

Sygn. akt XV Ca 649/17

POSTANOWIENIE

Dnia 7 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Grobelny (spr.)

Sędzia: SSO Jolanta Borkowicz-Grygier

SSO Maciej Rozpędowski

Protokolant: st. protokolant sądowy Marcin Cieślik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 listopada 2017r. w Poznaniu

sprawy z wniosku K. K.

przy udziale S. K.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionej przez uczestniczkę postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 16 listopada 2016 r.

sygn. akt I Ns 796/15

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a. zasądzoną w punkcie 1. kwotę podwyższyć do 19 453, 63 zł (dziewiętnaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt trzy złote i sześćdziesiąt trzy grosze);

b. zasądzoną w punkcie 2. obniżyć do 6 604, 90 zł (sześć tysięcy sześćset cztery złote i dziewięćdziesiąt groszy);

II. oddalić apelację w pozostałej części;

III. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawcę i uczestniczkę w zakresie przez nich poniesionym.

SSO Jolanta Borkowicz – Grygier SSO Jarosław Grobelny SSO Maciej Rozpędowski

XV Ca 649/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawca K. K. domagał się zniesienia współwłasności nieruchomości lokalowej (...) położonej w P. na os. (...), poprzez przyznanie jej na własność wnioskodawcy oraz zasądzenie na rzecz uczestniczki postępowania S. K. kwoty

17.517 zł tytułem spłaty jej udziału w nieruchomości. Nadto wnioskodawca domagał się zasądzenia od uczestniczki kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wniosku podano, że strony do dnia 22.12.2014 r. żyły w nieformalnym związku i w czasie jego trwania zaciągnęły kredyt hipoteczny w (...) SA na kwotę 238.300 zł na zakup wyżej opisanego mieszkania. Cena zakupu mieszkania wynosiła 265.000 zł, w tym do kwoty 26.700 zł została pokryta z darowizny otrzymanej przez wnioskodawcę od jego rodziców.

Strony wspólnie zamieszkiwały w lokalu do 22.12.2014 r. i w tym okresie (poza wrześniem i październikiem 2013 r.) razem spłacały kredyt oraz partycypowały w kosztach utrzymania mieszkania. Od stycznia 2015 r. zarówno raty kredytu, jak i opłaty eksploatacyjne za mieszkanie ponosi w całości wnioskodawca.

Zdaniem wnioskodawcy, uczestniczka winna otrzymać spłatę połowy uiszczonych przez nią rat kredytowych, ale jednocześnie winna partycypować w połowie w kosztach utrzymania mieszkania, które począwszy od stycznia 2015 r. (tj. od wyprowadzki uczestniczki) ponosi wyłącznie wnioskodawca. Nadto, zdaniem wnioskodawcy, należną uczestniczce spłatę należy również pomniejszyć o 1/2 podatku od nieruchomości oraz połowę rat kredytowych za miesiące wrzesień i październik 2013 r., które w całości zapłacił wnioskodawca. Wartość lokalu należy także pomniejszyć o darowiznę, jaką wnioskodawca otrzymał od rodziców.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania co do zasady nie sprzeciwiła się żądaniu wnioskodawcy, a nadto wniosła o: 1) zobowiązanie wnioskodawcy do przedłożenia promesy bankowej dotyczącej przejęcia przez wnioskodawcę długu uczestniczki powstałego w wyniku zawarcia umowy o kredyt hipoteczny na zakup mieszkania, 2) zasądzenie od wnioskodawcy kwoty 4.500 zł, tj. 500 zł miesięcznie począwszy od stycznia 2015 r. tytułem korzystania przez wnioskodawcę z lokalu ponad swój udział (ostateczne żądanie z tego tytułu opiewało na kwotę 11.000 zł, tj. za okres od stycznia 2015 r. do października 2016 r.), 3) zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania. Uczestniczka podniosła, że jej zgoda na zniesienie współwłasności uzależniona jest od przedstawienia przez wnioskodawcę oświadczenia banku o zgodzie na przejęcie przez niego całości zobowiązania kredytowego. Uczestniczka podała, że: 1) nie kwestionuje wartości lokalu mieszkalnego, 2) nie kwestionuje faktu zawarcia umowy o kredyt hipoteczny, 3) nie kwestionuje, że zamieszkiwała w lokalu do 22.12.2014 r. oraz, że w opisanym we wniosku okresie strony wspólnie spłacały raty kredytowe. Jednocześnie zakwestionowano, jakoby darowizna w kwocie 26.700 zł była dokonana wyłącznie na rzecz wnioskodawcy. Odnośnie żądania zasądzenia kwoty 4.500 zł (ostatecznie 11.000 zł) wskazano, że w grudniu 2014 r. uczestniczka zmuszona była opuścić lokal z uwagi na zachowanie wnioskodawcy, który stosował wobec niej przemoc, wyzywał ją i znieważał. W zaistniałych okolicznościach uczestniczka, obawiając się o swoje zdrowie i życie, musiała uciekać z mieszkania i niezwłocznie nająć inny lokal, za co płaci po 500 zł miesięcznie.

W replice na odpowiedź na wniosek wnioskodawca wniósł o oddalenie żądań uczestniczki oraz podtrzymał stanowisko odnośnie darowizny dokonanej przez jego rodziców, a nadto podniósł, że uczestniczka dobrowolnie opuściła mieszkanie pod jego nieobecność, a nie na skutek stosowania wobec niej jakiegokolwiek formy przemocy.

W toku postępowania uczestniczka nadto domagała się zasądzenia na jej rzecz kwoty 32.803,63 zł, w tym 19.453,63 zł tytułem spłaconej przez nią połowy rat kredytowych oraz 13.350 zł tytułem połowy darowizny dokonanej przez rodziców wnioskodawcy na rzecz obu stron postępowania. Zdaniem uczestniczki, skoro wnioskodawca obecnie zajmuje lokal sam, to nie można rozliczać kosztów czynszu (w tym ogrzewania, zużycia wody i kosztów ubezpieczenia), albowiem nie jest to postępowanie o podział majątku wspólnego.

W piśmie procesowym z dnia 29.02.2016 r. uczestniczka postępowania zmodyfikowała żądanie w ten sposób, że wniosła o: 1) przyznanie lokalu na jej wyłączną własność, 2) nakazanie wnioskodawcy opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu uczestniczce, 3) zasądzenia na rzecz wnioskodawcy kwot: 17.517 zł (tytułem spłaty udziału wnioskodawcy w nieruchomości) i 6.876,85 zł (tytułem spłaty połowy rat kredytu hipotecznego), 4) zasądzenia na swoją rzecz kwoty 6.500 zł z tytułu najmu przez nią lokalu mieszkalnego. Jako żądanie ewentualne zgłoszono wniosek o sprzedaż lokalu w trybie sprzedaży publicznej.

Powyższemu żądaniu sprzeciwił się wnioskodawca, domagając się w kolejnych pismach procesowych zasądzenia na swoją rzecz od uczestniczki postępowania połowy rat kredytowych, połowy czynszu za lokal, połowy podatku od nieruchomości i połowy ubezpieczenia kredytu z tytułu niskiego wkładu własnego, za okres od 01.01.2015 r. do 13.04.2016 r. oraz dalsze.

Na rozprawie w dniu 03.06.2016 r. uczestniczka oświadczyła, że wyraża zgodę na przyznanie lokalu wnioskodawcy, z zasądzeniem na jej rzecz spłaty wartości jej udziału z uwzględnieniem roszczeń dotyczących rozliczenia darowizny, rozliczenia wydatków na najem lokalu, rozliczenia spłaconych rat kredytu przy założeniu, że wnioskodawca przejmie w całości obowiązek spłaty kredytu hipotecznego.

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu zniósł współwłasność nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w P. na os. (...), dla którego Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą numer (...), poprzez przyznanie jej na własność wnioskodawcy, zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwotę 4.482,70 zł, zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwotę 7.392,10 zł, oddalił wnioski o roszczenia z tytułu wydatków i korzyści w pozostałej części, a kosztami postępowania obciążył strony po połowie, zasądzając od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwotę 500 zł z tytułu zwrotu połowy opłaty sądowej od wniosku i nakazując ściągnąć od wnioskodawcy i uczestniczki na rzecz Skarbu Państwa kwot po 60,83 zł tytułem uzupełnienia kosztów sądowych.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania.

Wnioskodawca K. K. i uczestniczka postępowania S. K. pozostawali w nieformalnym związku partnerskim. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 25.04.2012 r. doszło do zakupu lokalu mieszkalnego nr (...) (odrębna własność) położonego na os. (...) w P., o powierzchni 47,20m², dla którego Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z lokalem związany był udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...). Każda ze stron nabyła własność w/w lokalu w 1/2 części. Cena zakupu wynosiła 265.000 zł. Zapłata ceny nastąpiła w następujący sposób:

- przed podpisaniem aktu notarialnego sprzedająca otrzymała kwotę 5.000 zł,
- w dniu podpisania aktu notarialnego sprzedająca otrzymała kwotę 21.700 zł,
- pozostała kwota, tj. 238.300 zł pochodziła z kredytu zaciągniętego wspólnie przez strony i miała zostać przelana na rachunek sprzedającej najpóźniej dnia 04.05.2012 r.

