

Sygn. akt I Ns 161/17

POSTANOWIENIE

Dnia 29 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Rejonowego Dominika Czarnecka

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Antonowicz

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2019 r. w Tczewie

na rozprawie

sprawy z wniosku D. K. (1)

z udziałem J. K. (1)

o zniesienie współwłasności

postanawia

1. znieść współwłasność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. w budynku przy ulicy (...), stanowiącym własność Spółdzielni Mieszkaniowej w T., w ten sposób, że przyznać je na rzecz wnioskodawcy D. K. (1);

2. zasądzić od wnioskodawczyni D. K. (1) na rzecz uczestnika J. K. (1) kwotę 70 000 zł (siedemdziesiąt tysięcy złotych) tytułem spłaty, płatną w dwóch ratach:

- pierwsza rata w kwocie 20 000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) płatna w terminie miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia;

- druga rata w kwocie 50 000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) płatna w terminie sześciu miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia

z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat;

3. nakazać uczestnikowi J. K. (1) wydanie wnioskodawczyni D. K. (1) opisanego w pkt 1. lokalu w dniu otrzymania spłaty w całości, nie wcześniej niż przed upływem sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia;

4. oddalić wniosek uczestnika J. K. (1) o zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawczyni D. K. (1) kwoty 90 000 zł (dziewięćdziesiąt tysięcy złotych) tytułem zwrotu nakładów;

5. nie obciążać uczestników D. K. (1) i J. K. (1) nieuiszczonymi kosztami sądowymi w sprawie;

6. ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie, uznając je za uiszczone w całości.

Sygn. akt I Ns 161/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni D. K. (1) wniosła o zniesienie współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w (...) budynku przy ul. (...) w T., o powierzchni 41,36 m² i przyznanie na rzecz wnioskodawczyni tego prawa, z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestnika J. K. (1) kwoty 60.000 zł, przy jednoczesnym zobowiązaniu uczestnika do wydania lokalu.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że na mocy umowy z dnia 20 czerwca 2003 r. J. K. (1) i D. K. (1) nabyli w częściach równych spółdzielcze własnościowe prawo wyżej wskazanego lokalu mieszkalnego. Współwłaściciele nie wyłączyli możliwości zniesienia współwłasności przysługującego im prawa. Nie zachodzą również żadne inne przeszkody, uniemożliwiające zniesienie współwłasności. Jako sposób podziału wnioskodawczyni proponuje przejęcie prawa z obowiązkiem spłaty uczestnika. Wartość mieszkania została ustalona przez wnioskodawczynię na podstawie analizy rynku wtórnego nieruchomości w T..

W toku postępowania wnioskodawczyni wskazała, że wartość mieszkania to 140.000 zł i zadeklarowała, że spłaci uczestnika kwotą 70.000 zł. Taką samą wartość mieszkania podał uczestnik.

Uczestnik J. K. (1) ostatecznie precyzując swoje stanowisko w sprawie wskazał, że wnosi o rozliczenie poniesionych przez niego nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny w postaci kwoty 54.000 zł otrzymanej z tytułu spadku po zmarłej ciotce M. K. oraz kwoty 36.000 zł stanowiącej jego oszczędności, z którego to majątku przeznaczył 70.000 zł na zakup przedmiotowego lokalu mieszkalnego, 15.000 zł na jego wyposażenie, a 5.000 zł na życie. W konsekwencji uczestnik wnosil o zniesienie współwłasności prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego w ten sposób, że zostanie ono przyznane uczestnikowi postępowania, bez obowiązku spłaty wnioskodawczyni.

W dniu 5 kwietnia 2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w T. poinformowała Sąd, iż brak jest możliwości podziału przedmiotowego lokalu mieszkalnego na dwa odrębne mieszkania. Przeszkodę stanowi powierzchnia lokalu w wymiarze 41,36 m², z której nie da się uzyskać dwóch mieszkań o minimalnej powierzchni 25 m² oraz brak możliwości doprowadzenia do wydzielonej części instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 3 grudnia 1996r., wydanego w sprawie o sygn. akt VII Ns 1123/96, J. K. (1) nabył wprost 1/24 części spadku po swojej ciotce M. K..

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 3 grudnia 1996 r. - z akt VII Ns 1123/96 k. 63)

W dniu 25 lipca 1997 r. spadkobiercy M. K. dokonali sprzedaży nieruchomości zabudowanej, położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Z tytułu dochodów z najmu nieruchomości oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości J. K. (1) uzyskał łączną kwotę 20.927,50 zł.

(dowody: umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego – k. 55-57; pełnomocnictwo – k. 32; rozliczenie dochodu między spadkobierców – k. 58)

Równolegle spadkobiercy M. K. podjęli starania w celu sprzedaży pozostałego majątku spadkodawczyni. Ze sprzedaży działki przy ul. (...) J. K. (1) otrzymał kwotę ok. 10.000 zł. Łącznie z tytułu dziedziczenia majątku spadkowego po M. K. otrzymał około 50.000 zł.

