnik domagał się od wnioskodawczyni zapłaty kwoty 5.241,70 zł tytułem nakładów przewyższających jego udział w nieruchomości wspólnej wpłaconych przez uczestnika na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w okresie od listopada 2008 r. do maja 2012 r.

Należy zatem zauważyć, że zgodnie z art. 207. k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Przepis ten dotyczy rozliczeń między współwłaścicielami i stanowi podstawę prawną do żądania zapłaty za dokonane nakłady na rzecz wspólną przez jednego ze współwłaścicieli od pozostałych współwłaścicieli (uchwała Sądu Najwyższego z 10.5.2006 r., III CZP 11/06, OSN 2007, Nr 3, poz. 38).

Pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem "wydatków" w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (uchwała Sądu Najwyższego z 19.12.1973 r., III CZP 78/73, OSN 1974, Nr 10, poz. 165, uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 5.12.1997 r., I CKN 558/97, OSN 1998, Nr 7-8, poz. 112 i postanowienie Sądu Najwyższego z 18.3.1999 r., I CKN 928/97, Biul. SN 1999, Nr 7, s. 5 ). Natomiast ciężarami w rozumieniu art. 207 k.c. są podatki i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym, obciążające współwłaścicieli nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności (postanowienie Sądu Najwyższego z 19.6.2009 r., V CSK 485/08, MoP 2009, Nr 14, s. 747).

Uczestnik nie sprecyzował jakiego rodzaju nakłady poniósł na nieruchomość wspólną. Z zestawienia Spółdzielni dokonanych wpłat przedstawionego przez uczestnika można wnioskować, że są to należności za czynsz, w skład którego wchodziły między innymi należności z tytułu rozliczenie gazu, stanu wodomierza, opłat za domofon itp. W apelacji skarżący określał te wydatki jako „zaległości za mieszkanie”. W ocenie Sądu Okręgowego uczestnik nie wykazał, że wskazane przez niego wydatki związane były z rzeczą wspólną, a nie ściśle z osobami zajmującymi lokal. W istocie bowiem wydatki na wodę i gaz związane są zasadniczo z korzystaniem z tych mediów przez osoby lokal zajmujące, a nie z samym lokalem. Nie jest wykluczone, że na czynsz składają się również należności związane ze wspólnym lokalem np. zaliczki na koszty remontu części wspólnych budynku. Tego uczestnik jednak nie wykazał.

Uczestnik żądał również zapłaty od wnioskodawczyni kwoty 5.000 zł odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości wspólnej z tytułu wydatków poniesionych przez niego na remont przedmiotowego lokalu, które to wydatki zwiększały wartość nieruchomości. Tak określone żądanie nie zasługiwało na uwzględnienie. Co do zasady żądanie zwrotu tych wydatków znajduje uzasadnienie w treści art. 207 k.c. Jednak strony zgodnie ustaliły w niniejszym postępowaniu, iż wartość nieruchomości w chwili zniesienia wynosiła 174.500 zł, przyjmując, że jest ona taka sama jaka była w chwili zakupu nieruchomości. Nie uległa ona zatem zmianie. Tym samym nie znajduje uzasadnienia twierdzenie uczestnika, iż dokonał jakichkolwiek nakładów, które zwiększyły wartość nieruchomości w stosunku do tej wartości, którą miała nieruchomość w chwili zakupu.

Skarżący domagał się również zwrotu kwoty 12.000 zł, którą wydatkował na zakup mieszkania. Kwota ta służyła pokryciu udziału uczestnika w nieruchomości wspólnej wynoszącej 813/10000 części. Istotą zniesienia współwłasności rzeczy przez przyznanie prawa do rzeczy jednemu z współwłaścicieli jest obowiązek spłaty udziałów poszczególnych współwłaścicieli. Takie rozstrzygnięcie znalazło się w zaskarżonym postanowieniu (pkt. V). Żądanie dodatkowej spłaty nie ma podstawy prawnej i dlatego słusznie nie zostało uwzględnione przez Sąd Rejonowy.

Wydatki związane z zawarciem umowy notarialnej kupna wspólnego lokalu w wysokości 4.700 zł, których zwrotu domagał się uczestnik jako nakładu na nieruchomość wspólną nie mają w istocie takiego statusu w związku z czym brak jest podstawy prawnej do żądania zwrotu tej kwoty. Zgodnie z utrwalonym pojęciem przez nakłady należy rozumieć wszelkie wydatki czynione na cudzą rzecz (E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2014, SIP Legali). Nakłady dzielą się na nakłady konieczne i użyteczne. Przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należytym stanie, na przykład remonty i konserwacja rzeczy, zasiewy, utrzymanie zwierząt, płacenie podatków. Inne nakłady mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają

one wartość rzeczy - nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje - nakłady zbytkowne (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 608 i n.; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 378; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, t. I, 2005, s. 637; wyrok SN z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, Lex nr 196597).

Wydatkowana przez uczestnika kwota na pokrycie kosztów zawarcia umowy nie może być zaliczona w ogóle jako nakład na rzecz. Nie była bowiem poczyniona ani celem utrzymania rzeczy w należytych stanie, ani nie zmierzała do ulepszenia rzeczy bądź podniesienia jej wartości estetycznych. Koszty te nie można również zaliczyć do obciążeń niestanowiących nakładów na rzecz. Do tych zaliczane są przede wszystkim podatki, a zatem opłaty mające postać bezzwrotną i niezwiązaną bezpośrednio z określonym świadczeniem wzajemnym. Takiego charakteru nie mają opłaty notarialne. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż przedmiotowe żądanie uczestnika nie znajduje podstawy prawnej.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł, jak w postanowieniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. nie znajdując podstaw do odstąpienia od zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego w niniejszej sprawie.