Kwota 26.700 zł została przekazana K. K. jako darowizna od jego rodziców, z przeznaczeniem na zakup mieszkania. Przekazanie środków nastąpiło w ten sposób, że w roku 2011 r. matka wnioskodawcy wręczyła mu w kopercie kwotę 5.000 zł, a następnie, w roku 2012 r. dwie kwoty, tj. 10.000 zł oraz 11.700 zł. S. K. nie była obecna przy wręczeniu pierwszej i drugiej kwoty, natomiast była obecna przy przekazaniu wnioskodawcy ostatniej transzy darowizny, niemniej jednak nie wiedziała, jaka kwota znajduje się w kopercie. Wszelkich uzgodnień dotyczących sposobu finansowania zakupu mieszkania, w tym konieczności wniesienia wkładu własnego dokonywał z rodzicami wyłącznie wnioskodawca, uczestniczka nie brała udziału w rozmowach, nigdy nie podejmowała z matką wnioskodawcy tematu zakupu mieszkania. Rodzice wnioskodawcy wiedzieli o zamiarze kupna przez parę lokalu mieszkalnego oraz, że konieczny na ten cel był wkład własny, bez którego nie byłoby możliwości otrzymania kredytu. Środki pieniężne były przekazywane wyłącznie dla wnioskodawcy, darczyńcy nigdy nie zastrzegali, że darowizna czyniona jest na rzecz obu stron. W tym czasie strony nie czyniły konkretnych planów odnośnie zawarcia związku małżeńskiego, niemniej jednak matka wnioskodawcy traktowała uczestniczkę postępowania jak "pólsynową", albowiem podczas jednej z wizyt stron u rodziców wnioskodawcy ten zapytał S. K., czy zostanie jego żoną, na co ona wyraziła zgodę. W późniejszym okresie temat ślubu nie był podejmowany, w szczególności strony nie czyniły konkretnych planów dotyczących uroczystości ślubnej i weselnej. Matka wnioskodawcy nie ingerowała w jego życie osobiste, akceptowała uczestniczkę oraz fakt wspólnego zamieszkiwania stron.

Darowizna uzyskana od rodziców wnioskodawcy w całości została przeznaczona na poczet ceny zakupu mieszkania, natomiast na pozostałą kwotę, tj. 238.300 zł strony zaciągnęły wspólnie kredyt hipoteczny, na podstawie umowy z (...) SA z dnia 23.04.2012 r. Kredyt został udzielony na okres 360 miesięcy. Spłata kredytu miała następować poprzez bezpośrednie potrącanie przez bank należnych mu kwot z rachunku o numerze (...). Strony posiadały wspólny rachunek, na który wpływały ich pensje. Z tego rachunku wnioskodawca dokonywał co miesiąc przelewu kwoty raty kredytu na wyznaczony rachunek, z którego następnie bank pobierał należne mu środki. Zabezpieczeniem kredytu była hipoteka umowna ustanowiona na kwotę 476.600 zł. Na ratę kredytu składały się: część kapitałowa i część odsetkowa. Do końca roku 2014 r. strony wspólnie spłacały kredyt, poza miesiącami wrześniem i październikiem 2013 r., za które raty w całości spłacił wnioskodawca, albowiem uczestniczka znajdowała się w gorszej sytuacji materialnej.

Jesienią 2014 r., po podjęciu przez uczestniczkę pracy w charakterze nauczycielki w gimnazjum nr 20 w P., wnioskodawca był zazdrosny o współpracowników uczestniczki, podejrzewał ją o romans z kolegą z pracy, nie podobało mu się, że ta nie zabiera go na uroczystości i imprezy szkolne. Między stronami zaczęło dochodzić do kłótni i nieporozumień. Po jednym ze spotkań szkolnych uczestniczka wróciła do domu późno i miała problemy z wejściem do mieszkania, doszło do kłótni między stronami, wnioskodawcy nie podobało się postępowanie partnerki. Po tym zdarzeniu S. K. zaczęła myśleć o rozstaniu, rozpoczęła poszukiwania mieszkania na wynajem, do którego mogłaby się przeprowadzić. Uczestniczka w związku z zaistniałą sytuacją złożyła zawiadomienie o popełnieniu przez wnioskodawcę przestępstwa znęcania się fizycznego i psychicznego, w związku z czym w styczniu 2015 r. założono (...). Dochodzenie w sprawie zostało umorzone w związku z brakiem znamion czynu zabronionego.

Pogarszające się relacje stron ostatecznie doprowadziły uczestniczkę do podjęcia decyzji o wyprowadzce z mieszkania, co nastąpiło dnia 22.12.2014 r., pod nieobecność wnioskodawcy. S. K. najęła pokój w mieszkaniu L. S., za który płaciła czynsz w kwocie 500 zł miesięcznie. Wynajmującej uczestniczka powiedziała, że straciła serce do wnioskodawcy i nie może dalej z nim żyć. Bezpośrednio po wyprowadzce uczestniczki wnioskodawca wymienił zamki w drzwiach mieszkania. Uczestniczka pod nieobecność wnioskodawcy i w asyście policji próbowała dostać się do mieszkania, lecz wobec wymiany zamków nie było to możliwe. Uczestniczka chciała otrzymać klucze do mieszkania i wnioskodawca był gotów je wydać pod warunkiem, że ta będzie płacić połowę czynszu i opłat do spółdzielni mieszkaniowej. Ostatecznie do wydania kluczy nie doszło.

Po wyprowadzce uczestniczka zaprzestała płacenia rat kredytu, jak i opłat eksploatacyjnych za mieszkanie. Od stycznia 2015 r. wnioskodawca samodzielnie spłaca raty kredytu oraz ponosi koszty utrzymania mieszkania i reguluje należności z tytułu podatku od nieruchomości.

Za okres od czerwca 2012 r. do grudnia 2014 r. spłacona została przez strony część kredytu w kwocie 9.688,83 zł tytułem rat kapitałowych oraz w kwocie 29.218,43 zł tytułem rat odsetkowych. Za powyższy okres strony płaciły raty kredytowe po połowie, z wyłączeniem września i października 2013 r., kiedy to raty w całości pokrył wnioskodawca (kwoty odpowiednio: 361,12 zł i 362,33 zł – kapitał, 787,79 zł i 786,58 zł – odsetki).

Za okres od stycznia 2015 r. do października 2016 r. wnioskodawca spłacił wszystkie raty kredytu, w tym kwoty: 9.966,60 zł tytułem rat kapitałowych oraz 12.694,79 zł tytułem rat odsetkowych. Nadto wnioskodawca zapłacił podatek od nieruchomości w kwocie 110 zł (I rata – 14 zł, II rata – 14 zł, III rata - 14 zł, 55 zł – wpłata z dnia 16.02.2016 r., 13 zł – wpłata z dnia 12.11.2015 r.), a także reguluje opłaty eksploatacyjne za mieszkanie. Jako że każda ze stron została zobowiązana w umowie kredytowej do przystąpienia do umowy ubezpieczenia na życie (§ 3 ust. 3 umowy), wnioskodawca z własnych środków zapłacił również składki ubezpieczeniowe przypadające na uczestniczkę w łącznej kwocie 257,50 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych w uzasadnieniu dowodów w postaci dokumentów oraz zeznań świadków i stron. Wiarygodność dokumentów nie była kwestionowana przez strony, również Sąd nie miał podstaw aby czynić to z urzędu. Sąd szczegółowo ocenił dowody z zeznań świadków i stron.

Sąd Rejonowy zważył, że procedował w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego regulujące instytucję współwłasności, nie było bowiem podstaw do sięgania po regulacje dotyczące innych instytucji prawa cywilnego, wszak wolą stron było uregulowanie wyłączne statusu prawnego lokalu.

Tytułem wstępu wskazano, że w odniesieniu do związków partnerskich, tj. niesformalizowanych, istnieje różnorodność uwarunkowań faktycznych powodujących, że trudno ustalić uniwersalną regułę pozwalającą określić status majątku powstałego w konkubinacie i sposób jego rozliczenia. Wybór właściwej podstawy prawnej determinowany jest konkretnym stanem faktycznym, w szczególności zaś może wynikać z podjętych przez konkubentów decyzji w sferze prawno-majątkowej (tak SN w uzasadnieniu do wyroku z dnia 27.06.1996 r., III CZP 70/96, OSNC 1996/11/145). W praktyce w sprawach o wzajemnie rozliczenia byłych konkubentów zastosowanie znajdują przepisy dotyczące współwłasności w częściach ułamkowych. Taki rodzaj współwłasności powstał między stronami niniejszego postępowania, co było bezsporne i w sposób jednoznaczny wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 27 listopada 1997 r. (sygn. akt I CKU 155/97; LEX nr 32426) „rzeczy nabyte w czasie nieformalnego związku wspólną wolą nabycia ich na współwłasność stają się przedmiotami objętymi współwłasnością w częściach ułamkowych, do których należy stosować odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności (...). Współwłaściciele rzeczy w częściach ułamkowych, którzy dążą do wyjścia ze współwłasności, mogą żądać przed sądem zniesienia współwłasności z mocy art. 210 i n. kc.”.

Strony nie kwestionowały wartości lokalu, przyjmując, że jest ona równa cenie zakupu wskazanej w akcie notarialnym, tj. 265.000 zł. Mając na uwadze obciążenie hipoteczne lokalu przewyższające jego wartość, rozliczeniu między stronami podlegały wyłącznie zapłacone już raty kredytowe, a także należało rozważyć charakter darowizny, a mianowicie ocenić, czy stanowiła ona przysporzenie dla obu stron, czy też wyłącznie dla wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 888 § 1 k.c. przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku. Formę umowy reguluje przepis art. 890 § 1 k.c., zgodnie z którym oświadczenie darczyńcy powinno być złożone w formie aktu notarialnego. Jednakże umowa darowizny zawarta bez zachowania tej formy staje się ważna, jeżeli przyrzeczone świadczenie zostało spełnione.

Sytuacja opisana w powyższym przepisie miała miejsce w niniejszej sprawie, a mianowicie matka wnioskodawcy spełniła świadczenie, tj. przekazała mu środki pieniężne, a zatem odpadł wymóg zachowania formy szczególnej umowy darowizny.