(dowód: zeznania świadka B. K. – k. 59-60; zeznania uczestnika J. K. (1)- k. 38-38 v., 38v.-39, 97v.-98v., 199-200, 221-221v.)

W 2000 r. J. K. (1) poznał D. K. (2). W Polsce przebywał jednak tylko czasowo, albowiem wykonywał pracę zarobkową w (...).

W dniu 8 czerwca 2001 r. J. K. (1) założył lokatę oszczędnościową na kwotę 10.000 zł. W dniu 15 listopada 2001 r. do korzystania ze środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich swoich lokatach upoważnił D. K. (2).

W 2002 r. J. K. (1) postanowił wrócić na stałe do Polski. Zaoszczędził tam pieniądze w kwocie ok. 5.000 dolarów amerykańskich.

(dowody: umowa lokaty terminowej – k. 20-21; upoważnienie notarialne – k. 28; zeznania świadka J. K. (2) – k. 60-60v.; zeznania wnioskodawczynie D. K. (2) – k. 37-38, 38v., 96v.-97v., 197v.-198v., 220v.-221)

W latach 2002-2003 J. K. (1) posiadał na swoim rachunku bankowym środki pieniężne w wysokości ok. 11.000 zł. Ponadto w grudniu 2002 r. na rachunek bankowy J. K. (1) wpłynęła kwota 8.996,21 dolarów amerykańskich z tytułu odprawy za pracę wykonywaną na terenie Stanów Zjednoczonych Ameryki. Do września 2004 r. J. K. (1) rozdysponował pieniędzmi znajdującymi się na jego rachunku bankowym, pozostawiając tam kwotę ok. 1.500 zł.

(dowody: salda rachunku bankowego – k. 22-27; decyzja o przyznaniu odprawy wraz z tłumaczeniem – k. 30-31; zaświadczenie bankowe – k. 33)

Po powrocie do kraju w 2002 r. J. K. (1) pozostawał osobą czasowo bezrobotną. Żył z posiadanych oszczędności. Pracę na pełen etat podjął dopiero pod koniec 2004 r.

(dowody: zeznania wnioskodawczynie D. K. (1) – k. 37-38, 38v., 96v.-97v., 197v.-198v., 220v.-221; zeznania uczestnika postępowania J. K. (1) – k. 38-38 v., 38v.-39, 97v.-98v., 199-200, 221-221v.)

Gdy wnioskodawczynie miała 20 lat zmarł jej ojciec T. K.. W okresie od 8 września 1998 r. do 30 czerwca 2004 r. D. K. (2) otrzymywała rentę rodzinną po zmarłym ojcu w wysokości 700 zł miesięcznie. W tym czasie studiowała w trybie dziennym. Mieszkała z mamą, która pokrywała wszelkie koszty związane z utrzymaniem córki. Matka D. K. (2) posiadała pieniądze na utrzymanie rodziny m.in. z dzierżawy pól i odszkodowania za śmierć męża. Ponadto D. K. (2) nie musiała ponosić kosztów dojazdów na uczelnię, albowiem jako rodzina kolejarza posiadała darmowy bilet kolejowy.

(dowody: zeznania wnioskodawczynie D. K. (1) – k. k. 37-38, 38v., 96v.-97v., 197v.-198v., 220v.-221, zaświadczenie z ZUS-u - k. 53)

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 20 czerwca 2003 r. C. J. sprzedała za cenę 70.000 zł przysługujące jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 41,36 m², położone w T. w budynku przy ul. (...), stanowiące własność Spółdzielni Mieszkaniowej w T. - po połowie: D. K. (2) oraz J. K. (1).

(dowody: umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego – k. 3-5; akta spółdzielni mieszkaniowej; zeznania wnioskodawczynie D. K. (1) – k. k. 37-38, 38v., 96v.-97v., 197v.-198v., 220v.-221)

W dniu 20 sierpnia 2004 r. przed Kierownikiem Urzędu Stanu Cywilnego w T. J. K. (1) i D. K. (2) zawarli związek małżeński.

(dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa – k. 217)

W dniu 10 października 2013 r. małżonkowie D. K. (1) i J. K. (1) zawarli umowę majątkową małżeńską, na mocy której ustanowili rozdzielną majątkową.

(dowód: umowa majątkowa małżeńska w formie aktu notarialnego – k. 76)

W lutym 2014 r. D. K. (1) kupiła lokal mieszkalny sąsiadujący z mieszkaniem nr (...) przy ul. (...) w T.. Pieniądze na zakup tego lokalu D. K. (1) uzyskała z pożyczek zakładowych oraz od matki. Uczestnicy zdecydowali się wyburzyć

ścianę i połączyć ze sobą oba lokale. Gdy relacje między małżonkami popsły się i w domu dochodziło do licznych kłótni, J. K. (1) pod nieobecność małżonki zamurował przejście między lokalami.

(dowody: zeznania wnioskodawczyni D. K. (1) – k. 37-38, 38v., 96v.-97v., 197v.-198v., 220v.-221; zeznania uczestnika postępowania J. K. (1) – k. 38-38 v., 38v.-39, 97v.-98v., 199-200, 221-221v.)

