

**Sygn. akt I Ns 13/20**

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 stycznia 2022 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Anna Kurzynowska – Drzażdżewska

Protokolant sekretarka P. W.

**po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2021 r. w Giżycku na rozprawie**

**sprawy z wniosku A. B. (1)**

z udziałem J. K.

**o zniesienie współwłasności**

**postanawia:**

1. Znieść współwłasność nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju o powierzchni użytkowej (...) m<sup>2</sup>, położonego w G. przy ulicy (...) M. (...), dla którego w Sądzie Rejonowym w Giżycku prowadzona jest księga wieczysta (...) wraz z udziałem równym (...) w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą (...) całość o łącznej **wartości 216 668 zł (dwieście szesnaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt osiem złotych)**

w ten sposób, że prawo własności opisanej nieruchomości przyznać na rzecz wnioskodawcy A. B. (1).

2. Tytułem spłaty udziału w nieruchomości wspólnej zasądzić od wnioskodawcy A. B. (1) na rzecz uczestniczki postępowania J. K. kwotę 108 334 zł (sto osiem tysięcy trzysta trzydzieści cztery złote), płatną w terminie 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty.

3. Oddalić wnioski stron w pozostałym zakresie.

4. Zasądzić od wnioskodawcy A. B. (1) na rzecz uczestniczki postępowania J. K. kwotę 725,30 zł tytułem zwrotu części kosztów sądowych.

5. Ustalić, że pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie strony ponoszą we własnym zakresie.

SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska

**Sygn. akt I Ns 13/20**

## UZASADNIENIE

**Wnioskodawca A. B. (1)** wniósł o zniesienie współwłasności lokalu mieszkalnego numer (...) o pow. (...) m<sup>(2)</sup>, położonego w G. przy ul. (...) M. 2 o wartości 180 000 zł, poprzez przyznanie tego składnika na wyłączną własność wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestniczki postępowania. Jednocześnie wnioskodawca wskazał, że dokonał remontu wymienionego lokalu mieszkalnego o wartości, co najmniej 8 000 zł z czego połowę uczestniczka powinna mu zwrócić. Dodatkowo podniósł, że lokal ten jest wyłącznie na jego utrzymaniu. Uczestniczka postępowania

nie ponosi od lat żadnych kosztów. Wniósł o rozliczenie wymienionych kosztów , wskazując ,że czynsz i media to kwota około 300 zł miesięcznie., co od roku 2012 daje kwotę obciążającą tylko uczestniczkę postępowania w wysokości 12 600 zł .

Ostatecznie wnioskodawca wskazał , że należna na rzecz uczestniczki spłat wynosi 73 400 zł

**Uczestniczka postępowania J. K.** w odpowiedzi na wniosek nie oponowała przeciwko dokonaniu zniesienia współwłasności. Nie zaakceptowała jednak wartości tegoż składnika majątkowego , wskazując ,że jego wartość rynkowa to około 250 000 zł. Zgodziła się jednak przejąć mieszkanie na własność i natychmiast spłacić wnioskodawcę kwotą , którą ten jej proponuje jako równowartość 1/2 części wartości lokalu. Dodatkowo uczestniczka postępowania wniosła o zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego ponad jego udział od dnia 11.03.2012 r. Wniosła również o powołanie biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, także do wyliczenia wartości należnego jej odszkodowania. Wniosła także o oddalenie żądania wnioskodawcy w zakresie rozliczenia nakładów na nieruchomość , kwestionując je w całości , a także powołując się na to, że nie były nakładami koniecznymi, lecz nakładami użytecznymi i zbytekowymi. Przy tym również wnioskodawca nie uzgadniał zakresu owych robót z uczestniczką , ani nie wykazał ich kosztów.

W toku postępowania uczestniczka postępowania złożyła alternatywny wniosek domagając się zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego od daty wezwania wnioskodawcy do zapłaty tj. od października 2019 r.

( zob. pismo k.129 akt).

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

Jak wynika z odpisu księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku strony są współwłaścicielami w równych częściach po 1/2 każda lokalu mieszkalnego składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju i piwnicy o powierzchni użytkowej łącznej (...) położonego w G. przy ulicy (...) M. (...).