Analiza materiału dowodowego zebranego w sprawie nie pozwoliła Sądowi Rejonowemu dojść do przekonania, że darowizna stanowiła przysporzenie dla obu stron postępowania. Środki pieniężne w trzech transzach wręczała wnioskodawcy jego matka, przy czym uczestniczka była obecna wyłącznie przy wręczaniu jednej części kwoty, nie wiedząc jaka to kwota. Widziała jedynie, że matka wręcza wnioskodawcy kopertę. Z materiału dowodowego w sposób jednoznaczny wynika, że uczestniczka nie rozmawiała nigdy z rodzicami wnioskodawcy na temat zakupu mieszkania, sposobu finansowania tego zakupu, nie ustalała z nimi żadnych kwestii dotyczących wkładu własnego. Z samego faktu pozostawania stron w wieloletnim związku partnerskim nie można w ocenie Sądu wywodzić wniosku, że pieniądze zostały darowane im wspólnie. Aby taki wniosek sformułować, koniecznym byłoby ustalenie, że taka była jednoznaczna wola darczyńcy, tj. wyrażona w sposób nie budzący wątpliwości. Zdaniem Sądu rodzice wnioskodawcy musieliby złożyć wyraźne oświadczenie, że przekazują pieniądze stronom wspólnie, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Brak zatem dowodu wskazującego, że wolą darczyńców było obdarowanie obu stron. Stanowisko uczestniczki co do wspólności darowanych pieniędzy okazało się być jej subiektywnym przekonaniem, nie znajdującym oparcia w ustalonych okolicznościach. Wolą rodziców wnioskodawcy było ułatwienie mu zakupu mieszkania, nie ma przy tym znaczenia, że godzili się na wspólne zamieszkanie stron, wszak nie ingerowali w ich decyzje i plany. Nie sposób również przyjąć, że strony planowały zawarcie związku małżeńskiego. Wprawdzie doszło do zaręczyn, niemniej jednak strony nie poczyniły żadnych konkretnych ustaleń i planów co do uroczystości ślubnej, w zasadzie na oświadczeniach stron co do woli wstąpienia związek małżeński temat ten zakończył się i później strony do niego nie wracały.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego sąd doszedł do przekonania, że darowizna została przekazana wyłącznie na rzecz wnioskodawcy i jako taka nie podlega rozliczeniu między stronami.

Jeśli chodzi o przedmiot niniejszego postępowania, to zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Żądanie zniesienia współwłasności jest jednym z podstawowych uprawnień współwłaścicieli. Współwłasność bowiem jest ze swojej istoty stanem nietrwałym, tymczasowym, którego likwidacja następuje na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności, jak i co do zakresu zniesienia (całkowite czy częściowe). W świetle art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli 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.

Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny (postanowienia SN: z 30 października 1978 r., III CRN 214/78, LexisNexis nr (...); z 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93, niepubl.; z 29 lipca 1998 r., II CKN 748/97, LexisNexis nr (...), Biuletyn SN 1999, nr 1, s. 9; z 9 września 2011 r., I CSK 674/2010, LexisNexis nr (...), IC 2012, nr 7-8, s. 46.). Wynika z tego, że jeśli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaż stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie strony wyraziły żądanie przyznania lokalu na rzecz wnioskodawcy i taki sposób wyjścia ze współwłasności należało uznać za godny zaaprobowania, mając na uwadze, że uczestniczka postępowania wyprowadziła się z lokalu, a nadto przedmiot zniesienia współwłasności obejmuje mieszkanie, stąd fizyczny podział byłby nieuzasadniony i sprzeczny z celem i interesami stron (art. 211 kc). W orzeczeniu z 8 sierpnia 2003 r. (V CK 174/2002, LexisNexis nr 7274848) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że określenie „rzecz, która nie daje się podzielić” (art. 212 § 2 kc) odnosi się nie tylko do takiej rzeczy, która fizycznie (w naturze) nie daje się podzielić, ale także do rzeczy, której podział i przydzielenie na własność poszczególnym współwłaścicielom jest ze względu na stosunki osobiste łączące współwłaścicieli, ich zasobność, stosunki rodzinne albo sam rodzaj wniosków o zniesienie współwłasności niemożliwe.

Tak więc, zgodnie z treścią art. 212 § 2 kc 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 niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, że nie ziściły się przesłanki do sprzedaży nieruchomości stosowanie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Wnioskodawca jak i uczestniczka ostatecznie wyrazili zgodę co do przejęcia nieruchomości na wyłączną własność przez wnioskodawcę. W przypadku jednak przyznania jednemu z współwłaścicieli całej nieruchomości, zostaje on zobowiązany do spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli proporcjonalnie do wielkości ich udziałów.

Zgodnie z treścią art. 212 § 3 kc 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.

Mając na uwadze powyższe Sąd zniósł współwłasność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. na os. (...) w ten sposób, że nieruchomość przyznał na wyłączną własność wnioskodawcy – pkt. 1 tiret pierwsze sentencji.

Wartość mieszkania wynosiła 265.000 zł. Od powyższej kwoty należało odliczyć otrzymaną przez wnioskodawcę darowiznę w kwocie 26.700 zł, albowiem były to środki stanowiące wyłączną własność wnioskodawcy – co wyjaśniono wyżej – i nie podlegały wzajemnym rozliczeniom między stronami. Nadto lokal jest obciążony hipoteką na kwotę

przewyższającą jego wartość, przy uwzględnieniu czego ostatecznie rozliczeniu między stronami podlegała wyłącznie wartość spłaconego kredytu, o czym mowa poniżej.

Sąd dokonał rozdziału okresu spłaty kredytu na miesiące, w których strony spłacały raty kredytowe wspólnie, tj. od czerwca 2012 r. do grudnia 2014 r. (z wyłączeniem września i października 2013 r., za które to miesiące wnioskodawca zapłacił całość rat) oraz okres, w którym wnioskodawca spłacał kredyt samodzielnie (od stycznia 2015 r. do października 2016 r.).

Co do okresu od czerwca 2012 r. do grudnia 2014 r.

W tym czasie, jak wynika z zaświadczeń banku, kredyt został spłacony w zakresie rat kapitałowych do kwoty 9.688,83 zł oraz rat odsetkowych do kwoty 29.218,43 zł. Mając jednak na uwadze wpłaty całości rat kredytowych przez wnioskodawcę za wrzesień i październik 2013 r. (361,12 zł i 362,33 zł – kapitał; 787,79 zł i 786,58 zł – odsetki), ostatecznie należało dojść do wniosku, że wspólnie, tj. po połowie strony spłaciły kredyt za omawiany okres do kwoty 8.965,38 zł tytułem kapitału kredytu oraz 27.644,06 zł tytułem odsetek. W związku z czym każda ze stron partycypowała w spłacie do kwot: 4.482,69 zł (kapitał) i 13.822,03 zł (odsetki).

Sąd wskazał, że niezasadnym było żądanie uczestniczki zasądzenia na jej rzecz równowartości połowy spłaconych przez nią rat kredytowych (obejmujących zarówno część kapitałową jak i odsetkową). Otóż kapitał kredytu, tj. kwota jaką strony pożyczły od banku wynosiła 238.300 zł i ta wartość podlegała rozliczeniu w niniejszym postępowaniu jako wartość samego lokalu. Odsetki od kredytu stanowią wynagrodzenie banku, jako że umowa kredytu jest umową odpłatną (vide art. 69 ustawy Prawo bankowe oraz komentarz do tego artykułu red. Sikorski 2015, wyd. 1, publ. w Legalis) i jako takie, przypadają na każdą ze stron po połowie, jako w taki sam sposób zobowiązanej z tytułu zaciągniętego kredytu. Oznacza to, że koszty te nie mają pokrycia w wartości mieszkania i każda ze stron winna spłacać je po 1/2, tj. posiada własne zobowiązanie w tym zakresie. Uznanie za zasadne stanowiska uczestniczki prowadziłoby do wniosku, że wnioskodawca winien zapłacić za nią część przypadającego na nią wynagrodzenia banku, co nie miałoby pokrycia w wartości mieszkania. Odsetki nie stanowiły nakładu uczestniczki na poczet ceny zakupu mieszkania. Reasumując, niezasadnym okazało się żądanie uczestniczki w zakresie zwrotu na jej rzecz zapłaconych rat odsetkowych, które stanowią wydatki na zapłatę długu obciążającego nieruchomość.

Mając na uwadze powyższe, ostatecznie zasądzeniu od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki podlegała wyłącznie kwota 4.482,70 zł stanowiąca spłacone przez nią raty kredytu w części obejmującej wyłącznie kapitał kredytu – pkt 1 tiret drugie postanowienia. Zasądzona kwota stanowi nakład uczestniczki na poczet ceny zakupu mieszkania.

Konsekwencją powyższego orzeczenia było ustalenie, że uczestniczka winna zwrócić wnioskodawcy zapłaconą przez niego połowę rat kredytowych w części odsetkowej, za miesiące wrzesień i październik 2013 r., tj. kwotę 787,20 zł ($787,79 \text{ zł} + 786,58 \text{ zł} = 1.574,37 \text{ zł} : 2 = 787,20 \text{ zł}$). Okolicznością bezsporną był fakt, że od stycznia 2015 r. wnioskodawca spłaca całość rat kredytowych samodzielnie, a także zapłacił przypadające na uczestniczkę składki z tytułu ubezpieczenia na życie związanego z kredytem (257,50 zł). Mając na względzie, że obie strony do dnia wydania orzeczenia były obciążone kredytem wspólnie, a zatem wnioskodawca spłacał za uczestniczkę zarówno przypadające na nią raty kapitałowe jak i odsetkowe, konsekwentnie uznać należało, że uczestniczka winna zwrócić wnioskodawcy przypadającą na nią połowę spłaconych przez wnioskodawcę rat kredytowych w części odsetkowej, albowiem raty w części kapitałowej wnioskodawca odzyskał w wartości przyznanego mu lokalu. Mając zatem na uwadze, że w okresie od stycznia 2015 r. do października 2016 r. wnioskodawca spłacił kwoty: 9.966,60 zł (kapitał) i 12.694,79 zł (odsetki), należało stanąć na stanowisku, że połowę z kwoty 12.694,79 zł, tj. 6.347,40 zł uczestniczka winna zwrócić wnioskodawcy. Ta właśnie kwota, jako wydatek na spłatę długu obciążającego lokal, podlegała zasądzeniu na rzecz wnioskodawcy. Niekwestionowanym był również fakt zapłaty przez wnioskodawcę składek ubezpieczeniowych w części przypadającej na uczestniczkę w kwocie 257,50 zł. Kwota ta jako koszt udzielenia kredytu (warunkiem uruchomienia kredytu było przedstawienie przez każdą ze stron polisy ubezpieczeniowej) nie mający pokrycia w wartości lokalu, również podlegała zasądzeniu na rzecz wnioskodawcy.

