

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 lipca 2020 r., w sprawie II Ns 1630/16 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zniósł współwłasność stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w Ł., o powierzchni 131,47 m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), z którego własnością związany jest udział wynoszący (...) części w prawie współwłasności gruntu z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) oraz części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do użytku wyłącznego właścicieli poszczególnych lokali, o wartości 460.000 zł, poprzez przyznanie opisanej wyżej nieruchomości na własność P. J.; zasądził od P. J. na rzecz A. K. tytułem spłaty kwotę 230.000 zł płatna w 12 ratach: pierwsza rata w kwocie 20.000 zł płatna w dniu następnym po dniu uprawomocnienia się postanowienia, kolejne dziesięć rat w kwotach po 20.000 zł oraz ostatnia dwunasta rata w kwocie 10.000 zł, płatne w terminie do ostatniego dnia każdego kolejnego kwartału, począwszy od kwartału następującego po kwartale, w którym przypada płatność pierwszej raty - z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat; zasądził od A. K. na rzecz P. J. kwotę 42.668,10 zł tytułem zwrotu nakładów i wydatków na nieruchomość wspólną w dwóch ratach: pierwsza rata w kwocie 20.000 zł płatna w dniu następnym po dniu uprawomocnienia się postanowienia, druga rata w kwocie 22.668,10 zł płatna w terminie do ostatniego dnia kolejnego kwartału, następującego po kwartale, w którym przypada płatność pierwszej raty, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat; zasądził od A. K. na rzecz P. J. kwotę 25.908,22 zł tytułem rozliczenia pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej, przy czym kwotę tę rozłożył na dwie raty: pierwsza rata w kwocie 20.000 zł, druga rata w kwocie 5.908,22 zł płatne w terminie do ostatniego dnia każdego kolejnego kwartału, następującego po kwartale, w którym przypada płatność drugiej raty z tytułu należności, o której mowa w punkcie 3 postanowienia - z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat; oddalił wzajemne roszczenia A. K. i P. J. o zwrot wydatków i nakładów na nieruchomość wspólną w pozostałej części; oddalił roszczenia P. J. wobec A. K. o zwrot pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej w pozostałej części;

nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych: od P. J. kwotę 714,63 zł, od A. K. kwotę 714,62 zł; ustalili, że w pozostałym zakresie każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca P. J. i uczestniczka A. K. są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 131,47 m², z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) w prawie własności gruntu oraz części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną kaucyjną na rzecz (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr (...) do kwoty 222.270 CHF. P. J. i A. K. nabyli ten lokal na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 czerwca 2008 r. za 410.000 zł. Przed podpisaniem umowy uczestniczka wpłaciła na poczet ceny za lokal 120.000 zł. Reszta ceny w kwocie 290.000 zł została zapłacona sprzedającym z kredytu bankowego udzielonego przez (...) Bank (...) S.A. P. J. na podstawie umowy nr (...) z dnia 19 czerwca 2008 r. W dniu 19 czerwca 2008 r. P. J. zawarł z (...) Bank (...) S.A. w W. umowę kredytu nr (...) w kwocie 148.180 CHF, stanowiącej równowartość 300.000 zł, na okres do 5 lipca 2038r., z przeznaczeniem 290.000 zł na zakup lokalu mieszkalnego na rynku wtórnym oraz 10.000 zł na refinansowanie pożyczki konsumpcyjnej w banku. Kwota kredytu miała zostać wypłacona wnioskodawcy jednorazowo w złotych. A. K. jest poręczycielem wekslowym zobowiązań wynikających z tej umowy. Z kwoty kredytu na spłatę pożyczki wnioskodawcy przeznaczona została kwota 2.941,47 CHF, tj. 5.949,12 zł według kursu kupna (...) 2,0225 zł z dnia uruchomienia kredytu. Wnioskodawca domagał się, aby uczestniczka partycypowała w spłacie kredytu, czego uczestniczka nie czyniła. Na poczet spłaty kredytu wnioskodawca uiścił do czerwca 2020 r. łącznie 253.228,02 zł. Na dzień 2 czerwca 2020 r. do spłaty pozostawało 88.897,72 CHF, tj. 371.031,49 zł według ówczesnego kursu sprzedaży (...) w (...) Bank (...) S.A. Lokal został kupiony w stanie deweloperskim. Uczestniczka sfinansowała wykończenie i wyposażenie lokalu: postawienie ścianek działowych, wykonanie gładzi i malowanie ścian, rozprowadzenie instalacji