#### **(dowód: okoliczności bezsporne, odpis kw (...) k.16 i nast.)**

Strony nabyły ten lokal , by zapewnić swojej matce M. B. godne warunki mieszkaniowe. Matka stron zmarła 11.03.2012 r. Od tego czasu w wymienionym lokalu mieszkaniowym zamieszkuje wnioskodawca wraz ze swoją konkubiną. Wnioskodawca opłaca czynsz i ponosi koszty wszystkich mediów. Płaci także należne daniny publiczne. Po śmierci matki wnioskodawca przeprowadził także remont lokalu mieszkalnego . Wymalował go , częściowo wymienił podłogi. Uczestniczka postępowania nie ponosiła żadnych kosztów.

Centrum życiowe uczestniczki postępowania od lat znajduje się w I.. Mieszka w tym mieście od 2011 r. i tam pracuje. Po śmierci matki uzgadniała z wnioskodawcą wszystkie swoje wizyty w G.. Kiedy zażądała jednego pokoju na wyłączność wnioskodawca zaproponował, by w takim razie ponosiła połowę kosztów utrzymania mieszkania. Na tę propozycję J. K. nie zgodziła się . Wybrała opcję uprzedzenia o wizycie. Przed wniesieniem sprawy do sądu przez wnioskodawcę uczestniczka sama nie podejmowała żadnych kroków zmierzających do zniesienia współwłasności. Nie domagała się dopuszczenia do współposiadania. Nie domagała się także spłaty swojego udziału , oczekując na inicjatywę brata. Po latach bezskutecznego oczekiwania na rozwiązanie sprawy J. K. zaciągnęła kredyt na zakup lokalu mieszkalnego w I. , który aktualnie wciąż spłaca.

#### **( zob. zeznania stron k.143-144, zeznania św. J. O., Z. W. k.51-52).**

Ponieważ wartość nieruchomości pozostawała między stronami sporna sąd na okoliczność ustalenia jej aktualnej wartości rynkowej dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego w osobie W. S..

Biegły w sporządzonym operacie wskazał wartość lokalu na kwotę 216 668 zł. Jednocześnie biegły zgodnie z wnioskiem uczestniczki postępowania ustalił wartość hipotetycznego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w dwóch wariantach ; tj. od śmierci matki stron i od formalnego wezwania wnioskodawcy do zapłaty.

**( zob. opinia biegłego k.69-83).**

Opinia biegłego nie była przez strony kwestionowana . Także sąd nie miał do sporządzonego dokumentu żadnych uwag i zastrzeżeń. Wnioski biegłego są jak najbardziej logiczne i należyście umotywowane.

**Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 210 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. W miarę możliwości zniesienie współwłasności winno nastąpić przez podział rzeczy wspólnej, chyba, że taki podział byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, z przepisami ustawy lub pociągałby ze sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości ( art.211 kc). Jest oczywiste ,że w niniejszej sprawie należało zastosować normę wynikającą z §2 art.212 kc tj. rzecz , która nie da się podzielić może być przyznana jednemu ze współwłaścicieli ze stosowną splatą na rzecz drugiego.

Wnioskodawca wnosił o przyznanie prawa własności lokalu na jego rzecz i sąd podziela to stanowisko z przyczyn omówionych we wcześniejszej części uzasadnienia. Zresztą uczestniczka postępowania nie oponowała temu stanowisku.

Biorąc pod uwagę wartość nieruchomości wskazaną w opinii biegłego należało więc zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania 1/2 tej kwoty tj.108 334 zł. Termin płatności należało – zdaniem Sądu – ustalić na 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia, bowiem z jednej strony taki termin pozwoli wnioskodawcy na zgromadzenie niezbędnych funduszy i ewentualne skorzystanie ze wsparcia stosownej instytucji, a z drugiej - zapewni uprawnionej uzyskanie w racjonalnym terminie należnej kwoty. Jednocześnie nie zasługiwał na uwzględnienie wniosek A. B. (1) o odroczenie terminu spłaty i ustalenie, że nastąpi ona w ciągu 1 roku od uprawomocnienia się postanowienia w niniejszej sprawie. Należy bowiem podkreślić, że spłata ma stanowić ekwiwalent utraconego majątku, a to implikuje wniosek o niemożności zbyt długiego oczekiwania przez uprawnionego na uzyskanie należnych środków. Nadto uwzględnić należało, że przedmiotowa sprawa toczy się od 17.01.2020 r., a wnioskodawca już we wniosku deklarował gotowość spłaty siostry. Od tego zatem momentu w istocie wnioskodawca świadomy zawisłego między zainteresowanymi sporu mógł przygotowywać się finansowo na dokonanie stosownej spłaty na rzecz uczestniczki . Sąd miał także na uwadze, iż w wyniku zniesienia współwłasności wnioskodawca uzyskał składnik majątkowy, który ewentualnie może spieniężyć i następnie wydatkować uzyskaną kwotę, przykładowo na przyznaną uczestniczkę splatę. Tym bardziej, że z jego zeznań wynika, że konkubina z którą zamierza wstąpić w związek małżeński także dysponuje odrębnym , własnym lokalem mieszkalnym. Ustalenie spłaty w ślad za wnioskiem wnioskodawcy byłoby w ocenie Sądu zbyt krzywdzące i naruszałoby słuszny interes uczestniczki postępowania, która może liczyć na splatę w stosunkowo nieodległym terminie zwłaszcza, że sama spłaca kredyt na mieszkanie. Z przedstawionych wyżej względów należało orzec jak w pkt II postanowienia.