Reasumując, w punkcie 2 sentencji zasądzeniu od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy podlegała łącznie kwota 7.392,10 zł.

Zarówno w punkcie 1 tiret pierwsze jak i w pkt 2 sentencji Sąd Rejonowy określił stronom 7-dniowy termin na spełnienie świadczenia mając na względzie, że jest to termin realny i uwzględniający interes każdej ze stron. Orzeczono również o obowiązku uiszczenia odsetek ustawowych za opóźnienie, w przypadku zwłoki w płatności.

W punkcie 3 postanowienia Sąd oddalił wniosek wnioskodawcy o zasądzenie na jego rzecz zwrotu połowy wydatków związanych z opłatami eksploatacyjnymi za mieszkanie, ponoszonymi przez niego w całości począwszy od stycznia 2015 r. Z okoliczności bezspornych ustalonych w sprawie wynika, że uczestniczka od początku roku 2015 r. nie korzysta w żaden sposób z lokalu, w związku z czym obciążenie jej połową opłat eksploatacyjnych stałoby w sprzeczności z istotą tychże opłat, albowiem stanowią one koszty przypadające na utrzymanie danego lokalu (konserwacja opłaty licznikowe – woda, ogrzewanie, wywóz śmieci itp.) i w dużej mierze uzależnione są od ilości osób zamieszkujących lokal. Na okoliczność regulowania należności wobec spółdzielni wnioskodawca przedstawił wprawdzie potwierdzenia przelewów, niemniej jednak wynikał z nich jedynie fakt zapłaty należności za korzystanie z lokalu. Obciążenie zatem połową tych opłat osoby, która lokalu nie zajmuje (a zatem również nie korzysta z mediów) doprowadziłoby do niezasadnego wzbogacenia wnioskodawcy kosztem uczestniczki. Nadto z potwierdzeń przelewów nie wynikało, jakie elementy składają się na należności wobec spółdzielni, co uniemożliwiało dokonanie rozliczenia, jakiego domagał się wnioskodawca. Zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. Jak wynika z powyższego, opłaty jakie właściciel lokalu uiszcza na rzecz spółdzielni są ściśle związane z kosztami utrzymania tego lokalu. Skoro zatem uczestniczka postępowania nie przyczyniała się do generowania jakichkolwiek opłat z tytułu korzystania z lokalu, brak było przesłanek do obciążenia jej połową tychże kosztów.

Sąd oddalił roszczenie uczestniczki o zapłatę kwoty 11.000 zł tytułem korzystania przez wnioskodawcę z lokalu ponad przypadający mu udział. Żądana kwota stanowiła równowartość zapłaconego przez uczestniczkę czynszu najmu lokalu, do którego wprowadziła się dnia 22.12.2014 r. Art. 206 k.c. wskazuje, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Naruszenie cytowanego przepisu następuje, gdy którykolwiek ze współwłaścicieli jest pozbawiony posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. Współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 kc, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 kc. Do naruszenia uprawnień z art. 206 kc nie dochodzi jednak wówczas, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli (tak SN w postanowieniu z dnia 23.09.2016 r., II CSK 799/15).

W ustalonym stanie faktycznym nie sposób uznać, że uczestniczka była zmuszona do opuszczenia lokalu z uwagi na przemoc ze strony wnioskodawcy. Owszem, relacje stron w okresie poprzedzającym wyprowadzkę pogarszały się coraz bardziej, dochodziło między nimi do kłótni, niemniej jednak nie było tak, że uczestniczka w obawie o swoje zdrowie uciekła z lokalu. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że decyzja uczestniczki była przemyślana, wcześniej poszukiwała ona ofert wynajmu lokali, przygotowała się do wyprowadzki, pakując wszystkie swoje rzeczy osobiste. Zachowanie uczestniczki w ocenie Sądu wskazywało jednoznacznie na to, że nie miała ona zamiaru powrotu do wnioskodawcy. Wprawdzie podejmowała próby wejścia do lokalu oraz chciała uzyskać klucze po wymianie zamków, lecz w toku postępowania nie oświadczyła, że jej wolą był powrót do wnioskodawcy i ponowne wspólne zamieszkanie. Uczestniczka zeznała, że przez moment myślała o powrocie, ale porzuciła tę myśl. O jednoznacznym zamiarze definitywnego opuszczenia mieszkania świadczy również to, że uczestniczka powiedziała osobie wynajmującej jej

lokal, że nie chce już mieszkać z wnioskodawcą, nie kocha go. Zeznania tej samej treści złożyła świadek A. K.. Okoliczności związane z próbami dostania się do mieszkania nie świadczyły o zamiarze powrotu uczestniczki, nie padło w toku postępowania z jej strony stwierdzenie, że potrzebowała kluczy do mieszkania z zamiarem korzystania z niego.

Tym samym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że nie doszło do naruszenia przepisu art. 206 kc, a mianowicie do sytuacji, że wnioskodawca korzystał z lokalu w sposób niedający się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niego przez uczestniczkę, co uzasadniałoby co do zasady zgłoszone przez nią żądanie. W związku z powyższym roszczenie S. K. o zapłatę kwoty 11.000 zł z tytułu korzystania przez wnioskodawcę ponad swój udział nie mogło zasługiwać na uwzględnienie – pkt 4 sentencji.

Kosztami postępowania, w punkcie 5 sentencji, obciążono strony po połowie, na zasadzie art. 520 § 2 kpc. W związku z powyższym zasądzeniu od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy podlegała kwota 500 zł stanowiąca połowę uiszczoną przez wnioskodawcę opłaty od wniosku. Z kolei w pkt 5 tiret drugie nakazano ściągnąć od każdej ze stron po 60,83 zł. Powyższa kwota wynikała z faktu, że prawomocnym postanowieniem z dnia 26.10.2015 r. przyznano świadkowi A. K. kwotę 121,66 zł tytułem kosztów stawienia na rozprawie i kwotę tę tymczasowo wyłożył Skarb Państwa. Tym samym każda ze stron winna zwrócić Skarbowi Państwa po 60,83 zł.

Powyższe postanowienie zaskarżyła uczestniczka S. K. w części w zakresie jego punktu 1, 2, 4 i 5, zarzucając mu:

1. błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia i polegający na nieprawidłowym przyjęciu, że:

- darowizna dokonana przez rodziców wnioskodawcy została dokonana tylko i wyłącznie na rzecz wnioskodawcy, a nie na rzecz wnioskodawcy i uczestniczki postępowania, mimo że w istocie wolą darczyńców było umożliwienie zakupu mieszkania synowi i przyszłej synowej, a подарowane przez rodziców wnioskodawcy środki stanowiły po tej czynności własność zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnika postępowania, czemu dano wyraz w treści aktu notarialnego sprzedaży przedmiotowego lokalu z dnia 25 kwietnia 2012 r., w którego postanowieniu § 4 wskazano, że nabywcy wpłacili już 5.000,00 zł przed podpisaniem umowy oraz wpłacają 21.700,00 zł ze środków własnych;

- wnioskodawca i uczestniczka postępowania wspólnie spłacali kredyt do końca 2014 r. z wyłączeniem września i października 2013 r., gdy uczestniczka znajdowała się w gorszej sytuacji materialnej, podczas gdy wynagrodzenia za pracę uczestniczki i wnioskodawcy wpływały na wspólny dla wnioskodawcy i uczestniczki rachunek bankowy i z tego rachunku i z tych środków dokonywane były opłaty związane z utrzymaniem mieszkania, w tym z opłatą należności z tytułu zaciągniętego kredytu, a zatem niemożliwe jest wyodrębnienie środków wnioskodawcy i środków uczestniczki, a w szczególności wskazanie, że w tych dwóch miesiącach uczestniczka nie pokryła kosztów kredytu;

- wnioskodawca i uczestniczka postępowania nie planowali zawarcia związku małżeńskiego, podczas gdy wnioskodawca i uczestniczka planowali dalsze wspólne życie, w tym również zawarcie związku małżeńskiego, czego wyrazem był choćby fakt, iż wnioskodawca oświadczył się uczestniczce postępowania, a uczestniczka postępowania te oświadczyły przyjęła;

- uczestniczka postępowania nie była zmuszona do opuszczenia lokalu z uwagi na zachowanie wnioskodawcy, podczas gdy naturalną konsekwencją rozstania wnioskodawcy i uczestniczki postępowania było to, że jedno z nich musiało wyprowadzić się ze wspólnie zajmowanego lokalu, a z uwagi na nieprawidłowe zachowania wnioskodawcy i brak realnej możliwości dalszego współzamieszkiwania decyzję taką podjęła uczestniczka postępowania;

- odsetki nie stanowiły nakładu uczestniczki na poczet zakupu mieszkania, a co za tym idzie roszczenie uczestniczki postępowania o zasądzenie na jej rzecz połowy wartości spłaconych przez nią wspólnie z wnioskodawcą rat kredytowych było niezasadne, podczas gdy nakładem uczestniczki postępowania na rzecz przedmiotu współwłasności niewątpliwie były raty kredytu zarówno w części kapitałowej, jak i w części odsetkowej i z tego tytułu na rzecz uczestniczki winna zostać zasądzona kwota odpowiadająca połowie spłaconych przez nią wspólnie z wnioskodawcą rat;

co doprowadziło do:

