

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 października 2017 r., w sprawie III Ns 1722/15 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi ustalił, że K. F. w udziale 5/6 i B. M. w udziale 1/6 (są współwłaścicielami stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju, o powierzchni użytkowej 43,19m², dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), wraz ze związanym z powyższym prawem udziałem, wynoszącym (...) w prawie własności gruntu oraz części wspólnych budynku i urządzeń, niesłużących wyłącznemu użytkowi właścicieli poszczególnych lokali, objętych księgą wieczystą (...), o wartości 145.000 złotych; zniósł współwłasność tej nieruchomości w ten sposób, iż przyznał ją na własność K. F.; zasądził od K. F. na rzecz B. M. kwotę 24.000 złotych tytułem spłaty wynikającej ze zniesienia współwłasności płatną w terminie sześciu miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności; zasądził od K. F. na rzecz B. M. kwotę 6.220 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty; oddalił wnioski stron w pozostałym zakresie; oddalił wzajemne wnioski stron o obciążenie przeciwnika kosztami postępowania; przyznał wynagrodzenie za wydane w sprawie opinie pisemne: biegłej z zakresu szacunku nieruchomości J. G., określając jego wysokość na kwotę 1.153,12 złotych, biegłemu ds. wyceny czynszów J. K. (1), określając jego wysokość na kwotę 1.587,27 złotych - które to kwoty nakazał wypłacić biegłym tymczasowo ze Skarbu Państwa - Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi; nie obciążył wnioskodawczyni i uczestnika obowiązkiem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że Z. R. zmarł w Ł. w dniu 18 stycznia 2010 roku. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona M. R. oraz córki M. F., z domu R. i B. M., z domu R., po 1/3 części każda z nich. Uczestnik K. F. jest synem M. F.. B. M. mieszkała przy ul. (...) w okresie od września 2009 roku do października 2010 roku. Wprowadziła się tam z córkami podczas kryzysu swojego związku. Przez krótki czas mieszkała z obojgiem rodzicami. Ojciec wnioskodawczyni zmarł w styczniu 2010 roku. Wnioskodawczyni mieszkając z matką po śmierci ojca nie czuła się tam jak u siebie. Nie mogła porozumieć się z matką, a jednocześnie wiedziała, że to nie jest jej mieszkanie. Nadto H. R. była w kłopotach finansowych, nie spłacała kredytu i nałogowo grała w toto-lotka, co powodowało niesnaski w relacjach z wnioskodawczynią i dalsze zadłużanie się. Dlatego wnioskodawczyni poszukiwała własnego lokum i wyprowadziła się z mieszkania przy ul. (...) w październiku 2010 roku. Mieszkając w spornym lokalu B. M. partycypowała w opłatach i kosztach utrzymania mieszkania. Gdy wyprowadzała się z ulicy (...), w spornym mieszkaniu zamieszkiwała tylko H. R.. Od czasu wyprowadzki, wnioskodawczyni nie ponosiła już żadnych kosztów związanych z tym mieszkaniem. Wyprowadzając się z mieszkania przy ul. (...) wnioskodawczyni oddała klucze do mieszkania i kluczy tych już później nie miała. K. F. wprowadził się do mieszkania nr (...) przy ul. (...) w 2011 roku. Korzysta z usług firmy (...) Sp. z o.o. w Ł. ul. (...). Pod wskazanym adresem obecnie zainstalowany jest jedynie Internet stacjonarny z modemem Wi-Fi. Usługa świadczona jest od lutego 2011 roku. Dodatkowo w okresie od stycznia 2013 roku do marca 2014 roku abonent korzystał z usługi (...) mobilnego. Po rezygnacji z usługi (...) mobilnego abonent wykupił modem za kwotę 1,23 złotych w marcu 2014 roku. Opłaty były uiszczane w lokalnym Biurze (...). Umową darowizny z dnia 11 października 2013 roku, Rep. A nr 6981/13, zawartą u notariusza J. K. (2) w Ł., M. R. przysługujące jej udziały we własności przedmiotowej nieruchomości, wynoszące 4/6 części oraz M. F., przysługujący jej udział w nieruchomości, wynoszący 1/6 część, przekazały na rzecz uczestnika K. F.. Ani H. R. ani M. F. ani uczestnik nie powiedzieli uczestniczce o fakcie dokonania darowizny. K. F. nie jest meldowany w spornym mieszkaniu. Pomaga swojej babci H. R., zawozi ją do lekarzy, przyjeżdża do niej. Ma w tym mieszkaniu swoje rzeczy, ma swoją wersalkę, ubrania, książki, płyty, komputer, telewizor, sprzęt do ćwiczeń fizycznych. Gdy uczestnik nie mieszka na Wioślarskiej, to przebywa u matki albo u swojej dziewczyny lub jest w pracy. W latach 2014-2015 K. F. przeprowadził w mieszkaniu remont. Wymieniony był stary grzejnik w pokoju. Odpadały stare kasetony i tapety, trzeba je było wymienić. Remont obejmował zdjęcie starych tapet i kasetonów, zrobienie gładzi, sufitu podwieszanego. Usunięte zostało stare linoleum, położono panele. Remont objął i duży i mały pokój. Kupione i zainstalowane były nowe meble kuchenne. Prace przy remoncie wykonywał uczestnik z ojcem. Remont był finansowany ze środków uczestnika. Uczestnik nie

