

Sygn. akt **INs 933/13**

POSTANOWIENIE

Dnia 12 września 2016 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Leszek Kawecki

Protokolant: Joanna Antoniszyn

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2016 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z wniosku **M. Ł. (1)**

przy uczestnictwie **I. D.**

o zniesienie współwłasności nieruchomości

p o s t a n a w i a :

I/ znieść współwłasność nieruchomości położonej w M., gmina Ł., obejmującej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 2001 m², wraz z rozpoczętą na tej działce budową domu jednorodzinnego z garażem, stanowiącej współwłasność wnioskodawcy M. Ł. (1) i uczestniczki postępowania I. D. w udziałach wynoszących po 1/2 części, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości (z uwzględnieniem obciążenia hipotecznego) **202 580,75 zł**, w ten sposób, że opisaną wyżej nieruchomość przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy M. Ł. (1);

II/ ustalić, że wnioskodawca M. Ł. (1) i uczestniczka postępowania I. D. poczynili w równym stopniu na nieruchomość opisaną w punkcie I postanowienia nakłady związane z budową domu jednorodzinnego;

III/ ustalić, że wnioskodawca M. Ł. (1) poczynił na nieruchomość opisaną w punkcie I postanowienia nakłady i wydatki związane ze spłatą kredytu i utrzymaniem budowy domu jednorodzinnego o łącznej wartości **46 758,71 zł** (czterdzieści sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt jeden groszy);

IV/ zasądzić od wnioskodawcy M. Ł. (1) na rzecz uczestniczki postępowania I. D. kwotę **101 290,37 zł** (sto jeden tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt złotych trzydzieści siedem groszy) tytułem spłaty jej udziału we współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie I postanowienia, płatną w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia w płatności;

V/ zasądzić od uczestniczki postępowania I. D. na rzecz wnioskodawcy M. Ł. (1) kwotę **23 379,35 zł** (dwadzieścia trzy tysiące trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści pięć groszy) tytułem zwrotu części nakładów i wydatków związanych ze spłatą kredytu i utrzymaniem budowy domu jednorodzinnego, poczynionych przez wnioskodawcę na nieruchomość opisaną w punkcie I postanowienia, płatną w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia w płatności;

VI/ nakazać uczestniczkę postępowania Idzie D., aby opróżniła, opuściła i wydała wnioskodawcy M. Ł. (1) nieruchomość położoną w M., gmina Ł., obejmującej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 2001 m², wraz z rozpoczętą na tej działce budową domu jednorodzinnego z garażem, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w

Dzierżoniowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia;

VII/ nakazać wnioskodawcy i uczestniczące postępowania uiścić na rzecz Skarbu Państwa

– Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwoty po **1 833,34 zł** tytułem zwrotu części wydatków;

VIII/ oddalić wnioski wnioskodawcy i uczestniczki postępowania o zasądzenie kosztów postępowania.

Wnioskodawca M. Ł. (1) wniosł:

- po pierwsze: o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej niezabudowanej, to jest działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 2001 metrów kwadratowych, położonej w M., na której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą numer (...) wraz z rozpoczętą na tej działce budową prowadzoną w oparciu o decyzję Starosty (...) z dnia 22 lipca 2010 roku (numer BA. (...) - (...)) przez przyznanie nieruchomości na jego wyłączną własność bez spłaty na rzecz uczestniczki postępowania I. D.;

- po drugie: o ustalenie, że dokonał nakładów na nieruchomość opisaną w punkcie pierwszym w postaci kosztów związanych z budową domu jednorodzinnego o łącznej wartości 124.131 złotych 2 grosze;

- po trzecie: o ustalenie, że dokonał nakładów na nieruchomość opisaną w punkcie pierwszym w postaci nakładów związanych ze spłatą kredytu i utrzymaniem budowy domu jednorodzinnego o łącznej wartości 10.347 złotych 42 grosze;

- po czwarte o zasądzenie od uczestniczki postępowania kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego w wysokości 3.600 złotych.