2. naruszenia prawa materialnego tj. przepisu art. 207 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na przyjęciu, że uczestniczka postępowania nie może domagać się zwrotu połowy uiszczonych przez nią rat kredytu hipotecznego również w części odsetkowej, co spowodowało, że ciężary i nakłady poniesione przez uczestniczkę postępowania, które to wydatki były niewątpliwie związane z rzeczą wspólną, nie zostały rozliczone;

3. naruszenia prawa materialnego tj. przepisu art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 kc poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na przyjęciu, że uczestniczka postępowania nie została pozbawiona dostępu do posiadania przedmiotowego mieszkania i korzystania z niej, podczas gdy uczestniczka postępowania realnie nie mogła korzystać i nie korzystała z mieszkania stanowiącego przedmiot jej współwłasności po 22 grudnia 2014 r., a zatem przysługuje jej roszczenie o zasądzenie na jej rzecz kwoty z tytułu korzystania przez wnioskodawcę z przedmiotowego lokalu ponad przypadający mu udział;

4. naruszenie przepisów postępowania tj. przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

polegające na niezasadnym odmówieniu przyznania przymiotu wiarygodności zeznaniom składanym w toku postępowania przez uczestniczkę postępowania w całości, nieprawidłowości w ocenie zeznań świadków wskazanych przez uczestniczkę postępowania, albowiem ocena tych zeznań dokonana przez Sąd I instancji jest dowolna, a nie swobodna, sprzeczna z zasadami prawidłowego rozumowania i doświadczenia życiowego, czego przykładem jest przyznanie przymiotu wiarygodności zeznaniom matki wnioskodawcy w całości i jednoczesne potraktowanie zeznań składanych przez matkę uczestniczki marginalnie, dokonanie oceny relacji panujących w związku wnioskodawcy i uczestniczki postępowania oraz przyczyn ich rozstania na podstawie zeznań osoby wynajmującej uczestniczkę pokój, a także nieprawidłowa interpretacja zeznań złożonych przez uczestniczkę dotyczących uwarunkowania ewentualnego powrotu uczestniczki postępowania do przedmiotowego mieszkania tylko z powodu chęcią ponownego nawiązania relacji z wnioskodawcą, które to naruszenie miało istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia.

Z uwagi na powyższe uczestniczka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez:

a. zniesienie współwłasności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) w budynku na os. (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) zostanie dokonane poprzez przyznanie własności przedmiotowego lokalu na wyłączną własność wnioskodawcy K. K. oraz zasądzenie od wnioskodawcy K. K. na rzecz uczestniczki postępowania S. K. kwoty 33.253,63 zł (słownie: trzydzieści trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt trzy grosze) tytułem spłaty i zwrotu połowy wydatków, płatnej w ciągu 7 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;

b. zasądzenie od uczestniczki postępowania S. K. na rzecz wnioskodawcy K. K. kwoty 6.604,90 zł (słownie: sześć tysięcy sześćset cztery złote dziewięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu połowy wydatków, płatnej w ciągu 7 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;

c. zasądzenie od wnioskodawcy K. K. na rzecz uczestniczki postępowania S. K. kwoty 13.500,00 zł (słownie: trzynaście tysięcy pięćset złotych) tytułem rozliczenia korzystania przez wnioskodawcę ze wskazanej powyżej nieruchomości ponad przypadający mu udział, płatnej w ciągu 7 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;

2. ewentualnie, uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania;

3. zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania zwrotu kosztów postępowania przed sądami obu instancji wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Wskazano ponadto, na podstawie przepisu art. 383 kpc, iż uczestniczka postępowania rozszerza swoje żądanie dotyczące zasądzenia na jej rzecz od wnioskodawcy kwoty po 500,00 zł miesięcznie tytułem korzystania przez wnioskodawcę z przedmiotowego mieszkania ponad przypadający swój udział, domagając się łącznie zasądzenia na jej rzecz kwoty 13.500,00 zł za okres od stycznia 2015 r. do marca 2017 r. (jak w punkcie 1 c powyżej).

Zdaniem uczestniczki Sąd I instancji dopuścił się szeregu błędów w ustaleniu stanu faktycznego niniejszej sprawy, które to błędy doprowadziły do naruszenia prawa materialnego, a w rezultacie skutkowały wydaniem postanowienia o treści nieprawidłowej, sprzecznej z przepisami prawa i krzywdzącej dla uczestniczki postępowania.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Rejonowy błędnie uznał, że kwota 26.700,00 zł stanowiła darowiznę dokonaną przez rodziców wnioskodawcy tylko na rzecz wnioskodawcy. W istocie bezspornym winno być, że darowizna została dokonana na rzecz zarówno wnioskodawcy, jak i uczestniczki postępowania. W chwili dokonywania darowizny wnioskodawca i uczestniczka postępowania pozostawali już od wielu lat w nieformalnym związku, planowali dalsze wspólne życie, czego rezultatem były oświadczenia wnioskodawcy, przyjęte przez uczestniczkę postępowania. Dokonując darowizny, która została przeznaczona na tzw. wkład własny w zakupie mieszkania, rodzice wnioskodawcy wiedzieli, iż środki zostaną przeznaczone na ten konkretny cel. Wbrew ustaleniom Sądu I instancji rodzice wnioskodawcy nie tylko liczyli się z tym, że narzeczona syna zamieszka w przedmiotowym lokalu, lecz wiedzieli doskonale, że wnioskodawca i uczestniczka postępowania dokonują nabycia przedmiotowego lokalu wspólnie, a uczestniczka postępowania będzie jego współwłaścicielką. Interpretacja dokonana przez Sąd Rejonowy jest dowolna, sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania oraz z zasadami doświadczenia życiowego.

Jednocześnie Sąd Rejonowy pominął w orzeczeniu istotną okoliczność dotyczącą treści aktu notarialnego z dnia 25 kwietnia 2012 r., w którego postanowieniu § 4 wskazano, że nabywcy wpłacili już 5.000,00 zł przed podpisaniem umowy oraz wpłacają 21.700,00 zł ze środków własnych. W treści umowy nabywcy – wnioskodawca i uczestniczka postępowania przystępujący do aktu notarialnego jasno i wyraźnie wskazali, że kwota 26.700,00 zł pochodzi z „ich środków własnych”. W szczególności, wnioskodawca nie zaznaczył, aby kwota ta pochodziła ze środków stanowiących jego wyłączną własność.

Co istotne i co podnosiła uczestniczka postępowania, po rozstaniu jej i wnioskodawcy wnioskodawca przywłaszczył sobie środki zgromadzone na wspólnym rachunku bankowym stanowiące oszczędności wnioskodawcy i uczestniczki postępowania, które to środki następnie przelał na rachunek bankowy swojej matki. Łącznie była to kwota 22.500,00 zł. W toku postępowania wnioskodawca tłumaczył, że zwracał matce podarowaną uprzednio kwotę na wkład własny przy zakupie mieszkania. Również ta okoliczność nie powinna ująć uwadze sądu orzekającego w sprawie.

Z uwagi na powyższe uczestniczka powinna otrzymać od wnioskodawcy połowę wpłaconej kwoty tj. 13.350,00 zł.

Sąd I instancji błędnie ustalił również, że wnioskodawca i uczestniczka postępowania wspólnie spłacali kredyt do końca 2014 r. z wyłączeniem września i października 2013 r., gdy uczestniczka znajdowała się w gorszej sytuacji materialnej. W toku postępowania uczestniczka postępowania wyjaśniała, że wynagrodzenia za pracę uczestniczki i wnioskodawcy wpływały na wspólny dla wnioskodawcy i uczestniczki rachunek bankowy. Z tego rachunku i z tych środków dokonywane były opłaty związane z utrzymaniem mieszkania, w tym z opłatą należności z tytułu zaciągniętego kredytu. Niemożliwe jest zatem wyodrębnienie środków wnioskodawcy i środków uczestniczki, a w szczególności wskazanie, że w tych dwóch miesiącach uczestniczka nie pokryła kosztów kredytu.

Z uwagi na tą okoliczność roszczenie wnioskodawcy o zapłatę połowy kosztów kredytu za wrzesień i październik 2013 r. jest bezzasadne i winno zostać oddalone.

Błędnie Sąd Rejonowy przyjął również, iż wnioskodawca i uczestniczka postępowania nie planowali zawarcia związku małżeńskiego, podczas gdy wnioskodawca i uczestniczka planowali dalsze wspólne życie, w tym również zawarcie związku małżeńskiego, czego wyrazem był choćby fakt, iż wnioskodawca oświadczył się uczestniczce postępowania, a uczestniczka postępowania te oświadczenia przyjęła.

Ustalenie to, choć ma niewątpliwie znaczenie drugorzędne dla sprawy dotyczącej zniesienia współwłasności nieruchomości, w istotny sposób przełożyło się choćby na oddalenie roszczenia uczestniczki postępowania o rozliczenie korzyści uzyskanych przez wnioskodawcę z tytułu korzystania z lokalu ponad przysługujący mu udział. Z uwagi na tą okoliczność to błędne ustalenie winno zostać przez Sąd II instancji dostrzeżone.

Nieprawidłowo przyjął Sąd I instancji, że uczestniczka postępowania mogła pozostać w lokalu na os. (...) pomimo zachowania wnioskodawcy i pomimo rozstania z nim, a w szczególności, że uczestniczka postępowania nie była zmuszona do opuszczenia lokalu z uwagi na zachowanie wnioskodawcy.