Wyrokiem z dnia 20 lutego 2018 r., wydanym w sprawie o sygn. akt II C 2706/15, Sąd Okręgowy w Gdańsku rozwiązał związek małżeński J. K. (1) i D. K. (1) - przez rozwód, z winy obu stron. Jednocześnie Sąd powierzył wykonywanie władzy rodzicielskiej nad małoletnim dzieckiem stron K. K. obojgu rodzicom, ustalając miejsce pobytu małoletniego przy matce. J. K. (1) wniósł apelację od tego wyroku. Wyrokiem z dnia 27 lutego 2019 r. wydanym w sprawie o sygn. I ACa 339/18, Sąd Apelacyjny w Gdańsku apelację oddalił.

(dowody: odpisy wyroków Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego – k. 216-216v.)

J. K. (1), D. K. (1) oraz małoletni K. K. mieszkają wspólnie w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w T.. Pozostają w konflikcie. Zdarzają się między nimi awantury. Ponadto D. K. (1) musi mierzyć się z oskarżeniami byłego męża o romanse, sprzedaż organów dziecka, przygotowanie dziecka do nielegalnej adopcji, czy zarażenie go żółtaczką. Atmosfera w domu jest zła. Żadne z byłych współmałżonków nie chce kontynuować wspólnego zamieszkiwania.

(dowody: zeznania wnioskodawczyni D. K. (1) – k. 37-38, 38v., 96v.-97v., 197v.-198v., 220v.-221; zeznania uczestnika postępowania J. K. (1) – k. 38-38 v., 38v.-39, 97v.-98v., 199-200, 221-221v.; sprawozdanie z wywiadu środowiskowego – k. 205-206; opinia psychologiczno-pedagogiczna – k. 87-95)

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w T. ma powierzchnię użytkową 41,36 m² i składa się z dwóch niewielkich pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju. Wymiary powyższych pomieszczeń są graniczne dla pomieszczeń mieszkalnych, a co za tym idzie, brak jest możliwości ich podziału na mniejsze. Jednocześnie układ pomieszczeń oraz tylko jedno wyjście na klatkę schodową dodatkowo uniemożliwiają podział fizyczny lokalu ze względów technicznych.

(dowód: opinia biegłego sądowego w zakresie budownictwa i kosztorysowania inż. J. D. z dnia 4 lipca 2018 r. - k. 146-151)

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T. wynosi 140.000 zł.

(okoliczność niesporna)

Uczestnik jest monterem maszyn i rurociągów okrętowych; uzyskuje wynagrodzenie za pracę w wysokości około 3000 zł netto miesięcznie. Miesięczne wydatki J. K. (1) pokrywają się z jego uzyskiwanymi dochodami. J. K. (1) nie posiada żadnych oszczędności, nie ma też zdolności kredytowej.

Do stycznia 2021 r. J. K. (1) jest związany z (...) Bankiem (...) S.A. umową pożyczki, w ramach której uiszcza co miesiąc ratę w średniej wysokości 264 zł.

J. K. (1) zawsze chciał mieszkać na wsi. Marzył, że przeniesie się tam z synem. Obecnie prowadzi remont budynku mieszkalnego w miejscowości K.. Budynek ten wchodzi w skład masy spadkowej po zmarłych rodzicach J. K. (1). W związku z wykonywanymi pracami J. K. (1) jest zadłużony na kwotę 12.000 zł. Uczestnik pracuje w G.. Dojazd z K. do G. jest uciążliwy. Miejscowości te są bowiem od siebie oddalone o około 82 km. W 2020 r. J. K. (1) nabędzie uprawnienia emerytalne.

(dowody: za świadczenia o zarobkach – k. 129-130; harmonogram spłat pożyczki – k. 133-134; zeznania uczestnika postępowania J. K. (1) – k. 38-38 v., 38v.-39, 97v.-98v., 199-200, 221-221v.)

D. K. (1) jest nauczycielką angielskiego, uczy w szkole. Z tego tytułu zarabia 2828 zł netto miesięcznie. Czasami dostaje wynagrodzenie za pracę w godzinach nadliczbowych. Ponadto dysponuje oszczędnościami w kwocie ok. 20.000 zł. Zdolność kredytowa wnioskodawczynie została oceniona przez banki, m.in. przez bank (...) S.A. pozytywnie. Może zaciągnąć kredyt w kwocie 70.000 - 80.000 zł na okres spłaty - 15 lat.

(dowód: zeznania wnioskodawczynie D. K. (1) – k. k. 37-38, 38v., 96v.-97v., 197v.-198v., 220v.-221)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych dokumentów, w tym w aktach lokalowych - w szczególności umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu- gdyż ich autentyczność nie była kwestionowana przez uczestników i nie budziła wątpliwości Sądu.

Kanwę ustaleń stanowiły także zeznania świadków i uczestników.

