

# POSTANOWIENIE

***Dnia 23 maja 2017 r.***

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział V Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Lidia Mierzyńska

Protokolant: Magdalena Waligóra

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2017 r. w Poznaniu,

na rozprawie

sprawy z wniosku:

***M. M.***

przy udziale

***K. M.***

o zniesienie współwłasności

1. znosi współwłasność własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w ten sposób, że spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu przyznaje na wyłączność uczestnikowi postępowania K. M. (PESEL (...)),

2. tytułem spłaty zasądza od uczestnika postępowania K. M. na rzecz wnioskodawczyni M. M. kwotę 147.700 zł (sto czterdzieści siedem tysięcy siedemset złotych), płatną w następujących ratach:

a) pierwsza rata w kwocie 60.000 zł (sześćdziesiąt tysięcy złotych) płatna w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,

b) druga rata w kwocie 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) płatna w terminie jednego roku od dnia uprawomocnienia postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,

c) trzecia rata w kwocie 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) płatna w terminie dwóch lat od dnia uprawomocnienia postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,

d) czwarta rata w kwocie 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) płatna w terminie trzech lat od dnia uprawomocnienia postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,

e) piąta rata w kwocie 23.700 zł (dwadzieścia trzy tysiące siedemset złotych) płatna w terminie czterech lat od dnia uprawomocnienia postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,

3. zasądza od wnioskodawczyni M. M. na rzecz uczestnika postępowania K. M. kwotę 31.698,20 zł (trzydzieści jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia groszy), płatną w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,

4. w pozostałym zakresie oddala żądanie uczestnika postępowania K. M. rozliczenia nakładów i wydatków związanych z rzeczą wspólną,

5. oddala żądanie wnioskodawczyni M. M. rozliczenia nakładów i wydatków związanych z rzeczą wspólną,

6. kosztami sądowymi w zakresie wydatków na opinię biegłego obciąża wnioskodawczynię M. M. i uczestnika postępowania K. M. po połowie i na tej zasadzie nakazuje ściągnąć od każdego z nich na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu kwoty po 707,45 zł,

7. w pozostałej części kosztami postępowania obciąża wnioskodawczynię i uczestnika w zakresie przez nich poniesionym i oddała ich wnioski o zwrot tych kosztów.

SSR Lidia Mierzyńska

## UZASADNIENIE

W dniu 02 grudnia 2014 r. M. M. wniosła o zniesienie współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. na O.. (...), dla którego Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez przyznanie tego prawa uczestnikowi postępowania K. M. za jednorazową spłatą w wysokości 150.000 zł, ewentualnie poprzez zarządzenie sprzedaży tego prawa i podział uzyskanej kwoty stosownie do udziałów.

Nadto wnioskodawczyni wniosła o rozliczenie dokonanych przez nią nakładów na przedmiotowy lokal i zasądzenie od uczestnika na jej rzecz kwoty 29.500 zł.

W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, że w trakcie jej nieformalnego związku z uczestnikiem postępowania K. M. strony nabyły za kwotę 190.000 zł spółdzielcze własnościowe prawo do w/w lokalu mieszkalnego w udziałach wynoszących po 1/2 części. Przy zawieraniu przedwstępnej umowy sprzedaży wnioskodawczyni uiściła z własnego majątku zadatek w kwocie 20.000 zł, zaliczony następnie na poczet ceny sprzedaży. Pozostała część ceny została spłacona w dwóch ratach: pierwsza rata w kwocie 56.000 zł została sfinansowana z majątku wnioskodawczyni, a druga rata w kwocie 114.000 zł została sfinansowana z kredytu udzielonego stronom przez (...) Bank (...) S.A. Następnie strony zawarły aneks do umowy kredytowej – łączna wartość kredytu wzrosła do kwoty 96.828 (...), z czego 100.000 zł została przeznaczona na remont mieszkania.

Wnioskodawczyni wyjaśniła, że kwota zadatku (20.000 zł) została całkowicie rozliczona z uczestnikiem postępowania. Kwota pierwszej raty (56.000 zł) została zaś rozliczona jedynie częściowo – uczestnik zwrócił uczestniczce 15.000 zł, a zatem do zwrotu pozostała jeszcze kwota 13.000 zł.

Na pozostałą część zgłoszonego przez wnioskodawczynię żądania rozliczenia nakładów w łącznej kwocie 16.500 zł składają się następujące wydatki:

- 6000 zł – generalny remont balkonu w 2008 r.,
- 3.700 zł – montaż automatycznej markizy na balkonie w 2010 r.,
- 2000 zł – montaż szaf typu Komandor zabudowanych w przedpokoju,
- 1.270 zł – montaż rolet wewnętrznych w 2009 r.,
- 1.135 zł – zakup pralki,
- 300 zł – montaż dodatkowych drzwi do piwnicy w 2011 r.,
- 3.999,98 zł – zakup mebli (narożnika i dwóch foteli),
- 1.299 zł – zakup szafki RTV,
- 3.483 zł – zwrot podatku VAT rozliczonego w związku z zaciągniętym kredytem mieszkaniowym,

- 277,12 zł – zwrot opłat za prąd,
- 4.749,10 zł – zwrot kosztów zakupu mebli i materaca do sypialni,
- 3.659,09 zł – zwrot kosztów zakupu telewizora.

W dniu 01 maja 2012 r. wnioskodawczyni wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu, z kolei uczestnik nadal z niego korzysta, bez jakichkolwiek ograniczeń.

W piśmie z dnia 07 kwietnia 2015 r. uczestnik przychylił się do wniosku, wyrażając zgodę na przyznanie mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na O.. (...) w P. ze splatą na rzecz wnioskodawczyni, wnosząc o jej rozłożenie na 120 rat, po 1167 zł każda.

Nadto uczestnik wniósł o zasądzenie do wnioskodawczy na jego rzecz kwoty 63.427,95 zł, płatnej w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności, z tytułu poniesionych przez niego wydatków na ten lokal.

W uzasadnieniu uczestnik zaprzeczył twierdzeniom wnioskodawczyni co do przedstawionego przez nią sposobu zapłaty ceny za sporny lokal mieszkalny, a także poniesionych na niego nakładów. Wskazał, że łączny koszt zakupu lokalu (wraz z opłatami notarialnymi i prowizjami) wyniósł 203.388 zł, z czego 114.000 zł pochodziła ze wspólnie zaciągniętego przez strony kredytu, kwota 41.000 zł – ze środków własnych wnioskodawczyni, a kwota 48.388 zł – ze środków uczestnika. Nadwyżka 7.388 zł stanowi nakład uczestnika podlegający rozliczeniu w ramach art. 618 kpc. Nadto uczestnik oświadczył, że wykończenie i wyposażenie mieszkania zostało w całości sfinansowane ze środków uzyskanych ze wspólnego kredytu. Drzwi dodatkowe do piwnicy zostały zakupione wyłącznie przez uczestnika. Odnośnie zaś zgłoszonych przez wnioskodawczynię wydatków z tytułu zakupu ruchomości stanowiących wyposażenie lokalu, to, jak zarzucił uczestnik, nie podlegają one rozliczeniu w ramach niniejszego postępowania.

Uzasadniając zgłoszone w odpowiedzi na wniosek żądanie rozliczenia wydatków na lokal, uczestnik wskazał, że od kwietnia 2012 r. pokrywa on wszystkie koszty związane z utrzymaniem spornego lokalu, mimo że mieszka u rodziców w O., a z mieszkania na O.. (...) w P. korzysta jedynie okazjonalnie przy okazji spotkań z dziećmi. Nadto niemalże w całości samodzielnie spłaca kredyt zaciągnięty na zakup lokalu.

W piśmie z dnia 27 kwietnia 2015 r. wnioskodawczyni oświadczyła, że zaproponowany przez uczestnika sposób rozliczenia splaty – rozłożenie jej na 120 rat, jest dla niej nie do przyjęcia. Ma ona bowiem na utrzymaniu dwoje małoletnich dzieci stron i perspektywa splaty przypadającego jej udziału w lokalu stanowiącym przedmiot niniejszego postępowania w inny sposób aniżeli jednorazowo, nie jest dla niej satysfakcjonująca z uwagi na potrzeby życiowe i konieczność podejmowania działań zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Wnioskodawczyni zauważyła, że takie rozwiązanie pogorszy jej sytuację, albowiem z jednej strony wyzbędzie się ona prawa do spornego lokalu, a z drugiej – nadal pozostanie dłużnikiem banku z tytułu zaciągniętego kredytu. Powyższe okoliczności, jak również sytuacja majątkowa uczestnika, przemawiają zdaniem wnioskodawczyni za zniesieniem współwłasności lokalu poprzez jego sprzedaż.