Należy zauważyć, że niewątpliwie naturalną konsekwencją rozstania wnioskodawcy i uczestniczki postępowania było to, że jedno z nich musiało wyprowadzić się ze wspólnie zajmowanego lokalu, albowiem dalsze wspólne zamieszkiwanie wnioskodawcy i uczestniczki postępowania było niemożliwe, a z uwagi na nieprawidłowe zachowania wnioskodawcy i brak realnej możliwości dalszego współzamieszkiwania decyzję taką podjęła uczestniczka postępowania;

Najpoważniejszym błędem w ustaleniu stanu faktycznego w ocenie uczestniczki jest nieprawidłowe przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że raty spłacane w części odsetkowej nie mogą być uznane za nakład uczestniczki na przedmiot stanowiący współwłasność jej i wnioskodawcy. Błędne ustalenie Sądu I instancji pociągnęło za sobą naruszenie przepisu art. 207 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie.

Zgodnie z treścią przepisu art. 207 kc pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. W takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Błędnie Sąd Rejonowy dzieli koszty związane z kredytem hipotecznym zaciągniętym wspólnie przez strony na część odsetkową i kapitałową, podczas gdy nakładem uczestniczki na przedmiot współwłasności jest cała zapłacona przez nią rata kredytu hipotecznego. Przyjęcie poglądu prezentowanego przez Sąd Rejonowy doprowadziłoby do sytuacji, w której wnioskodawca zostałby bezpodstawnie wzbogacony kosztem uczestniczki postępowania. Gdyby bowiem wnioskodawca chciał samodzielnie zaciągnąć zobowiązanie kredytowe, wówczas musiałby ponieść również koszty związane z odsetkami od zaciągniętego kredytu.

Jak wskazuje się w orzecznictwie, „niewątpliwie zaciągnięty kredyt zabezpieczony hipoteką ustanowioną na przedmiotowej nieruchomości stanowił ciężar z rzeczą wspólną, o którym stanowi art. 207 kc. Z definicji umowy kredytu określonej w art. 69 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tj. z 13 stycznia 2015 Dz.U. z 2015 r., poz. 128) wynika, iż odsetki od kapitału należą do postanowień koniecznych umowy i obciążają kredytobiorcę. Tym samym odsetki związane z kredytem obciążają nieruchomość wspólną. Jeżeli zatem jeden ze współwłaścicieli dokonuje spłaty kredytu lub spłaca kredyt w części wyższej niż przysługujące mu w nieruchomości udziały, to zgodnie z art. 207 k.c. przysługuje mu roszczenie o zwrot „nadpłaconej” części kredytu obejmującego również odsetki” (por. postanowienie Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 2 lipca 2015 r. sygn. IX Ca 259/15).

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że skoro uczestniczka postępowania (co jest bezsporne) wspólnie z wnioskodawcą spłaciła raty kredytu wraz z odsetkami w łącznej wysokości 38.907,26 zł, a udział uczestniczki postępowania w nieruchomości wynosi 1/2, należna uczestniczce postępowania od wnioskodawcy kwota wynosi połowę spłaconych wspólnie rat tj. kwotę 19.453,63 zł. Wskazana kwota musi obejmować całość wydatków poniesionych przez uczestniczkę postępowania, uwzględniając zarówno koszt kapitału jak i odsetek spłaconych przez uczestniczkę.

Nieprawidłowo Sąd Rejonowy oddalił również roszczenie uczestniczki postępowania o zasądzenie na jej rzecz kwoty 11.000,00 zł tytułem korzystania przez wnioskodawcę z przedmiotowego lokalu ponad przysługujący mu udział. Sąd Rejonowy dopuścił się tym samym naruszenia przepisu art. 206 kc w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 kc.

W orzecznictwie przyjmuje się, że „współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c., lecz jedynie w okolicznościach, gdy korzystają z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie” (por np. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, Biul SN 2013/3/8 i z dnia 13 marca 2008 r. III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53).

Z taką sytuacją mamy niewątpliwie do czynienia w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 206 kc, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez jednego właściciela z wyłączeniem innego właściciela sprzeczne z art. 206 kc wymaga wykazania, że nastąpiło naruszenie prawa współwłaściciela do korzystania i współposiadania rzeczy. Może to wystąpić na przykład w sytuacji kiedy współwłaściciel uniemożliwia innemu współwłaścicielowi korzystanie lub współposiadanie rzeczy.

Temu wymogowi, wbrew twierdzeniom Sądu I instancji, uczestniczka postępowania niewątpliwie sprostała, wykazując jednoznacznie, że wnioskodawca uniemożliwił jej korzystanie z mieszkania położonego w P. na os. (...). Wnioskodawca wymienił zamki w drzwiach wejściowych prowadzących do przedmiotowego lokalu i nie wydał uczestniczce postępowania kluczy do nowych zamków. Obiektywnie uczestniczka postępowania została pozbawiona dostępu i wstępu do przedmiotowego lokalu, do którego wedrzeć mogłaby się tylko stosując metody bezprawne. Wnioskodawca natomiast korzystał z przedmiotowego lokalu w sposób nieskrępowany i wykraczający poza przysługujący mu udział. Nie jest również prawdą, aby uczestniczka postępowania dobrowolnie zrezygnowała z korzystania i posiadania lokalu na rzecz wnioskodawcy. Uczestniczka postępowania została do takiego działania zmuszona na skutek działań wnioskodawcy, o czym powyżej. Sam fakt sprawdzenia ofert najmu i wynajęcia pokoju nie może przesądzać o zamiarze uczestniczki w tym względzie - uczestniczka postępowania musiała po wyprowadzeniu się od wnioskodawcy gdzieś zamieszkać. Błędnie Sąd I instancji wiąże również ponowne zamieszkanie w przedmiotowym lokalu z chęcią nawiązania z wnioskodawcą ponownej więzi. Faktem jest natomiast, iż uczestniczka postępowania domagała się wstępu i korzystania z przedmiotowego lokalu, a wnioskodawca temu żądaniu odmówił.

Z uwagi na upływ czasu konieczne jest ponadto rozszerzenie żądania uczestniczki zasądzenia na jej rzecz kwoty 500,00 zł o kolejne okresy tj. od listopada 2016 r. do marca 2017 r., łącznie domagając się kwoty 13.500,00 zł. Uczestniczka postępowania uczyniła to na podstawie przepisu art. 383 kpc.

W ocenie uczestniczki Sąd Rejonowy dopuścił się również naruszenia przepisów postępowania tj. przepisu art. 233 § 1 kpc poprzez niewłaściwą ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Sąd I instancji niewłaściwie ocenił zeznania wnioskodawcy i uczestniczki, a także ich postawy w toku trwania niniejszego postępowania. W szczególności należy wskazać, iż Sąd Rejonowy pominął w treści uzasadnienia tą okoliczność, iż wnioskodawca w toku trwania postępowania nie przedstawił promesy bankowej potwierdzającej możliwość przejęcia przez niego zobowiązania z tytułu kredytu hipotecznego, o co zabiegała wielokrotnie uczestniczka postępowania. Oczywiście jest, iż sąd w toku tego rodzaju postępowania nie dzieli zobowiązań, jednakże okoliczność ta nie powinna ująć uwadze Sądu Rejonowego.

Sąd Rejonowy w całkowicie niezasadny sposób uznał za wiarygodne w całości zeznania matki wnioskodawcy, uznając jednocześnie, iż zeznania matki uczestniczki postępowania mają znaczenie „marginalne”. Taka ocena winna być uznana za niedopuszczalną, albowiem oboje świadkowie pozostają do uczestników niniejszego postępowania w takiej samej relacji i co za tym idzie, dysponują analogicznym poziomem wiedzy. W rezultacie ocena tych zeznań dokonana przez Sąd I instancji jest dowolna, a nie swobodna, sprzeczna z zasadami prawidłowego rozumowania i doświadczenia życiowego. Niesłusznie również Sąd Rejonowy przy ocenie relacji uczestników postępowania i przyczyn ich rozstania oparł się np. na zeznaniach osoby wynajmującej uczestniczce pokój, a zatem osoby, której uczestniczka postępowania (co oczywiste) nie zwierniała się. Sąd I instancji nieprawidłowo zinterpretował również zeznania złożone przez

uczestniczkę dotyczących uwarunkowania ewentualnego powrotu uczestniczki postępowania do przedmiotowego mieszkania tylko z powodu chęcią ponownego nawiązania relacji z wnioskodawcą, co wskazano już powyżej.

Niewątpliwie wskazane powyżej naruszenia miały istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia.

W ocenie uczestniczki postępowania Sąd I instancji naruszył przedstawione przez nią w apelacji szczegółowo teoretyczne zasady swobodnej oceny dowodów, określone w przepisie art. 233 § 1 k.p.c. Kierując się zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego Sąd Rejonowy winien stosownie ocenić składane przez uczestników niniejszego postępowania zeznania, biorąc pod uwagę również postawę wnioskodawcy w toku postępowania.

Reasumując, wydane przez Sąd Rejonowy postanowienie winno zostać zmienione w ten sposób, że zniesienie współwłasności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) w budynku na os. (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) zostanie dokonane poprzez przyznanie własności przedmiotowego lokalu na wyłączną własność wnioskodawcy K. K. oraz zasądzenie od wnioskodawcy K. K. na rzecz uczestniczki postępowania S. K. kwoty 33.253,63 zł (słownie: trzydzieści trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt trzy grosze) tytułem spłaty i zwrotu połowy wydatków, płatnej w ciągu 7 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności. Na wskazaną powyżej kwotę składa się połowa wkładu własnego na zakup mieszkania pochodząca z otrzymanej darowizny w wysokości 13.800,00 zł oraz połowa uiszczonych przez uczestniczkę postępowania rat kredytu tj. 19.453,63 zł.