W toku niniejszego postępowania należało rozstrzygnąć wniosek wnioskodawcy o rozliczenie nakładów na lokal objęty współwłasnością. Wnioskodawca domagał się rozliczenia nakładów w postaci kosztów poniesionych remontów , opłat czynszowych i mediów. W tym kontekście wskazać należy, że „współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane” (vide: Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8.01.1980 r., sygn. akt III CZP 80/79). Mając na względzie przytoczone stanowisko Sądu Najwyższego, które Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie w pełni podziela, nie można tracić z pola widzenia, że sporny lokal zamieszkiwał wyłącznie wnioskodawca . Po śmierci matki stron mieszkanie zostało wyremontowane, a koszt prac wykonanych pokrył bezspornie wnioskodawca. Oczywistym jest, że dokonane remonty miały służyć

jedynie polepszeniu komfortu mieszkaniowego zamieszkującego tam wraz z konkubiną wnioskodawcy. Przed wprowadzeniem się na stałe do tego lokalu wnioskodawca wynajmował stancję z odstępnym równym 700 zł. Z zeznań samego wnioskodawcy wynika ponadto, że poniesione koszty remontu nie były wydatkami koniecznymi na utrzymanie samej nieruchomości wspólnej w stanie nie pogorszonym, a stanowiły jedynie koszty związane już tylko z zamieszkiwaniem przez rodzinę wnioskodawcy w przedmiotowym lokalu. Nie sposób zatem było tymi kosztami obciążać uczestniczkę, zwłaszcza, że ów lokal ostatecznie przypadł na rzecz A. B. (1). Zaakcentować należy, że każdy współwłaściciel mógł w sposób swobodny, o ile nie sprzeciwiali się temu pozostali, prowadzić w swym lokalu prace podwyższające standard, nawet w sposób ponadprzeciętny, co nie oznacza, że pozostali współwłaściciele, który w tej części nie korzysta z przedmiotu współwłasności ma być zobowiązany do spłaty i zwracać takie nakłady.

W ocenie Sądu również nieuzasadniony jest wniosek o zwrot poniesionych przez wnioskodawcę opłat czynszowych. Uczestniczka sporadycznie korzystała ze spornego lokalu mieszkalnego. Żądanie obciążenia jej kosztami utrzymania lokalu pozostawałoby w sprzeczności z zasadami słuszności i współżycia społecznego.

Odnosząc się z kolei do żądania zgłoszonego przez uczestniczkę postępowania w zakresie wynagrodzenia za wyłączenie korzystania przez wnioskodawcę z lokalu mieszkalnego stwierdzić należy, iż w ocenie sądu nie zasługiwało ono na uwzględnienie. Nie budzi wątpliwości, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Warunkiem dochodzenia takiego wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy przez innego współwłaściciela jest pozbawienie go prawa współposiadania, albowiem dopiero wówczas jest ono bezprawne. Nie jest bezprawne w rozumieniu art. 206 k.c. współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli. Dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy w sposób konkludentny, dopóki ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c. (vide: uchwała SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12). Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu orzekającego w przedmiotowej sprawie nie wystarczyło wykazać, że z nieruchomości korzystał tylko i wyłącznie wnioskodawca. Na uczestniczkę ciążył również obowiązek wykazania, że została ona wyzuta z posiadania, odmówiono jej dostępu, została pozbawiona prawa do posiadania mieszkania. W niniejszej sprawie okoliczności przedstawione przez uczestniczkę nie świadczą o tym, aby była ona wyzuta z posiadania. Z zeznań stron wynika, że w zasadzie wnioskodawca zamieszkał we wspólnym lokalu na podstawie porozumienia stron. Uczestniczka jeszcze za życia matki swoim centrum życiowym uczyniła I.. Uzgadniała z wnioskodawcą swoje wizyty i nie spotkała się z odmową przyjęcia.. Wbrew jej twierdzeniom nie przyjeżdżała wyłącznie po to by odwiedzać groby rodziców. Jej przyjazdy miały także charakter wypoczynkowy i towarzyski. Twierdzeniom wnioskodawcy o nocnej wizycie podczas jednego z pobytów uczestniczka nie zaprzeczyła, czym potwierdziła prawdziwość wnioskodawcy w tym zakresie ( zob. zeznania stron). Nawet nie upominała się w sposób formalny o spłatę swojego udziału oczekując inicjatywy ze strony wnioskodawcy.