elektrycznej i hydraulicznej, położenie podłóg z paneli i terakoty, ocieplenie dachu na drugim poziomie, zakup i montaż drzwi, zakup armatury do pomieszczeń sanitarnych i kuchni, stałą zabudowę kuchni i szaf wnękowych. Aktualna wartość rynkowa lokalu wynosi 460.000 zł. Wartość rynkowa lokalu według stanu z daty jego nabycia i cen aktualnych wynosi 435.000 zł. Wartość nakładów na wykończenie lokalu od stanu deweloperskiego do stanu „pod klucz” według stanu i cen aktualnych wynosi 25.000 zł.

Jak ustalił dalej Sąd Rejonowy uczestniczka A. K. poniosła następujące wydatki na utrzymanie lokalu:

z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną łącznie 84.131,20 zł, w tym:

- w 2009 r.: 11.140,22 zł,
- w 2010 r.: 8.986,05 zł,
- w 2011 r.: 13.261,65 zł,
- w 2012 r.: 9.193,26 zł,
- w 2013 r.: 11.509,08 zł,
- w 2014 r.: 8.249,71 zł,
- w 2015 r.: 5.784,60 zł,
- w 2016 r.: 5.438,01 zł,
- w 2017 r.: 4.650,12 zł,
- w 2018 r.: 3.487,59 zł,
- w 2019 r. : 2.430,91 zł,
- z tytułu opłat za energię elektryczną: 964,39 zł,
- z tytułu podatku od nieruchomości: 863,20 zł.

Wnioskodawca P. J. wydatkował tytułem zaliczek na poczet kosztów zarządu łącznie 26.633 zł:

- w 2015 r.: 5.727 zł,
- w 2016 r.: 4.490 zł,
- w 2017 r.: 3.366 zł,
- w 2018 r.: 4.350 zł,
- w 2019 r.: 5.700 zł,
- w 2020 r.: 3.000 zł.

Na poczet ubezpieczenia lokalu w latach 2009 – 2011 uczestniczka A. K. wydatkowała łącznie 984 zł. Za lata 2012 – 2015 uczestniczka nie uiściła składki. Na poczet ubezpieczenia lokalu wnioskodawca wydatkował 646 zł, w tym: 184 zł w 2015r., 229 zł w 2016r., 233 zł w 2017 r.

Według dalszych ustaleń Sądu I Instancji lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł. został nabyty przez wnioskodawcę i uczestniczkę z przeznaczeniem na wynajem. Lokal był wynajmowany przez uczestniczkę, która w poszczególnych okresach pobrała z tego tytułu pożytki w następującej wysokości:

- 22.030,44 zł z tytułu wynajmu lokalu P. P. (1) w okresie od lutego 2012 r. do sierpnia 2013 r.

- 20.200 zł z tytułu wynajmu lokalu P. A. w latach 2013 - 2014,

- 18.586 zł z tytułu wynajmu lokalu E. A. w okresie od października 2015 r. do maja 2016 r. po pomniejszeniu uzyskanej z tytułu czynszu łącznej kwoty 20.800 zł o prowizję 2.214 zł uiszczoną na rzecz biura pośredniczącego przy zawarciu umowy najmu.

Ponadto w latach 2009-2011 lokal był wynajmowany przez uczestniczkę A. D.. Najemca płacił gotówką, nieterminowo, zalegał z opłatami czynszowi, a ostatecznie opuścił lokal nie regulując zaległości.

