

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.),
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek, SO Krystyna Skiepmo,
Protokolant:	prac. sądowy Izabela Ważyńska,

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z wniosku K. P. i E. S.

z udziałem M. K. (1) i M. L. (1)

o zniesienie współwłasności, dział spadku i podział majątku wspólnego,

na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestniczki M. K. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 15 stycznia 2018 r., sygn. akt X Ns 1154/15,

**p o s t a n a w i a:**

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punktach III, IV i V w ten sposób, że:

– w punkcie III ustaloną tam wartość nakładów obniżyć do kwoty 154.455,86 zł (sto pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt sześć groszy);

– w punkcie IV ustaloną tam wartość pożytków podwyższyć do kwoty 67.500 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych);

– w punkcie V zasądzone tam od uczestniczki M. L. (1) kwoty po 8.147,55 zł podwyższyć do kwot po 10.643,90 zł (dziesięć tysięcy sześćset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt groszy);

II. oddalić apelacje w pozostałej części;

III. stwierdzić, że wnioskodawczyni i uczestniczki ponoszą koszty postępowania apelacyjnego każda w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.

Dorota Ciejek Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepmo

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie K. P. i E. S. wniosły o zniesienie przysługującego uczestnikom postępowania prawa współwłasności lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) oraz prawa związanego z własnością ww. lokalu w postaci udziału w częściach wspólnych nieruchomości budynkowej położonej w O. przy ul. (...), których łączna wartość wynosi 224.000 zł w ten sposób, aby opisane wyżej prawa

przyznać uczestniczce postępowania M. L. (1) i zasądzić od niej na rzecz wnioskodawczyń K. P. i E. S. oraz uczestniczki M. K. (1) kwoty po 28.000 zł tytułem spłaty przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej.

W uzasadnieniu podały, że są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...). Przedmiotowy lokal stanowił niegdyś współwłasność małżonków F. G. (ojca wnioskodawczyń i uczestniczki postępowania M. K. (1)) oraz B. G. (1) (matki uczestniczki M. L. (1)). Małżonkowie zakupili przedmiotowy lokal w 1989 r. Wnioskodawczynie podały, że na skutek dziedziczenia po F. G. otrzymały udziały w prawie własności ww. nieruchomości. Po śmierci F. G. w lokalu tym mieszkała B. G. (1), która ponosiła opłaty eksploatacyjne za mieszkanie. Wnioskodawczynie podały również, że spadek po B. G. (1) odziedziczyła jej córka M. L. (1), która wynajmuje mieszkanie i jako jedyna od tej pory czerpie z tego tytułu korzyści. Zażądały również rozliczenia osiągniętych przez uczestniczkę M. L. (1) korzyści z wynajmu przedmiotowego lokalu.

Uczestniczka M. L. (1) wniosła o zniesienie współwłasności przedmiotowego lokalu wraz z prawami z nim związanymi poprzez przyznanie go na jej własność bez obowiązku spłat na rzecz wnioskodawczyń i uczestniczki M. K. (1).

W uzasadnieniu zakwestionowała żądane przez wnioskodawczynie spłaty z uwagi na poczynione przez B. G. (1) nakłady na przedmiot współwłasności w postaci: środków na nabycie od Gminy O. w 1989 r. samego lokalu, wymiany okien, kaloryferów i drzwi w lokalu, ponoszenia kosztów utrzymania mieszkania (opłat), które w ocenie uczestniczki wyczerpują wartość przedmiotu podziału. Uczestniczka wyjaśniła ponadto, że podarowała pieniądze ze swojego prezentu ślubnego matce - B. G. (1) w celu wykupienia przedmiotowego mieszkania (kwotę 1.744.935 zł sprzed denominacji). Uczestniczka wskazała, że od śmierci F. G. w 1990 r. wszelkie koszty związane z utrzymaniem i remontami lokalu ponosiła wyłącznie B. G. (1), a po wypadku, któremu uległa w 1998 r. wraz z nią uczestniczka. Zdaniem uczestniczki z tego tytułu poniosła wraz z matką w latach 2004-2015 kwotę ok. 47.912,56 zł oraz w co najmniej takiej samej łącznej wysokości opłaty za lata 1990-2003. Ponadto uczestniczka wskazała, że ani wnioskodawczynie, ani uczestniczka M. K. (1) nigdy nie interesowały się przedmiotowym lokalem i nie ponosiły jakichkolwiek wydatków związanych z jego utrzymaniem.

