

POSTANOWIENIE

Dnia 14 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jerzy Żurawicki
Sędziowie:	SSO Arkadiusz Mrowiec (spr.) SSO Marek Lisiczyński

Protokolant: st. sekr. sąd. Grażyna Rozkres

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2015 r. w Zamościu

na rozprawie sprawy

z wniosku Banku Spółdzielczego w Ł.

z udziałem Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej w W., Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) i Gminy Ł.

o zniesienie współwłasności nieruchomości i współużytkowania wieczystego

na skutek apelacji uczestnika Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej w W.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim

z dnia 4 grudnia 2014 r. sygn. akt I Ns 5835/13

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w pkt. II i zasądzić tytułem dopłaty od Banku Spółdzielczego w Ł. na rzecz Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej w W. kwotę 120.926 (sto dwadzieścia tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć) złotych w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminu płatności;

II. oddalić apelację w pozostałym zakresie;

III. stwierdzić, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ca 106/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim, zniósł współużytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o powierzchni 0,0919 ha i działka

nr (...) o powierzchni 0,1697 ha, dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz zniósł współwłasność budynku znajdującego się na tym gruncie w ten sposób, że:

a) własność przedmiotowej nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) przyznał Skarbowi Państwa a użytkowanie wieczyste do tej nieruchomości przyznał Poczcie Polskiej S.A. z siedzibą w W. wraz ze związanym z prawem użytkowania wieczystego prawem własności budynku trwale z tym gruntem związanym;

b) własność przedmiotowej nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) przyznał Gminie Ł. a użytkowanie wieczyste do tej nieruchomości przyznał Bankowi Spółdzielczemu w Ł. wraz ze związanym z prawem użytkowania wieczystego prawem własności budynku trwale z tym gruntem związanym;

Nadto tytułem dopłaty Sąd zasądził od Banku Spółdzielczego w Ł. na rzecz Poczty Polskiej S.A. z siedzibą w W. kwotę 120926 zł płatne w ratach miesięcznych z góry do 21 dnia miesiąca począwszy od miesiąca lutego 2015 roku w kwotach po 4000 zł z ustawowymi odsetkami za okres opóźnienia w płatności każdej z rat oraz tytułem zwrotu nakładów poczynionych na wspólną nieruchomość zasądził od Poczty Polskiej S.A. z siedzibą w W. na rzecz Banku Spółdzielczego w Ł. kwotę 6176 zł płatne w ratach miesięcznych z góry do 21 dnia miesiąca począwszy od miesiąca lutego 2015 roku w kwotach po 1000 zł z ustawowymi odsetkami za okres opóźnienia w płatności każdej z rat;

Sąd ustalił, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

W uzasadnieniu Sąd pierwszej instancji wskazał, iż Bank Spółdzielczy w Ł. oraz Poczta Polska S.A. są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w Ł., oznaczonej ewidencyjnie numerami: nr (...) i nr (...) na arkuszu mapy 1. Udział Banku wynosi 1570/2420 części, a Poczty Polskiej - 820/2420 części. W takich też udziałach są oni współwłaścicielami budynku biurowego wartego obecnie 3065000 zł. Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są Gmina Ł. w udziale 1570/2420 oraz Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) w 820/2420 części. Wartość tej nieruchomości wynosi 4 538 000 zł. Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu (...) wynosi 21 070 zł, a działki (...) - 38 930 zł. Wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na kotłownię we wspólnym budynku na tej nieruchomości wynosi 71 000 zł. Wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na utwardzenie placu na tej nieruchomości wynosi 26 300 zł. Aktualna wartość części nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie numerem (...) wynosi 3 065 000 zł. Z kolei wartość działki nr (...) wynosi 1 473 000 zł. Poczta Polska w ramach rozliczenia nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na kotłownię we wspólnym budynku zapłaciła już wnioskodawcy kwotę 28 000 zł w ratach miesięcznych po 1000 zł.

Decyzją Burmistrza Ł. z dnia 7.8.2012 roku dokonano podziału przedmiotowej nieruchomości na działki oznaczone ewidencyjnie numerem (...) i (...).

Uznając zasadność wniosku o zniesienie współwłasności, Sąd przyznał własność nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) Skarbowi Państwa a użytkowanie wieczyste do tej nieruchomości - Poczcie Polskiej, której Sąd przyznał także związane z prawem użytkowania wieczystego - prawo własności budynku. Sąd przyznał własność nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej jako działka nr (...) Gminie Ł. a użytkowanie wieczyste tej nieruchomości - Bankowi Spółdzielczemu w Ł., któremu przyznał także związane z prawem użytkowania wieczystego prawo własności budynku.

Tytułem dopłaty sąd, na podstawie art. 212 § 1 i 3 kc, zasądził od Banku Spółdzielczego w Ł. na rzecz Poczty Polskiej kwotę 120 926 zł płatne w ratach miesięcznych po 4000 zł – mając na uwadze, iż prawo użytkowania wieczystego i własności budynku przyznane na rzecz Banku Spółdzielczego w Ł. było wyższe o kwotę 120 926 zł niż wynikałoby to z przysługującego Bankowi Spółdzielczemu w Ł. udziału 1570/2420 części. Tytułem zwrotu nakładów poczynionych na wspólną nieruchomość Sąd zasądził od Poczty Polskiej na rzecz Banku Spółdzielczego w Ł. kwotę 6176 zł płatne w ratach miesięcznych w kwotach po 1000 zł. Bank poniósł nakłady na wspólną nieruchomość związane z systemem ogrzewania pomieszczeń w budynku stron oraz z utwardzeniem placu przed budynkiem. Nakłady te były niezbędne do normalnej eksploatacji tej nieruchomości. Sąd miał jednocześnie na uwadze iż część tych nakładów Bank już otrzymał

od Poczty (kwotę 28 000 zł) i odjął je od należności z tego tytułu. Roszczenie o zwrot nakładów nie przedawniło się bowiem nie było ono dotychczas wymagalne i na datę zamknięcia rozprawy bieg przedawnienia nie zaczął biec. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania uzasadnia treść 520 § 1 kpc (k. 183-185v).