Wnioskodawca w okresie od października 2014 r. do czerwca 2015 r. wynajmował lokal znajomym państwu P. na podstawie umowy ustnej, w której czynsz ustalono na kwotę 1.000 zł miesięcznie plus opłaty. Z tego tytułu wnioskodawca otrzymał łącznie 9.000 zł. Umowa została rozwiązana za porozumieniem na prośbę uczestniczki.

Ostatnia umowa najmu lokalu, zawarta z E. J. A., została rozwiązana z dniem 30 kwietnia 2016 r. przed terminem wynikającym z umowy z uwagi na brak zgody wnioskodawcy na zawarcie umowy i zajęcie lokalu przez najemców oraz późniejsze nachodzenie najemców przez wnioskodawcę. Uczestniczka zwróciła najemcy kaucję 3.000 zł otrzymaną przy podpisaniu umowy po potrąceniu kwoty 500 zł na drobne naprawy.

Pismem z dnia 8 października 2015 r., doręczonym w dniu 29 października 2015 r., wnioskodawca wezwał uczestniczkę do dokonania rozliczeń w związku z wynajęciem lokalu od dnia 15 września 2015 r. bez uzgodnienia z nią.

Od czasu rozwiązania umowy z E. J. A. lokal nie jest wynajmowany. Nikt z niego nie korzysta.

Sąd Rejonowy ustalił też, że wnioskodawca i uczestniczka pozostawali w konkubinacie w latach 2001 – 2015. W dniu 28 maja 2001 r. A. K. sprzedała P. J. należący do niej lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), dla którego prowadzona była przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta nr (...), za 70.000zł. Sprzedająca oświadczyła przed notariuszem, że całą oznaczoną cenę otrzymała od kupującego gotówką przed podpisaniem aktu. W dniu 28 maja 2001 r. został wykonany zgodnie z dyspozycją wnioskodawcy przelew środków w kwocie 80.000 zł z konta wkładu budowlanego wnioskodawcy w związku z rozwiązaniem przez niego umowy na zadanie inwestycyjne realizowanej przez (...) Spółdzielcze Zrzeszenie (...) na konto wkładu budowlanego A. K. w związku z zawartą przez uczestniczkę umową nr (...) na zadanie inwestycyjne (...).

W dniu 17 grudnia 2003 r. P. J. zbył lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w Ł. za 75.000 zł. W dniu 30 listopada 2005 r. P. J. nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) za cenę 120.000 zł, wpłaconą zbywcy w całości przed zawarciem aktu.

P. J. pracuje zawodowo. Ma stałe źródło dochodów w wysokości ok. 14.000 zł miesięcznie. Płaci alimenty w kwocie ok. 2.500 zł miesięcznie. Ma oszczędności. Jest właścicielem nieruchomości w B., zabudowanej domem mieszkalnym. Wnioskodawca nie wystąpił z powództwem o unieważnienie umowy kredytu hipotecznego.

A. K. prowadzi działalność gospodarczą, która przynosi straty. Nie jest właścicielem żadnej innej nieruchomości. Nie ma oszczędności. Ma na utrzymaniu dwoje małoletnich dzieci, na które otrzymuje od wnioskodawcy alimenty w kwocie 2.500 zł. Pożycza pieniądze na bieżące potrzeby.

Apelację od tego postanowienia złożyła uczestniczka postępowania. Zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez: błędne ustalenie,