Postanowieniem z dnia 15 stycznia 2018r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zniósł współwłasność nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer (...)

położony w O. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w

O. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wraz ze związanym z jego własnością udziałem 1/100 w prawie użytkowania wieczystego gruntu części wspólnych budynku, dla której ten Sąd prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) stron postępowania, w ten sposób, że nieruchomość tę przyznał na własność uczestniczce M. L. (1). Ustalił wartość nieruchomości na kwotę 172.107 zł oraz wartość nakładów uczestniczki M. L. (1) na nieruchomość określoną w punkcie I na kwotę 171 726,56 złotych. Ustalił wysokość pożytków do rozliczenia, uzyskanych z przedmiotu

współwłasności przez uczestniczkę M. L. (1) na kwotę 64 800 złotych i zasądził od uczestniczki M. L. (1) na rzecz K. P., E. S., M. K. (1) kwoty po 8 147,55 złotych tytułem spłaty ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Orzekł, że koszty postępowania ponosi każda ze stron w związku z jej udziałem w sprawie i nakazał ściągnąć od każdej ze stron kwoty po 670,50 złotych tytułem zwrotu wydatków, wyłożonych tymczasowo, na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Olsztynie.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz prawa związane z własnością ww. lokalu w postaci udziału w częściach wspólnych nieruchomości budynkowej położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), w udziałach po 1/8 obie wnioskodawczyni i uczestniczka M. K. (1), zaś w części 5/8 uczestniczka M. L. (1). Współwłasność nieruchomości lokalowej na rzecz współwłaścicieli w częściach po 1/3 przez dziedziczenie ustawowe po ojcu F. G., zaś na rzecz uczestniczki M. L. (1) na skutek dziedziczenia ustawowego po matce B. G. (1). Przedmiotowy lokal mieszkalny został w 1975 r. przydzielony na zasadzie najmu rodzicom uczestniczki M. L. (1) (M. L. (2) i B. G. (1), wówczas L.). Po rozwodzie w 1981 r. M. L. (2) wyprowadził się z lokalu.

Ojciec wnioskodawczyni i uczestniczki M. F. G. wprowadził się do przedmiotowego lokalu po ślubie z B. L. 21 lipca 1987 r. W lokalu tym zamieszkiwała wówczas także uczestniczka M. L. (1).

Uczestniczka M. L. (1), po swoim ślubie z R. L. (1) 28 października 1988 r. wyprowadziła się z przedmiotowego mieszkania. Uczestniczka otrzymała wówczas w prezencie ślubnym od rodziców R. L. (2) kwotę 2.000.000 zł (sprzed denominacji).

W dniu 26 września 1989 r. B. G. (1) i F. G. wykupili przedmiotowy lokal na własność. W związku z możliwością uzyskania upustu od ceny sprzedaży w razie wpłaty jednorazowej, uczestniczka M. L. (1) za zgodą męża podarowała pieniądze otrzymane na prezent ślubny matce uczestniczki B. G. (1). Wpłacili oni kwotę 1.744.935 zł (sprzed denominacji) do Urzędu Miasta w O., co stanowiło całość ceny za lokal (przy zastosowaniu upustu z tytułu jednorazowej wpłaty).

Jak ustalił Sąd Rejonowy we wrześniu 1989 r. wartość przedmiotowego lokalu wynosiła 2.181.169 zł (sprzed denominacji). W decyzji z września 1989 r., w której orzeczono o sprzedaży mieszkania, F. G. i B. G. (1) przyznano zniżkę w wysokości 10% ceny sprzedaży z tytułu przynależności F. G. do Z.. Z uwagi na to, że kupujący zobowiązali się wpłacić całą należność jednorazowo, obniżono cenę sprzedaży o kolejne 20%. Tym samym cenę lokalu ustalono na kwotę 1.744.935 zł. Ponadto łącznie z ceną sprzedaży kupujący zobowiązani byli uiścić kwotę 2.275 zł tytułem 25-krotności opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu.

Zarówno B. G. (1), jak i F. G. nie posiadali środków pieniężnych, aby dokonać wykupu mieszkania. B. G. (1) pracowała w (...), była urzędniczką, natomiast F. G. był emerytem milicyjnym oraz dorabiał jako konserwator w ośrodku czasowym. Nie byli oni zamożnymi osobami. Poziom życia, na jakim żyli B. i F. G. był średni, przeciętny. Umieblowanie mieszkania było skromne.

Po śmierci F. G., w drodze ustawy, spadek nabyły po nim żona -B. G. (1) oraz córki pochodzące z poprzedniego małżeństwa E. S., K. P. i M. K. (1) - po 1/4 części każda z nich. Tym samym wnioskodawczyni i uczestniczka M. K. (1) uzyskały udziały w prawie własności przedmiotowego lokalu w wysokości po 1/8, zaś B. G. (1) w wysokości 5/8.