Odnosząc się do depozycji świadków, tj. braci uczestnika - B. K. i J. K. (2), wskazać należy, że były one wzajemnie spójne i logiczne, wobec czego uznano je za wiarygodne i jako takie miarodajne dla czynionych ustaleń faktycznych. Zeznania świadka B. K. są istotne w sprawie, zwłaszcza jeżeli chodzi o kwestie związane z działem spadku po ciotce uczestnika postępowania, gdyż to świadek zajmował się podziałem pieniędzy z tego tytułu pozyskanych. Co istotne żaden ze świadków nie potwierdził zeznań uczestnika, w świetle których to uczestnik pokrył całą cenę mieszkania przy ul. (...). Obaj świadkowie twierdzili bowiem, że nie wiedzą, jaką część ceny za mieszkanie uścił ich brat.

Zeznania wnioskodawczynie D. K. (1) Sąd uznał za wiarygodne w zakresie, w jakim miały one znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wnioskodawczynie w sposób jasny i logiczny wypowiedziała się co do wszystkich okoliczności sprawy. Jej wypowiedzi znajdowały również potwierdzenie w zgromadzonych w sprawie dokumentach, a pośrednio także i w zeznaniach świadków. Brak było zatem podstaw, by odmówić tym zeznaniom wiarygodności.

Natomiast zeznania uczestnika, ocenione przez pryzmat pozostałego zebranego w sprawie materiału dowodowego uznać należało za wiarygodne jedynie w części. Sąd nie neguje tego, że uczestnik posiadał środki zgromadzone na rachunkach bankowych, gdyż potwierdzają to odpowiednie zaświadczenia czy też zestawienia wystawione przez banki, których autentyczności wnioskodawczynie nie zaprzeczyła, jednakże gołosłowne są jego twierdzenia, że środki te tylko on przeznaczył na zakup mieszkania. Brak jest także uzasadnienia dla nadania waloru wiarygodności tym twierdzeniom uczestnika, w których wskazywał, że mieszkanie w K. remontuje, by pomóc bratu. Zeznania te nie znajdują bowiem potwierdzenia w pozostałych dowodach. Przeczy temu również szeroki zakres robót, jaki w budynku był przeprowadzony, tj. remont łazienki, ocieplenie, wstawienie drzwi, wymian podłóg. Okoliczność ta wespół z twierdzeniami wnioskodawczynie, wskazującej, że uczestnik chce zamieszkać na wsi, nakazuje przyjąć, że remont ten wykonywany jest celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uczestnika. Szczególnie, że w skład spadku po rodzicach wchodzi kompleks budynków w K., a uczestnik remontuje tylko jeden z nich, przez nikogo niezajmowany, bowiem jeden z jego braci mieszka w budynku obok, a pozostali remontem i zamieszkaniem tam nie są zainteresowani. Wiarygodność zeznań uczestnika osłabia także brak konsekwencji w wyrażanym przez niego stanowisku. Na rozprawie w dniu 14 lipca 2017 r. podał on bowiem, że w remontowanym mieszkaniu chce kiedyś zamieszkać z synem oraz że na ten cel pożyczył już 12 000 zł. Na ostatnim posiedzeniu wskazywał zaś, że pieniądze na remont domu dostał od braci oraz że remontuje go w celu pomocy bratu, by budynek się nie zawalił, natomiast zamieszkać tam nie chce. W ocenie Sądu to wiarygodność późniejszych zeznań należy ocenić ujemnie, gdyż złożone wcześniej były spontaniczne i swobodne, podczas, gdy późniejsze stanowiły wynik taktyki procesowej ukierunkowanej na osiągnięcie celu, jakim jest zniesienie współwłasności w postulowany przez uczestnika sposób.

Miarodajna dla czynionych ustaleń faktycznych była także opinia biegłego sądowego w zakresie budownictwa i kosztorysowania inż. J. D. z dnia 4 lipca 2018 r., gdyż została sporządzona rzetelnie, zgodnie z obowiązującymi w tej materii przepisami. Co istotne, żaden z uczestników nie zgłosił do niej zastrzeżeń.

Przechodząc do rozważań dotyczących kwestii żądania wniosku, w pierwszej kolejności wskazać trzeba, że C. J. w dniu 20 czerwca 2003 r. sprzedała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T. za cenę 70.000 zł po połowie: D. K. (2) oraz J. K. (1). Udziały uczestników w tym prawie są zatem równe.

W art. 210 k.c. ustawodawca wyraża ogólną zasadę, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Sądowe zniesienie współwłasności łączy w sobie likwidację stosunku współwłasności i wszelkich sporów między współwłaścicielami wynikających z tego stosunku lub ściśle z nim związanych. Zatem w postępowaniu o zniesienie współwłasności Sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy (art. 618 § 1 k.p.c.). Do tej ostatniej grupy sporów należą przede wszystkim roszczenia z tytułu korzystania z rzeczy wspólnej, pobierania z niej pożytków i przychodów oraz dokonywania nakładów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2015 r., w sprawie III CZP 18/15).