W oparciu o powyższe nie można uznać, aby uczestniczka konsekwentnie domagała się, by wnioskodawca przywrócił jej posiadanie, czy domagała się dopuszczenia do posiadania, a jedynie podejmowała próby „dogadania się” w sprawie mieszkania. Brak jest również dowodów, aby uczestniczka jednoznacznie przeciwstawiała się samodzielnemu zamieszkiwaniu w mieszkaniu przez wnioskodawcę i jego konkubinę. Jej bezczynność i oczekiwanie, że dojdzie do porozumienia się z bratem w sprawie mieszkania nie może świadczyć, że została bezprawnie pozbawiona posiadania. Korzystanie przez wnioskodawcę z lokalu przez okres ostatnich lat z wyłączeniem uczestniczki, w sytuacji gdy nie wytaczała ona żadnych spraw np. o dopuszczenie do współposiadania w ocenie Sądu może być potraktowane jako dorozumiane wyrażenie zgody na takie właśnie korzystanie. Również zmiana zamków (o czym wskazano wyżej) nie świadczy o woli pozbawienia posiadania uczestniczki postępowania. Nastąpiła ona po odmowie ponoszenia przez uczestniczkę postępowania jakichkolwiek kosztów związanych z lokalem. ( bezsporne).

. W związku z powyższym jej roszczenie dotyczące wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie mogło zostać uwzględnione.

Mając powyższą argumentację na uwadze Sąd wnioski stron oddalił, o czym orzekł jak w pkt III postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł po myśli art. 520 § 1 kpc, uznając, iż brak jest przesłanek do zastosowania § 2 zd. 1 in fine lub 3 tegoż artykułu. Zainteresowani zgodni byli w sprawie co do zasady. Jakkolwiek zatem prezentowali rozbieżne stanowiska co do wzajemnych rozliczeń, to brak jest w niniejszej sprawie podstaw do odstępstw od generalnej zasady określonej w art. 520 § 1 kpc.

Wyjątek od reguły wyrażonej w tym przepisie stanowi sytuacja, gdy uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub interesy ich są sprzeczne lub jeżeli uczestnik postępowania niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie postępuje, o czym mowa w art. 520 § 3 kpc. W takich sytuacjach sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub nałożyć go na jednego z uczestników w całości.

W sprawach o zniesienie współwłasności zazwyczaj uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania oraz ich interesy są wspólne, gdyż celem stron postępowania jest wyjście ze wspólności majątkowej i uregulowanie wzajemnych stosunków majątkowych.

Sąd zatem orzekł o kosztach postępowania w oparciu o treść art. 520 § 1 kpc, zgodnie z którym każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. Warto w tym miejscu przytoczyć stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 15 grudnia 2011 r., sygn. akt II CZ 120/11, LEX nr 1298073, które tutejszy sąd w pełni podziela i, zgodnie z którym w oparciu o końcowy stan sprawy nie orzekł o kosztach na podstawie art. 520 § 2 kpc. Zgodnie z cytowanym orzeczeniem w sprawach tzw. "działowych" nie zachodzi sprzeczność interesów uczestników, niezależnie od tego, jaki sposób zniesienia współwłasności czy podziału oni postulują i jakie wnioski składają w tym zakresie.

W oparciu o powyższe reguły Sąd w równych częściach obciążył strony kosztami sądowymi, na które składa się opłata sądowa od wniosku w wysokości 1000 zł poniesiona przez wnioskodawcę oraz koszt opinii biegłego tj. 2450,60 zł, który w całości pokryła uczestniczka postępowania. Bilansując obie kwoty sąd zasądził od A. B. kwotę 725,30 zł.

Natomiast w zakresie pozostałych kosztów w tym kosztów zastępstwa procesowego sąd uznał, że zgodnie z ogólną regułą strony ponoszą je we własnym zakresie.