W pismach z dnia 19 czerwca 2015 r. i 10 września 2015 r. uczestnik postępowania podniósł, że zgłoszony przez wnioskodawczynię wniosek o zniesienie współwłasności poprzez sprzedaż lokalu i podział pomiędzy stronami uzyskanej kwoty jest niezasadny ze względów ekonomicznych. Stan zadłużenia z tytułu kredytu zaciągniętego na zakup tego lokalu przekracza bowiem obecnie jego wartość rynkową. W sytuacji gdy do splaty pozostaje tak istotna część kredytu, i to zabezpieczonego hipoteką na przedmiotowym lokalu, żądanie wnioskodawczyni jednorazowej splaty jej udziału, bez jej umniejszenia o wysokość zadłużenia kredytowego, jest w ocenie uczestnika nieuzasadnione. Strony bowiem wspólnie podjęły decyzję o zaciągnięciu kredytu w walucie obcej, nie ma zatem podstaw do obciążania wyłącznie uczestnika konsekwencjami tej decyzji i wynikającym z niej ryzykiem finansowym.

W związku z tym uczestnik wniósł, by przy ustalaniu wysokości należnej wnioskodawczyni spłaty Sąd uwzględnił aktualny na dzień wydania postanowienia stan zadłużenia stron z tytułu kredytu hipotecznego.

W piśmie z dnia 10 stycznia 2016 r. wnioskodawczyni zakwestionowała, jakoby hipoteka wpływała na wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Argumentacja jej stanowiska została przedstawiona w uzasadnieniu tegoż pisma.

Ostatecznie wnioskodawczyni wniosła o zniesienie współwłasności poprzez zarządzenie sprzedaży lokalu na O.. (...) w P..

Zakwestionowała nadto zgłoszone przez uczestnika żądanie rozliczenia wydatków na lokal pod pozycją „opłaty eksploatacyjne” co do wysokości i co do zasady. Wskazała, że są one zawyżone, bo obejmują także opłaty zmienne za zużycie i podgrzanie wody, czy odprowadzenie ścieków, które nie powinny obciążać wnioskodawczyni, skoro od maja 2012 r. nie korzysta ona ze spornego mieszkania. Podobne zarzuty wnioskodawczyni podniosła odnośnie zgłoszonych przez uczestnika do rozliczenia opłat za energię elektryczną. Co do kosztów ubezpieczenia mieszkania, wnioskodawczyni oświadczyła, że pokrywała je w połowie do dnia wyprowadzenia się z lokalu. Opłaty za Internet i telewizję zaś nie należą do kategorii wydatków związanych z utrzymaniem lokalu.

W kolejnych pismach wnioskodawczyni i uczestnik postępowania podtrzymali przedstawione wyżej stanowiska co do sposobu zniesienia współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na O.. (...).

Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2017 r. Sąd wyłączył do odrębnego rozpoznania w postępowaniu procesowym zgłoszone w piśmie wnioskodawczyni z dnia 21 października 2014 r. żądanie zasądzenia od uczestnika postępowania K. M. na rzecz wnioskodawczyni M. M. kwot: 1.135,74 zł, 1299 zł, 3.999,98 zł, 4.749,10 zł, 3.659,09 zł z tytułu zwrotu kosztów zakupu ruchomości. Wnioskodawczyni nie domagała się bowiem zniesienia współwłasności rzeczy ruchomych stanowiących wyposażenie lokalu na Os. (...) w P., a zatem żądanie rozliczenia wydatków na ich zakup nie mieści się katalogu roszeń objętych przepisem art. 618 kpc.

W piśmie z dnia 25 kwietnia 2017 r. uczestnik ostatecznie wniósł o rozliczenie wydatków na przedmiotowy lokal mieszkalny poprzez zasądzenie od wnioskodawczyni na jego rzecz:

1. kwoty 18.357,85 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych (czynsz, TV, Internet, energia elektryczna, ubezpieczenie mieszkania) za okres od stycznia 2012 r. do kwietnia 2017 r.,
2. kwoty 103 zł z tytułu opłat za prowadzenie rachunku bankowego do obsługi kredytu hipotecznego za okres od grudnia 2013 r. do listopada 2014 r.,
3. kwoty 63.946,49 zł i kwoty 1.212,31 CHF z tytułu spłaconych rat kredytowych za okres od września 2006 r. do kwietnia 2017 r.,
4. kwoty 3.694 zł z tytułu wpłaty ze środków własnych uczestnika na poczet ceny zakupu lokalu.

Uczestnik wniósł nadto o zasądzenie odsetek od w/w kwot, naliczanych od spłaconych przez niego rat kredytu w następujący sposób:

1. od kwoty 288,13 zł od dnia 12 maja 2012 r. do dnia zapłaty,
2. od kwoty 673,52 zł od dnia 13 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty,
3. od kwoty 649,26 zł od dnia 13 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,
4. od kwoty 629,34 zł od dnia 11 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,

5. od kwoty 626,15 zł od dnia 13 września 2012 r. do dnia zapłaty,
6. od kwoty 627,67 zł od dnia 13 października 2012 r. od dnia zapłaty,
7. od kwoty 636,74 zł od dnia 13 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,
8. od kwoty 622,42 zł od dnia 13 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,
9. od kwoty 629,22 zł od dnia 12 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty,
10. od kwoty 626,99 zł od dnia 13 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,
11. od kwoty 623,60 zł od dnia 13 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
12. od kwoty 628,23 zł od dnia 13 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
13. od kwoty 622,09 zł od dnia 13 maja 2013 r. do dnia zapłaty,
14. od kwoty 647,70 zł od dnia 13 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
15. od kwoty 649,61 zł od dnia 13 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
16. od kwoty 635,87 zł od dnia 13 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,
17. od kwoty 634,67 zł od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty,
18. od kwoty 633,18 zł od dnia 12 października 2013 r. do dnia zapłaty,
19. od kwoty 639,03 zł od dnia 13 listopada 2013 r. do dnia zapłaty,
20. od kwoty 639,74 zł od dnia 13 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty,
21. od kwoty 632,47 zł od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty,
22. od kwoty 637,30 zł od dnia 13 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
23. od kwoty 649,42 zł od dnia 13 marca 2014 r. do dnia zapłaty,
24. od kwoty 640,92 zł od dnia 12 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty,
25. od kwoty 640,40 zł od dnia 13 maja 2014 r. do dnia zapłaty,
26. od kwoty 630,71 zł od dnia 13 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,
27. od kwoty 637,85 zł od dnia 12 lipca 2014 r. do dnia zapłaty,
28. od kwoty 646,29 zł od dnia 13 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty,
29. od kwoty 647,96 zł od dnia 13 września 2014 r. do dnia zapłaty,
30. od kwoty 644,66 zł od dnia 11 października 2014 r. do dnia zapłaty,
31. od kwoty 654,58 zł od dnia 13 listopada 2014 r. do dnia zapłaty,
32. od kwoty 648,90 zł od dnia 13 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,
33. od kwoty 663,50 zł od dnia 13 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,

34. od kwoty 728,23 zł od dnia 13 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,
35. od kwoty 669,21 zł od dnia 13 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
36. od kwoty 698,74 zł od dnia 11 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
37. od kwoty 655,03 zł od dnia 13 maja 2015 r. do dnia zapłaty,
38. od kwoty 659,69 zł od dnia 13 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty,
39. od kwoty 670,39 zł od dnia 13 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
40. od kwoty 646,88 zł od dnia 13 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,
41. od kwoty 643,73 zł od dnia 12 września 2015 r. do dnia zapłaty,
42. od kwoty 647,64 zł od dnia 13 października 2015 r. do dnia zapłaty,
43. od kwoty 659,47 zł od dnia 13 listopada 2015 r. do dnia zapłaty,
44. od kwoty 678,34 zł od dnia 12 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty,
45. od kwoty 675,22 zł od dnia 13 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
46. od kwoty 675,12 zł od dnia 13 lutego 2016 r. do dnia zapłaty,
47. od kwoty 662,15 zł od dnia 12 marca 2016 r. do dnia zapłaty,
48. od kwoty 660,30 zł od dnia 13 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty,
49. od kwoty 672,90 zł od dnia 13 maja 2016 r. do dnia zapłaty,
50. od kwoty 671,40 zł od dnia 11 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,
51. od kwoty 685,94 zł od dnia 13 lipca 2016 r. do dnia zapłaty,
52. od kwoty 657,91 zł od dnia 13 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty,
53. od kwoty 661,97 zł od dnia 13 września 2016 r. do dnia zapłaty,
54. od kwoty 658,20 zł od dnia 13 października 2016 r. do dnia zapłaty,
55. od kwoty 694,59 zł od dnia 15 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,
56. od kwoty 695,82 zł od dnia 13 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty,
57. od kwoty 685,43 zł od dnia 13 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,
58. od kwoty 680,90 zł od dnia 11 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
59. od kwoty 680,03 zł od dnia 11 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
60. od kwoty 670,85 zł od dnia 12 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty.

