

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 3 listopada 2016 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, sygn. akt I Ns 86/13:

I. zniósł współwłasność lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego numerem 7 , znajdującego się w budynku mieszkalnym wielomieszkaniowym położonym w Ł. przy ul. (...) –K. 3A , o powierzchni użytkowej 73,70 m.kw. , dla którego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta (...) wraz z prawem współwłasności w 7370/245010 częściach części budynku i innych urządzeń , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz z prawem w takiej samej części użytkowania wieczystego przez czas do dnia 19 lipca 2090 r. działki gruntu objętej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi o wartości 275.800,00 zł poprzez przyznanie opisanego lokalu wraz z opisany wyżej prawem współwłasności na wyłączną własność D. J.;

II. ustalili ,że opisane w punkcie I postanowienia prawo odrębnej własności lokalu obciążone jest hipoteką umowną kaucyjną w kwocie 150.681,99 CHF na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. (następcy prawnego (...) Bank Spółki Akcyjnej);

III. ustalili, że D. J. poczynił nakłady na przedmiot współwłasności o wartości 262.511,24 zł;

IV. ustalili, że G. R. poczyniła nakłady na przedmiot współwłasności o wartości 36.000,00 zł;

V. zasądził od G. R. tytułem spłaty na rzecz D. J. kwotę 113.255,74 zł płatną w 36 miesięcznych ratach - pierwsza rata w kwocie 4.755,62 zł płatna w terminie 2 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia, następne 35 rat w kwocie po 3.100,00 zł każda z nich, płatne do 15 dnia każdego miesiąca poczynając od następnego miesiąca po terminie zapłaty pierwszej raty ;

VI. oddalił w pozostałym zakresie wnioski D. J. i G. R. o rozliczenie nakładów poniesionych przez nich na nieruchomość wspólną;

VII. zasądził na rzecz D. J. od G. R. tytułem zwrotu części kosztów sądowych kwotę 311,29 zł;

VIII. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi od G. R. kwotę 1.688,71 zł tytułem niepokrytych z zaliczek kosztów wynagrodzenia biegłego i świadka :

IX. ustalili, że w pozostałym zakresie każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła uczestniczka – G. R. zaskarżając je w części, tj. w zakresie III – VIII sentencji postanowienia. Przedmiotowemu orzeczeniu zarzuciła:

a) obrazę prawa procesowego w zakresie mającym istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, w szczególności:

-art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niedostatecznie nierozpatrzenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności zdeprecjonowanie podnoszonej przez uczestniczkę okoliczności, iż tylko ona ponosiła nie tylko koszty opłat za lokal, lecz także koszty związane z bieżącym utrzymaniem stron w trakcie zamieszkiwania przedmiotowym lokalu, co wynikało z ustaleń poczynionych przez strony po rozpoczęciu wspólnego pożycia i w konsekwencji błędne określenie wysokości nakładów poczynionych przez uczestniczkę na przedmiotową nieruchomość;

-art. 618 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie rozstrzygnięcia całości roszczeń między stronami wynikającymi z posiadania przedmiotowego lokalu, w sytuacji, gdy z przepisów regulujących postępowania w przedmiocie zniesienia

współwłasności wynika, iż celem tego postępowania jest uregulowanie wszystkich stosunków prawnych między współwłaścicielami, odnoszących się do przedmiotu współwłasności, zaś zgłaszane przez uczestniczkę w toku postępowania wydatki pozostawały w związku z posiadaniem przedmiotowego lokalu, zaś stosowny wniosek został przez uczestniczkę złożony w toku postępowania, skutkiem czego Sąd był zobowiązany do rozstrzygnięcia także o tych roszczeniach;

b) obrazę prawa materialnego, w drodze jego błędnej wykładni oraz niewłaściwego zastosowania, a to art. 207, 210, 212 § 1, 2, 3 k.c. poprzez:

-błędne uznanie, iż wydatki poczynione przez uczestniczkę nie stanowiły nakładów na przedmiotową nieruchomość;