że wnioskodawca poniósł koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 26.633,00 zł, mimo, że zgodnie z ostatnim stanowiskiem w sprawie wyrażonym przez wnioskodawcę w piśmie z dnia 24 czerwca 2020 roku, wskazywał, że poniósł z ww. tytułu łączny koszt 21.306 zł, co doprowadziło do błędnego ustalenia, że strony łącznie poniosły koszt zarządu w kwocie 110.764,20 zł, a nie 105.437,20 zł, oraz że w związku z tym wnioskodawca powinien zwrócić uczestniczce nadpłatę w kwocie 32.495,40 zł a nie 29.662,90 zł, a w konsekwencji Sąd zasądzenia w pkt. 3 od A. K. na rzecz P. J. kwoty 42.668,10 zamiast 40.004,60 zł tytułem zwrotu nakładów i wydatków na nieruchomość wspólną; błędne przyjęcie, że tytułem rozliczenia pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej, powinny podlegać pobrane przez uczestniczkę czynsze najmu w okresie trwania konkubinatu, tj. za okresy od 22 lutego 2012 r. do sierpnia 2013 r. w kwocie 22.030,44 zł oraz w latach 2013 i 2014 w kwocie 20.200 zł, w sytuacji, gdy uczestniczka w toku postępowania konsekwentnie wskazywała, że uzyskiwane w tym okresie pożytki przeznaczone były w całości na zaspokojenie potrzeb rodziny, co doprowadziło do zasądzenia od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy w pkt 4 kwoty 25.908.22 zł, zamiast kwoty 4.793 zł; błędne przyjęcie, że rozłożenie na 12 rat kwartalnych zobowiązania do zapłaty kwoty 230.000,00 zł zapewni spłatę uczestniczki w rozsądnym terminie, nienaruszającym jej uzasadnionego interesu, w sytuacji, gdy między stronami istnieje znaczna dysproporcja majątkowa. P. J. pracuje zawodowo, ma stałe źródło dochodów w wysokości 14.000 zł miesięcznie, posiada oszczędności, jest właścicielem nieruchomości w B., zabudowanej domem mieszkalnym, a uczestniczka A. K. prowadzi działalność gospodarczą, która przynosi straty, nie jest właścicielem żadnej innej nieruchomości, nie ma oszczędności, ma na utrzymaniu dwoje małoletnich dzieci, na które otrzymuje od wnioskodawcy alimenty w kwocie 2.500 zł oraz pożycza pieniądze na bieżące potrzeby; naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. 212 § 3 k.c. polegające na zasądzeniu od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwoty 230.000,00 zł z rozłożeniem ww. kwoty na 12 rat kwartalnych, co oznacza, że spłata na rzecz uczestniczki będzie trwała 3 lata, co jest sprzeczne z jej interesem, nie ma uzasadnienia biorąc pod uwagę dysproporcję możliwości majątkowych stron, oraz okoliczność, iż sprawa o zniesienie współwłasności trwała 5 lat, co pozwalało wnioskodawcy na zgromadzenie środków potrzebnych do spłaty uczestniczki. W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez: zasądzenie od P. J. na rzecz A. K. tytułem spłaty kwoty 230.000 zł, płatnej w dniu następnym po dniu uprawomocnienia się postanowienia, poprzez zasądzenie od A. K. na rzecz P. J. kwoty 32.495,40 zł tytułem zwrotu nakładów i wydatków na nieruchomość wspólną w dwóch ratach: pierwsza rata w kwocie 20.000 zł płatna w dniu następnym po dniu uprawomocnienia się postanowienia, druga rata w kwocie 12.495,40 zł płatna w terminie do ostatniego dnia kolejnego kwartału, następującego po kwartale, w którym przypada płatność pierwszej raty, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat, poprzez zasądzenie od A. K. na rzecz P. J. kwoty 4.793 zł tytułem rozliczenia pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej.

W toku postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że:

- aktualna wartość przedmiotowej nieruchomości stanowi kwotę 580.000 zł (opinia biegłego K.908-919, K.925, K.954-1000, protokół rozprawy K.1043-1044, zapis 00:03:52 – 00:16:33),
- uczestniczka postępowania, po zamknięciu rozprawy przez Sąd I instancji poniosła nakłady na nieruchomość wspólna w wysokości 1.975,10 zł (przelewy K.830-831),
- wnioskodawca, po zamknięciu rozprawy przez Sąd I instancji poniósł nakłady na nieruchomość wspólną w wysokości 18.623 zł (wyciągi z rachunku bankowego K.878-886, przelew K.887, wyciągi z rachunku bankowego K.1027-1033, przelewy K.1034-1037, karta właściciela K.1038-1040).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy dokonał w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy. Opinia biegłego była rzetelna i w pełni profesjonalna. Dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez uczestników, ich wiarygodność nie budziła wątpliwości.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje :

Apelacja skutkuje koniecznością zmiany zaskarżonego postanowienia w zakresie, który będzie stanowić przedmiot dalszej analizy.

