

Sygn. akt I Ns 421/17

POSTANOWIENIE

Dnia 2 września 2020 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marek Makowczenko
Protokolant:	p.o. sekretarz sądowy Paulina Warchoń

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2020 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z wniosku S. S.

z udziałem J. S.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

1. Znieść współwłasność stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ul. (...) zapisanego w Księdze Wieczystej (...) wraz z udziałem (...) części w nieruchomości wspólnej o wartości 179.490,00 zł w ten sposób, że przyznać go na wyłączną własność wnioskodawcy S. S. .
2. Tytułem spłaty zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwotę 89.745,00 zł (osiemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści pięć złotych 00/100) płatną w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu płatności.
3. Nakazać uczestniczce postępowania opróżnienie opisanego w pkt. 1 lokalu mieszkalnego w terminie 4 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia.
4. Oddalić wnioski w pozostałym zakresie.
5. Zasądzić od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwotę 500 zł (pięćset złotych 00/100) tytułem zwrotu połowy opłaty.
6. Nie obciążać stron pozostałymi kosztami postępowania w sprawie.

SSR Marek Makowczenko

Sygn.akt I Ns 421/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawca S. S. po sprecyzowaniu wnosił o zniesienie współwłasności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) wartości 180.000 zł. Wnioskodawca domagał się przyznania nieruchomości na własność za spłatą na rzecz uczestniczki. Ponadto domagał się zasądzenia od uczestniczki na swoją rzecz wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy w wysokości łącznej 20.000 zł. W uzasadnieniu

wskazał, że wspólnie z uczestniczką zakupił lokal. Pomimo wezwań uczestniczka uniemożliwia mu korzystanie z jego własności poprzez wymianę zamków w piwnicy, wstawienie zamka w drzwiach w jednym z pokoi, nie zastosowanie się do wezwania wydzielania w mieszkaniu połowy szaf oraz szafek ubraniowych i powierzchni garderoby na przechowywanie rzeczy osobistych.

Uczestniczka J. S. przyznała, że jest z wnioskodawcą współwłaścicielką nieruchomości . Podała, że od 2015r. sama ponosi koszty utrzymania lokalu. Potwierdziła, że wymieniła zamki w piwnicy z uwagi na przydzielenie innej. Wskazała, że wnioskodawca posiada klucz do lokalu i pojawia się w nim nawet wówczas gdy jej tam nie ma. Zgodziła się na przyznanie za spłatą nieruchomości wnioskodawcy. Domagała się także rozliczenia kosztów remontu jakie poniosła na lokal oraz kosztów utrzymania nieruchomości. Podniosła, że wnioskodawca sam wyprowadził się z lokalu.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Stan faktyczny pozostaje w sprawie bezsporny. Przedmiotem postępowania jest stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny numer (...) położony w G. przy ulicy (...) wraz z udziałem do (...) części w nieruchomości wspólnej. Lokal posiada urządzoną księgę wieczystą (...). Stanowi współwłasność wnioskodawcy i uczestniczki po 1/2 części. Został przez nich zakupiony w dniu 15 grudnia 2004r.

(dowód: akt notarialny k. 4 – 5, umowa pożyczki k. 6 , odpis księgi wieczystej k. 17)

Strony w czasie zakupu pozostawały w nieformalnym związku. W dniu 29 maja 2010r. strony zawarły związek małżeński. W 2014r. wnioskodawca dobrowolnie wyprowadził się ze wspólnego lokalu mieszkalnego. Nadal natomiast posiadał klucze do lokalu. Nie miał natomiast kluczy do piwnicy. Małżeństwo stron zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 5 marca 2015r., który uprawomocniła się 10 kwietnia 2015r. Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2017r. Sąd Rejonowy w Giżycku dokonał podziału majątku wspólnego stron. Orzeczenie uprawomocniło się dnia 7 czerwca 2017r.

(dowód: pismo uczestniczki k. 29, pismo wnioskodawcy k. 50, 52, zdjęcia k. 177, wyrok rozwodowy k. 205, zeznania świadków B. S. k. 37 – 37v, I. G. k. 37v, A. K. k. 178, przesłuchanie stron k. 201 - 202).

Stosownie do brzmienia art. 210 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. W sprawie nie było sporu co do sposobu zniesienia współwłasności. Strony zgodnie domagały się aby nieruchomość przypadła wnioskodawcy za spłatą na rzecz uczestniczki. Stosownie do art. 622§ 2 kpc wniosek należało uwzględnić i przyznać przedmiotową nieruchomość wnioskodawcy.