Od pozostałych zgłoszonych do rozliczenia wydatków na lokal stanowiący przedmiot własności, tj. od kwoty 46.516,28 zł uczestnik wniósł o zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 25 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 18 lipca 2006 r. wnioskodawczyni M. M. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży, w której jej kontrahenci – B. i T. małż. O. zobowiązali się zawrzeć z nią umowę sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na O.. (...) 17 w P. za kwotę 190.000 zł.

W dniu zawarcia umowy przedwstępnej wnioskodawczyni zapłaciła B. i T. małż. O. kwotę 20.000 zł na poczet ceny zakupu wskazanego lokalu.

okoliczność bezsporna, a nadto dowód: przedwstępna umowa sprzedaży – k. 12-15,

W dniu 09 sierpnia 2006 r. wnioskodawczyni M. M. i uczestnik postępowania K. M. zawarli z (...) Bank (...) S.A. umowę kredytu mieszkaniowego przeznaczonego na zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na O.. (...) w P..

Kredyt został udzielony na okres od 09 sierpnia 2006 r. od dnia 12 sierpnia 2036 r. i wynosił 47.532 CHF, z tym że zgodnie z umową został wypłacony w złotych według kursu kupna (...) waluty zgodnie z obowiązującą w Raiffeisen Bank (...) w dniu uruchomienia kredytu walut dla kredytów hipotecznych.

Jako zabezpieczenie spłaty kredytu strony ustaliły hipotekę na rzecz banku na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu na O.. (...) w P. oraz cesję praw z umowy ubezpieczenia w/w lokalu od ognia i zdarzeń losowych.

okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa kredytu mieszkaniowego – k. 43-55,

W dniu 17 sierpnia 2006 r. wnioskodawczyni M. M. i uczestnik postępowania K. M. nabyli od B. i T. małż. O., w udziałach wynoszących po 1/2 części, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na O.. (...) w P. za cenę 190.000 zł.

Na poczet umówionej ceny został zaliczony wpłacony przez wnioskodawczynię zadek w kwocie 20.000 zł. Pozostała część ceny została przez wnioskodawczynię i uczestnika postępowania spłacona w następujących ratach:

a) kwota 56.000 zł w terminie 3 dni roboczych od dnia zawarcia umowy sprzedaży,

b) kwota 114.000 zł w terminie 14 dni roboczych od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

Kwota 114.000 zł została w całości sfinansowana z kredytu mieszkaniowego udzielonego przez (...) Bank (...) S.A. na podstawie umowy kredytowej z dnia 09 sierpnia 2006 r.

W chwili zawarcia w/w umowy zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik postępowania byli stanu wolnego.

okoliczności bezsporna, a nadto dowód: umowa sprzedaży – k. 16-23, wydruk elektronicznej KW (...) – k. 24-28,

Uczestnik przelał na rachunek wnioskodawczyni kwotę 10.000 zł tytułem rozliczenia uiszczzonego przez nią zadatku.

dowód: wydruk z rachunku bankowego M. M. - k. 29,

W dniu 17 sierpnia 2006 r. wnioskodawczyni przelała na rachunek B. O. (1) kwotę 56.000 zł. Tego samego dnia uczestnik przelał na rachunek wnioskodawczyni kwotę 15.000 zł.

dowód: potwierdzenie przelewu – k. 41, potwierdzenie przelewu – k. 42,

W dniu 21 sierpnia 2006 r. wnioskodawczyni M. M. i uczestnik postępowania K. M., w związku z umową kredytową z dnia 09 sierpnia 2006 r. (nr (...)), ustanowili na rzecz (...) Bank (...) S.A. na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego na O.. (...) w P. hipotekę zwykłą w wysokości 47.532 CHF oraz hipotekę kaucyjną w wysokości 14.259,60 CHF, w celu zabezpieczenia spłaty kredytu.

dowód: akt notarialny z dnia 21.08.2006 r. – k. 56-61

Lokal mieszkalny na O.. (...) w P. służył zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wnioskodawczyni i uczestnika postępowania oraz ich dzieci.

M. M. i K. M. żyli wówczas w konkubinacie. Prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. Na bieżąco rozliczali się między sobą z wydatków związanych z utrzymaniem ich rodziny, w tym z tytułu opłat za lokal na O.. (...) w P. oraz spłaty rat kredytu mieszkalnego.

dowód: zestawienia operacji na rachunku bankowym – k. 90-93, 29-40, 444-468, zeznania wnioskodawczyni – k. 273-274, 568-570, częściowo zeznania uczestnika postępowania – k. 274-275, 570-572

W 2007 r. roku w lokalu na O. (...) /8 w P. został przeprowadzony remont balkonu. Prace były wykonywane przez K. Ć., który rozliczał się z tego tytułu z uczestnikiem postępowania.

W dniu 25 lipca 2007 r. wnioskodawczyni przelała na rachunek uczestnika kwotę 116,63 zł tytułem „balkon papa”.

W dniu 28 lipca 2007 r. wnioskodawczyni przelała na rachunek uczestnika kwotę 200 zł tytułem „robocizna za papę i okapnik”.

W dniu 12 sierpnia 2007 r. wnioskodawczyni przelała na rachunek uczestnika kwotę 50 zł tytułem „wylewka + rozliczenie zakupów”.

W dniu 22 września 2007 r. wnioskodawczyni przelała na rachunek uczestnika kwotę 700 zł tytułem „balkon- K. – robota”.

W dniu 16 września 2007 r. uczestnik przelał na rachunek wnioskodawczyni kwotę 102,80 zł tytułem rozliczenia opłat za balkon.

dowód: potwierdzenia przelewów – k. 78-82, zeznania świadka K. Ć. – k. 331, zeznania świadka H. Ć. – k. 332

W dniu 17 czerwca 2008 r. wnioskodawczyni i uczestnik postępowania zawarli z (...) Bank (...) S.A. aneks do umowy kredytu mieszkaniowego nr (...), na podstawie którego podwyższona została kwota udzielonego im kredytu o 49.296 CHF, tj. do kwoty 96.828 CHF, na wyszczególnione w aneksie prace remontowe w mieszkaniu na O.. (...) w P..

dowód: aneks do umowy kredytu mieszkaniowego – k. 62-67

W 2009 r. w przedpokoju w/w lokalu została postawiona szafa w zabudowie typu Komandor. W dniu 11 lutego 2009 r. wnioskodawczyni przelała na rachunek uczestnika kwotę 2.000 zł, wskazując w tytule przelewu „szafy w przedpokoju”.

dowód: potwierdzenie przelewu – k. 87

W dniu 13 lutego 2009 r. wnioskodawczyni zawarła z P. S., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą PHU (...), umowę sprzedaży rolet wewnętrznych wraz z montażem w lokalu na O.. (...) w P.. Koszt zamówienia wyniósł łącznie 1.270 zł.

W dniu 14 lutego 2009 r. wnioskodawczyni przelała na rzecz sprzedawcy zaliczkę w kwocie 400 zł.

W dniu 19 lutego 2009 r. uczestnik przelał na rachunek sprzedawcy kwotę 870 zł, wskazując w tytule przelewu „montaż rolet”.

dowód: umowa – k. 87, faktury – k. 88, potwierdzenia przelewu – k. 89, 195,

W czerwcu 2010 r. uczestnik postępowania zakupił markizę na balkon. Koszt markizy wraz z montażem wyniósł 3.700 zł.