Na uzasadnienie wniosku podał, że wraz z uczestniczką postępowania są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w udziałach 1/2 części, a wartość tej nieruchomości wynosi 320.000 złotych, jednakże zgodnie z przyjętym przez Sąd Najwyższy orzecznictwem, przyznając nieruchomość jednemu z uczestników winna być ta zawartość określona przez Sąd z uwzględnieniem obciążenia hipotecznego w wysokości 217.792 złote 76 groszy, a zatem wartość tej nieruchomości wynosi 132.207 złotych i 24 grosze. Podniósł także, że nie jest możliwy podział fizyczny tej nieruchomości w sensie gospodarczym. Dodał, że nie będzie miał problemów z uzyskaniem kwoty na spłatę uczestniczki, ponieważ z powodu znacznych nakładów z majątku własnego na wspólną nieruchomość wielkość tej spłaty nie powinna być znaczna, a jeśli uczestniczka nie przystanie na propozycję zgodnego zniesienia współwłasności, to wówczas, jeśli spłata w ogóle wystąpi, również nie powinna być ona znacząca. Podniósł też, że budowa domu jednorodzinnego na zakupionej działce gruntu prowadzona była od początku ze środków pieniężnych należących do niego, dopiero w lipcu 2012 roku oboje z uczestniczką zawarli umowę z (...) w K. o kredyt w wysokości 120.000 złotych na wykończenie domu. Kredyt ten w całości spłacał jednakże od początku wyłącznie on.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 25 listopada 2013 roku uczestniczka postępowania I. D. wniosła o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez dokonanie podziału fizycznego w równych częściach i przyznanie na własność każdemu ze współwłaścicieli wyodrębnionych części nieruchomości, ewentualnie o zniesienie współwłasności nieruchomości przez przyznanie jej na wyłączną własność wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty na jej rzecz kwoty 100.000 złotych. Nadto wniosła o zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Motywując swoje stanowisko podniosła w szczególności, że prowadzona inwestycja miała służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obojga współwłaścicieli. Zaproponowany zaś przez wnioskodawcę sposób zniesienia współwłasności, a także wysokość zaproponowanej przez niego spłaty, w żaden sposób nie pozwoli jej na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych. Z tego względu uważa, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności powinien być podział fizyczny przedmiotowej nieruchomości. W przypadku zaś niemożności takiego podziału, byłaby skłonna zaakceptować zniesienie współwłasności przez przyznanie nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy z jednoczesną spłatą w wysokości pozwalającej

na zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych. Ponadto zaprzeczyła, by wnioskodawca poniósł nakłady opisane we wniosku, albowiem w trakcie prowadzenia wspólnej inwestycji pracowała, osiągając z tego tytułu wynagrodzenie, zaciągała też na ten cel kredyty. Ponadto prace budowlane wykonywane były przez członków jej rodziny, w szczególności ojca G. D.. Zarzuciła, że brak jest podstaw do ustalenia wartości nieruchomości z uwzględnieniem ciężących na niej obciążeń hipotecznych z jednoczesnym pozostawieniem jej, jako strony umowy o kredyt mieszkaniowy.

W piśmie przygotowawczym z dnia 10 czerwca 2014 roku wnioskodawca podtrzymał dotychczasowe twierdzenia i wnioski, zaś wobec ponoszenia wydatków dotyczących utrzymania wspólnej nieruchomości wystąpił dodatkowo o ustalenie, że dokonał nakładów i wydatków z majątku osobistego na tę nieruchomość wysokości 15.262 złote 68 groszy oraz że uczestniczka zobowiązana była do ponoszenia 1/2 tych kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a tym samym winna była pokryć te wydatki w łącznej wysokości 7.631 złoty 34 grosze. W związku z tym wniósł o zasądzenie od uczestniczki na jego rzecz tej kwoty.

Z kolei w piśmie przygotowawczym z dnia 16 lutego 2015 roku wnioskodawca wobec ponoszenia dalszych wydatków dotyczących utrzymania wspólnej nieruchomości wniósł o ustalenie, że dokonał nakładów i wydatków z majątku osobistego na tę nieruchomość w wysokości 12.906 złotych 81 groszy oraz że uczestniczka zobowiązana była do ponoszenia 1/2 tych kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a tym samym winna była pokryć wydatki w łącznej wysokości 6.453 złote 41 groszy. W związku z tym wniósł o zasądzenie od uczestniczki na jego rzecz tej kwoty.

W piśmie przygotowawczym z dnia 8 lutego 2016 roku wnioskodawca wobec ponoszenia kolejnych wydatków dotyczących utrzymania wspólnej nieruchomości wniósł o ustalenie, że dokonał nakładów i wydatków z majątku osobistego na tę nieruchomość w wysokości 11.900 złotych 83 grosze oraz że uczestniczka zobowiązana była do ponoszenia 1/2 kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a tym samym winna była pokryć te wydatki w łącznej wysokości 5.950 złotych 41 groszy. W związku z tym wniósł o zasądzenie od uczestniczki na jego rzecz tej kwoty.

Na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 roku uczestniczka postępowania ostatecznie oświadczyła, że wnosi o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie tej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty na jej rzecz kwoty 100.000 złotych.

W piśmie przygotowawczym z dnia 29 sierpnia 2016 roku wnioskodawca podtrzymał dotychczasowe wnioski i twierdzenia, zaś wobec ponoszenia dalszych wydatków dotyczących utrzymania wspólnej nieruchomości wniósł o ustalenie, że dokonano nakładów i wydatków z majątku osobistego na tę nieruchomość w wysokości 7.513 złotych 23 grosze oraz że uczestniczka zobowiązana była do ponoszenia 1/2 kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a tym samym winna była pokryć te wydatki w łącznej wysokości 3.756 złotych 62 grosze. W związku z tym wniósł o zasądzenie od uczestniczki na jego rzecz tej kwoty.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub że społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Według z kolei przepisu art. 212 par. 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. W świetle cytowanych przepisów nie ma wątpliwości, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, który jest preferowany przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele lub nie jest on możliwy z przyczyn wskazanych w przepisie art. 211 k.c. Dopiero wówczas wchodzi w grę pozostałe sposoby zniesienia współwłasności, z tym zastrzeżeniem, że pierwszeństwo ma przyznanie rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli,

gdyż sprzedaż tej rzeczy może nastąpić tylko w sytuacji, gdy żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu jej (tak