Powołany w sprawie biegły z zakresu szacowania wartości nieruchomości wskazał w opinii wartość całej nieruchomości na kwotę 179.490 zł (k. 110 – 137, 216 - 226). Opinia nie była przez strony kwestionowana. W ocenie Sądu jest ona logiczna i spójna. Biegły w sposób przejrzysty i obszerny wskazuje zastosowaną metodę, którą zastosował przy obliczaniu wartości. Należało zatem ją w całości podzielić.

W sprawie nadto wnioskodawca domagał się zasądzenia od uczestniczki z tytułu notorycznego utrudniania korzystania z prawa współwłasności lokalu mieszkalnego w zakresie art. 206 kc w okresie od czerwca 2014r. do 6 września 2017r. kwoty 20.000 zł wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy przyjmując po 500 zł za każdy miesiąc (k. 2v).

Uczestniczka oponowała wnioskowi wskazując, że wnioskodawca wyprowadził się z lokalu dobrowolnie i posiada do niego klucze (k. 30).

W tym zakresie należało mieć na uwadze, że przedmiotem współwłasności jest lokal mieszkalny służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Wnioskodawca wyprowadził się z niego dobrowolnie, w dalszym ciągu posiadał do niego klucze (oprócz piwnicy). Z racji przeznaczenia nieruchomości nie przynosiła jakichkolwiek dochodów. W sprawie zatem brak jest jakiegokolwiek przesłanki do uwzględnienia żądania wnioskodawcy i należało je oddalić.

Uczestniczka domagała się rozliczenia nakładów z majątku osobistego na koszty remontu w kwocie 13.197,81 zł (k. 30). W uzasadnieniu podała, że po zakupie lokal wymagał kompletnego remontu ponieważ był on w fatalnym stanie. Dopiero po pół roku (z powodu braku funduszy) ruszyły prace remontowe. Polegały one na wycekolowaniu i pomalowaniu jednego z pokoi. Remont opłaciła rodzina uczestniczki. Następnie uczestniczka wymieniła dwa okna (w kuchni oraz w nieremontowanym pokoju). W piśmie procesowym zwiększyła żądanie do kwoty 13.643,89 zł (k. 43). Ostatecznie domagała się rozliczenia kosztów remontu w wysokości 16.643,89 zł (k. 187).

Wnioskodawca nie zgadzał się z żądaniem (k. 48v) Podał on, że od 2003r. do 2010 strony żyły w nieformalnym związku. Po zakupie mieszkania wnioskodawca systematycznie podnosił standard mieszkania. Dwukrotnie przebywał poza granicami kraju zwiększając budżet domowy. Daty remontów pokrywały się z tymi wyjazdami. Koszty remontów pokrywał wnioskodawca jednak wobec jego nieobecności w kraju to uczestniczka robiła zakupy materiałów na swoje nazwisko.