Jednocześnie kwota zasądzona od uczestniczki postępowania S. K. na rzecz wnioskodawcy K. K. w punkcie 2 postanowienia winna wynieść 6.604,90 zł (słownie: sześć tysięcy sześćset cztery złote dziewięćdziesiąt groszy). Kwota ustalona w punkcie 2 postanowienia winna być pomniejszona o 787,20 zł tytułem spłaty rat kredytu za wrzesień i październik 2013 r., albowiem w tej spłacie uczestniczka również partycypowała.

Odnośnie punktu 4 zaskarżonego postanowienia należy wskazać, że zasadnym jest zasądzenie od wnioskodawcy K. K. na rzecz uczestniczki postępowania S. K. kwoty 13.500,00 zł (słownie: trzynaście tysięcy pięćset złotych) tytułem rozliczenia korzystania przez wnioskodawcę ze wskazanej powyżej nieruchomości ponad przypadający mu udział.

Reasumując, apelująca wniosła jak na wstępie.

Wnioskodawca w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od uczestniczki zwrotu kosztów postępowania. Wnioskodawca podzielił ustalenia, ocenę dowodów oraz ocenę prawną sądu I instancji. Wnioskodawca wskazał, że darowizna dokonana na jego rzecz nie podlega rozliczeniu, kredyt hipoteczny podlega odliczeniu od wartości lokalu, a odsetki od kredytu obciążają nieruchomość wspólną. Niezasadne było roszczenie uczestniczki z tytułu korzystania przez wnioskodawcę z lokalu ponad udział skoro uczestniczka sama dobrowolnie wyprowadziła się z nieruchomości. Nie wskazano też w apelacji jakie konkretnie reguły oceny dowodów zostały naruszone.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się częściowo zasadna.

Sąd I instancji w przeważającej mierze dokonał niewadliwie ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy, który został następnie w prawidłowo oceniony z punktu widzenia prawa materialnego.

Błędy w ustaleniach i ocenach dotyczyły jedynie ustalenia wartości lokalu i należnej uczestniczce spłaty oraz faktu i konsekwencji spłaty przez wnioskodawcę kredytu we wrześniu i październiku 2013 r.

W rezultacie konieczna była jedynie pewna korekta punktu 1. i 2. zaskarżonego postanowienia.

Błędne było przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że raty spłacane w części odsetkowej nie mają wpływu na wartość lokalu. Podkreślić jednak należy, że raty kredytu spłacane przez współwłaścicieli wspólnie do grudnia 2014 r. nie mogą być

uznane za wydatek uczestniczki na przedmiot stanowiący współwłasność jej i wnioskodawcy podlegający z mocy przepisu art. 207 k.c. zwrotowi.

Zgodnie z treścią tego przepisu pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. W takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Skoro uczestniczka ponosiła ciężar tych rat jako współwłaściciel nieruchomości do grudnia 2014 r. to spełniała swój obowiązek wynikający z art. 207 k.c. i umowy kredytowej i nie było podstaw prawnych do zasądzenia zwrotu jakiegokolwiek kwoty na wyżej wskazanej przez apelującą podstawie prawnej.

Błędnie Sąd Rejonowy nie uwzględnił jednak kosztów związanych ze wspólną spłatą przez współwłaścicieli kredytu hipotecznego w części odsetkowej jako podstawy ustalenia wartości lokalu na potrzeby spłaty udziału uczestniczki w jego współwłasności. Przyjęcie poglądu prezentowanego przez Sąd Rejonowy doprowadziłoby do sytuacji, w której wnioskodawca uzyskując wartościowy lokal nie miałby niemal żadnego obowiązku spłaty na rzecz uczestniczki z tytułu nabycia go na wyłączną własność pomimo częściowej spłaty kredytu zaciągniętego na jego zakup i zwolnienia się stron z zobowiązania w tym zakresie.

Wartość stanowiącego przedmiot współwłasności odrębnego lokalu nabytego z wykorzystaniem kredytu hipotecznego podlegająca następnie spłacie na rzecz jednego z współwłaścicieli może być bowiem ustalona w wysokości spłaconego przez współwłaścicieli zgodnie z ich obowiązkami kredytu wraz z odsetkami. Takie ustalenie wartości lokalu i wysokości spłaty na rzecz uczestniczki proponował wnioskodawca we wniosku jak i w dalszych pismach procesowych (dokonując jedynie potrąceń z tej wartości własnych roszczeń), a uczestniczka w zasadzie się temu nie sprzeciwiała, domagając się jedynie uwzględnienia i rozliczenia wartości darowizny otrzymanej od rodziców wnioskodawcy.

Skoro uczestniczka postępowania wspólnie z wnioskodawcą spłaciła raty kredytu wraz z odsetkami w łącznej wysokości 38.907,26 zł, a udział uczestniczki postępowania we współwłasności nieruchomości wynosił 1/2, to przyjęcie takiej wartości lokalu i należnej uczestniczce postępowania od wnioskodawcy spłaty w wysokości połowy spłaconych wspólnie rat kredytu tj. w kwocie 19.453,63 zł jest rozwiązaniem racjonalnym i sprawiedliwym. Taki sposób określenia wartości lokalu i spłaty miał nawet charakter bezsporny, zbliżony do zgodnego wniosku o którym mowa w art. 622 § 2 k.p.c. Wartość lokalu i wysokość należnych spłat były sporne tylko co do kwoty wyższej. Wskazane kwoty obejmują całość wydatków poniesionych przez wnioskodawcę i uczestniczkę postępowania dokonanych z wykorzystaniem wspólnych środków na zakup lokalu, ta część jego ceny i zobowiązań związanych z nabyciem lokalu została przez współwłaścicieli spłacona, a zatem wartość lokalu winna być ustalona w tej wysokości - z uwzględnieniem zarówno spłaty kapitału jak i odsetek spłaconych przez wnioskodawcę i uczestniczkę. Obniżenie wartości lokalu i spłaty do kwot odpowiadających jedynie części kapitałowej spłaconego wspólnie kredytu przez sąd I instancji nie było uzasadnione i nie uwzględniało nawet zbieżnych w tej części wniosków obojga współwłaścicieli.

Zaskarżone postanowienie podlegało zatem zmianie w punkcie 1. tiret drugie poprzez podwyższenie spłaty należnej uczestniczce do kwoty 19.453,63 zł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz na podstawie art. 212 § 2 i § 3 k.c.

Sąd I instancji błędnie ustalił również, że uczestniczka postępowania nie spłaciła kredytu w okresie września i października 2013 r., gdy znajdowała się w gorszej sytuacji materialnej.

W sprawie było bezsporne, że wynagrodzenia za pracę uczestniczki i wnioskodawcy wpływały na wspólny dla wnioskodawcy i uczestniczki rachunek bankowy. Z tego rachunku i ze zgromadzonych na nim środków dokonywane były następnie opłaty z tytułu rat zaciągniętego kredytu. Środkami z tego wspólnego rachunku zasilany rachunek służący bezpośrednio do spłaty kredytu założony w banku kredytującym.

Z zestawienia wpływów na rachunek wspólny stron (k. 44 akt) wynikało, że w okresie od lipca do października 2013 r. zarobki uczestniczki wpływające na wspólny rachunek były niższe niż w pozostałych miesiącach tamtego roku (462,71 zł w lipcu, 471,44 z sierpniu, 692,58 zł we wrześniu i 985,46 zł w październiku) jednak występowały także wpływy zarobków znacznie wyższych np. 5.971 zł w czerwcu 2013r. Z faktu niższych zarobków uczestniczki

we wrześniu i październiku 2013 r. nie sposób wyprowadzić domniemania faktycznego, iż nie uczestniczyła ona w spłacie kredytu mieszkaniowego w tamtym czasie, a spłaty tej dokonał wyłącznie wnioskodawca z własnych środków. Poza twierdzeniem wnioskodawcy okoliczność ta nie została potwierdzona innymi dowodami. W szczególności wnioskodawca nie wykazał, iż saldo wspólnego rachunku we wrześniu i październiku 2013 r. było zerowe lub ujemne i nie znajdowały się na nim żadne oszczędności uczestniczki. Nie wskazano też, iż w tamtym czasie spłata kredytu nastąpiła z innych źródeł niż środki zgromadzone na wspólnym rachunku bankowym. Zeznanie wnioskodawcy, iż uczestniczka nie miała w tamtym czasie środków na spłatę rat kredytu było niewiarygodne w świetle wynikających z dokumentów okoliczności, że przez trzy lata, w tym w omawianym okresie, na rachunek wpływały środki uczestniczki, niekiedy w znacznej wysokości oraz w świetle bezspornej okoliczności, iż na koniec związku stron w grudniu 2014 r. zgromadzono oszczędności w kwocie 22.500 zł. Trudno zatem zakładać, iż akurat we wrześniu i październiku 2013r. środków na rachunku pochodzących z wpłat uczestniczki, a wystarczających na spłatę połowę raty kredytu nie było.

Niemożliwe było przy tym wyodrębnienie środków wnioskodawcy i środków uczestniczki w chwili dokonywania przelewu na rachunek służący do spłaty kredytu w spornych miesiącach. Jeśli środki pochodzące z wcześniejszych wpłat uczestniczki na rachunku tym się znajdowały (brak dowodu przeciwnego) to sam fakt niższych wpływów od niej pochodzących w spornych miesiącach nie oznacza, że spłata kredytu nastąpiła wyłącznie ze środków wnioskodawcy. Wnioskodawca nie wykazał, że w tych dwóch miesiącach uczestniczka nie uczestniczyła własnymi środkami w pokryciu rat kredytu i że to on sam wyłącznie pokrył te należności.

Z uwagi na tą okoliczność roszczenie wnioskodawcy o zapłatę połowy kosztów kredytu za wrzesień i październik 2013 r. było bezzasadne i winno zostać oddalone. Prowadziło to do zmiany zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 i do obniżenia kwoty zasądzonej z tego tytułu przez sąd I instancji w punkcie 2 zaskarżonego postanowienia o połowę zasądzonych rat odsetkowych za wrzesień i październik 2013r. tj. o kwotę 787,20 zł do kwoty 6604,90 zł, uznawanej zresztą przez uczestniczkę w apelacji.