Sąd, wobec braku zgodnego w tym zakresie wniosku, obowiązany był ustalić wartość przedmiotu zniesienia współwłasności na datę orzekania, a więc datę orzekania przez Sąd II instancji. W toku postępowania apelacyjnego podniesiono, że dokonana przed Sądem Rejonowym wycena lokalu, z uwagi na upływ czasu zdezaktualizowała się, nadto w międzyczasie wystąpiły procesy inflacyjne, a rynek zaobserwował znaczny wzrost cen przyjmowanych za mieszkania zgłoszone do obrotu. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego celem ustalenia aktualnej wartości przedmiotu zniesienia współwłasności. Idąc za biegłym, Sąd Okręgowy przyjął tę wartość na kwotę 580.000 zł. Nie była ona kwestionowana przez wnioskodawcę, zaś uczestniczka kwestionowała jedynie wartość nakładów niezbędnych na remont łazienki obniżających wartość samego lokalu o 14.000 zł. Samo jednak zakwestionowanie tychże nakładów nie było wystarczające do obalenia tezy biegłego. Zdaniem Sądu Okręgowego, patrząc na rodzaj przedmiotowego lokalu – wartość nakładów ustaloną przez biegłego uznać należy za niewygórowaną.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie ustalając wartość przedmiotu zniesienia współwłasności na kwotę 580.000 zł. Ta zmiana, na wskazanej podstawie prawnej, pociąga za sobą zmianę wysokości spłaty; spłatę tę Sąd Okręgowy podwyższył z kwoty 230.000 zł do kwoty 290.000 zł ($580.000:2=290.000$). Sąd Okręgowy pozostawił rozłożenie należności na 12 rat (o czym w dalszej części uzasadnienia), z tym że zważywszy na fakt podwyższenia samej należności – odpowiednio podwyższył wysokość rat.

W toku postępowania apelacyjnego wnioskodawca i uczestniczka zgłosili do rozliczenia kolejne nakłady na wspólną nieruchomość, które poczynione zostały po zamknięciu rozprawy przez Sąd I instancji. Dopuszczalność zgłoszenia kolejnych roszczeń w postępowaniu apelacyjnym – w istniejącym stanie faktycznym – nie budzi żadnych wątpliwości, nie była też kwestionowana przez uczestników postępowania. Uczestnicy też nie zakwestionowali wzajemnie faktu poniesienia dalszych nakładów jak i ich wysokości. W tej sytuacji należy przyjąć, że uczestniczka poniosła dalszy N. w kwocie 1.975,10 zł, z czego wnioskodawca winien zwrócić jej połowę, tj. kwotę 987,55 zł. Z kolei, wnioskodawca poniósł nakład w wysokości 18.623 zł, z czego uczestniczka winna zwrócić mu połowę, tj. kwotę 9.311,50 zł. Po potrąceniu tych kwot – do zwrotu dla wnioskodawcy pozostaje kwota 8.323,95 zł. Na podstawie cytowanych przepisów, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie (w punkcie 3) podwyższając należną od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy spłatę z kwoty 42.668,10 zł o kwotę 8.323,95 zł – czyli do kwoty 50.992,05 zł. Kwotę tę Sąd Okręgowy rozłożył na dwie raty – dostosowując te raty, tak co do ich wysokości jak i dat zapadalności do rat, na które rozłożono spłatę należną od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki z tytułu wyrównania wartości przedmiotu zniesienia współwłasności. Na marginesie jedynie można podnieść, że zmiana wartości przedmiotu postępowania, przy przyjęciu, że uczestnicy w nierówny sposób przyczynili się do powstania wspólnego prawa (co było na etapie postępowania apelacyjnego niesporne – tak co do zasady jak i udziałów) nie wpłynęła na sposób rozliczenia, albowiem wnioskodawca z tytułu tej nierówności żądał zasądzenia jedynie kwoty 85.000 zł, co zostało skonsumowane zaskarżonym postanowieniem – a dalszych roszczeń w tym zakresie nie zgłosił.