Na gruncie niniejszego postępowania uczestnik J. K. (1) zgłosił żądanie rozliczenia poczynionych przez siebie nakładów na lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w T. w kwocie 90.000 zł, z której to 70.000 zł miało zostać przeznaczone na zakup spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, 15.000 zł na zakup wyposażenia mieszkania, a 5.000 zł na życie. Odnosząc się do powyższego po pierwsze wskazać trzeba, że cena nabycia nie jest nakładem na rzecz, bowiem jest to świadczenie kupującego odpowiadające świadczeniu sprzedawcy spełnione w wykonaniu umowy wzajemnej, jaką jest umowa sprzedaży (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 27 lutego 2-13 r., w sprawie IV CNP 44/12; Legalis nr 733500). Przez nakłady rozliczane w ramach art. 618 k.p.c. w zw. z art. 207 k.c. (art. 207 k.c.: współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do ich udziałów; pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem "wydatków" w orzecznictwie SN rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (por. m.in. uchw. SN z 19.12.1973 r., III CZP 78/73, OSNCP 1974, Nr 10, poz. 165 oraz uzasadnienie post. SN z 5.12.1997 r., I CKN 558/97, OSNC 1998, Nr 7-8, poz. 112 i post. SN z 18.3.1999 r., I CKN 928/97, Biul. SN 1999, Nr 7, s. 5; uchw. SN z 10.5.2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, Nr 3, poz. 38) należy uznać dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na rzecz innej osoby (właściciela rzeczy) bez względu na jej wolę. Nakładami w tym znaczeniu są wszelkie inwestycje utrzymujące rzecz w należyтым stanie lub ulepszające ją. Są to więc wszelkie reperacje, ulepszenia, a także wydatki związane z utrzymaniem rzeczy, jak np. uiszczanie opłat związanych z posiadaniem rzeczy. Niezależność przepływu środków majątkowych od woli osoby, w interesie której został dokonany, pozwala odróżnić nakłady od świadczeń. Świadczeniem bowiem jest zachowanie się dłużnika, spełnione na poczet długu, zgodnie z treścią obowiązania. W umowie wzajemnej, jaką jest kupno-sprzedaż rzeczy, świadczeniu sprzedawcy odpowiada świadczenie kupującego, jakim jest zapłacenie ceny. Cena zapłacona za rzecz nie jest więc nakładem kupującego na tę rzecz, lecz wykonaniem zobowiązania. Jest to zachowanie dłużnika celem spłacenia długu, związane z oświadczeniami woli sprzedawcy oraz kupującego (por. uchwała Sądu Najwyższego z 11 października 1990 r., w sprawie III CZP 58/90; Legalis nr 27086). Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy zatem, że nawet gdyby uczestnik pokrył całą cenę celem zakupu mieszkania, to, w zgodzie z tym co wyżej powiedziano, rozliczeń z tego tytułu nie można dokonywać w postępowaniu o zniesienie współwłasności, bowiem nie mieszczą się one w dyspozycji przepisu art. 618 k.p.c., który został wyżej przytoczony, a już na pewno nie stanowią nakładów i nie mogą w tym postępowaniu być rozliczane na linii wnioskodawczyni - uczestnik. W ocenie Sądu rozliczenia te mogłyby być ewentualnie rozpatrywane w kontekście przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, ale już w odrębnym postępowaniu procesowym.

Po wtóre, żądanie tego rozliczenia jest niezasadne także i dlatego, że uczestnik nie wykazał pokrycia przez siebie całości ceny mieszkania. W niniejszej sprawie uczestnicy mają równe udziały (po 1/2) w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu i tak określona wysokość jest punktem wyjścia dalszych rozliczeń. W razie bowiem zniesienia współwłasności rzeczy sąd wyrównuje wartość poszczególnych udziałów przez zasądzenie dopłat czy też spłat w pieniądzu. Wysokość dopłat (i spłat) należy określić według cen rynkowych (por. post. SN z 12.2.1998 r., I CKN 489/97, Legalis). Skoro zaś uczestnik twierdzi, że rozliczenie to nie powinno nastąpić w sposób wyżej wskazany (po połowie), to winien (zgodnie z art. 6 k.c.) zasadność wnioskowanego przez siebie sposobu rozliczenia wykazać. To zatem na nim

spoczywa w tym zakresie ciężar dowodu. Zgodnie bowiem z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten formułuje podstawową zasadę rozkładu ciężaru dowodu w sporze cywilnym. Strona, która podnosi pewne okoliczności lub fakty, powodujące powstanie określonych skutków prawnych, zobowiązana jest te okoliczności lub fakty przed Sądem udowodnić. Odmienna regulacja powodowałaby bowiem powstanie niedopuszczalnej łatwości wywodzenia skutków prawnych z prostego powołania się na fakt bez potrzeby jego udowodnienia (zob. też T. Sokołowski, Komentarz do art. 6 Kodeksu cywilnego [w:] A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, Lex 2009). Jeżeli stronie nie uda się udowodnić okoliczności lub faktów przez nią powołanych, ponosi ona negatywne skutki procesowe, gdyż Sąd nie będzie opierał się na tych okolicznościach lub faktach w swoim rozstrzygnięciu (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r., sygn. IV CSK 25/10; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 marca 2011 r., sygn. VI ACa 966/10).