K. P., Kodeks cywilny. Komentarz, tom, I W. 2002, strona 463).

W niniejszej sprawie wnioskodawca M. Ł. (1) i uczestniczka postępowania I. D. w istocie zgodnie wystąpili o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w M., gmina Ł., obejmującej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 2001 metrów kwadratowych, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) wraz z rozpoczętą na tej działce budową domu jednorodzinnego z garażem, stanowiącej ich współwłasność w udziałach wynoszących po 1/2 części, w ten sposób, by nieruchomość tę przyznać na wyłączaną własność wnioskodawcy. Wnioskodawca wniósł również o rozliczenie nakładów i wydatków poniesionych przez niego na nieruchomość wspólną, związanych z budową domu jednorodzinnego oraz ze spłatą kredytu i utrzymaniem domu. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd obowiązany był zatem w pierwszym rzędzie ustalić, czy uczestnicy są współwłaścicielami nieruchomości opisanej we wniosku, jaka jest wartość tej nieruchomości oraz czy wnioskodawca poczynił nakłady i wydatki na nieruchomość wspólną, a jeżeli tak to jakie i w jakiej wysokości.

W tym aspekcie Sąd ustalił na podstawie wydruku elektronicznej księgi wieczystej numer (...) z dnia 8 października 2013 roku, wypisu aktu notarialnego Repertorium A numer (...) z dnia 16 listopada 2009 roku, obejmującego warunkową umowę sprzedaży i wypisu aktu notarialnego Repertorium A numer (...) z dnia 17 grudnia 2009 roku, obejmującego umowę przeniesienia własności, decyzji Wójta Gminy Ł. z dnia 6 kwietnia 2010 roku i 16 czerwca 2010 roku oraz decyzji Starosty (...) z dnia 28 maja 2010 roku i 23 lipca 2010 roku, a także w oparciu o oględziny nieruchomości oraz przesłuchanie wnioskodawcy i uczestniczki postępowania, że wnioskodawca i uczestniczka postępowania są współwłaścicielami po 1/2 części przedmiotowej nieruchomości, przy czym działkę gruntu nabyli będąc w nieformalnym związku, za środki pochodzące w połowie od każdego z nich. Następnie wnioskodawca i uczestniczka na działce gruntu wchodzącej w skład przedmiotowej nieruchomości rozpoczęli budowę domu jednorodzinnego i budynku garażowego, jednakże budowa ta nie została do dzisiaj ukończona, albowiem w marcu 2013 roku oboje rozstali się.

Ponadto na podstawie opinii pisemnej biegłej sądowej M. K. z dnia 21 listopada 2014 Sąd ustalił, że aktualna wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości z zabudową jednorodzinną wynosi kwotę 300.500 złotych. Sąd w całości przy tym zaakceptował tę opinię biegłej, stwierdził bowiem, że nie zawiera ona luk, jest pełna, jasna i wyczerpująca, przedstawione w niej wnioski zostały należycie i rzeczowo uzasadnione. Biegła przytoczyła bowiem wszystkie argumenty, którymi się kierowała sprowadzając opinię i jednocześnie poparła ją fachowymi wyjaśnieniami, odwołującymi się do posiadanej wiedzy specjalistycznej. Należy także wyraźnie stwierdzić, że przedstawione w opinii sposób rozumowania biegłej jest logiczny i zgodny z doświadczeniem życiowym oraz wskazaniem wiedzy. Nie ujawniły się przy tym żadne powody, które osłabiłyby zaufanie do wiedzy i bezstronności biegłej. Warto przy tym zauważyć, że dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości biegła dokonała jej oględzin, a także wybrała do porównania nieruchomości najbardziej do niej podobne, a co istotne – wartość tej nieruchomości określiła według stanu na dzień oględzin nieruchomości oraz według cen rynkowych na datę sporządzenia opinii. Tym samym w ocenie Sądu powyższa opinia stanowi całkowicie wiarygodny dowód stwierdzonych w niej faktów. Nie uszło przy tym uwadze Sądu, że zarówno wnioskodawca, jak uczestniczka postępowania nie wnieśli do tej opinii żadnych zastrzeżeń w zakresie określenia wartości nieruchomości.

Jednocześnie Sąd ustalił na podstawie dowodu z przesłuchania wnioskodawcy i uczestniczki postępowania, że zarówno M. Ł. (1), jak i I. D. są zgodni co do tego, aby przedmiotową nieruchomość przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy ze spłatą na rzecz uczestniczki postępowania. W tych okolicznościach należało zatem przyjąć ten sposób zniesienia współwłasności. Nie uszło również uwadze Sądu, że wnioskodawca będzie dysponować środkami finansowymi wystarczającymi do spłaty udziału uczestniczki we współwłasności. Analiza podanych wyżej argumentów wskazuje więc ponad wszelką wątpliwość, że aktualnie najlepszym sposobem zniesienia współwłasności tej nieruchomości z punktu widzenia interesów dotychczasowych współwłaścicieli jest przyznanie tej nieruchomości na wyłączną własność M. Ł. (1).