W pozostałej części apelacja jest bezzasadna. Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut błędnego przyjęcia, że rozłożenie na 12 rat kwartalnych zobowiązania zapewni spłatę uczestniczki w rozsądnym terminie, nienaruszającym jej uzasadnionego interesu, w sytuacji, gdy między stronami istnieje znaczna dysproporcja majątkowa. P. J. pracuje zawodowo, ma stałe źródło dochodów w wysokości 14.000 zł miesięcznie, posiada oszczędności, jest właścicielem nieruchomości w B., zabudowanej domem mieszkalnym, a uczestniczka A. K. prowadzi działalność gospodarczą, która przynosi straty, nie jest właścicielem żadnej innej nieruchomości, nie ma oszczędności, ma na utrzymaniu dwoje małoletnich dzieci, na które otrzymuje od wnioskodawcy alimenty w kwocie 2.500 zł oraz pożycza pieniądze na bieżące potrzeby; naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. 212 § 3 k.c. polegającego na zasądzeniu od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki spłaty z rozłożeniem ww. kwoty na 12 rat kwartalnych, co oznacza, że spłata na rzecz uczestniczki będzie trwała 3 lata, co jest sprzeczne z jej interesem, nie ma uzasadnienia biorąc pod uwagę dysproporcję możliwości majątkowych stron, oraz okoliczność, iż sprawa o zniesienie współwłasności trwała 5 lat, co pozwalało wnioskodawcy na zgromadzenie środków potrzebnych do spłaty uczestniczki. Jak stanowi przepis art. 212 § 3 k.c. 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. Przepis ten jest przepisem szczególnym, także w stosunku do art. 320 k.c. Cel jego obowiązywania sprowadza się do ograniczenia lub nawet uniemożliwienia wystąpienia sytuacji, w której współwłaściciel, który na skutek zniesienia współwłasności stał się właścicielem rzeczy dotychczas wspólnej – musiałby zbyć rzecz uzyskaną dla dokonania z niej spłaty. Oczywiście, że zaskarżone w tej części orzeczenie nie leży w interesie uczestniczki postępowania. Jednakże Sąd orzekając w sprawie obowiązany jest uwzględnić usprawiedliwione interesy obu stron. To, że wnioskodawca posiada inny jeszcze majątek nie obliguje go do zbycia tego majątku w sytuacji gdy ostatecznie skarżąca wyraziła wolę przejęcia wspólnego prawa przez wnioskodawcę. To, że uczestnicy mają różne dochody to też prawda ale i to nie obliguje wnioskodawcy do jednorazowej spłaty. Sąd może rozłożyć należną spłatę na 10 lat. W tej jednak sprawie rozłożenie dotyczy okresu jedynie 3 lat. Nadto – raty nie są ratami rocznymi lecz kwartalnymi – co pozwala uczestniczce na odczucie przyływu środków finansowych. Nadto, i co może najważniejsze – przedmiot postępowania nie był użytkowany przez skarżącą dla zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych. Zniesienie więc współwłasności nie ma żadnego wpływu na zaspokojenie tych potrzeb. Teza, że postępowanie toczyło się wiele lat i wnioskodawca miał czas na zgromadzenie odpowiedniej sumy na poczet spłaty nie może ostać się wobec wielokrotnie zmienianych przez oboje uczestników stanowisk co do sposobu zniesienia współwłasności – od wniosku o przyznanie prawa do lokalu wnioskodawcy, przez wniosek o zniesienie współwłasności poprzez sprzedaż licytacyjną, do wniosku o przyznanie prawa do lokalu na rzecz uczestniczki.