W dniu 23 czerwca 2010 r. wnioskodawczyni przełała na rzecz sprzedawcy zaliczkę w kwocie 1.100 zł.

W dniu 08 lipca 2010 r. uczestnik przełał na rachunek sprzedawcy kwotę 2.600 zł z tytułu w/w umowy.

W dniu 21 lipca 2010 r. wnioskodawczyni przełała na rachunek uczestnika kwotę 750 zł, wskazując w tytule przelewu „markiza”.

dowód: faktury – k. 83-84, potwierdzenia przelewu – k. 85, 86, 197

W związku z przeprowadzonymi w lokalu na O.. (...) w P. pracami remontowymi, uczestnik postępowania złożył w dniu 12 marca 2012 r. w Urzędzie Skarbowym P. – (...) wniosek o zwrot wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym ze wskazaną kwotą zwrotu 3.483 zł.

dowód: wniosek - k. 103-108

W maju 2012 r. wnioskodawczyni wyprowadziła się wraz z dziećmi z lokalu na O.. (...) w P.. Od tego czasu strony nie prowadziły już wspólnego gospodarstwa domowego, wnioskodawczyni nie partycypowała w kosztach utrzymania w/w lokalu, ani w spłacie kredytu mieszkaniowego.

dowód: zeznania wnioskodawczyni – k. 273-274, 568-570, zeznania uczestnika postępowania – k. 274-275, 570-572

W listopadzie 2013 r. wnioskodawczyni wypowiedziała (...) S.A. umowę o dostarczanie energii elektrycznej do lokalu na O.. (...) w P..

Od tego czasu do w/w lokalu energia elektryczna była dostarczana przez (...) S.A. na podstawie umowy zawartej przez uczestnika postępowania.

dowód: pismo z dnia 24.02.2014 r. – k. 110-112, dokumenty wystawione przez (...) S.A. w związku z umową zawartą przez K. M. – k. 513-519,

W okresie od 01 kwietnia 2012 r. do 1 lipca 2012 r. naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle (...)” w P. opłaty za lokal na O.. (...) wynosiły 595,75 zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości - 464,82 zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) - 130,93 zł.

W okresie od 01 sierpnia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle (...)” w P. opłaty za lokal na O.. (...) wynosiły 606,70 zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 475,77 zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 130,93 zł.

W okresie od 01 stycznia 2013 r. do 31 marca 2013 r. naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle (...)” w P. opłaty za lokal na O.. (...) wynosiły 509,45 zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 477,06 zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 32,39 zł.

W okresie od 01 kwietnia 2014 r. do 31 sierpnia 2014 r. naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle (...)” w P. opłaty za lokal na O.. (...) wynosiły 466,64 zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 427,64 zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 38,75 zł.

W okresie od 01 września 2014 r. do 31 marca 2015 r. naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle (...)” w P. opłaty za lokal na O.. (...) wynosiły 481,28 zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i

zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 433,74 zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 47,54 zł.

W okresie od 01 kwietnia 2015 r. do 31 marca 2016 r. naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle (...)” w P. opłaty za lokal na O.. (...) wynosiły 495,83 zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 448,29 zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 47,54 zł.

W okresie 01 kwietnia 2016 r. do 28. lutego 2017 r. naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle (...)” w P. opłaty za lokal na O.. (...) wynosiły 497,06 zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 447,66 zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 49,40 zł.

Od 01 marca 2017 r. naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle (...)” w P. opłaty za lokal na O.. (...) wynoszą 531,33 zł, w tym opłaty za eksploatację, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 447,69 zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 83,64 zł.

dowód: informacja o opłatach za lokal – k. 503-505, 553

W okresie od maja 2012 r. do kwietnia 2017 r. uczestnik uiszczył na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle (...) w P. opłaty za lokal na O.. (...) w P.: w 2012 r. - za miesiące od maja do października, w 2013 r. - za miesiące od maja do grudnia, w 2014 r. – za cały rok, w 2015 r. – za styczeń i za miesiące od marca do grudnia, w 2016 r. – za cały rok, w 2017 r. za miesiące od stycznia do kwietnia.

We wskazanych wyżej miesiącach zrealizowanych przez uczestnika wpłat, pokryte z nich opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, opłatę za śmieci, podatek od nieruchomości, wyniosły łącznie 24.016,45 zł. Nadto w wymienionym okresie uczestnik wpłacił na rzecz spółdzielni tytułem spłaty zaległości kwoty w łącznej wysokości 1.212,89 zł.

dowód: elektroniczne zestawienia wpłat – k. 199-202, 295, 312, 322-325, 399-403, 497, 551

Za lata 2012 – 2016 uczestnik postępowania uiszczył składki za ubezpieczenie lokalu na O.. (...) w P. w łącznej wysokości 1.252 zł.

dowód: polisa – k. 248, elektroniczne zestawienie operacji – k. 251, 404,

W okresie od maja 2012 r. do kwietnia 2017 r. uczestnik postępowania uiszczył na rzecz (...) Bank (...) S.A. następujące raty kredytu mieszkaniowego:

- w grudniu 2013 r. kwotę 580 zł,
- w sierpniu 2014 r. kwotę 1.292 zł,
- w 2015 r. raty w łącznej wysokości 13.465,60 zł,
- w 2016 r. raty w łącznej wysokości 16.143,04 zł,
- w 2017 r. raty w łącznej wysokości 5.434,41 zł.

dowód: historia konta – k. 296, 311, 407-409, 500, 550, 577-589, 595,

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na O.. (...) (...) w P. wynosi 287.400 zł.

dowód: opinia biegłego K. Ł. – k. 349-366, 410-411,

W styczniu 2017 r. saldo zadłużenia wnioskodawczynie i uczestnika postępowania z tytułu kredytu na zakup w/w lokalu wynosiło 71.271,87 CHF.

dowód: wyciąg z harmonogramu spłat – k. 557

Obecnie K. M. korzysta z lokalu na O. (...) w P.. W mieszkaniu tym znajdują się jego meble oraz rzeczy osobiste uczestnika i jego partnerki. Uczestnik planuje wyremontować lokal i ponownie uczynić z niego swoje centrum życiowe.

Uczestnik zarabia 4.300 zł netto miesięcznie, z czego 1000 zł przeznacza na alimenty dla dwojga małoletnich dzieci stron.

M. M. mieszka wraz z dziećmi w lokalu na O.. Przyjaźni w P., który stanowi jej wyłączną własność. Uzyskuje dochód w wysokości 8000 zł netto miesięcznie. Nie korzysta ze spornego lokalu na O. (...), ani nie jest zainteresowana przejęciem wyłącznych praw do tego mieszkania.

dowód: zeznania wnioskodawczynie – k. 273-274, 568-570, zeznania uczestnika postępowania – k. 274-275, 570-572

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, opinii biegłego, zeznań świadków oraz zeznań wnioskodawczynie i uczestnika postępowania.

Na miano wiarygodnych zasługiwały złożone do akt dokumenty oraz ich kserokopie świadczące o istnieniu dokumentów źródłowych tej samej treści. Ich autentyczność nie została zakwestionowana przez żadną ze stron, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Sąd nie miał również podstaw, by kwestionować wiarygodność zeznań świadków K. Ć., H. Ć. i H. M., aczkolwiek miały one ograniczone znaczenie dla poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych. Zgodnie potwierdzili oni niesporną między stronami okoliczność, że prace remontowe w lokalu na O. (...) w P. wykonywał K. Ć. i z tego tytułu rozliczał się z uczestnikiem postępowania. Nie mieli oni natomiast wiedzy co do źródeł finansowania tychże prac. Okoliczność zaś, że uczestnik w dacie zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu dysponował środkami w granicach 20.000 zł - 30.000 zł znajduje częściowo wsparcie w przedłożonych przez niego za ten okres potwierdzeniach przelewów oraz wypłat z bankomatu (k. 143 - 147).

W ocenie Sądu opinia biegłego w dziedzinie (...) została wykonana rzetelnie i fachowo, z uwzględnieniem całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Wnioski końcowe opinii zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoryczny, są wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane. Na rozprawie w dniu 20 grudnia 2016 r. biegły szczegółowo odniósł się do podniesionych przez wnioskodawczynię zarzutów do opinii pisemnej. Biegły wyjaśnił, że zastosowane przez niego podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te korygowane są ze względu na cechy różnicujące nieruchomości podobne, przy czym w analizowanej sprawie biegły zawęził zbiór transakcji porównawczych do lokali o podobnej lokalizacji w budynkach do pięciu kondygnacji. Dzięki temu przedział współczynników korygowania był mały, co miało dobry wpływ na właściwe oszacowanie wartości spornego lokalu. Biegły wskazał przy tym, że wykonane w lokalu na O. (...) prace remontowe zostały uwzględnione przy jego wycenie, bowiem jego standard został przyjęty jako dobry, tj. najlepszy w skali ocen tego atrybutu.