Apelację od powyższego postanowienia w zakresie pkt II i III wniósł uczestnik postępowania – Poczta Polska S.A. z siedzibą w W.. Skarżący zarzucił naruszenie art. 212 § 3 kc poprzez przyjęcie, że uzasadnionym jest rozłożenie dopłaty przysługującej uczestnikowi Poczcie Polskiej od Banku Spółdzielczego w Ł. na miesięczne raty w wysokości po 4000 zł podczas, gdy stan majątkowy wnioskodawcy nie usprawiedliwia tak długiego okresu spłat należnej dopłaty. Zarzucono również art. 118 kc i art. 120 § 1 kc poprzez przyjęcie, że roszczenie wnioskodawcy z tytułu nakładów poczynionych przez niego na budowę kotłowni olejowej i parkingu nie przedawniło się z uwagi na to, że nie było ono wymagalne i na datę zamknięcia rozprawy bieg przedawnienia nie zaczął biec.

Apelujący wniósł o zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez zasądzenie ustalonej przez Sąd w pkt II postanowienia kwoty dopłaty w wysokości 120926 zł jednorazowo w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia oraz w pkt III przez oddalenie wniosku Banku Spółdzielczego w Ł. o zwrot nakładów oraz zasądzenie na rzecz Poczty Polskiej kosztów postępowania apelacyjnego (k. 194-196).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja jest uzasadniona jedynie w zakresie, w jakim kwestionuje prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu o rozłożeniu dopłaty zasądzonej na rzecz uczestnika Poczty Polskiej SA w W., na raty.

W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu.

Oczywiście błędne jest twierdzenie Sądu I instancji, iż roszczenie o zwrot nakładów nie przedawniło się, bowiem nie było ono dotychczas wymagalne i na datę zamknięcia rozprawy bieg przedawnienia nie zaczął biec. Trafnie natomiast podnosi apelujący, iż roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość ma obligacyjny charakter, powstaje i jest wymagalne z chwilą dokonania nakładu. Stanowisko tej treści należy podzielić. Pogląd ten przeważa w orzecznictwie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96, (OSNC 1997, nr 6-7, poz. 92).).

Nie ma jednak racji apelujący, podnosząc zarzut przedawnienia z uwzględnieniem trzyletniego okresu przedawnienia. Nie można bowiem zgodzić się z zarzutem apelującego, zdaniem którego w przypadku nieruchomości wykorzystywanej przez współwłaścicieli na cele prowadzonej działalności gospodarczej roszczenia z tytułu nakładów na tak wykorzystywaną nieruchomość są roszczeniami związanymi z działalnością gospodarczą, wobec czego zarzut przedawnienia był zasadny, skoro nakłady na budowę parkingu zostały przez wnioskodawcę zrealizowane w 2005 r. Jako żądanie o zasądzenie konkretnej sumy pieniężnej, niemające charakteru roszczeń okresowych, roszczenie o zwrot nakładów dokonanych na nieruchomość wspólną przedawnia się, stosownie do art. 118 k.c., z upływem 10 letniego terminu (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego, z dnia 22 października 2010 r., III CSK 331/09 - LEX nr 688860).

Roszczenie wnioskodawcy z tytułu zwrotu nakładów na budowę kotłowni olejowej i parkingu nie uległo więc przedawnieniu. Przesłuchana w charakterze świadka B. S. podała, iż parking wykonany został w roku 2005 lub 2006. Z zeznań przesłuchanej w trybie art. 299 kpc w zw z art. 13 § 2 kpc D. F. wynika, iż remont kotłowni i wymiana pieca miała miejsce w roku 2011 i 2012, natomiast parking wykonano w 2006 r. . Uczestnicy niniejszego postępowania nie zawierali żadnych odrębnych umów co do rozliczenia lub wykorzystywania nakładów. Oba podmioty korzystały natomiast zarówno z parkingu, jak i nowej kotłowni olejowej. Zeznania w/w osób są wiarygodne, nie zawierają sprzeczności co do okoliczności będących istotą niniejszego postępowania, nie były kwestionowane. W ustalonym w oparciu o powyższe zeznania stanie faktycznym uznać można jedynie, iż do chwili wniesienia w niniejszej sprawie, w 2013 r wniosku zawierającego żądanie rozliczenia nakładów, 10 letni termin przedawnienia tych roszczeń nie upłynął.

Sąd uwzględnił zarzut apelacji dotyczący rozłożenia kwoty zasądzonej od wnioskodawcy, na raty. Wnoszący apelację podniósł w jej uzasadnieniu, iż wobec rozłożenia sumy 120.926 zł na miesięczne raty w wysokości po 4000 zł każda, brak jest podstaw do określenia tak dużej ilości rat. Zauważyć należy, iż rozstrzygnięcia o rozłożeniu zasądzonych kwot na raty sąd dokonał z urzędu, uczestnicy nie domagali się tego. Orzeczenie w tym przedmiocie nie zostało poprzedzone ustaleniami i analizą sytuacji majątkowej i finansowej uczestników. Nie zostało również uzasadnione przez Sąd. W apelacji skarżący wnioskował o zmianę postanowienia i zasądzenie należności jednorazowo z odroczonym terminem zapłaty – 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia. Co do zasady wniosek apelacyjny w tym zakresie podlegał uwzględnieniu. Termin zapłaty określony został natomiast z chwilą upływu 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc Sąd orzekł jak w postanowieniu.