-bezzasadne obciążenie uczestniczki obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy nakładów poniesionych przez niego na przedmiotową nieruchomość w postaci spłaty rat kredytu hipotecznego, zaciągniętego przez strony oraz oddalenie wniosku uczestniczki o zobowiązanie wnioskodawcy do uregulowania reszty zadłużenia z tytułu rat kredytu hipotecznego, zaciągniętego przez strony oraz oddalenie wniosku uczestniczki o zobowiązanie wnioskodawcy do uregulowania reszty zadłużenia z tytułu kredytu hipotecznego, w sytuacji, gdy dług hipoteczny w dalszym ciągu obciąża obie strony postępowania, mimo iż przedmiotowy lokal został w całości przyznany wnioskodawcy, co oznacza, iż to on jest odpowiedzialny za uregulowanie związanych z nim należności, zaś uregulowanie długu z tytułu hipoteki ze swego majątku dłużnika, któremu nieruchomość została następnie przyznana, nie rodzi roszczenia wobec drugiego dłużnika.

Powołując się na powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez przyznanie przedmiotowego lokalu wnioskodawcy bez obciążania uczestniczki obowiązkiem spłaty na jego rzecz;

nadto z ostrożności procesowej, w razie nieuwzględnienia powyższego wniosku wniosła o:

2. zmianę zaskarżonego postanowienia, tj.:

2.1. pkt III postanowienia poprzez ustalenie, iż wnioskodawca poniósł nakłady na przedmiotową nieruchomość w wysokości 75.440,82 zł, tj. w wysokości połowy uiszczonych rat kredytu hipotecznego za lata 2007-2012 (tj. okres pożycia uczestników);

2.2. pkt IV postanowienia poprzez ustalenie, iż uczestniczka postępowania poniosła nakłady na przedmiotową nieruchomość w wysokości 36.000 zł plus wartość zgłoszonych w toku postępowania przez uczestniczkę nakładów na poczet utrzymania stron podczas wspólnego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu;

2.3. pkt VI postanowienia poprzez uwzględnienie wniosków uczestniczki o rozliczenie nakładów w postaci poniesionych przez nią kosztów utrzymania uczestników postępowania w okresie wspólnego pożycia;

2.4. pkt V postanowienia poprzez orzeczenie o wzajemnym rozliczeniu stron stosownie do wyników postępowania w wyżej opisanym zakresie;

2.5. pkt VII i VIII postanowienia poprzez orzeczenie o kosztach postępowania stosownie do wyniku sprawy;

3. nadto w wypadku uznania okoliczności ustalenia spłaty od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy w jakiegokolwiek wysokości, wniosła o rozłożenie płatności na raty nie wyższe niż 1.000 zł miesięcznie, co odpowiada aktualnym możliwościom finansowym apelującej;

4. względnie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonym zakresie i przekazanie w tej części sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania;

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja tylko w znikomej części jest zasadna, w związku z tym dokonana ingerencja w treść rozstrzygnięcia miała niewielki zakres. Sąd Okręgowy przychylił się w części tylko do jednego z wielu wniosków apelacji i w konsekwencji rozłożył zasądzoną dopłatę od G. R. na raty w mniejszej wysokości niż te, na jakie rozłożył Sąd I instancji. W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne i rozważania prawne przeprowadzone przez Sąd Rejonowy, dlatego nie ma obowiązku ich przytaczania i ponownej analizy w dalszej części uzasadnienia.

Z treści środka zaskarżenia wynika wyraźnie, że wszystkie zarzuty podniesione przez apelującą (zarówno te dotyczące prawa procesowego oraz materialnego) odnoszą się do jednego zagadnienia, jakim jest charakter wydatków poniesionych przez uczestniczkę. Dlatego też, Sąd Okręgowy w niniejszym uzasadnieniu odniesie się do wszystkich tych zarzutów łącznie.

Według stanowiska wyrażonego w środku zaskarżenia, Sąd Rejonowy rozliczając nakłady na nieruchomości uwzględnił w rozliczeniu nakłady uczestniczki jako opłaty czynszowe i opłaty za mieszkanie (36.000 zł), ale bezzasadnie nie uwzględnił jako nakładów: wydatków z tytułu utrzymania się stron podczas zamieszkiwania i wspólnego pożycia oraz niespłaconych rat kredytu hipotecznego.

Zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Według art. 207 k.c., współwłaścicielom przypadają pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej, a także obciążają ich wydatki i inne ciężary związane z tą rzeczą w stosunku do wielkości udziałów. Brzmienie powyższych przepisów oznacza, że to sąd dokonuje rozliczeń roszczeń współwłaścicieli przypadających z tytułu posiadania rzeczy, a współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary, ale tylko te związane z przedmiotem współwłasności.

Jak słusznie stwierdził Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 28 czerwca 2016 r. o sygnaturze V ACa 835/15, przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności rzeczy nie posługują się w ogóle pojęciem nakładów. Posługują się natomiast pojęciem wydatków i ciężarów. Pozwala to podzielić przeważające w doktrynie stanowisko, że w art. 207 k.c. chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem "wydatków" również w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (por. m.in. uchwała z dnia 19 grudnia 1973 r., III CZP 78/73, OSNC 1974, Nr 10, poz. 165, oraz postanowienia z dnia 5 grudnia 1997 r., I CKN 558/97, OSNC 1998, nr 7-8, poz. 112 i z dnia 18 marca 1999 r., I CKN 928/97, (...) 1999, nr 7, s. 5). Przepis ten obejmuje zatem także m. in. np. nakłady inwestycyjne, podłączenie wody, kanalizacji, wykonanie zadaszania, ogrodzenie nieruchomości, koszty zarządu, wywóz śmieci. Jednakże, istotnym wymogiem jakie muszą te nakłady spełniać jest ścisły związek z nieruchomością. Natomiast ciężarami w rozumieniu art. 207 k.c. są podatki i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym obciążające współwłaścicieli nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności.

Z powyższego więc wynika, że nie można uznać wydatków wynikających z samego faktu zamieszkiwania w lokalu za wydatki związane z nieruchomością. Natomiast jeśli chodzi o wydatki związane z ratami kredytu hipotecznego, to jak Sąd Rejonowy słusznie zauważył, można je uznać za wydatki w rozumieniu art. 217 k.c., ale gdyby kredyt był już spłacony. Na istniejące zobowiązanie między stronami nie może mieć wpływu żadne orzeczenie o podziale współwłasności nieruchomości. Wnioskodawca i uczestniczka pozostają nadal zobowiązani solidarnie względem banku do zapłaty reszty sumy.

Odnosząc się do zarzutu apelującej dotyczącego niewłaściwego w jej ocenie oddalenia wniosku o zobowiązanie wnioskodawcy do uregulowania reszty zadłużenia z tytułu kredytu hipotecznego przez Sąd Rejonowy, należy stwierdzić, że jest on całkowicie bezzasadny. Uwzględnienie wniosku o takiej treści przez Sąd Okręgowy stanowiłoby ingerencję w umowę kredytu zawartą między bankiem a uczestnikami i prowadziłoby do zwolnienia z długu G. R.. Na

mocy art. 508 k.c., do zwolnienia dłużnika z długu wymagane jest zawarcie umowy między dłużnikiem, a wierzycielem, który nie brał udziału w postępowaniu ani nie wyrażał żadnej zgody z tym związanej.

Jednakże, na skutek wniosku skarżącej o rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty nie większe niż 1.000 zł każda, Sąd Okręgowy zdecydował się uwzględnić ten wniosek i zmienić zaskarżone postanowienie w tym zakresie, tj. zmniejszyć kwotę miesięcznej raty. Powyższe pozwoli uczestniczce efektywnie i systematycznie regulować ciężący na niej obowiązek spełnienia świadczenia pieniężnego w wysokości 113.255, 74 zł. W ocenie Sądu II instancji, niecelowe było zasądzenie przez Sąd I instancji 36 rat w kwocie 3.100 zł każda (za wyjątkiem pierwszej raty płatnej 4.755,62 zł). Skarżąca przy obecnej sytuacji finansowej mogłaby nie podjąć terminowej spłaty świadczenia o tak znacznej wysokości. Dlatego też Sąd Okręgowy zdecydował się rozłożyć świadczenie na większą ilość mniejszych rat, tj. 108 rat w kwocie 1.040 zł każda (za wyjątkiem pierwszej raty płatnej 1.975,74 zł).

Mając powyższe na uwadze, na mocy art. 386 § 1 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w opisaną wyżej niewielką część. W pozostałym zakresie apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c..

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 3 sentencji na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., jako że w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby odstępianie od podstawowej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego.