

[Sędzia Przewodniczący Jachowicz Bogdan 00:03:03.384]

Początek uzasadnienia. Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 lutego 2019 r. Sądu Rejonowego w Zgierzu, które to postanowienie znajduje się w aktach niniejszej sprawy na kartach 1027, 1028 i 1029, którego treść stanowi treść uzasadnienia, nie będzie dlatego też przytaczane w sposób dosłowny. Wskazać należy, że treścią tego postanowienia Sąd Rejonowy, rozpoznając sprawę z wniosku M. P. z udziałem T. P. o podział majątku wspólnego i zniesienie współwłasności, dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...), na której to nieruchomości strony dokonały wzniesienia budynku w stanie surowym. Wskazać należy, że nieruchomość ta była przedmiotem współwłasności po jednej drugiej części, zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczki. Sąd dokonuje szczegółowego opisu co jest przedmiotem majątku wspólnego, ustala, iż w ramach udziału w majątku..., w ramach nakładów na nieruchomość tych nakładów dokonali oboje małżonkowie z ich majątku wspólnego, jak i też, że doszło do dokonania nakładu z majątku odrębnego osobistego T. P. na majątek wspólny w postaci budowy w kwocie 207.000 zł. Sąd Rejonowy dokonuje podziału majątku wspólnego oraz dokonuje zniesienia współwłasności, w szczególności przyznaje T. P. na wyłączną własność tę zabudowaną nieruchomość położoną w R. oraz zasądza od T. P. na rzecz M. P. tytułem spłaty kwotę 93.850 zł płatną w dwóch ratach po 46.925 zł. Pierwsza rata w terminie dwóch miesięcy, a druga w terminie czterech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. Jednocześnie Sąd w pkt. VIII oddala wniosek o zasądzenie od T. P. na rzecz M. P. odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez T. P. z przedmiotowej nieruchomości położonej w R.. Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziła się wnioskodawczyni i aczkolwiek zawarła stwierdzenie, że skarży, ale jest to chyba pomyłka, ponieważ mowa jest, że to wyrok i że w całości, to uznać należy zgodnie z jej żądaniem, że wyrok został zaskarżony, mianowicie co do rozstrzygnięcia zawartego w punkcie ósmym, którym to punktem Sąd Rejonowy oddalił wniosek o zasądzenie kwoty 49.400 zł z tytułu bezumownego korzystania przez T. P. z nieruchomości ponad jego udział wynoszący połowę, jak i w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie dziewiątym, mianowicie w zakresie rozłożenia zasądzonej kwoty na spłatę. Zarzucono naruszenie przepisów proceduralnych 233 k.p.c. w związku z 328 § 2 k.p.c. w związku z 361 w zakresie błędnego poczynienia ustaleń, uznania, że stan budynku na poziomie stanu surowego nie byłby możliwy do korzystania z budynku, że wnioskodawczyni godziła się z korzystaniem z tego domu wyłącznie przez uczestnika, że wnioskodawczyni nie ma prawa do innego lokalu i że to w tym zakresie Sąd Rejonowy pominął te okoliczności jej potrzeby lokalowe. Zarzucono także naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest 206 k.c., 224 k.c., 225 k.c. przez nieuwzględnienie żądania zasądzenia odpowiedniej kwoty pieniędzy od uczestnika z tytułu bezumownego korzystania ponad przysługujący mu udział w sytuacji, gdy wnioskodawczyni nie godziła się na korzystanie z domu wyłącznie przez uczestnika. Zarzucono także naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest 212 k.c. przez rozłożenie zasądzonej kwoty na dwie raty i w oparciu o te zarzuty apelująca wносиła o zmianę punktu ósmego zaskarżonego orzeczenia przez zasądzenie kwoty 49.400 zł płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i zmianę punktu dziewiątego przez zasądzenie tej kwoty płatnej jednorazowo oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Sąd Okręgowy zważył, co następuje. Zarzuty przedstawione w punkcie A apelacji odnoszące się do naruszenia art. 233 k.p.c. w istocie dotyczą zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego określających możliwość dochodzenia od współwłaściciela odszkodowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Kwestia stanu budynku, jego zaawansowania ma tu bowiem