Dodatkowo należy zaznaczyć, jak już wyżej wskazano, że Sąd ustalił wartość nieruchomości oparciu o opinię biegłej na kwotę 300.500 złotych. Niemniej jednak, jak słusznie zauważył wnioskodawca, z przeglądu dotychczasowego orzecznictwa Sądu Najwyższego wprost wynika, iż jednolicie przyjmuje się, że w sprawach działkowych sąd przydzielający jednemu z uczestników nieruchomość obciążoną hipoteką, powinien określić wartość tej nieruchomości z uwzględnieniem obciążenia hipotecznego. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę stanowisko to podziela. Za jego trafnością przemawia przede wszystkim wzgląd na istotę hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego, związanego z oznaczoną wierzytelnością i służącego do jej zabezpieczenia (art. 244 k.c. oraz art. 65 i następane ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Wierzycielowi hipotecznemu przysługują dwa uprawnienia, a mianowicie pierwszeństwo zaspokojenia się z nieruchomości przed dłużnikami osobistymi i skuteczność wobec kaźdoczesnego właściciela nieruchomości. Ustanowienie hipoteki rodzi odpowiedzialność rzeczową, polegającą na tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia w wysokości jego wartości. Natomiast odpowiedzialność osobista, która może zachodzić razem z rzeczową, jest odpowiedzialnością całym majątkiem dłużnika. Dopuszczalne jest oddzielenie dopuszczalności rzeczowej od osobistej, do czego może dojść na przykład w razie nabycia nieruchomości obciążonej hipoteką. Przez nabycie nieruchomości obciążonej nabywca staje się dłużnikiem rzeczowym odpowiadającym tylko z nieruchomości, natomiast zbywca pozostaje dłużnikiem osobistym. Do oddzielenia odpowiedzialności rzeczowej od osobistej prowadzi może również orzeczenie działowe sądu przyznające nieruchomość obciążoną hipoteką jednemu z uczestników, jeden z nich będzie bowiem odpowiadał osobiście, a drugi zarówno osobiście, jak i rzeczowo. Trzeba dodać, że orzeczenie działowe sądu przyznające nieruchomość jednemu z uczestników nie prowadzi do wygaśnięcia hipoteki. Nie oznacza to jednak, że po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności dopuszczalne są między uczestnikami tego postępowania wzajemne rozliczenia z tytułu spłaty kredytu zabezpieczonego hipoteką. Rozstrzyganie o roszczeniach między współwłaścicielami należy bowiem do postępowania o zniesienie współwłasności, z tym że rozstrzygnięcie to obejmuje okres do chwili likwidacji współwłasności. Z kolei po uprawomocnieniu się postanowienia znoszącego współwłasność, które tworzy nowy stan prawny, nie byłoby już podstaw do zastosowania art. 207 k.c. do rozliczeń z tytułu kredytu spłaconego po likwidacji wspólności.

Wobec powyższego Sąd odjął od wartości rynkowej nieruchomości ustalonej przez biegłą na kwotę 300.500 złotych sumę z tytułu niespłaconego kredytu, to jest kwotę 97.919 złotych 25 groszy, wynikającą z dowodu w postaci zaświadczenia (...)w K. z dnia 23 sierpnia 2016 roku. Rzeczywista zatem wartość przedmiotowej nieruchomości wyniosła kwotę 202.580 złotych 75 groszy.

Mając powyższe na względzie, na podstawie przytoczonych przepisów, należało orzec jak w punkcie pierwszym postanowienia.

Jak wskazano wyżej, w świetle przepisu artykułu 212 paragraf 2 k.c., rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Z kolei przepis artykułu 618 paragraf 1 k.p.c. stanowi, iż w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga również o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. W związku z tym, że w niniejszej sprawie przedmiotowa nieruchomość została przyznana wnioskodawcy M. Ł. (1), zobowiązany on był do spłaty udziału uczestniczki postępowania we współwłasności tej nieruchomości. Wartość zaś tego udziału wynosiła kwotę 101.290 złotych 37 groszy.

Przepis artykułu 212 paragraf 3 zdanie 1 k.c. stanowi jednocześnie, że w przypadku, gdy zostały ustalone dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. Stosownie do tego obowiązku Sąd ustalił, że powyższą kwotę wnioskodawca spłaci jednorazowo w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia. Ustalając taki sposób zapłaty i jej termin Sąd miał przede wszystkim na względzie, że uczestniczka postępowania zadeklarowała, że chce jednorazowej spłaty właśnie w takim terminie, a przy tym jednocześnie wnioskodawca nie opanował takimi sposobami rozliczenia z uczestniczką. W ocenie Sądu również wnioskodawca, po odliczeniu nakładów, o których mowa będzie poniżej, jest w stanie wygospodarować taką kwotę. Jednocześnie Sąd miał na względzie, że termin uiszczenia spłaty określony

w postanowieniu sądowym musi przypadać na okres po uprawomocnieniu się postanowienia ją zasądającego (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 roku, II CK 21/02, niepublikowane). Dodatkowo Sąd ustalił obowiązek zapłaty odsetek ustawowych na wypadek opóźnienia w płatności.