Z dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że po śmierci F. G. w 2006 r. uczestniczka M. L. (1) wykonała remont w przedmiotowym lokalu - wymienione zostały okna, drzwi wejściowe oraz kaloryfery. Uczestniczka M. L. (1) poniosła koszt wymiany drzwi w wysokości 2.360 zł.

W maju 1998 r. B. G. (1) uległa poważnemu wypadkowi - wskutek potrącenia przez samochód doznała urazu wielonarządowego, w tym m.in. wieloogniskowego uszkodzenia mózgu, stłuczenia pnia mózgu i płatów czołowych, złamania kości kulszowej, łonowej i ramiennej po prawej oraz wyrostków L5 i SI oraz zerwania więzadeł obu kolan. W okresie od 31 grudnia 1999 r. do chwili śmierci 13 września 2014 r. przebywała w Domu Pomocy Społecznej (...) w O..

W dniu 14 listopada 2007 r. sporządzone zostało oświadczenie, z którego wynika, że B. G. (1) otrzymała od uczestniczki M. L. (1) środki finansowe w kwocie 1.747.210 zł na wykup od Gminy O. lokalu mieszkalnego położonego w O. przy

ul. (...). Pod oświadczeniem tym B. G. (1) złożyła tuszowy odcisk palca, przy czym tożsamość osoby składającej odcisk palca została poświadczona notarialnie. Oświadczenie podpisane zostało przez E. K. jako świadka czynności.

U B. G. (1) w dniu 14 listopada 2007 r. nie stwierdzano choroby psychicznej, ani upośledzenia umysłowego, stwierdzono natomiast organiczne zaburzenia osobowości w postaci zespołu płata czołowego oraz cechy afazji. Stan psychiczny B. G. (1) w dniu 14 listopada 2007 r. wyłączał zdolność świadomego powzięcia decyzji i wyrażenia woli.

W latach 2005-2011 w przedmiotowym lokalu mieszkał K. S.. W 2012 r. K. S. zawarł związek małżeński z uczestniczką M. L. (1). K. S. zajmował przedmiotowy lokal nieodpłatnie - w zamian za pilnowanie mieszkania i dbanie o nie. W 2011 r. uczestniczka M. L. (1) zamieszkała wraz z K. S. w mieszkaniu przy ul. (...). Lokal położony w O. przy ul. (...) został w styczniu 2012 r. wynajęty. Uczestniczka wynajmowała lokal przez łączny okres 6 lat, uzyskując miesięczny czynsz najmu w kwocie 900 zł. Łącznie z tytułu najmu uczestniczka uzyskała kwotę 64.800 zł.

Z dalszych ustaleń wynika, że B. G. (1) zmarła w 2014 r. Spadek po niej, w tym udziały w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) odziedziczyła uczestniczka M. L. (1). Wartość lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...) wraz z własnością udziału wynoszącego 1/100 części w elementach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) wynosi 172.107 zł.

W przedmiotowym lokalu wymieniona została stolarka okienna, kaloryfery oraz drzwi wejściowe. Wartość nowych elementów, na dzień sporządzania operatu tj. 30 sierpnia 2016 r. wynosiła: wymiana okien drewnianych zespolonych na okna rozwieralne i uchylno-rozwieralne, dwudzielone z PCV o powierzchni ponad 2,5 m<sup>2</sup> - 1.748 zł, wymiana okien drewnianych zespolonych na okna rozwieralne i uchylno-rozwieralne, dwudzielone z PCV o powierzchni do 2,5 m<sup>2</sup> - 4.548 zł, wymiana drzwi balkonowych drewnianych zespolonych na drzwi balkonowe PCV -1.137 zł, wymiana i demontaż grzejnika - 2.419 zł, wymiana drzwi wejściowych - 2.360 zł.

Uwzględniając zużycie techniczne, na dzień sporządzania operatu, wartość okien wynosi ok. 6.392 zł, drzwi ok. 2.124 zł, grzejników ok. 1.887 zł.

Wymiana okien, drzwi wejściowych oraz grzejników były nakładem koniecznym z uwagi na naturalne zużycie techniczne materiałów z jakich były wyprodukowane poszczególne elementy mieszkania.

Uczestniczka M. L. (1) poniosła również koszt funduszu remontowego w wysokości 14 410,26 zł za okres od 2004r. do 2015r.