Odnośnie dalszych podnoszonych przez wnioskodawczynię zarzutów, podkreślenia wymaga, że rzeczoznawca nie ma obowiązku zamieszczania w operacie danych umożliwiających identyfikację nieruchomości porównawczych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05.04.2012 r. sygn. akt II CSK 369/11, publ. www.sn.pl). Biegły wskazał nadto, że opis lokali przyjętych do porównania nie może być tak szczegółowy jak opis lokalu wycenianego, choćby z tego względu, że rzeczoznawca nie ma do nich wstępu. Biegły podkreślił również, że aktualnie na rynku nieruchomości ceny są

ustabilizowane, stąd upływ czasu od daty sporządzenia opinii pisemnej nie miał wpływu na określoną w niej wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na O.. (...) (...) P..

Wnioskodawczyni i uczestnik postępowania byli zgodni co do źródeł finansowania ceny zakupu mieszkania na O.. (...) w zakresie kwoty 134.000 zł, tj. zaliczonego na poczet ceny zadatku w kwocie 20.000 zł i trzeciej raty (114.000 zł), pokrytej ze wspólnego kredytu. Nie było również między nimi sporu co do tego, że wnioskodawczyni, po wyprowadzeniu się wraz z dziećmi ze w/w lokalu w maju 2012 r., nie partycypowała już w kosztach jego utrzymania, ani nie współfinansowała spłacanych przez uczestnika rat kredytowych. W tym zakresie relacje stron były zgodne i Sąd nie miał podstaw, by kwestionować ich wiarygodność.

Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania, jakoby pozostałe, poza wyżej wymienionymi, koszty zakupu spornego lokalu mieszkalnego nie zostały dotąd między nimi rozliczone. Prezentowali oni przy tym sprzeczne stanowiska w tym zakresie, kierując przeciwko sobie wzajemne roszczenia o zapłatę z tytułu nierozliczonych wydatków na zakup lokalu. Wnioskodawczyni przedłożyła wprawdzie dowód dokonania na rzecz B. O. (2) przelewu kwoty 56.000 zł (k. 41), stanowiącej drugą ratę ceny za zakupiony lokal. Tym niemniej uczestnik, który podniósł zarzut rozliczenia z wnioskodawczynią tej kwoty oraz poniesienia przez niego dodatkowych wydatków związanych z zawarciem umowy kredytowej i opłaceniem pośrednika, przedstawił dokumenty (k. 143-147), z których wynika, że w okresie dokonywania wskazanych płatności on również pobierał z własnego konta znaczne sumy. Wprawdzie dowody wypłat z bankomatów nie stanowią same w sobie dowodu finansowania z wypłaconych środków wydatków związanych z zakupem lokalu, tym niemniej uwiarygadniają one wersję uczestnika o jego udziale finansowym w tej inwestycji. Sąd, dokonując oceny sprzecznych w analizowanym zakresie zeznań stron, miał przy tym na uwadze, że wnioskodawczyni i uczestnik postępowania w dacie zakupu lokalu pozostawali w nieformalnym związku. Jak wynika z przedłożonych przez nich dokumentów, przez cały okres konkubinatu, trwającego do maja 2012 r., na bieżąco bardzo skrupulatnie rozliczali się z wydatków ponoszonych na wspólne inwestycje oraz na utrzymanie ich dzieci i wspólnego mieszkania. Wystarczy tytułem przykładu przytoczyć choćby takie przelewy jak: 51,59 zł („rozliczenie opłat” – k. 35), 31,13 zł („rozliczenie mieszkania” – k. 35), czy 10 zł („rozliczenie zakupów” – k. 447). Na tym tle nie sposób zatem dać wiary ani wnioskodawczyni, ani uczestnikowi, że po upływie ponad 10 lat od zakupu lokalu pozostały jeszcze jakiegokolwiek wydatki, które nie zostały między nimi rozliczone. Z tym samym względem Sąd nie dał wiary zeznaniom uczestnika, jakoby przed majem 2012 r. wnioskodawczyni nie partycypowała w spłacie kredytu mieszkaniowego i kosztach utrzymania lokalu. Przede wszystkim uczestnik nie przedłożył jakichkolwiek obiektywnych dowodów, które by potwierdzały, że od 2006 r. do kwietnia 2012 r. wyłącznie on finansował wydatki z tego tytułu. Po przeanalizowaniu historii wzajemnych rozliczeń stron dokonywanych w trakcie łączącego ich związku, nie sposób dać wiary, że uczestnik nie domagałby się od wnioskodawczyni bieżącego rozliczenia wydatków na spłatę kredytu, gdyby w istocie były one spłacane wyłącznie z jego majątku. Jeszcze raz podkreślenia wymaga, że w analizowanym okresie wnioskodawczyni i uczestnik postępowania żyli w konkubinacie, tworzyli wówczas związek oparty na więzi osobistej i majątkowej - prowadzili wspólne gospodarstwo domowe, finansowali koszty zarówno utrzymania siebie, jak i ich wspólnych dzieci. Stąd bez globalnej analizy struktury i wysokości ich wydatków nie sposób na obecnym etapie ustalić wyłącznie na podstawie zeznań stron, które koszty poniosła wyłącznie wnioskodawczyni, a które uczestnik postępowania, jak również które z nich nie zostały dotąd rozliczone.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Jednym z podstawowych źródeł współwłasności są czynności prawne, w wyniku których dochodzi do wspólnego nabycia rzeczy przez więcej niż jedną osobę. Jeżeli partnerzy pozamałżeńskiego związku dorobili się wspólnego majątku, to do tego majątku – w odniesieniu do wspólnie nabytych rzeczy – stosuje się przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych (por. postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 17.04.2000 r. sygn. V CKN 281/00, [www.sn.pl](http://www.sn.pl)).

Na gruncie rozpoznawanej sprawy przedmiotem zgłoszonego żądania było zniesienia współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na O.. (...) (...) w P., nabytego przez M. M. i K. M. w udziałach wynoszących po 1/2 części.

Przepisy kodeksu cywilnego (art. 210 – 212 kc) przewidują trzy sposoby zniesienia współwłasności: a) fizyczny podział rzeczy, b) przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, c) sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży. Przepisy kodeksu postępowania cywilnego preferują przeprowadzenie podziału na podstawie zgodnego wniosku uczestników postępowania. Przy braku jednogłośnie podstwowym sposobem jest podział w naturze (art. 211 k.c.), w myśl zaś art. 212 § 2 k.c., 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. Jeżeli zatem określony przedmiot nie daje się podzielić może on być przyznany stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedany. Pomimo brzmienia tego przepisu, wskazującego na równorzędność ostatnich dwóch sposobów zniesienia współwłasności, licytacyjna sprzedaż rzeczy wspólnej jest traktowana jako sposób ostateczny. Znajduje on zastosowanie w wypadku złożenia przez wszystkich współwłaścicieli zgodnego wniosku co do takiego sposobu zniesienia współwłasności, a także pomimo braku takiego wniosku - gdy żaden z nich nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy w naturze (por. postanowienie SN z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 347/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 108), bądź też żaden ze współwłaścicieli lub ten, który wyłącznie ubiega się o przyznanie mu wspólnej rzeczy, nie byłby w stanie ponieść ciężaru spłat (por. postanowienie SN z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 658/00, OSNC 2001, nr 12, poz. 179).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, jakkolwiek sposobem priorytetowym, zważywszy na zastosowaną przez ustawodawcę kolejność opcji, jest naturalny podział rzeczy, to mając na uwadze fizyczną i prawną niemożność jego dokonania w odniesieniu do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, Sąd nie brał rozważanej możliwości pod uwagę.

Wnioskodawczyni i uczestnik postępowania prezentowali różne stanowiska odnośnie pozostałych dwóch sposobów dokonania podziału rzeczy wspólnej. Mianowicie, uczestnik wniósł o przyznanie mu wskazanego lokalu na wyłączną własność, z kolei wnioskodawczyni domagała się ostatecznie zarządzenia jego sprzedaży w drodze licytacyjnej.