Z tych względów, w oparciu o wskazane przepisy orzeczono jak w punkcie czwartym postanowienia.

Wnioskodawca wniósł także, na podstawie powołanego przepisu artykułu 618 paragraf 1 zdanie 1 k.p.c., o rozliczenie poczynionych przez niego nakładów i wydatków na nieruchomości wspólną, przy czym związanych z budową domu jednorodzinnego w łącznej kwocie 124.131 złotych 2 grosze oraz związanych ze spłatą kredytu i utrzymaniem budowy domu jednorodzinnego o łącznej wartości 57.930 złotych 97 groszy. Podstawę materialnoprawną takiego rozliczenia stanowią zaś przepisy artykułu 206 k.c. i 207 k.c. W tym aspekcie

w pierwszej kolejności należało podnieść, że na podstawie dowodów z dokumentów w postaci: umowy kredytu numer 260/M/12/03 z dnia 13 lipca 2012 roku, harmonogram spłaty kredytu i historii rachunku bankowego wnioskodawcy za lata 2012, 2013, zawiadomień (...) w K. z dnia 3 października 2012 roku i 2 kwietnia 2013 roku, faktury VAT numer (...), faktury VAT numer (...) z dnia 16 lutego 2010 roku wraz z dowodem zapłaty, zamówienia numer 80/10 z dnia 14 kwietnia 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 17 maja 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 26 maja 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 7 czerwca 2010 roku wraz z dowodem zapłaty, decyzji numer (...) z dnia 28 czerwca 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 10 sierpnia 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 18 sierpnia 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 26 sierpnia 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 30 sierpnia 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 3 września 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 7 września 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 8 września 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 15 września 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 15 września 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 18 września 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 22 września 2010 roku, faktury korygującej z dnia 22 września 2010 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 8 października 2010 roku, decyzji numer (...) z dnia 3 lutego 2011 roku, faktury zaliczkowej VAT numer (...) z dnia 22 lutego 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 7 kwietnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 8 kwietnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 8 kwietnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 9 kwietnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 13 kwietnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 13 kwietnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 18 kwietnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 19 kwietnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 26 kwietnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 27 kwietnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 9 maja 2011 roku, faktury zaliczkowej VAT numer (...) z dnia 23 maja 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 25 maja 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 26 maja 2011 roku, zaliczki na wieźbę dachową numer KP 19/05/11 z 31 maja 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 31 maja 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 14 lipca 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 19 lipca 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 19 lipca 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 27 lipca 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 28 lipca 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 29 lipca 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 1 sierpnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 3 sierpnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 4 sierpnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 8 sierpnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 10 sierpnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 11 sierpnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 24 sierpnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 6 września 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 7 września 2011 roku wraz z dowodem zapłaty, faktury VAT numer (...) z dnia 7 września 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 15 września 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 20 września 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 28 września 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 29 września 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 13 października 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 24 października 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 29 grudnia 2011 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 29 grudnia 2011 roku, faktury VAT numer (...), faktury VAT numer (...) z dnia 2 stycznia 2012 roku, faktury VAT numer (...), faktury VAT numer (...) z dnia 2 stycznia 2012 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 19 stycznia 2012 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 27 stycznia 2012 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 24 lutego 2012 roku, paragonu numer (...) -24 z dnia 8 marca 2012 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 17 marca 2012 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 17 marca 2012 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 21 marca 2012 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 27 marca 2012 roku, umowy o wykonanie wyceny nieruchomości na potrzeby kredytu z dnia

12 czerwca 2012 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 18 czerwca 2012 roku, faktury VAT numer (...) z dnia 30 czerwca 2012 roku i faktury VAT numer (...) z dnia 20 sierpnia 2010 roku, umów kredytu gotówkowego elastyczny złotych na cele konsumpcyjne dla osób fizycznych numer 391/K/09/03 z dnia 30 lipca 2009 roku i numer 123/K/11/03 z dnia 22 kwietnia 2011 roku, zeznań podatkowych PIT 37 za 2008 rok, PIT 11 oraz PIT 37 za 2009 rok, PIT 11 oraz PIT 37 za 2010 rok, PIT 11 za 2011 rok, oświadczenia rozliczeniowego firmy (...) w E.-B. za okres od lipca do grudnia 2011 roku, zeznania podatkowego PIT 36 za 2011 rok, zaświadczenia UE/ (...) za 2011 rok, zeznania podatkowego PIT 36 za 2012 rok, zaświadczenia UE/ (...) za rok 2012, oświadczenia rozliczeniowego z firmy (...) w E.-B. za okres od stycznia do czerwca 2012 roku, umowy kupna sprzedaży pojazdu z dnia 12 października 2010 roku, umów kredytowych numer (...) z dnia 8 września 2008 roku, numer 22/R4/10/03 z dnia 4 czerwca 2010 roku, numer 242/K/11/03 z dnia 20 lipca 2011 roku i numer 390/K/12/03, wyciągów z rachunku bankowego wnioskodawcy prowadzonego w (...)w K. za okres od 1 stycznia 2009 roku do 5 września 2013 roku, wyciągów z rachunku wnioskodawcy za okres od października 2011 roku do grudnia 2012 roku, zeznania podatkowego PIT 11 uczestniczki postępowania za rok 2008, za rok 2009, za rok 2010, w tym za okres od 10 sierpnia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku, za rok 2011, w tym z tytułu umowy zlecenia i za rok 2012 oraz PIT 8C za rok 2012, historię rachunku bankowego uczestniczki postępowania prowadzonego przez (...)w K. za okres od 2 stycznia 2009 roku do 22 listopada 2012 roku, kartoteki kredytu (...) - (...) dotyczącej umowy numer (...) z dnia 30 lipca 2009 roku, kartoteki kredytu dotyczącej umowy numer (...) z dnia 22 kwietnia 2011 roku i kartoteki kredytu (...) - (...) - (...) dotyczącej umowy numer (...)