Sąd Rejonowy podkreślił, że sposób zniesienia współwłasności był zgodny, wnioskodawczynie domagały się przyznania przedmiotowego lokalu mieszkalnego na własność uczestniczki M. L. (1), zaś uczestniczka wyraziła zgodę na zaproponowany sposób zniesienia współwłasności. Sporna pozostawała natomiast wysokość uzyskanych przez uczestniczkę M. L. (1) pożytków z tytułu najmu przedmiotowego lokalu, poniesionych przez uczestniczkę nakładów oraz wysokość przysługującej wnioskodawczyniom i uczestniczce M. K. (1) spłaty.

Wartość nieruchomości Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o sporządzoną przez biegłego sądowego opinię, której ani wnioskodawczynie, ani uczestniczki postępowania nie kwestionowały, na kwotę 172.107 zł.

Sąd Rejonowy przyjął, że uczestniczka M. L. (1) bez zgody i wiedzy wnioskodawców i uczestniczki postępowania M. K. (1) wynajmowała przedmiotowy lokal i pobrała czynszu najmu. W latach 2012-2017 uczestniczka uzyskała z tego tytułu korzyści na kwotę 64.800 zł.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że uczestniczka M. L. (1) dokonała nakładów koniecznych w postaci wymiany drzwi wejściowych, okien oraz kaloryferów. Jednakże nie wykazała, że dokonała ich na własny koszt oraz kiedy faktycznie zostały dokonane, ani też ich wysokości, za wyjątkiem drzwi wejściowych, co do których przedstawiła fakturę VAT opiewającą na kwotę 2.360 zł. Ponadto nie wykazała, że nakłady zwiększyły wartość lokalu w na dzień zniesienia współwłasności. Dlatego ostatecznie nie podlegały one rozliczeniu.

Sąd Rejonowy ustalił również, że uczestniczka M. L. (1) przekazała swojej matce B. G. (1) niezbędną kwotę do wykupu przedmiotowego mieszkania w 1989 r. w wysokości 90% jego wartości po pomniejszeniu o kwotę zniżki, jaką małżonkowie G. otrzymali z tytułu jednorazowej wpłaty gotówkowej za zakupiony lokal.

W rezultacie z wartości lokalu do rozliczenia pomiędzy stronami postępowania pozostawała jedynie wartość udzielonego rabatu w wysokości 10% jaki uzyskał na wartość lokalu F. G. z racji jego przynależności do Z..

Tym samym Sąd ustalił wartość nakładów uczestniczki M. L. (1) na kwotę 171.726,55 zł, na co składają się uiszczony przez nią fundusz remontowy na kwotę 14 410,26zł, zakup drzwi wejściowych do lokalu na kwotę 2 360zł i 90% aktualnej wartości lokalu. Dlatego Sąd Rejonowy zasądził od uczestniczki M. L. (1) na rzecz wnioskodawczyń K. P. i E. S. oraz uczestniczki M. K. (1) kwoty po 8.147,55 zł tytułem spłaty ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Na sumę tę składa się 10% aktualnej ceny lokalu oraz kwota 64.800 zł korzyści, jakie otrzymała uczestniczka M. L. z przedmiotu współwłasności. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zaś o kosztach sądowych w oparciu o art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżyły apelacjami wnioskodawczynie i uczestniczka M. K. (1).

Wnioskodawczynie zaskarżyły powyższe postanowienie w części, tj. w punktach: III, IV w części oddalającej żądanie ponad kwotę 64.800 zł, V w części oddalającej żądanie wnioskodawczyń ponad kwotę 8.147,55 zł na rzecz każdej z nich i VII. W apelacji zarzuciły:

1. rażące naruszenie przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na wyciągnięciu z przeprowadzonych dowodów w postaci zeznań uczestniczki M. L. (1) oraz świadków U. S., J. P., B. G. (2), M. S. i R. L. (2) wniosków naruszających zasady logiki i doświadczenia życiowego i w konsekwencji błędne ustalenie stanu faktycznego poprzez przyjęcie, że uczestniczka ad.2 dokonała w bliżej nieokreślonym czasie w 1989 r. nakładu na przedmiot współwłasności w postaci darowizny gotówki pokrywającej w całości cenę zakupu mieszkania będącego przedmiotem podziału;
2. błędne i nieoparte dowodami uznanie, że uczestniczka ad.2 dokonała nakładu ze swojego majątku osobistego na przedmiot współwłasności w postaci darowizny sumy pieniężnej, podczas gdy brak jest na tę okoliczność wystarczających dowodów, rzekoma darowizna nie została udokumentowana, ani zgłoszona do urzędu skarbowego, brak jest także dowodów na to, by uczestniczka posiadała środki będące przedmiotem darowizny, by środki te należały do jej majątku osobistego ani by rzekoma darowizna dokonana została wyłącznie na rzecz B. G. (1);
3. uznanie przez Sąd I instancji zeznań świadków A. W. i R. L. (2) oraz samej uczestniczki za spójne i logiczne, podczas gdy zeznania te stoją ze sobą w rażącej sprzeczności;
4. brak konsekwencji w rozumowaniu Sądu I instancji polegający na uznaniu dokumentu z dnia 14.11.2007 r. w postaci oświadczenia B. G. (1) za niewiarygodny i bezwartościowy dowodowo z uwagi na stan psychiczny wymienionej wyłączający świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli z jednej strony, z drugiej zaś strony uznanie zeznań uczestniczki ad.2 i jej świadków wskazujących na doskonałą kondycję psychiczną B. G. (1) za w pełni wiarygodne w tej i pozostałej części;
5. niezasadne uznanie, że wnioskodawczyniom należy się udział w korzyściach jakie uzyskała uczestniczka ad. 2 w postaci najmu lokalu będącego przedmiotem współwłasności dopiero od 2012 r. podczas gdy z niekwestionowanych przez strony ustaleń Sądu wynika, że mieszkanie zajmowane było przez lokatorów już od 2004 r. kiedy to mieszkanie zajął K. S.,
6. błędne ustalenie, wbrew zebranym dowodom, że F. G. przysługiwała zniżka na zakup mieszkania z tytułu przynależności do ZBOWIDU w wysokości 10 % podczas gdy z decyzji o sprzedaży lokalu wynika, że zniżka wyniosła 20 % z uwagi na jednorazową wpłatę ceny;

7. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na braku przejrzystości uzasadnienia orzeczenia w części dotyczącej wyliczenia wzajemnych należności uczestników.

Jednocześnie, wniosły o rozliczenie korzyści jakie osiągnęła uczestniczka ad.2 z przedmiotu współwłasności za dalsze okresy najmu, w kwotach miesięcznych przyjętych przez Sąd I instancji, aż do daty orzekania w Sądzie II instancji.

Wskazując na powyższe zarzuty wniosły o zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez:

- ustalenie, że nakład uczestniczki ad. 2 na przedmiot współwłasności wyniósł nie więcej niż 16.770,26 zł (fundusz remontowy i zakup drzwi);

- ustalenie, że wartość pożytków do rozliczenia uzyskanych z przedmiotu współwłasności przez uczestniczkę ad.2 wynosi 151.200 zł (po 900 zł/mc za okres od 2004 do 2017 włącznie) oraz po 900 zł za każdy kolejny miesiąc, do czasu wydania orzeczenia w II instancji;

- zasądzenie od uczestniczki ad.2 na rzecz wnioskodawczyń i uczestniczki ad.1 spłaty w wysokości po 38.317,09 zł na rzecz każdej z nich oraz po 112,50 zł miesięcznie za kolejne miesiące aż do daty wydania orzeczenia w II instancji;

- obciążenie uczestniczki ad.2 kosztami postępowania w I i II instancji i zasądzenie od niej na rzecz wnioskodawczyń kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uczestniczka M. K. (1) zaskarżyła powyższe postanowienie w części, tj. w punktach: III, IV w części oddalającej żądanie ponad kwotę 64.800 zł, V w części oddalającej żądanie ponad kwotę 8.147,55 zł na rzecz każdej z nich i VII. W apelacji zarzuciła:

1. rażące naruszenie przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na wyciągnięciu z przeprowadzonych dowodów w postaci zeznań uczestniczki M. L. (1) oraz świadków U. S., J. P., B. G. (2), M. S. i R. L. (2) wniosków naruszających zasady logiki i doświadczenia życiowego i w konsekwencji błędne ustalenie stanu faktycznego poprzez przyjęcie, że uczestniczka M. L. (1) dokonała w bliżej nieokreślonym czasie w 1989 r. nakładu na przedmiot współwłasności w postaci darowizny gotówki pokrywającej w całości cenę zakupu mieszkania będącego przedmiotem podziału;

2. błędne i nieoparte dowodami uznanie, że uczestniczka M. L. (1) dokonała nakładu ze swojego majątku osobistego na przedmiot współwłasności w postaci darowizny sumy pieniężnej, podczas gdy brak jest na tę okoliczność wystarczających dowodów, rzekoma darowizna nie została udokumentowana, ani zgłoszona do urzędu skarbowego, brak jest także dowodów na to, by uczestniczka posiadała środki będące przedmiotem darowizny, by środki te należały do jej majątku osobistego ani by rzekoma darowizna dokonana została wyłącznie na rzecz B. G. (1);