drugorzędne znaczenie. W tym miejscu wskazać należy, że ustalenia Sądu Rejonowego są prawidłowe, zostały dokonane w sposób logiczny i nie naruszają przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Natomiast nie można do końca podzielić konkluzji płynących z tych ustaleń. W tym zakresie trafny jest zarzut apelacji zawarty w punkcie b. Niekwestionowanym poglądem jest uznanie uprawnień współwłaściciela. W tym zakresie podzielić należy przedstawione przez Sąd Najwyższy poglądy w orzeczeniach, mianowicie w postanowieniu Sądu Najwyższego z 24 listopada 2017 r. sygn. I CSK 109/17, jak i w Uchwale składu 7 Sędziów Sądu Najwyższego z 19 marca 2013 r. III CZP 88/12, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Poza zakresem pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej pozostają inne korzyści np. płynące z używania lokali, rzeczy lub też stanowiące korzyści osobiste. W piśmiennictwie podnosi się, że te inne korzyści to szeroko rozumiane zyski wynikające z używania rzeczy obejmujące także zmniejszenie wydatków. Tak więc nawet nieruchomość w toku budowy stanowić może źródło przysporzenia majątkowego. Nie

można patrzeć na nieruchomości i widzieć jedynie grunt i zbiór materiałów budowlanych. Trzeba widzieć inwestycję, gdzie doszło do przekształcenia materiałów budowlanych poprzez nakład intelektualny i fizyczny istotny załączek nowego dzieła budynku. Korzyścią dla posiadacza gruntu, jak i budynku choćby w stanie surowym jest pozbycie się trudu związanego z formalnościami rozpoczęcia i prowadzenia prac budowlanych, jak i możliwość zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych, a taką korzyść z faktu posiadania podnosił uczestnik, czego nie można powiedzieć o wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni w swych pismach dawała wyraz o braku rezygnacji z posiadania nieruchomości wspólnej, dlatego też w oparciu o przepisy art. 224 § 2 k.c. uczestnik zobowiązany jest do wynagrodzenia za wyłączne korzystanie z całej nieruchomości. Wskazać należy, że podnoszona data 16 grudnia 2012 r., jako data uprawomocnienia się rozvodu, w sytuacji dla roszczeń z tytułu zniesienia współwłasności między stronami, w sytuacji, kiedy ta współwłasność była współwłasnością ułamkową ma znaczenie drugorzędne, bo mimo rozvodu dalej byli małżonkowie posiadali takie same prawa jak przed rozводом, jak i po rozwodzie. Pozostawali nadal współwłaścicielami po połowie. Data ta ma o tyle znaczenie, że no w sposób ewidentny doszło do zmanifestowania braku współdziałania, co do sposobu posiadania nieruchomości i jej wykorzystywania. Roszczenie o wynagrodzenie za bezprawne korzystanie z rzeczy wspólnej, jak to twierdzi i wskazuje Sąd Najwyższy przez innego właściciela może być dochodzone zarówno obok roszczenia o zwrot pożytków art. 207 k.c. jak i samodzielnie nawet wtedy, gdy żadne pożytki lub inne przychody nie zostały przez bezprawnie władającego współwłaściciela pobrane. Taki współwłaściciel pozbawiony lub bezprawnie niedopuszczony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej może też dochodzić zarówno dopuszczenia do współposiadania, jak i wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli, gdyż takie roszczenie, jeżeli powstanie, ma charakter samodzielny, a nie akcesoryjny. Zgodnie z opinią biegłego P. zamieszczonej w aktach karta 86, a konkretnie na stronie 24 tejże opinii, wartość budynku rynkowa mieszkalnego według stanu na 16 grudnia 2012 r. wynosiła 273.000 zł. Sąd Rejonowy ustalił, co jest obecnie niekwestionowane, że uczestnik poczynił na tę datę nakład w kwocie 207.000 zł. Oznacza to, że jego udział w nakładach budowlany na dzień 16 grudnia 2012 r. wynosiły około 75%. Jak wynika z opinii biegłego P. karta 866 akt, a strona 23 opinii, prace wykonane do tego dnia stanowiły 59% kosztów budowy budynku. Oznacza to, że udział wnioskodawczyni w nakładzie na wybudowanie domu budynku na wspólnej działce wyniósł 14,75%. Jest to 1/4, czyli 25% z 59%. Przyjmując z kolei zgodnie z treścią art. 207 k.c., że każdy współwłaściciel powinien