z dnia 13 lipca 2012 roku, książeczki oszczędnościowej wnioskodawcy numer (...), a także na podstawie opinii pisemnej biegłej sądowej M. K. z dnia 21 listopada 2014 roku, pisemnej opinii uzupełniającej tej biegłej z dnia 17 kwietnia 2015 roku, ustnych wyjaśnień biegłej sądowej M. K. tej opinii pisemnej, jak również zeznań świadków K.

G., G. D., B. P., R. M., M. Ł. (2) i

D. S. oraz przesłuchania wnioskodawcy i uczestniczki postępowania, Sąd ustalił, że jeśli chodzi o nakłady związane z budową domu jednorodzinnego, to były one ponoszone wspólnie w równym stopniu przez wnioskodawcę i uczestniczkę postępowania, mimo że uczestniczka nie przedstawiła żadnych faktur bądź podobnych dokumentów, wystawionych na swoje nazwisko, potwierdzających te nakłady. Przedstawione przez wnioskodawcę faktury odzwierciedlają bowiem jedynie fakt dokonywania przez niego zakupu towarów lub usług wskazanych w treści tych faktur oraz fakt dokonywania zapłaty za zakupiony towar lub usługę. Treść tych faktur nie wykazuje natomiast, iż wnioskodawca samodzielnie sfinansował zakup towaru lub usługi. Podnieść bowiem należy, że przedstawione przez wnioskodawcę dowody na potwierdzenie osiąganych dochodów i innych środków pieniężnych stoją w sprzeczności z twierdzeniami wnioskodawcy, że to on ponosił wszystkie koszty budowy, a dodatkowo jeszcze spłacał z własnych środków kredyt zaciągnięty przez uczestniczkę postępowania. Twierdzenia te nie pokrywają się bowiem z dowodami, jakie wnioskodawca przedstawił w zakresie środków finansowych, którymi dysponował w latach 2009-2012, a których sumaryczna wartość jest niższa

od wartości nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość. Z drugiej strony

uczestniczka postępowania wykazała, że w trakcie prowadzenia wspólnej inwestycji pracowała

i mieszkała u swoich rodziców, a co za tym idzie, przeznaczała praktycznie całe swoje wynagrodzenie za pracę na sfinansowanie prac budowlanych. Na ten cel zaciągnęła również kredyty w (...)w K.. Co więcej, nie uszło uwadze Sądu, że w trakcie oględzin nieruchomości wnioskodawca potwierdził fakt większego udziału w wykonywanych robotach budowlanych rodziny uczestniczki postępowania. Na podstawie natomiast notatki sporządzonej w trakcie oględzin przez biegłą, a podpisanej przez wnioskodawcę i uczestniczkę postępowania, biegła ta skalkulowała wartość robót budowlanych wykonywanych przez członków rodzin wnioskodawcy i uczestniczki postępowania. Podkreślić przy tym należy, że przedstawione w opinii biegłej wyliczenia pokrywają się z kwotami, o których uznanie wnioskodawca wnioskował, pokrywają się one też z ustaleniami z oględzin nieruchomości, a przede wszystkim są adekwatne do dowodów przedstawionych przez wnioskodawcę na potwierdzenie wysokości środków pieniężnych, którymi dysponował. Zarówno bowiem oświadczenia wnioskodawcy, jak i przedstawione przez niego dowody wskazują, że poniósł on sumaryczne nakłady na nieruchomość w konkretnej kwocie, to jest 124.131 złotych i 02 grosze plus 10.347 złotych 42 grosze. Skoro zaś w piśmie przygotowawczym z dnia 31 grudnia 2014 roku wnioskodawca uznaje za prawidłową ustaloną przez biegłą wartość rynkową wszystkich nakładów na nieruchomość na kwotę 300.500 złotych, to niezrozumiałe jest późniejsze jego stanowisko zaprzeczające swoim wcześniejszym oświadczeniom i złożonym dowodom, a kwestionujące wyliczenia biegłej sądowej, która w swojej opinii przedstawiła, że nakłady wnioskodawcy i członków jego rodziny wynoszą 138.230 złotych, czyli są większe od sumy wynikającej z podsumowania zakupu towarów i usług, spłaty kredytu i ponoszenia kosztów utrzymania budowy przedstawionych przez wnioskodawcę we wniosku. Okoliczność ta spowodowała natomiast, że Sąd zmuszony był oddalić wniosek wnioskodawcy o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu budownictwa ogólnego i szacowania nieruchomości, albowiem w zaistniałej sytuacji zmierzałby on jedynie do przedłużenia niniejszego postępowania. Jednocześnie Sąd oddalił wniosek wnioskodawcy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości i podatków, albowiem okoliczność, na jaką dowód ten miał być przeprowadzony, to jest wysokość dochodów uzyskanych przez wnioskodawcę w latach 2011-2012, wynika wprost z innych dowodów przedłożonych przez M. Ł. (1). W związku z tym należało przyjąć, że współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości w równym stopniu ponieśli nakłady związane z budową domu jednorodzinnego.