3. uznanie przez Sąd I instancji zeznań świadków A. W. i R. L. (2) oraz samej uczestniczki za spójne i logiczne, podczas gdy zeznania te stoją ze sobą w rażącej sprzeczności;

4. brak konsekwencji w rozumowaniu Sądu I instancji polegający na uznaniu dokumentu z dnia 14.11.2007 r. w postaci oświadczenia B. G. (1) za niewiarygodny i bezwartościowy dowodowo z uwagi na stan psychiczny wymienionej wyłączający świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli z jednej strony, z drugiej zaś strony uznanie zeznań uczestniczki ad.2 i jej świadków wskazujących na doskonałą kondycję psychiczną B. G. (1) za w pełni wiarygodne w tej i pozostałej części;

5. niezasadne uznanie, że wnioskodawczyniom należy się udział w korzyściach jakie uzyskała uczestniczka M. L. (1) w postaci najmu lokalu będącego przedmiotem współwłasności dopiero od 2012 r. podczas gdy z niekwestionowanych przez strony ustaleń Sądu wynika, że mieszkanie zajmowane było przez lokatorów już od 2004 r. kiedy to mieszkanie zajął K. S.,

6. błędne ustalenie, wbrew zebranym dowodom, że F. G. przysługiwała zniżka na zakup mieszkania z tytułu przynależności do ZBOWIDu w wysokości 10 % podczas gdy z decyzji o sprzedaży lokalu wynika, że zniżka wyniosła 20 % z uwagi na jednorazową wpłatę ceny;

7. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na braku przejrzystości uzasadnienia orzeczenia w części dotyczącej wyliczenia wzajemnych należności uczestników.

Jednocześnie, wniosła o rozliczenie korzyści jakie osiągnęła uczestniczka M. L. (1) z przedmiotu współwłasności za dalsze okresy najmu, w kwotach miesięcznych przyjętych przez Sąd I instancji, aż do daty orzekania w Sądzie II instancji.

Wskazując na powyższe zarzuty wniosła o zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez:

- ustalenie, że nakład uczestniczki M. L. (1) na przedmiot współwłasności wyniósł nie więcej niż 16.770,26 zł (fundusz remontowy i zakup drzwi);

- ustalenie, że wartość pożytków do rozliczenia uzyskanych z przedmiotu współwłasności przez uczestniczkę ad.2 wynosi 151.200 zł (po 900 zł/mc za okres od 2004 do 2017 włącznie) oraz po 900 zł za każdy kolejny miesiąc, do czasu wydania orzeczenia w II instancji;

- zasądzenie od uczestniczki M. L. (1) na rzecz uczestniczki M. K. (1) i wnioskodawczyń spłaty w wysokości po 38.317,09 zł na rzecz każdej z nich oraz po 112,50 zł miesięcznie za kolejne miesiące aż do daty wydania orzeczenia w II instancji;

- obciążenie uczestniczki M. L. (1) kosztami postępowania w I i II instancji i zasądzenie od niej na rzecz wnioskodawczyń kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelacje wnioskodawczyń i uczestniczki M. K. (1) uczestniczka M. L. (1) wniosła o oddalenie obu apelacji. W uzasadnieniu wskazała na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego, podniosła, że z uwagi na wypowiedzenie umów najmu, brak jest podstaw do obciążania jej obowiązkiem rozliczeń z tego tytułu za dalsze okresy po wydaniu zaskarżonego postanowienia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje są częściowo zasadne.

W pierwszej kolejności należało sprecyzować przedmiot niniejszej sprawy. Wniosek dotyczył bowiem nie tylko zniesienia współwłasności nieruchomości lokalowej przy ulicy (...) w O., ale również działu spadku po F. G. i podziału majątku wspólnego małżonków F. i B. G. (1).

Sąd odwoławczy uznał, że w przeważającej części ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy poczynione zostały na podstawie wszechstronnej analizy dowodów, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, znajdując swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia.