W tym zakresie o ile nie było sporu, że strony w chwili zakupu pozostawały w nieformalnym związku. Nie było też sporu, że po zakupie nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny dokonany został częściowy remont na co wskazują chociażby złożone przez uczestniczkę rachunki (k. 36,44, 45) to sporne było pochodzenie środków. Złożone rachunki wymieniają uczestniczkę postępowania. Uczestniczka powoływała się także na ustalenia w sprawie I Ns 339/16 o podział majątku (k. 31). Przy zaprzeczaniu wnioskodawcy to na uczestniczkę zgodnie z art. 6 kc ciążył obowiązek dowiedzenia, że na remont przeznaczyła własne środki. Rachunki wskazujące na zakup materiałów przez uczestniczkę sam w sobie nie potwierdza pochodzenia środków szczególnie wobec wskazania wnioskodawcy, że w tym czasie przebywał na misjach poza granicami kraju. Analiza akt I Ns 331/16 wskazuje, że już we wniosku wnioskodawca podawał, że na remont zakupionego lokalu przeznaczone zostały środki ze sprzedaży jego lokalu w N. oraz uzyskane z uwagi na pobyt na misjach. Wnioskodawca podał również, że uczestniczka posiadała dostęp do konta i dysponowała środkami bez ograniczeń (z akt sprawy I Ns 331/16 – k. 3). Uczestniczka nie zaprzeczała tym okolicznościom i złożyła rachunki za remont (z akt sprawy I Ns 331/16 - k. 23). Odnosząc się do złożonych faktur wnioskodawca w piśmie procesowym podawał, że zakupów dokonywała uczestniczka pod jego nieobecność z uwagi na pełnioną służbę lub wyjazdy zagraniczne płacąc środkami przez niego zarobionymi (z akt sprawy I Ns 331/16 – k. 120 – 121v). Wnioskodawca wykazał aktem notarialnym, że w dniu 30 września 2004r. sprzedał własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego uzyskując cenę 30.000 zł (z akt sprawy I Ns 331/16 – k. 123 – 125). Z zeznań świadków w sprawie I Ns 331/16 M. P. (k. 187v), C. P. (k. 187v – 188), M. S. (1) (k. 188 – 188v), J. T. (k. 188v – 189), G. G. (k. 298v), wynika, że zakupiony lokal wymagał remontu i był on w części lokalu wykonany. Wnioskodawca uczestniczył w jego finansowaniu. Nadmienić należy, że z zeznań matki uczestniczki M. S. (2) (k. 189 – 189v) wynika, że darowała ona córce kwotę 20.000 zł przeznaczoną na zakup lokalu. Analizując dalej sprawę I Ns 331/16 wskazać należy, że wobec zaprzeczeń uczestniczki aby miała dostęp do rachunku wnioskodawcy w aktach zalega pismo (...) z dnia 19 września 2016r. wskazujące, że wnioskodawca dokonywał operacji przelewu środków pieniężnych z własnego rachunku na rachunek uczestniczki w okresie od dnia 15 grudnia 2004r. do 10 kwietnia 2015r. (z akt sprawy I Ns 331/16 – k.282). Zatem posiadała ona możliwość korzystania ze środków stanowiących dochód wnioskodawcy. W tych okolicznościach nie można przyjąć aby uczestniczka dowiodła, że to ona ze swoich środków dokonała nakładu na stanowiący współwłasność lokal mieszkalny. Wniosek o rozliczenie tych nakładów należało oddalić.

Uczestniczka domagała się także zwrotu połowy poniesionych opłat związanych z utrzymaniem mieszkania od czasów ustania małżeństwa to jest kwoty 10.222,80 zł (k. 30, 207v). W uzasadnieniu wskazała, że od czasu złożenia pozwu rozwodowego wnioskodawca nie dokładał się do kosztów związanych z utrzymaniem wspólnego mieszkania. W piśmie procesowym podwyższyła żądanie rozliczenia nakładów w postaci opłat związanych z podatkiem od nieruchomości za lata 2015 – 2018 do kwoty 9.298,47 zł (k. 43). Dalej zwiększyła żądanie o kwotę 940,27 zł (k. 147a). Ostatecznie uczestniczka domagała się zwrotu 1/2 części poniesionych przez nią opłat związanych z utrzymaniem lokalu od czasu ustania małżeństwa od kwoty 17.065,53 zł (k. 187, 188)

Wnioskodawca oponował wnioskowi i wskazywał, że także ponosił koszty przy czym według wnioskodawcy koszty te (zaliczka na koszty utrzymania części wspólnej nieruchomości, zaliczka na koszty remontów oraz koszty zarządu)

wynoszą około 100 zł miesięcznie. Pozostałe koszty (centralne ogrzewanie, woda, ścieki, gospodarowanie odpadami, gaz , energia elektryczna) wynikają z kosztów eksploatacji lokalu przez uczestniczkę wraz z dzieckiem.

W tym zakresie nie było wątpliwości, że po wyprowadzeniu się z nieruchomości wnioskodawcy w 2014r. to uczestniczka w całości korzystała z przedmiotowego lokalu i ponosiła koszty utrzymania. Potwierdzają to także złożone przez nią dokumenty w postaci dowodów wpłat (k. 36, 100), pokwitowań (k. 46) , wezwań do zapłaty (k. 147a), wymiarów opłat (k. 147a, 209), załączników do uchwały(k. 189), kartotek księgowych (k. 191 – 200, 210 – 213). W znacznie mniejszym zakresie także wnioskodawca ponosił koszty utrzymania nieruchomości. Wskazują na to złożone przez niego dokumenty w postaci dowodów wpłat (k. 54, 55, 56), wymiarów opłat (k. 58 – 61, 63 – 74, 76 – 87, 89 – 97). Wniosek o rozliczenie swoich nakładów złożyła uczestniczka. Rozstrzygnięcie tego żądania pozostaje w związku z rozstrzygnięciem żądania wnioskodawcy zasądzenia od uczestniczki z tytułu notorycznego utrudniania korzystania z prawa współwłasności lokalu mieszkalnego kwoty 20.000 zł wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy. Po przedstawionych wyżej rozważaniach żądanie wnioskodawcy zostało oddalone. Musi to rzutować na rozstrzygnięcie niniejszego żądania uczestniczki. Skoro w przedstawionych okolicznościach nie została ona obarczona obowiązkiem zapłaty na rzecz wnioskodawcy odszkodowania za korzystanie z rzeczy stanowiącej współwłasność to jednocześnie nie może sama skutecznie domagać się zwrotu poniesionych nakładów związanych z korzystaniem z tej rzeczy. Takie działanie jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nie może korzystać z ochrony prawnej i na podstawie art. 5 kc powinno zostać oddalone.