Dlatego też Sąd orzekł jak w punkcie drugim postanowienia.

Odnosnie natomiast żądania zwrotu nakładów i wydatków poczynionych przez wnioskodawcę na spłatę kredytu i utrzymanie budowy domu należy wskazać, że są to wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości i tym samym stosownie do udziału uczestniczki we współwłasności nieruchomości była ona zobowiązana do ich poniesienia. Podkreślić przy tym należy, że Sąd w rozliczeniu żądania wnioskodawcy uwzględnił oprócz niekwestionowanych przez uczestniczkę rat kredytu zaciągniętego na budowę domu także wydatki ponoszone przez wnioskodawcę na ogrzewanie nieruchomości, skoro należy ją w zimie ogrzewać przynajmniej w stopniu minimalnym, aby nie doprowadzić do jej dewastacji. Tym samym koszty ogrzewania powinien ponieść każdy ze współwłaścicieli, zwłaszcza że nikt nie zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości. Z tego też powodu należało przyjąć do rozliczenia wszelkie opłaty za media (energia elektryczna, woda, wywóz śmieci), skoro w istotnym czasie nikt nie mieszkał w tej nieruchomości. Niezbędnymi wydatkami i ciężarami związanymi z rzeczą wspólną obciążającymi współwłaścicieli są też bez wątpienia ciężary publiczne, podatki, a także gospodarcze ciężary „prywatne”, zwłaszcza ubezpieczenia. Tym samym wnioskodawca zasadnie domagał się od uczestniczki postępowania zwrotu połowy poniesionych przez siebie na powyższe cele nakładów i wydatków.

Analizując zaś zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a w szczególności dokumenty złożone przez wnioskodawcę, dotyczące dokonania płatności opłat i innych wydatków, w tym: rachunki (...) Spółki z o.o. w K. wraz z dowodami ich opłacenia, faktury VAT numer (...) z dnia 10 czerwca 2013 roku, numer (...) z dnia 23 listopada 2013 roku, numer (...) z dnia 24 sierpnia 2013 roku, numer (...) z dnia 18 lutego 2014 roku, numer 2/1/2015 z dnia 2 stycznia 2015 roku, numer (...) z dnia 15 października 2015 roku, polisy ubezpieczeniowe (...) wraz z dowodami ich

opłacenia, dowody wpłat do (...)w K., dowody wpłat podatku od nieruchomości i podatku rolnego wraz z decyzjami Wójta Gminy Ł. oraz zaświadczenie(...)w K. z dnia 24 sierpnia 2016 roku wraz z harmonogramem spłaty zadłużenia, Sąd ustalił natomiast, że wysokość tych nakładów i wydatków wynosi kwotę 46.758 złotych 71 groszy. Wyjaśniając przy tym różnicę między zgłoszonym w tym zakresie żądaniem wnioskodawcy w kwocie 57.930 złotych 97 groszy, w pierwszym rzędzie należy zaznaczyć, że nakłady określone we wniosku na kwotę 10.347 złotych 42 grosze zostały udokumentowane jedynie w kwocie 2.389 złotych 51 groszy, a obejmowały opłatę faktury za wodę za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, opłacenie polisy za okres 30 listopada 2012 roku, 29 listopada 2013 roku, opłacenie podatku od nieruchomości i podatku rolnego za rok 2013, opłacenie rachunków za energię elektryczną za okres od sierpnia 2013 roku do grudnia 2013 roku i zakup drewna opałowego. Pozostałe dokumenty dołączone do wniosku dotyczyły natomiast nakładów na budowę domu jednorodzinnego, o których była już mowa wyżej. Z kolei, jeśli chodzi o wydatki wymienione w piśmie przygotowawczym z dnia 17 grudnia 2013 roku, to Sąd mógł uwzględnić jedynie te dotyczące zakupu węgla na ogrzewanie w kwocie 1.909 złotych oraz opłacenia polisy w kwocie 424 złote, albowiem wydatki na opłacenie rachunków za energię elektryczną za okres od sierpnia 2013 roku do grudnia 2013 roku w kwocie 1.170 złotych 35 groszy zostały już uwzględnione na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku. Odnosząc się natomiast do wydatków ujętych w piśmie przygotowawczym z dnia 10 czerwca 2014 roku, to Sąd zwrócił uwagę na fakt, że wkraśl się w tym piśmie błąd rachunkowy, zatem wysokość łącznych wydatków i nakładów opisanych szczegółowo w tym piśmie wynosi kwotę 15.259 złotych 71 groszy. Analizując z kolei wydatki wymienione w piśmie przygotowawczym z dnia 16 lutego 2015 roku Sąd dostrzegł, że ich wysokość winna wynieść kwotę 8.199 złotych 60 groszy, a nie jak wskazał wnioskodawca 12.906 złotych 81 groszy. Wynika to z faktu, że wnioskodawca w piśmie tym ponownie przedstawił do rozliczenia spłaty rat kredytu za miesiące od stycznia 2014 roku do maja 2014 roku. Należność z tego tytułu, to jest 4.707 złotych 21 groszy, została już ujęta i rozliczona w piśmie przygotowawczym z dnia 10 czerwca 2014 roku. Z kolei wydatki w kwocie 11.900 złotych 83 grosze, określone w piśmie przygotowawczym z dnia 8 lutego 2016 roku, należało uwzględnić w całości, natomiast wydatki ujęte w piśmie przygotowawczym z dnia 29 sierpnia 2016 roku należało pomniejszyć o kwotę spłaty raty kredytu za styczeń 2016 roku, to jest o kwotę 837 złotych 17 groszy, albowiem została ona rozliczona już w piśmie przygotowawczym z dnia 8 lutego 2016 roku.