Sąd przychylił się do wniosku uczestnika i przyznał mu na wyłączność spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na O.. (...) w P.. Podejmując tą decyzję, Sąd miał na uwadze, że K. M. aktualnie korzysta z przedmiotowego lokalu. Znajdują się w nim jego meble oraz rzeczy osobiste uczestnika i jego obecnej partnerki. Świadczy o tym również wzrost w ostatnim czasie opłat za lokal w zakresie opłat zmiennych za zimną i ciepłą wodę (k. 553), sugerujący, że lokal ten jest obecnie zamieszkały. Uczestnik nie ukrywał zresztą, że planuje ponownie zamieszkać na stałe w tym lokalu, jako że jego mama zamierza sprzedać nieruchomości w O. W.. i zamieszkać u córki, w związku z czym nie będzie on miał już możliwości przebywania w domu rodziców. Podnoszone zaś przez wnioskodawczynię zarzuty, że deklarowany przez uczestnika stan majątkowy nie gwarantuje, że w razie otrzymania lokalu będzie w stanie ją spłacić, jest w ocenie Sądu chybiony. Okoliczność, że uczestnik nie dysponuje obecnie środkami pozwalającymi na natychmiastową, jednorazową spłatę wnioskodawczyni, nie świadczy jeszcze o tym, że nie ma on finansowych możliwości poniesienia ciężaru spłaty, po jej rozłożeniu na raty stosownie do art. 212 § 3 kc. Uczestnik dowiódł, że potrafi właściwie kontrolować i organizować swoje wydatki, skoro od maja 2012 r. wyłącznie on, bez udziału finansowego wnioskodawczyni, pokrywa koszty utrzymania spornego lokalu i wspólnego kredytu mieszkaniowego. Sąd miał przy tym na uwadze, że uczestnikowi przysługuje w stosunku do wnioskodawczyni wierzycielność wzajemna z tytułu rozliczenia w/w wydatków (żądanie zapłaty uwzględnione w punkcie 3. postanowienia), która po potrąceniu zredukuje obciążenie uczestnika z tytułu zasądzonej na rzecz wnioskodawczyni spłaty. Podobnie będzie w przyszłości z roszczeniami regresowymi, jakie będą przysługiwać uczestnikowi wobec wnioskodawczyni w razie kontynuowania przez niego spłaty dalszych rat kredytowych po zakończeniu niniejszego postępowania.

Należy nadto podkreślić, że własnościowe spółdzielcze prawo do przedmiotowego lokalu jest obciążone hipoteką, zabezpieczającą spłatę kredytu udzielonego stronom przez (...) Bank (...) S.A. na podstawie umowy z dnia 09 sierpnia 2006 r. Jest to tzw. „kredyt frankowy” i, mając na uwadze aktualny stan zadłużenia z tego tytułu, jest wysoce wątpliwe, czy przy sprzedaży licytacyjnej lokalu uzyskana cena sprzedaży zaspokoiliby w całości roszczenia kredytodawcy, a ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, by wnioskodawczyni i uczestnik dysponowali środkami

finansowymi pozwalającymi na spłatę pozostałego zadłużenia. Podkreślenia przy tym wymaga, że sprzedaż licytacyjna nie jest korzystna dla współwłaścicieli, wiąże się ze znacznymi kosztami komorniczymi, a regulujące ją przepisy nie sprzyjają negocjowaniu korzystnych warunków sprzedaży na takim poziomie, jaki mogliby oni wypracować, dokonując sprzedaży we własnym zakresie. Stąd ten sposób wychodzenia ze współwłasności należy traktować jako ostateczność, gdy inne sposoby jej zniesienia nie mogą zostać zrealizowane.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w punkcie 1. postanowienia.

Wnioskodawczyni i uczestnikowi przysługiwały, wynoszące po 1/2 części, udziały w we własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu na O.. (...) w P.. Tym samym wnioskodawczyni należała się od uczestnika spłata stanowiąca równowartość połowy wartości rynkowej w/w prawa.

Wartość rynkową Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego K. Ł., który na rozprawie w dniu 20 grudnia 2016 r. potwierdził aktualność zawartej w niej wyceny. Wynosiła ona 287.400 zł, a zatem Sąd na podstawie art. 212 § 2 kc zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni z tego tytułu spłatę w wysokości 143.700 zł (287.400 zł : 2).

W realiach rozpoznawanej sprawy Sąd nie znalazł przy tym podstaw, by przy ustalaniu wartości prawa stanowiącego przedmiot współwłasności uwzględnić obciążenie hipoteczne wynikające z umowy kredytowej z dnia 09 sierpnia 2006 r.

Jak to wskazał biegły K. Ł. na rozprawie w dniu 20 grudnia 2016 r., w praktyce obrotu nieruchomościami, obciążenie hipoteką nie ma wpływu na wartość rynkową nieruchomości, lecz na sposób rozliczenia – między stronami umowy przenoszącej własność- ceny jej nabycia, odzwierciedlającej wartość rynkową. Zazwyczaj w takich umowach nabywca przekazuje za zgodą zbywcy określoną część ceny nabycia bezpośrednio wierzycielowi hipotecznemu (zwykle bankowi) celem zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (zazwyczaj kredytowej), co skutkuje wygaśnięciem hipoteki i jej wykreśleniem z księgi wieczystej za zgodą wierzyciela.

Tym samym należało uznać, że hipoteka obciążająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na O.. (...) w P., należące do M. M. i K. M., będących zarówno dłużnikami osobistymi, jak i rzeczowymi (...) Banku (...) S.A. z tytułu umowy kredytowej z dnia 09 sierpnia 2006 r., nie ma wpływu na wartość prawa stanowiącego przedmiot współwłasności, przyjmowaną za podstawę ustalenia wysokości należnej wnioskodawczyni spłaty. Zniesienie współwłasności nie rzutuje bowiem w jakikolwiek sposób na utrzymanie solidarnego i osobistego zobowiązania stron wobec banku (por. postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 26.01.2017 r. sygn. I CSK 54/16, publ. (...))

Sądowi znane są orzeczenia Sądu Najwyższego, w których opowiedział się on za obniżeniem wartości lokalu mieszkalnego o wysokość zadłużenia hipotecznego dla potrzeb obliczenia spłaty. Osadzały się one na założeniu, że zaspokojenie całości długu obciążającego współwłaścicieli jako osobistych dłużników solidarnych, dodatkowo zabezpieczonego rzeczowo, będzie spoczywać przede wszystkim na tym z nich, któremu wskutek zniesienia współwłasności przypadnie nieruchomość obciążona. Tymczasem aktualnie nie sposób przewidzieć z całą pewnością, jak będzie wyglądała w przyszłości spłata niewymagalnego jeszcze i rozłożonego na wiele lat (do 2036 r.) kredytu. Oczywiście, można zakładać, że uczestnik, jako że jest zainteresowany utrzymaniem przyznanego mu w całości prawa do lokalu, będzie kontynuował spłatę rat kredytu. Jeżeli jednak raty nie będą spłacane terminowo, bank, wbrew założeniom przyjmowanym we wcześniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego (np. uchwała SN z dnia 25.06.2008 r. sygn.. III CZP 58/08, publ. OSNC 2009, nr 7-8, poz. 99), wcale nie musi dla wyegzekwowania swych roszczeń sięgać do hipoteki. Może skorzystać z innych, w danej sytuacji łatwiejszych i bardziej efektywnych, środków egzekucji, np. zająć wynagrodzenie wnioskodawczyni, która zarabia 8.000 zł miesięcznie lub inne jej wierzytelności, czy prawa. Trzeba przy tym mieć na uwadze, że zadłużenie stron z tytułu w/w kredytu jest dynamiczne. Zależy bowiem od kursu franka szwajcarskiego, który na przestrzeni kolejnych 19 lat spłaty kredytu jeszcze nie raz będzie podlegał znacznym wahaniom. Nie można również wykluczyć, że zostaną w przyszłości wprowadzone zapowiadane od kilku lat udogodnienia dla osób spłacających kredyty w walucie obcej. Tak naprawdę Sąd nie dysponuje aktualnie pewnymi danymi ani przesłankami umożliwiającymi zajęcie stanowiska, jak będzie wyglądać

dalsza spłata analizowanego kredytu mieszkaniowego. Można przyjmować pewne założenia, ale założenia to za mało, by pozbawiać wnioskodawczynię prawa do spłaty należnej jej na podstawie art. 212 § 2 kc.