W ocenie Sądu J. K. (1) udowodnił jedynie, że w czasie, kiedy nabywał mieszkanie dysponował oszczędnościami. Pieniądze te pochodziły z różnych źródeł – uczestnik odziedziczył spadek po ciotce, posiadał oszczędności z pracy za granicą oraz otrzymał wysoką odprawę, kiedy zdecydował się wrócić do kraju. Jednakże samo wykazanie posiadania oszczędności o określonej wysokości nie powoduje uznania, iż wszystkie te oszczędności przeznaczono na zakup mieszkania. W swojej argumentacji uczestnik pomija zupełnie to, że po powrocie do kraju w 2002 r. przez dwa lata pozostawał osobą bezrobotną i żył z oszczędności. Okoliczność ta została przyznana przez samego uczestnika podczas składania zeznań. W ocenie Sądu na gruncie niniejszego postępowania nie zostało dostatecznie wykazane, w jaki sposób uczestnik rozdysonował swoimi oszczędnościami i na co je przeznaczył. Nawet zeznający w sprawie jego bracia nie byli w stanie wskazać, czy uczestnik pokrył cenę na zakup mieszkania w całości, czy wnioskodawczyni także część tej ceny pokryła. Twierdzenia uczestnika, że zgromadzone oszczędności przeznaczył na zakup mieszkania oraz że wnioskodawczyni nie miała pieniędzy na zapłatę ceny mieszkania mają nikłą moc dowodową. Tak należy je ocenić w kontekście zeznań wnioskodawczyni, w świetle których oszczędzała pieniądze z renty rodzinnej celem opuszczenia swojego dotychczasowego miejsca zamieszkania i zakupu mieszkania (zaświadczenie w przedmiocie uzyskania renty rodzinnej - k. 53), a także w kontekście tego, że zgromadzona na rachunku bankowym kwota 11 372, 24 zł jeszcze we wrześniu 2003 r. widniała jako środki posiadane przez uczestnika, podczas gdy mieszkanie zakupiono w czerwcu 2003 r. Odręczne przekreślenie informacji z banku i wpisanie przez uczestnika, że lokatę zlikwidowano, nie dowodzi tego, kiedy to miało miejsce. W efekcie uczestnik nie zdołał wykazać, że w całości pokrył całą cenę zakupu mieszkania, co przy zaprzeczeniu przez wnioskodawczynię tej okoliczności, nie może prowadzić do rozliczeń w sposób przez uczestnika postulowany. Innymi słowy, uczestnik wbrew dyspozycji art. 6 k.c., nie wykazał, by zasadne było rozliczenie uczestników w innym stosunku niż po połowie.

W kontekście nakładów dodatkowo wskazać trzeba, że z pisma uczestnika z 17 kwietnia 2019 r. (k. 218-219) wynikało, że nakłady, których rozliczenia żąda, poczynił z majątku osobistego na majątek wspólny uczestników. Tego rodzaju nakłady nie mogą być jednak rozliczane w niniejszym postępowaniu. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało bowiem nabyte przez uczestników jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego i nie wchodzi do żadnej z mas majątkowych, jakie powstają po zawarciu związku małżeńskiego. Tego rodzaju nakłady winy być rozliczane na podstawie art. 45 k.r.i.o. w postępowaniu o podział majątku wspólnego uczestników. Nawet jeśliby uznać, że pełn. uczestnika omyłkowo tak sformułował żądanie rozliczenia nakładów, to i tak jest ono bezzasadne. Jeśli chodzi o cenę mieszkania z przyczyn już wyżej wskazanych, jeśli zaś chodzi o wyposażenie mieszkania z tego względu, że, mając na uwadze przytoczoną już definicję nakładów, wyposażenie mieszkania nie stanowi nakładu na rzecz, tj. na jej substancję, jaką w realiach sprawy jest lokal mieszkalny, a z reguły stanowi odrębne ruchomości. Poza tym uczestnik nie wykazał ani jakie to było wyposażenie, ani jaka była jego wartość oraz że faktycznie za nie zapłacił. Także środki przeznaczone na życie nie są nakładami i wobec tego brak jest podstaw do rozliczania ich w niniejszym postępowaniu.

W tym stanie rzeczy Sąd na podstawie art. 618 k.p.c. w zw. z art. 207 k.c. w zw. w zw. z art. 45 k.r.i.o. w zw. z art. 6 k.c. w pkt czwartym sentencji oddalił żądanie uczestnika rozliczenia kwoty 90.000 zł poniesionej przez niego tytułem nakładów.

Odnosząc się do sposobu zniesienia współwłasności w pierwszej kolejności wskazać trzeba, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział rzeczy będącej jej przedmiotem. W myśl art. 211 k.c. każdy

ze współwłaściciele może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

W toku sprawy Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego w zakresie budownictwa i kosztorysowania inż. J. D., z której jasno wynika, iż podział taki byłby niemożliwy technicznie, sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lokalu, a przede wszystkim nie pozwalałby na wyodrębnienie dwóch osobnych lokali spełniających kryteria w § 94 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Mieszkanie winno bowiem mieć powierzchnię nie mniejszą niż 25 m.kw. Lokal uczestników ma zaś 41,26 m.kw., zatem nie da się go podzielić na 2 mniejsze. Poza tym układ pomieszczeń, jedno wejście na klatkę schodową także uniemożliwiają taki podział ze względów technicznych.