Pozostałe zarzuty apelacji nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy całkowicie trafnie nie rozliczył kwoty 26.700,00 zł stanowiącej darowiznę dokonaną przez rodziców wnioskodawcy na rzecz wnioskodawcy. Kwota ta nie stała się przedmiotem współwłasności, a jedynie została zużyta na zapłatę części ceny zakupu przedmiotu współwłasności.

Niezależnie od tego, że darowizna ta została dokonana wyłącznie na rzecz wnioskodawcy zaznaczyć należy, że cena zakupu przedmiotu współwłasności nie podlega rozliczeniu jako wydatek czy ciężar związany z rzeczą wspólną na podstawie art. 207 k.c. Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, 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 (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1990 r., OSNCP z 1991 r., nr. 5-6, poz. 57, postanowienie SN z dnia 27 lutego 2013 r., IV CNP 44/12).

Za rozliczeniem takim nie przemawiałby zatem nawet fakt dokonania darowizny na rzecz obojga współwłaścicieli. Wówczas byłyby to wspólny wydatek i pokrycie wspólnego ciężaru przez oboje współwłaścicieli i nie byłoby podstaw do zasądzenia jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu na podstawie art. 207 k.c..

Wskazać jednak należy, iż o tym, że kwota 26.700 zł zapłacona na poczet ceny lokalu miała być darowizną na rzecz obojga współwłaścicieli nie przekonują eksponowane przez apelującą okoliczności, że wnioskodawca i uczestniczka postępowania pozostawali już od wielu lat w nieformalnym związku, mieli plany na dalsze wspólne życie oraz doszło do oświadczeń wnioskodawcy, przyjętych przez uczestniczkę postępowania. Nie przesądza o tym także wiedza darczyńców, iż środki zostaną przeznaczone na konkretny cel pokrycia tzw. wkładu własnego w celu zakupu mieszkania oraz wiedza, że wnioskodawca i uczestniczka postępowania dokonują nabycia przedmiotowego lokalu wspólnie, a uczestniczka postępowania będzie jego współwłaścicielką.

Umowa darowizny jest umową dwustronną i o jej istotnych postanowieniach, w tym o tym kto jest stroną takiej umowy przesądzają oświadczenia woli uczestników tej czynności prawnej. Darowizna co do zasady winna być dokonana w

formie aktu notarialnego. Zgodnie bowiem z przepisem art. 890 k.c. oświadczenie darczyńcy powinno być złożone w formie aktu notarialnego. Jednakże umowa darowizny zawarta bez zachowania tej formy staje się ważna, jeżeli przyrzeczone świadczenie zostało spełnione.

Brak jest podstaw do przyjęcia, że świadczenie w postaci darowanej kwoty zostało spełnione przez rodziców wnioskodawcy na rzecz obojga współwłaścicieli. Nie przemawia za tym żaden materiał dowodowy, a w szczególności nie potwierdza tego zeznanie matki uczestniczki D. K., która nie była świadkiem oświadczeń woli darczyńców i nie miała wiedzy o okolicznościach tej czynności, w tym o kwocie darowizny. Treść zeznań tego świadka ani zeznania uczestniczki nie mogły wpłynąć na odmienną ocenę zeznań wnioskodawcy i jego matki, uznanych trafnie za wiarygodne.

O tym, że darowizna nastąpiła na rzecz obojga współwłaścicieli nie świadczy też okoliczność, iż w treści aktu notarialnego z dnia 25 kwietnia 2012 r., w § 4 wskazano, że nabywcy wpłacili już 5.000,00 zł przed podpisaniem umowy oraz wpłacają 21.700,00 zł ze środków własnych. Oświadczenie to nie wskazuje w żaden sposób na współwłasność tych środków, a jedynie na ich pochodzenie ze źródeł należących do nabywców, innych niż kredyt bankowy. Fakt, iż wnioskodawca nie zaznaczył wtedy, że kwota ta pochodziła ze środków stanowiących jego wyłączną własność w żaden sposób nie przesądza kwestii własnościowych tych środków, a zwłaszcza ich współwłasności.

Kwestia ewentualnego przywłaszczenia przez wnioskodawcę środków zgromadzonych na wspólnym rachunku bankowym, stanowiących oszczędności wnioskodawcy i uczestniczki postępowania w kwocie 22.500 zł nie ma dla kwestii darowizny przesądzającego znaczenia. Tłumaczenia wnioskodawcy jakoby zwracał matce podarowaną uprzednio kwotę na wkład własny przy zakupie mieszkania nie zawierały twierdzenia, że zwrotu tego dokonywał także w imieniu uczestniczki z tytułu wspólnie otrzymanej darowizny. Tą część środków zgromadzonych na wspólnym rachunku, które stanowiły własność uczestniczki wnioskodawca winien jej zwrócić, co nie było jednak przedmiotem badania i rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Sam fakt dokonania przelewu zgromadzonych na wspólnym rachunku środków na rzecz matki wnioskodawcy nie świadczy automatycznie o tym, że wnioskodawca uznawał środki otrzymane od rodziców na zakup mieszkania za przedmiot współwłasności z uczestniczką.

Wartość darowizny nie wpływała także na wartość lokalu podlegającą spłacie ze względu na obciążenie kredytem hipotecznym

Nie było zatem podstaw aby zasądzać od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki połowę wpłaconej na poczet ceny mieszkania kwoty 26.700 tj. 13.350,00 zł.

Nie doszło do błędnych ustaleń Sądu Rejonowego w zakresie tego, że wnioskodawca i uczestniczka postępowania nie planowali zawarcia związku małżeńskiego. Apelująca błędnie interpretuje te ustalenia. Sąd stwierdził bowiem jedynie, iż w chwili darowizny środków i kupna mieszkania strony nie czyniły konkretnych planów odnośnie zawarcia związku małżeńskiego. Wnioskodawca i uczestniczka istotnie planowali wtedy dalsze wspólne życie, w tym również zawarcie związku małżeńskiego, czego wyrazem były zaręczyny. Nie zmienia to jednak sytuacji, iż konkretnej daty zawarcia małżeństwa nie ustalono. Kwestia ta ma jednak znaczenie drugorzędne dla sprawy dotyczącej zniesienia współwłasności nieruchomości. Nie miała też ona wpływu na ocenę roszczenia o rozliczenie korzyści uzyskanych przez wnioskodawcę z tytułu korzystania z lokalu ponad przysługujący mu udział.

Nietrafne i niezasadne było też kwestionowanie ustaleń i ocen Sądu I instancji, że uczestniczka postępowania nie była zmuszona do opuszczenia lokalu z uwagi na zachowanie wnioskodawcy.

Wyprowadzka uczestniczki w grudniu 2014 r. była niewątpliwie naturalną konsekwencją rozstania wnioskodawcy i uczestniczki w wyniku rozpadu ich związku. Dalsze wspólne zamieszkiwanie wnioskodawcy i uczestniczki postępowania było niemożliwe z uwagi na zanik więzi, a nawet pewnego rodzaju konflikt, ale decyzję taką podjęła uczestniczka postępowania samodzielnie i dobrowolnie. Te fakty i oceny uczestniczka przyznała częściowo w apelacji.

Zgodnie z art. 206 kc, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez jednego właściciela z wyłączeniem innego właściciela sprzecznie z art. 206 kc wymaga wykazania, że nastąpiło naruszenie prawa współwłaściciela do korzystania i współposiadania rzeczy. Może to wystąpić na przykład w sytuacji kiedy współwłaściciel uniemożliwia innemu współwłaścicielowi korzystanie lub współposiadanie rzeczy.

W orzecznictwie przyjmuje się, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c., lecz jedynie w okolicznościach, gdy korzystają z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie (por np. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, Biul SN 2013/3/8 i z dnia 13 marca 2008 r. III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53).

Wbrew twierdzeniom apelacji uczestniczka postępowania nie wykazała, że wnioskodawca uniemożliwił jej korzystanie z mieszkania położonego w P. na os. (...). Wnioskodawca wymienił wprawdzie zamki w drzwiach wejściowych prowadzących do przedmiotowego lokalu i nie wydał uczestniczce postępowania kluczy do nowych zamków jednak nastąpiło to już po dobrowolnym opuszczeniu przez uczestniczkę mieszkania. Wprawdzie obiektywnie uczestniczka postępowania została pozbawiona dostępu do przedmiotowego lokalu to jednak nie wykazywała determinacji w powrocie do niego, a wnioskodawca nie odmawiał jej prawa do korzystania z niego, a jedynie uzależniał zamieszkanie od partycypacji w spłacie kredytu i kosztów utrzymania lokalu, czego z kolei uczestniczka nie deklarowała i zamierzała raczej uniknąć.

W tych warunkach nie sposób przyjąć, iż wnioskodawca korzystał z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający współposiadanie uczestniczki.

Niezasadnym było zatem zasądzenie od wnioskodawcy K. K. na rzecz uczestniczki postępowania S. K. jakiegokolwiek kwoty tytułem rozliczenia korzystania przez wnioskodawcę ze wskazanej powyżej nieruchomości ponad przypadający mu udział.

Nie miały też miejsca zarzucane w apelacji naruszenia art. 233 k.p.c. poza opisanymi już wyżej. Nie uwzględnione w tym zakresie zarzuty miały jedynie polemiczny charakter wobec prawidłowej oceny dowodów dokonanej przez sąd I instancji, którą sąd odwoławczy w całości podziela bez potrzeby powtarzania.

Apelacja w pozostałej części podlegała zatem oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Jolanta Borkowicz-Grygier Jarosław Grobelny Maciej Rozpędowski