uzgadniał kwestii remontu z wnioskodawczynią. Wnioskodawczyni była zaskoczona, gdy zobaczyła, że uczestnik robi remont. O tym, że uczestnik stał się współwłaścicielem mieszkania i że dostał je w darowiźnie od matki i siostry, wnioskodawczyni dowiedziała się w lutym 2015 roku, gdy dostała z urzędu skarbowego wezwanie do zapłaty podatku. W tym okresie uczestnik nigdy nie zwracał się do niej o ponoszenie jakichkolwiek opłat związanych z tym mieszkaniem. Wnioskodawczyni w tym czasie odwiedzała mamę w mieszkaniu przy ul. (...). Bywała na Wioślarskiej kilka razy do roku, raz na 2-3 miesiące. Uczestnik zajął duży pokój i pokój ten był albo zamknięty albo byli u niego jacyś goście. Nie było do tego pokoju dostępu. Mały pokój zajmowała matka wnioskodawczyni. Kuchnia była do wspólnego użytku. Wnioskodawczyni widziała remont podczas wizyty na Wioślarskiej w 2014 roku. Była zaskoczona remontem. Ostatni raz wnioskodawczyni była w mieszkaniu w styczniu 2015 roku, a potem przy sporządzaniu opinii przez biegłego. Nie rozmawiała o wynajmie mieszkania ani z matką ani z uczestnikiem. Rozważała wynajem małego pokoju. W pierwszej połowie 2016 roku zostały wymienione drzwi wyjściowe do mieszkania. Zachodziła potrzeba ich wymiany, gdyż były zniszczone i trzymały się tylko na jednym zawiasie. Po wymianie drzwi nikt nie proponował wnioskodawczyni kluczy do nich. Wnioskodawczyni nie ma kluczy do spornego mieszkania. Aktualna wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), według stanu na dzień 19 stycznia 2010 roku, wynosi 145.000 złotych. Realny czynsz możliwy z hipotetycznego wynajmu spornego lokalu w okresie od stycznia 2012 roku do kwietnia 2016 roku, przy uwzględnieniu rynkowej efektywności najmu 90% wynosi 37.230 złotych plus opłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, w zasobie której lokal pozostaje, z czego na właściciela 1/6 udziałów przypadka kwota 6.220 złotych. Przedmiotowy lokal jest lokalem mieszkalnym, o powierzchni użytkowej 43,19m², usytuowany jest na X piętrze budynku wielorodzinnego („bloku”), oddanego do eksploatacji w styczniu 1979 roku. Składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju. Posiada dostęp do instalacji z sieci miejskiej: wodociągowej, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, telefonicznej, centralnego ogrzewania oraz dzwonek i domofonową. Dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta (...). W księdze wieczystej jako właściciele nieruchomości ujawnieni są B. M. w 1/6 części i K. F. w 5/6 częściach. Z powyższym prawem związany jest udział, wynoszący (...) w prawie własności gruntu oraz części wspólnych budynku i urządzeń, niesłużących wyłącznemu użytkowi właścicieli poszczególnych lokali, objętych księgą wieczystą (...). Lokal pozostaje w zasobie mieszkaniowym spółdzielni mieszkaniowej, przy czym do września 2015 roku była to Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle (...)” w Ł., a od października 2015 roku, w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle (...)” lokal przeszedł do zasobu nowopowstałej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł..