Art. 212 § 2 k.c. stanowi, że rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

W doktrynie podkreśla się, że Sąd powinien dążyć do wydania postanowienia odpowiadającego woli wszystkich współwłaścicieli. Zatem w toku postępowania o zniesienie współwłasności Sąd jest zobowiązany nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując sposoby mogące do tego doprowadzić (art. 622 § 1 k.p.c.). Jeżeli jednak w sprawie brak jest zgody współwłaścicieli, Sąd dokonuje zniesienia współwłasności według dalszych wskazań ustawowych. Jest przy tym zobligowany rozważyć wszelkie okoliczności sprawy.

Przyznanie własności rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli następuje, przy zachowaniu całości rzeczy, poprzez eliminację wielości podmiotów po stronie właścicielskiej. Rzecz dotychczas wspólna traci status przedmiotu współwłasności. Nabywa ją zaś - z mocy konstytucyjnego orzeczenia Sądu - na wyłączną własność (poprzez „przyznanie”) jeden ze współwłaścicieli.

Według powołanego art. 212 § 2 k.c. istnieje wybór pomiędzy przyznaniem rzeczy wspólnej na wyłączność jednemu ze współwłaścicieli albo sprzedażą rzeczy. Sąd orzeka w tym zakresie stosownie do okoliczności sprawy, takich jak rodzaj i przeznaczenie rzeczy, potrzeby współwłaścicieli, interes społeczno-gospodarczy. Należy przy tym rozważyć stanowisko wnioskodawcy wraz z jego uzasadnieniem oraz wyrażone w toku postępowania stanowisko pozostałych uczestników postępowania.

Generalizując można wyrazić tezę, że pierwszeństwo uzyskuje przyznanie własności rzeczy jednemu ze współwłaścicieli. O wyborze konkretnego nabywcy (współwłaściciela) decyduje zaś szereg złożonych okoliczności faktycznych każdej zawisłej sprawy. Można i trzeba tu uwzględnić, w różnym kontekście, takie okoliczności, jak rodzaj i przeznaczenie rzeczy, stan rodziny poszczególnych współwłaścicieli przygotowanie zawodowe, rodzaj działalności zawodowej, stan majątkowy, wykształcenie itp. Wypada również zgodzić się z poglądami doktryny, że zniesienie współwłasności poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli nie może nastąpić wbrew jego woli.

Zniesienie współwłasności poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli wiąże się z obciążeniem nabywcy obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli. Zasadniczo Sąd postanawiając o zniesieniu współwłasności orzeka równocześnie o spłatach (dokonuje zasądzenia).

Nie ulega wątpliwości, że zasądzana spłata stanowi wyrażoną w formie pieniężnej wartość zbywanego, w trybie zniesienia współwłasności, udziału we współwłasności. Zatem w ujęciu technicznym niezbędne jest w toku postępowania o zniesienie współwłasności ustalenie wartości rzeczy wspólnej, określenie ułamkowej wielkości udziałów we współwłasności i końcowe ustalenie wartości poszczególnych udziałów. Dodajmy, że należy tu uwzględnić rynkową wartość rzeczy wspólnej.

Jeżeli zostały ustalone dopłaty lub spłaty, Sąd oznacza termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia.

(zob. szerz. E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz., Zakamycze 2001, komentarz do art. 212 Kodeksu cywilnego)

W toku niniejszej sprawy uczestnicy zgodnie przyznali, że wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T. wynosi 140.000 zł. Oboje wnieśli o przyznanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T. na swoją rzecz. W świetle ustalonego stanu faktycznego Sąd zważył, że zasadne jest zniesienie współwłasności w sposób zaproponowany przez wnioskodawczynię.

Głównym argumentem na dokonanie podziału w tym kształcie jest sytuacja majątkowa uczestników. To wnioskodawczyni wykazała, że jest w stanie przejąć prawo do danego mieszkania z obowiązkiem spłaty uczestnika. W tym miejscu przywołać należy art. 212 § 3 k.p.c., w świetle którego 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. Sąd dał wiarę temu, że kwotę 20.000 zł wnioskodawczyni jest w stanie wyłożyć niezwłocznie ze swoich oszczędności (w terminie miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia), natomiast kwotę 50.000 zł przekazać uczestnikowi w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z uzyskanego z banku kredytu. Nie budzi wątpliwości, że wnioskodawczyni ma zdolność kredytową, jak zeznała - jest w stanie zaciągnąć kredyt w wysokości 70.000 - 80.000 zł, co zagwarantował jej choćby (...) Spółka Akcyjna. Dodatkowo jest ona właścicielem położonego obok mieszkania, posiada zatem majątek, z którego może być prowadzona ewentualna egzekucja świadczenia na rzecz uczestnika. Przeciwno przyznaniu prawa uczestnikowi przemawia zaś brak gwarancji spłaty wnioskodawczyni. Składając zeznania w sprawie uczestnik sam przyznał, że obecnie nie posiada jakichkolwiek oszczędności, jak też nie ma zdolności kredytowej. Na ostatnim posiedzeniu wskazał, że nie jest w stanie spłacać wnioskodawczyni nawet w ratach, choćby w wysokości kilkuset złotych.