Dlatego też, w oparciu o powołane przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie trzecim postanowienia.

Mając zaś na uwadze treść cytowanego już przepisu artykułu 618 paragraf 1 k.p.c. oraz w związku z tym, że w niniejszej sprawie wnioskodawca poniósł nakłady i wydatki na wskazaną nieruchomość w kwocie 46.758 złotych 71 groszy uczestniczka postępowania była zobowiązana do zwrotu poniesionych przez niego nakładów stosownie do jej udziału we współwłasności nieruchomości wynoszącego 1/2 części, czyli kwoty 23.379 złotych 35 groszy. Stosownie zaś do obowiązku opisanego w artykule 212 paragraf 3 zdanie pierwsze k.c. Sąd ustalił, że powyższą kwotę uczestniczka spłaci jednorazowo w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia. Ustalając taki sposób zapłaty i jej termin Sąd miał przede wszystkim na względzie, że uczestniczka będzie dysponować wskazaną kwotą dopiero w momencie spłaty jej udziału w nieruchomości wspólnej przez wnioskodawcę. Jednocześnie Sąd miał na względzie, że termin uiszczenia spłaty określony w postanowieniu sądowym musi przypadać na okres po uprawomocnieniu się postanowienia ją zasądzającego. Dodatkowo Sąd ustalił obowiązek zapłaty odsetek ustawowych na wypadek opóźnienia w płatności.

Z tych względów w oparciu o wskazane przepisy orzeczono jak w punkcie piątym postanowienia.

Zgodnie z przepisem artykułu 624 zdanie drugie k.p.c. jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy albo jej część przypadnie współwłaścicielom, który nie włada tą rzeczą lub jej częścią, sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności orzeknie również co do wydania jej przez pozostałych współwłaścicieli, określając stosownie do okoliczności termin wydania. Mając więc na względzie, że uczestniczka postępowania również jest w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, która to nieruchomość w wyniku zniesienia współwłasności przypada wnioskodawcy, Sąd nakazał jej opróżnienie, opuszczenie i wydanie przedmiotowej nieruchomości na jego rzecz. Sąd uznał przy tym, że nieruchomość powinna być wydana w terminie sześciu miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, albowiem jest to termin spłaty udziału uczestniczki nieruchomości przez wnioskodawcę.

Mając powyższe na względzie, na podstawie przytoczonych przepisów, orzeczono jak w punkcie szóstym postanowienia.

Według natomiast wyrażonej w artykule 520 paragraf 1 k.p.c. zasady, każdy uczestnik postępowania nieprocesowego ponosi koszty, które sam wydatkował bezpośrednio lub które powstały na skutek uwzględnienia przez sąd jego wniosku o przeprowadzenie określonych czynności. Stosownie natomiast do przepisu artykułu 113 ustęp 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić i których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasady obowiązujące przy zwrocie kosztów procesu, a więc w niniejszej sprawie przepisu artykułu 520 paragraf 1 k.p.c. Mając zaś na uwadze, iż w toku postępowania ze Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Dzierżonowie została pokryta część wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłej sądowej w łącznej kwocie 3.666 złotych 68 groszy, należało tą kwotą obciążyć wnioskodawcę i uczestniczkę postępowania, stosownie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości, a zatem w kwotach po 1.833 złote 34 grosze.

W tych okolicznościach, na podstawie przytoczonych przepisów, należało orzec jak w punkcie siódmym postanowienia.

Mając natomiast na uwadze, że zdaniem Sądu brak było podstaw w niniejszej sprawie do odstępstwa od zasady wyrażonej w artykule 520 paragraf 1 k.p.c., albowiem wnioskodawca i uczestniczka postępowania w równym stopniu zainteresowani byli wynikiem postępowania, Sąd oddalił ich wnioski o zasądzenie kosztów postępowania. Z tych względów na podstawie przytoczonych przepisów orzeczono jak w punkcie ósmym postanowienia.