Sąd I instancji wskazał również wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie, co zostało zawarte w logicznych wywodach uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Okręgowy podziela przede wszystkim ustalenia Sądu Rejonowego dotyczące darowizny dokonanej przez uczestniczkę M. L. (1) jej matce B. G. (1) celem nabycia lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w O.. Wbrew zarzutom apelujących okoliczność, że Sąd Rejonowy uznał oświadczenie B. G. (1) z 14 listopada 2007r. za dowód bezwartościowy, nie oznacza, że dowód z zeznań świadków jest również niewiarygodny. Jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji zeznania w tym zakresie składały także osoby obce, nie mające żadnego interesu aby zeznawać nieprawdziwie na korzyść jednej ze stron postępowania. Z zeznań U. S., B. G. (2), A. W. wynika, że z okazji ślubu kościelnego w grudniu

1988r. (świadcstwo ślubu - k.262) uczestniczka i jej ówczesny mąż R. L. (2) otrzymali w prezencie ślubnym 2.000.000 zł sprzed denominacji, którą postanowili darować matce uczestniczki, tj. B. G. (1). Darowizna, w myśl art. 33 pkt. 2 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego należy do majątku osobistego małżonka, chyba że darczyńca inaczej postanowił. Brak jest dowodów w niniejszej sprawie aby uczestniczka M. L. (1) z ówczesnym mężem darowała powyższą kwotę do majątku wspólnego małżonków F. i B. G. (1), a więc powyższa kwota, która została przeznaczona na zakup lokalu przy ulicy (...) w O. stanowi nakład B. G. (1) na majątek wspólny małżonków F. i B. G. (1). Przedmiotowy lokal został wykupiony od Gminy O. we wrześniu 1989r. za kwotę 1.744.935 zł sprzed denominacji. Cała należność została zapłacona jednorazowo. Tymczasem F. i B. G. (1) związek małżeński zawarli w lipcu 1987r., F. G. był już na emeryturze, dodatkowo wykonywał prace dorywcze, B. G. (1) pracowała, ale jej dochody nie były wysokie. Dla przykładu w 1988r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie wynosiło 53.090 zł, w 1989r. 206.758 zł. Brak jest w niniejszym postępowaniu dowodów wykazujących, że przez dwa lata małżeństwa F. i B. G. (1) zdołali zebrać oszczędności aby móc zapłacić całą wskazaną wyżej kwotę na zakup lokalu mieszkalnego, bądź że mieli zgromadzone już wcześniej znaczne oszczędności, które przeznaczili na ten cel. Dlatego ocena materiału dowodowego w tym zakresie dokonana przez Sąd Rejonowy wydaje się logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego.

Natomiast błędne były ustalenia Sądu Rejonowego dotyczące bonifikaty udzielonej małżonkom G. przy nabywaniu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Sąd pierwszej instancji przyjął, że małżonkom przyznano zniżkę 10% z tytułu przynależności F. G. do Z. i kolejne 20% z tytułu jednorazowej wpłaty. Z tego wynika, że małżonkowie otrzymali 30% bonifikaty, co nie jest prawdą. Z decyzji Gminy O. z dnia 18 września 1989r. (k.66) wynika, że cena sprzedaży lokalu została ustalona na kwotę 2.181.169 zł sprzed denominacji. Punkt 3 dotyczący bonifikaty związanej z przynależnością do Zbowid został wykreślony, a została zastosowana bonifikata z punktu 4, tj. 20% w związku z jednorazową wpłatą całej należności. Ostateczna cena sprzedaży lokalu wyniosła 1.744.935 zł sprzed denominacji. Zastosowaną bonifikatę należy uznać za majątek wspólny F. G. i B. G. (1), gdyż została udzielona małżonkom. Dlatego odnosząc powyższą bonifikatę w wysokości 20% do aktualnej wartości lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) z częściami wspólnymi, tj. 172.107 zł, otrzymujemy kwotę 34.421,40 zł, jako podlegającą podziałowi w niniejszej sprawie.

Natomiast pozostała część wartości lokalu mieszkalnego, tj. 137.685,60 zł jako majątek osobisty B. G. (1) została odziedziczona przez jej jedyną spadkobierczynię, tj. uczestniczkę M. L. (1) i ostatecznie przyjęta jako nakład uczestniczki M. L. (1) na przedmiotową nieruchomość. Do tej kwoty należy dodać, uznaną w apelacji przez wnioskodawczynię i uczestniczkę M. K. (1) kwotę funduszu remontowego i kosztów zakupu drzwi, tj. 16.770,26 zł poniesioną przez uczestniczkę M. L. (1) i ostatecznie nakład uczestniczki M. L. (1) ustalić na kwotę 154.455,86 zł. Dlatego należało zmienić punkt III zaskarżonego postanowienia poprzez obniżenie wartości nakładów uczestniczki M. L. (1) do kwoty 154.455,86 zł.