Za chybiony należy uznać także zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez: błędne ustalenie, że wnioskodawca poniósł koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 26.633,00 zł, mimo, że zgodnie z ostatnim stanowiskiem w sprawie wyrażonym przez wnioskodawcę w piśmie z dnia 24 czerwca 2020 roku, wskazywał, że poniósł z ww. tytułu łączny koszt 21.306 zł. Przedmiotem skarżonego rozstrzygnięcia było rozliczenie nakładu poczynionego przez wnioskodawcę na przedmiot współwłasności. Wnioskodawca więc winien był zgłosić swoje roszczenie, a następnie je udowodnić co do zasady jak i wysokości. Już we wniosku, P. J. podniósł, że poniósł koszty zarządu przedmiotem współwłasności w kwocie 6.827 r. co dotyczyło (według załączonych dokumentów) realizacji zaległych zobowiązań powstałych jeszcze przed dniem 1 czerwca 2015 r. oraz ubezpieczenia lokalu w latach 2015-2016. W piśmie z dnia 6 września 2017 r. wnioskodawca wskazał, że z tytułu kosztów zarządu poniósł kolejną kwotę 5.550 zł oraz z tytułu ubezpieczenia lokalu 1.380 zł. W piśmie z dnia 22 sierpnia 2019 r. wnioskodawca zażądał rozliczenia kolejnej kwoty (5.100,52 zł) poniesionej z tytułu kosztów zarządu lokalem wspólnym, a w piśmie z dnia 22 czerwca 2020 r. kolejnej kwoty – 3.400 zł. Żądania więc wnioskodawcy były tu wielokrotnie rozszerzane – zaś dowody z dokumentów wnioskodawca przedstawił Sądowi Rejonowemu potwierdzając poniesienie kosztów zarządu na kwotę 26.633 zł. Kwota ta została udowodniona dokumentami, których prawdziwości skarżąca nie kwestionowała. Nie można więc mówić o naruszeniu zasady określonej przepisem art. 233 § 1 k.p.c. skoro ocena dowodów dotyczyła okoliczności w zasadzie niespornych. Dyskusyjnym może być natomiast to, czy Sąd I instancji nie orzekł tu częściowo ponad żądanie – ale taki zarzut w apelacji nie został sformułowany, a naruszenie prawa formalnego (poza nieważnością postępowania) Sąd bierze pod uwagę na zarzut, a nie z urzędu.

Ne może ostać się także zarzut błędnego przyjęcia, że tytułem rozliczenia pożytków i przychodów z nieruchomości wspólnej, powinny podlegać pobrane przez uczestniczkę czynsze najmu w okresie trwania konkubinatu, tj. za okresy od 22 lutego 2012 r. do sierpnia 2013 r. w kwocie 22.030,44 zł oraz w latach 2013 i 2014 w kwocie 20.200 zł, w sytuacji, gdy uczestniczka w toku postępowania konsekwentnie wskazywała, że uzyskiwane w tym okresie pożytki przeznaczone były w całości na zaspokojenie potrzeb rodziny. Tak, rzeczywiście okoliczność tę skarżąca wskazywała, ale zgodnie z zasadą onus probandi wyrażoną przepisem art. 6 k.c. winna była ją jeszcze udowodnić.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy w pozostałej części apelację na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Koszty, które oboje uczestnicy winni ponieść zgodnie ze swoimi udziałami w przedmiocie zniesienia współwłasności to koszty opłaty

sądowej od apelacji (1.000 zł) i koszty opinii biegłego (2.018,42 zł) . Koszty te poniosła wyłącznie skarżąca, stąd Sąd Okręgowy zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki połowę poniesionych kosztów – kwotę 1.509,21 zł.