Przyjęcie takiego stanowiska nie narusza przy tym uzasadnionego interesu uczestnika postępowania. Jeżeli nadal będzie on ponosił ciężar spłaty rat kredytowych, będą mu przysługiwały roszczenia regresowe wobec wnioskowani jako dłużnika solidarnego, które uczestnik będzie mógł od niej dochodzić na podstawie art. 376 kc w zw. z art. 370 kc. (por. postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 26.01.2017 r. sygn. I CSK 54/16, publ. www.sn.pl).

Zgodnie z 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.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy Sąd rozłożył zasądzoną od uczestnika tytułem spłaty kwotę 143.700 zł na pięć rat. Wysokość i termin płatności pierwszej raty zostały ustalone stosownie do deklaracji uczestnika o możliwości zgromadzenia środków w kwocie 30.000 zł (pismo z dnia 19.06.2015 r. – k. 292), jak również przy uwzględnieniu prawnej możliwości potrącenia tej wierzytelności z wzajemną wierzytelnością uczestnika z tytułu rozliczenia wydatków w kwocie 31.698,20 zł (punkt 3. postanowienia), płatnej również w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia.

Kolejne trzy raty w kwotach po 20.000 zł każda oraz czwarta rata w kwocie 23.700 zł zostały zasądzone w odstępach rocznych.

W piśmie z dnia 19 czerwca 2015 r. uczestnik deklarował, że jest w stanie spłacać na rzecz wnioskodawczyni raty w wysokości 13.896 zł w skali roku (wnosił o rozłożenie spłaty na raty miesięczne po 1.158 zł każda). Należy przy tym mieć na uwadze, że uczestnika będzie nadto obciążała spłata kredytu – obecnie raty kredytu wynoszą około 1400 – 1500 zł miesięcznie (tj. 16.800 zł – 18.000 zł rocznie). Po realizacji tych świadczeń uczestnik na koniec roku będzie mógł zatem przedstawić wnioskodawczyni do potrącenia roszczenie regresowe w wysokości około 8.000 zł – 9.000 zł (w zależności od wysokości spłaconych rat). Tym samym zasądzona na rzecz wnioskodawczyni rata spłaty w kwocie 20.000 zł nie będzie w skali roku wykraczała poza możliwości finansowe uczestnika postępowania. Przyjęte w postanowieniu rozłożenie rat (płatnych co roku, a nie co miesiąc), ułatwi stronom globalną kompensację ich wzajemnych roszczeń za dany rok z tytułu spłaty oraz kosztów spłaconego kredytu, bez konieczności składania co miesiąc oświadczeń o potrąceniu i dokonywania szczegółowych rozliczeń miesięcznych rat.

Zobowiązanie K. M. do uiszczenia jednorazowej spłaty byłoby dla niego nadmiernym obciążeniem. Podkreślenia przy tym wymaga, że uczestnik od maja 2012 r. sam ponosi wydatki z tytułu spłaty kredytu i opłat za mieszkanie. Decyzję o zaciągnięciu zobowiązania kredytowego w walucie obcej strony podjęły wspólnie. Trudno zatem przerzucać wyłącznie na uczestnika niekorzystne skutki ich wspólnego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Podkreślenia przy tym wymaga, że pierwsza rata, której płatność została ustalona na 3 miesiące od dnia uprawomocnienia postanowienia, stanowi 60% całej kwoty należnej wnioskodawczyni spłaty. Pozostała część została rozłożona na cztery raty w kwocie po ok. 20.000 zł każda, przy tym ostatnia z nich jest płatna w terminie czterech lat od dnia uprawomocnienia postanowienia. Przedstawiony sposób rozłożenia ciężaru spłaty uwzględnia w ocenie Sadu zarówno interesy uczestnika postępowania, jak i interes wnioskodawczyni. Póki bowiem uczestnik będzie spłacał, jak dotychczas, raty kredytu – a przyjęty w postanowieniu sposób rozliczenia spłaty nie pozbawia go tej możliwości – póty wierzyciel kredytowy nie będzie kierował swoich roszczeń do wnioskodawczyni jako współdłużnika solidarnego.

Zgodnie z 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.

Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie stanowiskiem powołany przepis dotyczy wszystkich nakładów, w tym także nakładów inwestycyjnych na nieruchomości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19.10.202 r. sygn. V CSK 526/11, publ. LEX nr 1250781).

Zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik postępowania zgłosili roszczenia z tytułu rozliczenia wydatków na zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na O.. (...) w P.. Wnioskodawczyni domagała się od uczestnika kwoty 13.000 zł, a uczestnik od wnioskodawczyni – kwoty 3.694 zł. Nadto wnioskodawczyni zażądała rozliczenia wydatków związanych z remontem w/w lokalu, w tym zakupem rolet, szaf w zabudowie i dodatkowych drzwi do piwnicy, i zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kwoty 13.270 zł.

Żadne z wymienionych wyżej roszczeń nie zasługiwało na uwzględnienie. Ze zgromadzonego w sprawie, omówionego wyżej, materiału dowodowego wynika, że strony podczas trwającego co najmniej 6 lat (do maja 2012 r.) nieformalnego związku dokonywały między sobą na bieżąco rozliczeń wydatków związanych z utrzymaniem ich wspólnego domu i małoletnich dzieci. Nie sposób dać zatem wiary, że w swych bardzo drobiazgowych rozliczeniach pominęli tak istotne pozycje, jak wydatki na zakup lokalu, czy prace remontowe. Zagadnienie to zostało już szczegółowo omówione we wcześniejszej części uzasadnienia – przy analizie zeznań wnioskodawczyni i uczestnika postępowania. Nadto – odnośnie rozliczeń z tytułu prac remontowych – wnioskodawczyni nie wykazała, by szafy typu Komandor, markiza, rolety, remont balkonu, czy montaż dodatkowych drzwi do piwnicy zostały w całości sfinansowane wyłącznie z jej majątku. Wręcz przeciwnie, z przedłożonych przez uczestnika potwierdzeń przelewów wynika, że partycypował on w tych wydatkach i strony na bieżąco rozliczały się z tego tytułu. W pozostałym zakresie remont lokalu został sfinansowany z kredytu udzielonego wnioskodawczyni i uczestnikowi na podstawie aneksu nr (...) do umowy (...)

Przy dokonywaniu rozliczeń z tytułu poniesionych przez wnioskodawczynię i uczestnika wydatków na utrzymanie spornego lokalu, w tym spłaty obciążającego ich kredytu hipotecznego, Sąd miał na uwadze szczególny charakter rozpoznawanej sprawy. Jak to już wyżej zostało wskazane, w analizowanym okresie M. M. i K. M. żyli w konkubinacie, tworzyli wówczas związek oparty na więzi osobistej i majątkowej - prowadzili wspólne gospodarstwo domowe, finansowali koszty zarówno utrzymania siebie, jak i ich wspólnych dzieci. Stąd bez globalnej analizy struktury i wysokości ich wydatków nie sposób na obecnym etapie ustalić, czy i ewentualnie które wydatki nie zostały przez nich dotąd rozliczone na przestrzeni 6 lat ich wspólnego życia.

Z tej samej przyczyny Sąd nie uwzględnił zgłoszonego przez uczestnika żądania rozliczenia wydatków na spłatę kredytu oraz opłat za lokal za okres poprzedzający datę wyprowadzenia się wnioskodawczyni ze wspólnego mieszkania stron – tj. maj 2012 r. Przede wszystkim uczestnik nie przedłożył miarodajnych i obiektywnych dowodów potwierdzających, że przed majem 2012 r. w/w koszty były w całości finansowane wyłącznie z jego majątku. Z załączonych do akt historii rachunku bankowego wynika, że wnioskodawczyni i uczestnik rozliczali się wzajemnie nawet z drobnych wydatków, stąd nie sposób uznać w ślad za uczestnikiem, że raty kredytu, stanowiące istotne obciążenie ich domowego budżetu, zostały pominięte w tych rozliczeniach.