Apelujące domagały się również rozliczenia pożytków osiąganych przez uczestniczkę M. L. (1) z tytułu wynajmowania lokalu przy ulicy (...) za okres od 2004r. do czasu wydania przez Sąd drugiej instancji orzeczenia. Stanowisko powyższe jest niezasadne. Z niekwestionowanych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że w przedmiotowym lokalu w latach 2004 – 2011 mieszkał partner uczestniczki M. K. (2) S., który zajmował lokal nieodpłatnie. Koszty utrzymania lokalu ponosiła uczestniczka M. L. (1). Apelujące podniosły, że w tym czasie lokal mógł być wynajmowany i przynosić pożytki. Podkreślić jednakże należy, że użyte w art. 207 k.c. pojęcia pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej oznaczają pożytki otrzymane, a nie hipotetyczne. Dopiero dochód netto odrywa się od przedmiotu współwłasności i dzieli na odrębne części przypadające poszczególnym współwłaścicielom. Skoro w okresie od 2004r. do 2011r. przedmiotowa nieruchomość nie przyniosła zysków, to niemożliwym był podział pożytków za ten okres. Dopiero od 1 stycznia 2012r. nieruchomość przynosiła zysk w postaci czynszu najmu, którego wysokość Sąd Rejonowy ustalił na kwotę po 900 zł miesięcznie. W toku postępowania apelacyjnego uczestniczka M. L. (1) przedłożyła dowody w postaci wypowiedzeń umów najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Ostatnia umowa została wypowiedziana 10 kwietnia 2018r. Twierdzenia wnioskodawczyni w toku postępowania apelacyjnego, że lokal mieszkalny nadal jest wynajmowany, ponieważ „widziała światła w mieszkaniu”, nie poparte żadnymi dowodami na tę okoliczność, nie może skutecznie podważyć wiarygodności przedłożonych przez uczestniczkę dowodów. Dlatego Sąd Okręgowy ustalił, że za okres od 1 stycznia 2012r. do 31 marca 2018r. uczestniczka M. L. (1) uzyskała pożytki w wysokości 67.500 zł (75



miesiący x 900 zł). Dlatego koniecznym była zmiana zaskarżonego postanowienia w punkcie IV poprzez podwyższenie ustalonej tam wartości pożytków do kwoty 67.500 zł.

Przechodząc natomiast do wyliczeń należności należy zgodzić się z apelującymi, że wskazane przez Sąd Rejonowy rozliczenia były niejasne i nieprawidłowe, nawet przy ustaleniu kwot przyjętych przez Sąd pierwszej instancji. Należy zatem wskazać, że do podziału wartości prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) wchodzi kwota 34.421,40 zł, jako 20% aktualnej wartości tego prawa. Udziały każdej z wnioskodawczyń oraz uczestniczki M. K. (1) w nieruchomości wspólnej wynosiły po 1/8. Skoro to uczestniczka M. L. (1) otrzymała w wyniku zniesienia współwłasności całą nieruchomość, jest zobowiązana do spłaty na rzecz wnioskodawczyń i uczestniczki M. K. (1) kwot po 4.302,68 zł (34.421,40 zł x 1/8). Do tej kwoty należy doliczyć wartość udziałów wnioskodawczyń i uczestniczki M. K. (1) w uzyskanych przez uczestniczkę M. L. (1) pożytkach, czyli po 8.437,50 zł (67.500 zł x 1/8). Łącznie stanowi to kwotę 12.740,18 zł do spłaty przez uczestniczkę M. L. (1). Ale od tej kwoty należy odjąć udziały w nakładach poniesionych przez uczestniczkę M. L. (1) na fundusz remontowy i zakup drzwi, uznane przez apelujące w apelacjach. Nakłady te wyniosły 16.770,26 zł x udziały po 1/8, czyli po 2.096,28 zł. Ostatecznie uczestniczka M. L. (1) jest zobowiązana zapłacić każdej z wnioskodawczyń i uczestniczce M. K. (1) kwoty po 10.643,90 zł (12.740,18 zł – 2.096,28 zł) tytułem spłaty. Stąd koniecznym była zmiana zaskarżonego postanowienia w punkcie V poprzez podwyższenie zasądzonej tam od uczestniczki M. L. (1) spłaty do kwot po 10.643,90 zł.

Sąd Okręgowy podzielił natomiast stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c., przyjmując, że wspólnym celem uczestników niniejszego postępowania było zniesienie współwłasności.

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 Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. nie znajdując podstaw do odstąpienia od ogólnej reguły ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym, mając na uwadze cel niniejszego postępowania, tj. dążenie do zniesienia współwłasności.

Dorota Ciejek Bożena Charukiewicz Krystyna Skiepkó