Apelację od tego postanowienia złożył uczestnik postępowania. Zarzucił Sądowi Rejonowemu obrazę przepisów prawa materialnego tj. art. 206 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż uczestnik postępowania bezprawnie korzystał z lokalu mieszkalnego objętego współwłasnością podczas, gdy przepis wprost przyznaje współwłaścicielowi prawo do korzystania z całości rzeczy wspólnej; art. 206 k.c. i 207 k.c. wobec jego błędnego zastosowania i skierowania do uczestnika postępowania roszczeń za okres od 1 stycznia 2012 r. do 11 października 2013 r. w sytuacji, gdy w powyższym okresie współwłaścicielami mieszkania była wnioskodawczyni, M. F. i H. R.; art. 207 k.c. poprzez jego niezastosowanie skutkujące oddaleniem roszczenia uczestnika postępowania o zwrot niezbędnych wydatków i nakładów na wspólną nieruchomość i uznanie, iż wnioskodawczyni nie musiała ich ponosić; art. 207 k.c. w zw. z art. 118 k.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię polegającą na uznaniu, iż roszczenia o zwrot poniesionych wydatków i nakładów na rzecz wspólną mają charakter roszczeń okresowych i związku z tym przedawniają się po upływie 3 lat, gdy zgodnie z przepisami roszczenia te przedawniają się na zasadach ogólnych po 10 latach; art. 225 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie uczestnika postępowania za posiadacza w złej wierze podczas, gdy uczestnikowi postępowania przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego, a nadto uczestnik postępowania nigdy nie władał mieszkaniem jako posiadacz samoistny; art. 227 k.c. w zw. z art. 278 §1 k.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia na opinii biegłego ds. wyceny czynszów najmu, gdy dowód ten nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy; obrazę art. 198 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie przez Sąd I instancji, iż wnioskodawczyni powinna być poinformowana o zbyciu przez świadków udziałów na rzecz uczestnika postępowania; obrazę przepisów postępowania, która miała wpływ na treść wyroku, a mianowicie: art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1, i § 3 k.p.c. poprzez pominięcie zgłoszonego w pkt 4a odpowiedzi na wniosek wniosku o zwrócenie się do spółdzielni mieszkaniowej jako dowodu mającego istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy; art. 229 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, iż uczestnik postępowania nie wykazał jakie były

stosowne opłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej niezależne od zużycia, gdy okoliczność ta została przyznana przez wnioskodawczynię na rozprawie w dniu 2 października 2017 r. ; art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz nieprawidłową ocenę materiału dowodowego w szczególności: uznaniu, iż wnioskodawczyni została pozbawiona możliwości korzystania z mieszkania przy ul. (...), gdy nic takiego nie wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, a sama wnioskodawczyni wskazała, iż nigdy nie chciała korzystać z tego mieszkania i nie zgłaszała żadnych roszczeń w tym zakresie; pominięciu kwestii, iż wnioskodawczyni miała swobodny dostęp do lokalu mieszkalnego i jak zeznała bywała w nim kilka razy w roku; stwierdzeniu, iż wnioskodawca zajmując duży pokój pozbawił możliwości korzystania przez wnioskodawczynię z całego mieszkania podczas, gdy mieszkanie było dwupokojowe; błędnym przyjęciu, iż uczestnik postępowania mieszkał w lokalu przy ul. (...) od 2011 r., gdy taki stan rzeczy nie wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego; uznaniu przez Sąd, iż nie da się obliczyć wydatków poniesionych przez uczestnika postępowania na utrzymanie mieszkania, gdy na tę okoliczność zostały złożone stosowne dowody tj. potwierdzenia przelewów, pominięcie rozliczenia nakładów czynionych przez wnioskodawcę na mieszkanie podczas gdy były to nakłady konieczne służące utrzymaniu mieszkania w niepogorszonym stanie. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uchylenie punktu IV orzeczenia i oddalenie wniosku o zasądzenie wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z mieszkania, zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika łącznie kwoty 7.883 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot współwłasności oraz o zasądzenie kosztów postępowania , a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje :

Apelacja częściowo jest zasadna. Rozstrzygnięcie dotyczące wynagrodzenia należnego wnioskodawczyni za bezprawne użytkowanie mieszkania przez uczestnika jest błędne. Po pierwsze, nie można twierdzić że było to posiadanie bezprawne. Na zasadzie przepisu art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Sąd I instancji zauważając, że uczestnik zajmował część lokalu , część zajmowała matka wnioskodawczyni, zaś wnioskodawczyni dobrowolnie z lokalu się wyprowadziła i nigdy nie żądała dopuszczenia do współposiadania rzeczy wspólnej nie wyciąga z tych faktów właściwych wniosków. Wnioskodawczyni nie wykazała, że nie mogła zająć części mieszkania na swoje potrzeby , wykazała natomiast , że tego uczynić nie chciała. Nie można więc w takiej sytuacji stawiać uczestnikowi jakichkolwiek zarzutów. Nie można też twierdzić, że uczestnik w stosunku do części przynależnej wnioskodawczyni był posiadaczem samoistnym w złej wierze, bo był tu posiadaczem zależnym i w żaden sposób nie wyraził woli władania rzeczą dla siebie z wyzbyciem prawa wnioskodawczyni. Należy zgodzić się z poglądem, że współwłaściciel rzeczy wspólnej z niej niekorzystający może żądać od drugiego współwłaściciela rzeczą władającego stosownego wynagrodzenia. Jednakże, Sąd I instancji zasądził wynagrodzenie za okres od stycznia 2012 r., kiedy uczestnik nie był współwłaścicielem lokalu. Postępowanie o zniesienie współwłasności obejmuje swoim zakresem wszelkie roszczenia współwłaścicieli co do rzeczy wspólnej. Nie obejmuje więc roszczeń , nawet między tymi samymi osobami (personalnie) , jeżeli w danym okresie nie tyczyły one przedmiotu współwłasności. Bezbłędnie Sąd Rejonowy kwestię tę wychwycił – oddalając część roszczeń uczestnika sprzed okresu kiedy stał się współwłaścicielem, przy odwrotnych jednak roszczeniach o tej regule jakby zapomniał. Jak wcześniej zauważono, Należy zgodzić się z poglądem, że współwłaściciel rzeczy wspólnej z niej niekorzystający może żądać od drugiego współwłaściciela rzeczą władającego stosownego wynagrodzenia, jednakże kiedy Sąd Rejonowy przyjmuje to wynagrodzenie jako udział w dochodach z wynajmu lokalu należy udowodnić , że taki wynajem byłby możliwy. Pamiętajmy, że lokal był częściowo zajmowany przez uczestnika (do czego miał prawo), częściowo przez matkę wnioskodawczyni i wynajem fragmentu mieszkania zdaje się być wątpliwy.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób , że oddalił wniosek B. M. o zasądzenie kwoty 6.220 zł.

W pozostałej części apelacja jest bezzasadna, abstrahując od tego że część postawionych tu zarzutów (choćby w przedmiocie przedawnienia) jest celna. Wskazać jednak należy, że uczestnik nie wykazał by poniósł na nieruchomość nakłady konieczne dla jej utrzymania w należyтым stanie, jak też wbrew tezie apelacji , nie wykazał które z nakładów (koszty utrzymania lokalu) obciążały oboje współwłaścicieli bez względu na to, kto lokal zajmował. Nota bene, skarżący popada tu w tę samą co Sąd I instancji niekonsekwencję. Żąda bowiem rozliczenia kosztów utrzymania lokalu sprzed okresu kiedy stał się współwłaścicielem.

W powyższej części apelacja ulegała oddaleniu, a o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie przepisu art. 520 § 1 k.p.c.