W maju 2012 r. wnioskodawczyni wyprowadziła się wraz z dziećmi z przedmiotowego lokalu i od tego czasu strony nie prowadziły już wspólnego gospodarstwa domowego. Jak wynika z niespornych okoliczności sprawy, od tego czasu wnioskodawczyni nie partycypowała w kosztach utrzymania lokalu, ani spłaty kredytu. Wydatki z tego tytułu ponosił wyłącznie uczestnik postępowania. Z uwagi na to, że wnioskodawczyni kwestionowała zgłoszone przez niego żądanie rozliczenia tych wydatków, na uczestniku spoczywał ciężar wykazania wysokości tego roszczenia.

Na podstawie złożonych do akt historii rachunków bankowych uczestnik wykazał, że w okresie od maja 2012 r. do kwietnia 2017 r. uiszczał na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle (...) w P. opłaty za używanie lokalu, a ponieważ strony nie pozostawały już wówczas w związku i nie prowadziły wspólnego gospodarstwa domowego, wydatki te bezspornie zostały w całości pokryte z jego majątku. Wnioskodawczyni nie wykazała zaś, by rozliczyła się w uczestnikiem z tego tytułu. Podkreślenia przy tym wymaga, że ze wskazanych wyżej dokumentów wynikało, że w niektórych miesiącach omawianego okresu (listopad i grudzień 2012 r., styczeń – maj 2013 r., luty 2015 r.) wpłaty nie zostały przez uczestnika zrealizowane. W tym zatem zakresie roszczenie, jako niewykazane przez uczestnika, a zakwestionowane przez wnioskodawczynię, nie zostało przez Sąd uwzględnione. Z drugiej strony uczestnik dokonywał w analizowanym okresie na rzecz Spółdzielni wpłat dodatkowych kwot celem spłaty zaległości i te wydatki również zostały przez Sąd uwzględnione we wzajemnych rozliczeniach stron.



Sąd zasądził na rzecz uczestnika połowę poniesionych przez niego w omawianym okresie wydatków w kwocie 12.614,67 zł (tj. 25.229,35 zł : 2), na które składały się: opłaty eksploatacyjne, opłaty za centralne ogrzewanie, opłata stała za ciepłą wodę, opłata za dostawę gazu (naliczana od 1 osoby nawet gdy lokal nie jest zamieszkały), opłata za śmieci (naliczana od 1 osoby nawet gdy lokal nie jest zamieszkały), podatek od nieruchomości. W pozostałym zakresie żądanie uczestnika nie zasługiwało na uwzględnienie, albowiem po maju 2012 r. wnioskodawczyni nie korzystała z przedmiotowego lokalu, w związku z czym powinny ją obciążać wyłącznie koszty związane z utrzymaniem wspólnego prawa, natomiast pozostałe pozycje opłat (tj. opłata zmienna za ciepłą wodę, zimna woda i ścieki - licznik) są ściśle związane z jego użytkowaniem i w związku z tym w ocenie Sądu ich koszt winien ponosić wyłącznie ten ze współwłaścicieli, który w analizowanym okresie przedmiotowy lokal miał do własnej dyspozycji i z niego faktycznie korzystał. Uczestnik zaś, jak wynika z jego zeznań, przebywał w tym mieszkaniu podczas spotkań z dziećmi lub podczas wizyt w P..

Z tych samych przyczyn Sąd oddalił w całości zgłoszone przez uczestnika żądanie rozliczenia poniesionych przez niego kosztów energii elektrycznej. Podkreślenia wymaga, że wnioskodawczyni po wyprowadzeniu się mieszkania na O.. (...) wypowiedziała łączącą ją z (...) S.A. umowę o dostarczanie energii elektrycznej do tego lokalu. Uczestnik zatem wyłącznie na własny użytek zawarł z tym dostawcą własną umowę i w związku z tym wyłącznie jego obciążają wynikające z niej koszty, tym bardziej że wnioskodawczyni nie korzystała w tym czasie z przedmiotowego mieszkania.

Sąd zasądził również od wnioskodawczyni połowę poniesionych przez uczestnika w latach 2012 - 2016 wydatków z tytułu składek na ubezpieczenia mieszkania na O.. (...) w P., tj. 626 zł.

Na uwzględnienie zasługiwało również żądanie uczestnika zwrotu połowy poniesionych przez niego kosztów z tytułu spłaty wspólnie zaciągniętego przez strony kredytu na zakup spornego lokalu mieszkalnego. Co do zgłoszonych do rozliczenia wydatków za okres od września 2006 r. do maja 2012 r. Sąd wypowiedział się już wcześniej w ramach tego uzasadnienia. Żądanie zapłaty w tym zakresie, jako nie wykazane co do zasady i wysokości, zostało oddalone. Za dalszy natomiast okres (od maja 2012 r. do kwietnia 2017 r.) uczestnik na podstawie złożonej do akt historii rachunku (k. 296, 311, 407-409, 500, 550, 576-589, 595) wykazał, że poniósł z tego tytułu wydatki w łącznej wysokości 36.015,06 zł. Podkreślenia przy tym wymaga, że nie przedstawił on dowodów spłaty rat kredytowych za 2012 r., styczeń – listopad 2013 r., styczeń – lipiec oraz wrzesień – grudzień 2014 r., lipiec i październik 2015 r.) Roszczenie zatem w tym zakresie, jako nie wykazane co do wysokości, zostało przez Sąd oddalone.

Sąd oddalił również zgłoszone przez uczestnika żądanie rozliczenia wydatków z tytułu opłaconych przez niego rachunków za telewizję. Podkreślenia wymaga, że stroną umów z (...), Canal+ był wyłącznie uczestnik postępowania. Wydatkowane przez niego w związku wykonaniem tych umów kwoty nie mogą być zaliczone jako nakład na rzecz i nie podlegają rozliczeniu między współwłaścicielami w trybie art. 207 kc. Nie zostały bowiem poniesione ani w celu zachowania prawa do lokalu, ani utrzymania go w należytych stanie. W związku z tym przedmiotowe żądanie uczestnika nie znajdowało na gruncie powołanego przepisu podstawy prawnej.

To samo odnosi się również do zgłoszonego przez uczestnika żądania rozliczenia kosztów z tytułu prowizji za prowadzenie rachunku bankowego do obsługi kredytu mieszkaniowego (103 zł), jak również zgłoszonego przez wnioskodawczynię żądania zasądzenia od uczestnika kwoty 3.483 zł z tytułu zwrotu podatku VAT i kwoty 277,12 zł z tytułu spłaty zaległości za energię elektryczną.

Reasumując, Sąd na podstawie art. 207 kc zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 31.698,20 zł tytułem połowy wydatków poniesionych przez uczestnika od maja 2012 r. opłat za mieszkanie (12.614,67 zł), spłaty kredytu (18.457,53 zł) i składek na ubezpieczenie mieszkania (626 zł).

W pozostałym zakresie żądania wnioskodawczyni oraz uczestnika postępowania zostały z przedstawionych wyżej przyczyn oddalone. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że roszczenia wnioskodawczyni wymienione w postanowieniu z dnia 20 stycznia 2017 r. zostały wyłączone celem dalszego procedowania w postępowaniu procesowym.

Sąd nie uwzględnił również zgłoszonego przez uczestnika w piśmie z dnia 25 kwietnia 2017 r. żądania zasądzenia odsetek ustawowych wymienionych w punktach 1-61. Uczestnik nie wykazał bowiem, że na bieżąco wzywał wnioskodawczynię do zapłaty wymienionych w tym piśmie należności (art. 455 kc) i że wnioskodawczyni w związku z tym pozostawała w opóźnieniu z realizacją poszczególnych świadczeń w datach, od których uczestnik domaga się zasądzenia od niej odsetek ustawowych. Podkreślenia przy tym wymaga, że w odpowiedzi na wniosek (tj. piśmie z dnia 07 kwietnia 2015 r.), w której uczestnik po raz pierwszy zgłosił żądanie zapłaty z tytułu rozliczenia wydatków na spłatę kredytu i opłat za lokal, on sam określił termin realizacji tego świadczenia na 7 dni od dnia uprawomocnienia orzeczenia z odsetkami ustawowymi w razie opóźnienia w płatności.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w punktach 3-5 postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punktach 6. i 7. postanowienia na podstawie art. 520 § 1 kpc oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Wydatki na opinię biegłego w kwocie 1.414,90 zł zostały w całości pokryte ze środków Skarbu Państwa, w związku z tym Sąd nakazał ściągnąć tę należność od wnioskodawczyni i uczestnika po połowie.

SSR Lidia Mierzyńska