Dodatkowym argumentem za przyznanie prawa do lokalu mieszkalnego wnioskodawczyni jest fakt, iż sąd rozwodowy ustalił miejsce zamieszkania małoletniego K. K. przy matce. Z zeznań wnioskodawczyni wynika, że w okresie, kiedy oba sąsiadujące ze sobą lokale mieszkalne były połączone, dziecko znajdowało się w lepszej kondycji zdrowotnej i psychicznej. Na poprawę atmosfery w domu rodzinnym dziecka będzie miało wpływ również to, że skonfliktowani rodzice nie będą już mieszkać obok siebie. W ocenie Sądu tak dokonane zniesienie współwłasności nie spowoduje również tego, że uczestnik nie będzie miał gdzie mieszkać. Remontuje on bowiem dom w K., która co prawda jest oddalona o ponad 80 km od miejsca pracy uczestnika, jednak z pola widzenia nie może zniknąć to, że uczestnik w 2020 r. osiągnie wiek emerytalny. Czynione przez niego gruntowne remonty wskazują, że planuje tam zamieszkać, zresztą w początkowym stadium postępowania temu nie zaprzeczał. Co prawda uczestnik twierdzi, że niezbędne nakłady, jakie trzeba jeszcze ponieść na tę nieruchomość, by nadawała się do zamieszkania, szacuje na kwotę około 50.000 zł, jednak uwadze nie może ująć przecież to, że otrzyma od wnioskodawczyni kwotę 70.000 zł tytułem spłaty. Zaakcentować przy tym trzeba, że postanowienie zostało zredagowane w taki sposób, by uczestnik miał czas i możliwość znalezienia czy też przygotowania dla siebie odpowiedniego mieszkania. Pierwsza rata tytułem spłaty w kwocie 20.000 zł ma być bowiem płatna miesiąc od uprawomocnienia się orzeczenia a druga w kwocie 50.000 zł w terminie sześciu miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia. Jednakże Sąd, mając na względzie art. 624 k.p.c i na jego podstawie nakazując uczestnikowi wydanie wnioskodawczyni lokalu, zastrzegł, że wydanie powinno nastąpić z chwilą dokonania spłaty, ale nie wcześniej niż z upływem sześciu miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, chyba że uczestnik sam zdecyduje się opuścić je wcześniej. Rozstrzygnięcie to ma na celu ochronę jego praw, bowiem w razie ewentualnej wcześniejszej spłaty uczestnika przez wnioskodawczynię wiązanie terminu wyprowadzki jedynie z datą spłaty, mogłoby spowodować zagrożenie, że uczestnik nie zdoła znaleźć odpowiedniego lokalu do zamieszkania. W kontekście zasadności przyznania prawa do lokalu wnioskodawczyni nie można pominąć i tego, że uczestnik jest potencjalnym spadkobiercą jego rodziców, którzy pozostawili w spadku nieruchomość zabudowaną kompleksem budynków w K.. W świetle twierdzeń uczestnika dotychczas nie było działu spadku po rodzicach ani postępowania spadkowego. Przeprowadzenie go leży w gestii m.in. uczestnika, który jest potencjalnym spadkobiercą tudzież osobą uprawnioną do zachowku. Wnioskodawczyni nie może natomiast ponosić negatywnych konsekwencji bierności

uczestnika w tym zakresie, który nie reguluje swych spraw majątkowych, a potem powołuje się na złą sytuację finansową.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd uznał, że właściwym sposobem zniesienia współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T. jest przyznanie tego prawa wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestnika postępowania.

Biorąc pod uwagę całokształt poczynionych w sprawie rozważań, na podstawie art. 210 k.c. k.c. w zw. z art. 212 k.c., a także na podstawie art. 618 § 1 k.p.c. w zw. z art. 624 k.c., Sąd postanowił jak w punktach pierwszym, drugim i trzecim sentencji.

Nieuiszczonymi w sprawie kosztami postępowania Sąd postanowił nie obciążać stron, o czym przesądził w punkcie piątym sentencji na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c. Przemawiają za tym szczególne względy objęte dyspozycją art. 102 k.p.c. w świetle którego w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Uczestnicy nie są ludźmi zamożnymi, mają na utrzymaniu małoletnie dziecko. Trudna jest także ich sytuacja życiowa, a nie bez znaczenia pozostaje i przedmiot postępowania, jakim jest zniesienie współwłasności prawa do ich lokalu mieszkalnego.

O pozostałych kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w punkcie szóstym sentencji na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Wyżej wskazany przepis przewiduje generalną zasadę ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym przez uczestników tego postępowania, przyjmując że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.