Uczestniczka domagała się także zwrotu połowy kwoty za przeprowadzony remont lokalu w 2016r. od kwoty 3000 zł (k.31). W uzasadnieniu podała, że z uwagi na zabrudzenia, nierówności i ogólny zły stan ścian w drugim pokoju zdecydowała się na wycekolowanie go wraz z odświeżeniem pozostałych pomieszczeń w mieszkaniu, które po tylu latach również wymagały już ponownego remontu. Koszt całego remontu wyniósł 3.000 zł.

Wnioskodawca nie zgadzał się z żądaniem (k. 48). Podał, że gdy wyprowadził się z mieszkania było ono w bardzo dobrym stanie. Od tego czasu przebywał w nim sporadycznie, nie miał wpływu na jego eksploatację. Wnioskodawca zaprzeczył także aby remont był przeprowadzany. Jeżeli doszło do odświeżenia jednego z pokoi to z powodu uszkodzeń dokonanych przez samą wnioskodawczynię, z uwagi na oczekiwanie na narodzenie dziecka uczestniczki.

W tym zakresie nie ma wątpliwości, że uczestniczka mieszkała w lokalu sama wraz ze swoim dzieckiem. Sama podjęła decyzje o wykonaniu prac bez udziału drugiego ze współwłaścicieli. Prace te miały charakter odświeżający. Z opinii biegłego nie wynika aby miały one wpływ na wartość lokalu. Nie ma natomiast wątpliwości, że na osobie zamieszkującej lokal spoczywa obowiązek utrzymywania jego stanu technicznego. Z uwagi na to wniosek ten należało oddalić.

Wskazany wyżej sposób podziału powoduje konieczność nałożenia obowiązku spłat ze strony wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania (art. 212 § 1,2 kc). Skoro wartość całej nieruchomości, którą otrzymał wnioskodawca wynosi jak wskazano 179.490 zł to spłata na rzecz uczestniczki (posiadającej udział 1/2 części) powinna wynosić kwotę 89.745 zł.

„ W myśl utrwalonego orzecznictwa oznaczenie sposobu i terminu uiszczenia spłat powinno być dokonane przez sąd z urzędu, przy czym należy zbadać i rozważyć sytuacje uczestników obciążonych spłatami i uprawnionych do spłat „ (Stanisław Rudnicki Komentarz do Kodeksu Cywilnego ... str. 234). Mając na uwadze wysokość tej spłaty oraz okoliczność, że wnioskodawca domagał się przyznania nieruchomości za spłatą wskazany termin 3 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia jest wystarczający na zebranie potrzebnych środków, chociażby w drodze kredytu, zważywszy ,iż sprawa trwa już jakiś czas i wnioskodawca powinien był liczyć się z taką koniecznością. Z drugiej natomiast strony uczestniczka może liczyć na spłatę w nieodległym dla niej terminie.

Stosownie do art. 624 kpc Sąd nakazał uczestniczce opróżnienie przedmiotowej nieruchomości w terminie czterech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia uwzględniając wyznaczony termin spłaty.

Przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności była wskazana przez wnioskodawcę nieruchomości. Żądanie zatem przyznania wnioskodawcy sprzętu AGD (zmywarka , piekarnik z płytą grzewczą, segment pokojowy, pralka B., szafka RTV) stanowiących własność uczestniczki postępowania nie mogło w niniejszym postępowaniu być skuteczne (k. 187). . Ruchomości te stanowią własność uczestniczki i nie stanowiły przedmiotu niniejszego postępowania.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520§ 1i 2 kpc w części zasądzającej od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy zwrot połowy opłaty.

O pozostałych kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc mając na uwadze sytuację majątkowe stron.

Z przedstawionych wyżej powodów należało orzec jak w postanowieniu.