czerpać korzyści proporcjonalnie do dokonanych mu nakładów, to akceptując metodologię i założenie przekonującej opinii biegłej A. T. **[f 00:18:30.176]** na karcie 988 uznać należy, że wskazana tam wartość w cudzysłowie (...) procent powinna być pomniejszona i dla wnioskodawczyni powinna przypadać z kwoty 5,99 zł za metr kwadratowy - nie połowa, ale jak to wcześniej wskazano 14,75% z tej kwoty. Oznacza to korektę stawek z opinii biegłej w ten sposób, że stawka czynszu należna wnioskodawczyni z budynku powinna wynosić 0,88 zł z metra kwadratowego. Obliczone to jest jako 5,99 zł za metr kwadratowy razy 14,75 procent. Dochód z budynku dla wnioskodawczyni wówczas by wynosił 133 zł miesięcznie. Obliczone to jest w ten sposób, że 0,88 zł przez metr kwadratowy razy 151,36 m². Są to dane z opinii biegłego i dochodzi tutaj jedynie do korekty w oparciu o uznanie, że udział w tych nakładach budowlanych wnioskodawczyni powinien nie odpowiadać połowie, ale z uwagi na nakład uczestnika powinien ulec obniżeniu. Dalej idąc do szacowania, jak to czyni w swojej opinii biegła, dochody z najmu gruntu to przyjąć należy, w oparciu o wskazane tam stawki i dane, że dochód dla wnioskodawczyni miesięcznie wynosiłby dla każdego z nich po 212 zł 50 gr. Jest to obliczone w ten sposób, że 2,81 zł za metr kwadratowy razy 151,36 m² daje 425 zł na miesiąc, przedzielone przez 2 to jest 212,50 zł. Z tego wynika z tych rozliczeń, że dla wnioskodawczyni z tytułu wynagrodzenia z całej nieruchomości tzn. i z gruntu i z budynku przy przyjęciu metodologii i opinii biegłej przypadająby kwota 345 zł 50 gr. Na kwotę tę składa się kwota 212,50 gr to jest umownie z gruntu i 133 zł umowie z budynku. Biorąc pod uwagę okres bezumownego korzystania, jest to okres od 16 grudnia 2012 r. do chwili orzekania, z uwagi na zgłoszone żądanie wnioskodawczyni, daje to w sumie 83 miesiące i 1/4 miesiący, co pomnożone przez 345 zł 50 groszy, jako należność dla wnioskodawczyni, daje dla niej należność całościową mianowicie kwotę 28.762 zł 87 gr. I dlatego też w takim zakresie apelacja zasługuje na uwzględnienie. W pozostałym zakresie roszczenia o wynagrodzenie apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, jak i też apelacja nie zasługuje na uwzględnienie w zakresie negocjowania rozłożenia zasądzonej kwoty na raty. Wskazać należy, że to rozłożenie ma charakter niewielki, dotyczy stosunkowo krótkiego okresu czasu. Wskazać należy, że celem artykułu 212 paragraf 3 k.c. jest umożliwienie osobie zobowiązanej do wywiązania się z nałożonego na nią obowiązku np. dotyczącej spłaty w terminie umożliwiającym spełnienie świadczenia przy uwzględnieniu zarówno wysokości zobowiązania, jak i sytuacji materialnej zobowiązanego. Biorąc pod uwagę to, zdaniem Sądu Okręgowego

w okolicznościach niniejszej sprawy, Sąd Rejonowy w należyтым stopniu uwzględnił interesy obojga uczestników. Po raz kolejny trzeba podkreślić, że wybrane przez Sąd sposób wyjścia ze współwłasności był zgodny z wolą uczestników. Konkludując nie zachodzi potrzeba ingerencji w prawidłowe i słuszne postanowienie w tym zakresie, dlatego też w tym zakresie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 paragraf 2 k.p.c., w pozostałym zakresie nie zostało to uwzględnione, apelację oddalił. Sąd Okręgowy, zasądzając odszkodowanie - wynagrodzenie z tytułu tego bezumownego korzystania, odroczył termin płatności stosownie do art. 212 paragraf 3 k.c., dając możliwość zobowiązanemu do realnego wykonania tego orzeczenia. Sąd zmienił rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło w oparciu art. 520 paragraf 1 k.p.c. czego wyrazem jest uznanie, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Brak było na gruncie przedmiotowej sprawy do odstąpienia od tej zasady w sprawach o podział majątku wspólnego, zniesienie współwłasności, nie występuje sprzeczność interesów, o której mowa w art. 520 paragraf 2 i 3 k.p.c. Niezależnie od stanowiska stron i zgłaszanych przez nie twierdzeń i wniosków w przedmiocie składu wartości i sposobu podziału majątku. Koniec wy.