

Sygnatura akt XI Ns 96/14

POSTANOWIENIE

W., dnia 17 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Anna Małecka

Protokolant:Karolina Suder

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z wniosku P. K. (1)

przy udziale W. K. (1)

o zniesienie współwłasności

postanawia

I. ustalić, iż przedmiotem zniesienia współwłasności między wnioskodawcą P. K. (1) a uczestniczką W. K. (1) jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 70,60 m², pozostające w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. o wartości 307.000 zł (trzysta siedem tysięcy złotych);

II. dokonać zniesienia współwłasności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ul. (...), szczegółowo opisanego w punkcie I w ten sposób, że przyznać je w całości uczestniczce W. K. (1);

III. zasądzić od uczestniczki W. K. (1) na rzecz wnioskodawcy P. K. (1) kwotę 76.750 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych) tytułem spłaty, płatne w terminie 1 roku od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia;

IV. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwotę 8.853,31 zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy złote trzydzieści jeden groszy) tytułem zwrotu nakładów płatne w terminie 1 roku od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia;

V. ustalić, iż wnioskodawca i uczestniczka ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie;

VI. zaliczyć na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone w sprawie koszty postępowania.

Sygnatura akt XI Ns 96/14

UZASADNIENIE

We wniosku złożonym dnia 4 lutego 2014 r. wnioskodawca P. K. (1) domagał się zniesienia współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ul. (...), o powierzchni 70,60 m², pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. poprzez przyznanie tego prawa uczestniczce W. K. (1) oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawcy spłaty w wysokości 62.500 zł.

Uzasadniając wniosek P. K. (1) wskazał, że jest przedmiotowe prawo do lokalu przysługujące mu w udziale wynoszącym 1/4, zaś uczestniczka w 3/4. Uczestnik nie zamieszkuje w tym lokalu, mieszka tam wraz z uczestniczką jego ojciec wraz z 5 dziećmi, lecz nie uiszczają należnych opłat. Wnioskodawca mieszka we własnym mieszkaniu, ponosząc koszty jego

utrzymania oraz spłacając kredyt. Zadłużenie powstające w następstwie nieuiszczenia opłat za lokal przy ul. (...) we W. narusza interesy majątkowe wnioskodawcy.

W piśmie z dnia 8 lipca 2014 r. (k. 33) uczestniczka W. K. (1), wnosząc o zniesienie współwłasności poprzez przyznanie jej przedmiotowego prawa lokalu wnioskowała o rozłożenie spłaty raty dostosowane do jej możliwości finansowych. Uczestniczka zakwestionowała podaną przez wnioskodawcę wartość prawa do lokalu i wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości prawa do lokalu. Wniosła nadto o orzeczenie nakładów na nieruchomości w postaci wymiany okien, na co wydatkowała 7.400 zł oraz z tytułu uiszczonych przez nią opłat eksploatacyjnych.

W piśmie przygotowawczym z dnia 18 września 2014 r. (k. 84) uczestniczka domagała się zasądzenia na jej rzecz kwoty 5.156,31 zł tytułem $\frac{1}{4}$ uiszczonych przez nią kosztów utrzymania lokalu, nie będących bieżącymi opłatami eksploatacyjnymi opłatami za media w łącznej kwocie 20.625,25 zł.

Na rozprawie w dniu 3 listopada 2015 r. (k. 178) wnioskodawca podał, iż domaga się zasądzenia od uczestniczki kwoty 76.750 zł tytułem spłaty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca P. K. (1) jest wnukiem uczestniczki W. K. (1) – najstarszym synem jej jedyne go syna W. K. (2). P. K. (1) pochodzi z pierwszego małżeństwa W. K. (2), jego ojciec ma z drugiego małżeństwa 5 dzieci.

/bezsporne/

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) przysługiwało małżonkom W. K. (1) i K. K. (1); po śmierci K. K. (1) spadek po nim – na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 8 grudnia 1998 r. w sprawie I Ns 1535/98 nabyli: żona W. K. (1) i syn W. K. w $\frac{1}{2}$ części każde z nich.

Umową darowizny z dnia 8 lutego 2007 r. P. K. (1) otrzymał od ojca W. K. (2) wynoszący $\frac{1}{4}$ części udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ul. (...), pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W., dla którego nie jest prowadzone księga wieczysta.

/dowód: umowa darowizny – akt notarialny z dnia 8.02.2007 r. – k. 6-8/

Również w dniu 8 lutego 2007 r. W. K. (1) sporządziła testament w formie aktu notarialnego, w którym do spadku po sobie powołała w całości wnuka P. K. (1).

Testament ten został odwołany w dniu 25 czerwca 2014 r., kiedy W. K. (1) sporządziła nowy testament w formie aktu notarialnego, powołując do całości spadku po sobie wnuczkę P. K. (2).

/dowód: 1. testament – akt notarialny z dnia 8.02.2007 r. – k. 9,

2. testament – akt notarialny z dnia 25.06.2014 r. – k. 39./

Po dokonaniu umowy darowizny spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. przysługiwało W. K. (1) w $\frac{3}{4}$ części, zaś P. K. (1) w $\frac{1}{4}$ części.

W czerwcu 2014 r. zaległość eksploatacyjna wynikająca z nieuiszczenia opłat czynszowych i za dostarczane media wynosiła 10.155,87 zł, wraz z odsetkami w kwocie 908,21 zł.

W sierpniu 2014 r. zaległość z tytułu opłat eksploatacyjnych wynosiła 13.190,04 zł, w tym: należności 12.008,11 zł i ustawowe odsetki za nieterminowe płatności 1.181,93 zł.

/dowód: 1. zaświadczenie SM (...) z dnia 23.06.2014 r. – k. 30,

2. zaświadczenie SM (...) z dnia 3.07.2014 r. – k. 45,

3. zaświadczenie SM (...) z dnia 2.09.2014 r. – k. 56./

W 2008 r. na zlecenie W. K. (1) i na jej koszt w lokalu położonym we W. przy ul. (...) dokonana została wymiana stolarki okiennej. Usługę wykonała (...) na podstawie umowy numer (...) zawartej z W. K. (1) dnia 28 kwietnia 2008 r. Uzgodniona cena wynosiła 7.400 zł – łącznie tytułem materiałów i robocizny.

/dowód: umowa z dnia 28.04.2008 r. – k. 40-42/

W okresie od dnia 8 lutego 2007 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r. koszty utrzymania lokalu przy ul. (...) we W. wyniosły 62.344,65 zł, z czego W. K. (1) uiszczała 50.336,54 zł (to jest różnicę między sumą należności 62.344,65 zł a sumą zaległości w opłatach 12.008,11 zł), co stanowi 80,73% należnych wpłat. Suma należności za centralne ogrzewanie, obowiązkowych opłat na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości, opłaty licznikowej (stałej, niezależnej od liczby osób zamieszkujących), uzupełnienia wykładu z tytułu wykupu gruntu i przeglądu instalacji, naprawy domofonów, utrzymania anten (azart), kosztów wymiany skrzynek, napraw domofonów wyniosła 35.164,04 zł. Pozostałe opłaty uzależnione są od bieżącego zużycia (energia elektryka, gaz) lub liczby osób mieszkających w mieszkaniu (dźwigi, wywóz nieczystości).

/dowód: zestawienie naliczeń – k. 58-60/

W lokalu mieszkalnym przy ul. (...) we W. zamieszkuje W. K. (1) z synem W. oraz pięciorgiem jego dzieci. Matka dzieci nie mieszka z nimi, nie pomaga w opiece nad dziećmi, nie łoży na ich utrzymanie, jest osobą uzależnioną od alkoholu i narkotyków. Zgodnie z wyrokiem Sadu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 18 lipca 2012 r. wydanego w sprawie III RC 504/12 była żona W. K. (2) – K. K. (1) winna uiszczać alimenty po 500 zł na dzieci: N. K., K. K. (2), P. K. (2), K. K. (3), P. K. (3) i K. K. (4) (łącznie 3.000 zł miesięcznie).

K. K. (2) została postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 14 listopada 2012 r. w sprawie I. N. 778/12 pozbawiona Władzy rodzicielskiej nad dziećmi: N. K., K. K. (2), P. K. (2), K. K. (3), P. K. (3) i K. K. (4).

Małżeństwo W. K. (2) i K. K. (2) zostało rozwiązane przez rozwód z winy K. K. (2) wyrokiem Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 29 stycznia 2015 r. wydanym w sprawie I C 181/14. W orzeczeniu tym wykonywanie władzy rodzicielskiej nad K. K. (2), P. K. (2), K. K. (3), P. K. (3) i K. K. (4) powierzono W. K. (2), poddając jej wykonywanie nadzorowi kuratora sądowego. Obowiązek alimentacyjny K. K. (2) określono na kwotę po 500 zł na małoletnie dziecko, łącznie 2.500 zł. Środki te wypłacane SA przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej we W..

W. K. (1) pobiera świadczenie emerytalne w wysokości 2.250 zł miesięcznie (w 2014 r. 2.050 zł miesięcznie). W. K. (2) nie pracuje, pobiera alimenty na małoletnie dzieci, zasiłek rodzinny ze środków pomocy społecznej oraz okazyjne zasiłki celowe z pomocy społecznej.

W. K. (1) służą prawa do nieruchomości, uzyskane w drodze spadkobrania po rodzicach. Obecnie w nieruchomości, należącej uprzednio do rodziców uczestniczki, mieszka jej siostra wraz z córką, która się nią opiekuje; W. K. (1) obiecała siostrze, że będzie mogła mieszkać do końca życia w domu rodzinnym, a uczestniczka nie będzie domagała się płatności z tego tytułu, do rozliczeń ma dojść między dziećmi uczestniczki i jej siostry.

W. K. (1) środki pochodzące ze świadczenia emerytalnego przeznacza w całości na koszty bieżącego utrzymania i zaspokajania potrzeb mieszkających z nią wnucząt, w tym zakupu podręczników i innych pomocy szkolnych, nie opłaca czynszu z powodu braku środków na ten cel. Uczestniczka nie zna wysokości świadczeń otrzymywanych przez syna, nie ustaliła z nim sposobu partycypowania w bieżących opłatach i wydatkach.

W. K. (1) może spłacać raty w wysokości 50-100 zł miesięcznie.

- /dowód: 1. przesłuchanie uczestniczki W. K. (1) – protokół rozprawy z dnia 4.09.2014 r., 00:12-00:38 – k. 62-63,
2. przesłuchanie uczestniczki W. K. (1) – protokół rozprawy z dnia 17.09.2015 r., 00:31-00:49 – k. 173-174,
3. wyrok SR dla Wrocławia-Fabrycznej z dnia 18.07.2012 r. – 74,
4. postanowienie SR dla Wrocławia-Fabrycznej z dnia 14.11.2012 r. – 75,
5. wyrok SO w Świdnicy z dnia 29.01.2015 r. – k. 158,
6. decyzja MOPS we W. z dnia 12.09.2014 r. – k. 159-160,
7. decyzja ZUS z dnia 1.03.2014 r. – k. 76,
8. decyzja ZUS z dnia 2.03.2015 r. – k. 154-157
9. decyzja MOPS we W. z dnia 20.08.2014 r. – k. 77-78,
10. decyzje Prezydenta W. z dnia 17.07.2014 r. – k. 79 i 80-82./

P. K. (1) jest zatrudniony w Biurze (...) w W. na stanowisku pracownika administracyjnego, stałe wynagrodzenie wynosi 700-900 zł brutto miesięcznie. Ze związku z K. S. ma córkę N., urodzoną w (...) r. Partnerka wnioskodawcy K. S. jest zarejestrowana jako bezrobotna od kwietnia 2013 r., obecnie poszukuje pracy. Rodzina korzysta z finansowej pomocy matki i ojczyma wnioskodawcy oraz rodziców jego partnerki.

P. K. (1) wraz z rodziną zamieszkuje w mieszkaniu położonym w S., lokal zakupiony w 2008 r. obciążony jest kredytem hipotecznym, zawartym na okres do 2038 r., stan zadłużenia w październiku 2015 r. wynosił 38.229,25 franków szwajcarskich, rata wynosi około 650 zł miesięcznie. Zakup mieszkania i jego remont został częściowo sfinansowany z oszczędności P. K. (1) pochodzących z okresu pracy w Irlandii, gdzie pracował w latach 2004-2010.

/dowód: 1. zaświadczenie 20.08.2015 r. – k. 167,

2. odpis skrócony aktu urodzenia – k. 166,
3. zaświadczeni PUP w W. z dnia 20.08.2015 r. – k. 166o,
4. pismo (...) k. 168,
5. przesłuchanie wnioskodawcy P. K. (1) – protokół rozprawy z dnia 17.09.2015 r., 00:08-00:31 – k. 172-173./

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 2 lutego 2015 r. wydanym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu w postępowaniu prowadzonym pod sygnaturą XI Nc 2342/15 zasądono solidarnie od W. K. (1), P. K. (1), W. K. (2) i N. K. kwotę 12.050,33 zł na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W..

/dowód: nakaz zapłaty z dnia 2.02.2015 r. – k. 161/

Lokal przy ul. (...) we W. zlokalizowany jest w budynku wielorodzinnym wykonanym w technologii tradycyjnej wielkopłytowej, wzniesionym w 1977 r., posadowionym na działce numer (...), obręb (...) - N., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą numer (...), stan budynku jest dobry. Lokal ma powierzchnię 70,90 m², położony jest na II piętrze (trzeciej kondygnacji budynku), składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, toalety, pomieszczenia przynależnego – piwniczego o powierzchni 1,87 m². Lokal jest w pełni wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej, ale cechuje się średnim standardem wyposażenia pomieszczeń. Na ścianach pomieszczeń położone są tynki cementowo-wapienne pokryte tapetami, w pokojach i w przedpokoju na podłogach

jest mozaika parkietowa w złym stanie, w kuchni pozostałości po płytkach ceramicznych, w łazience na ścianach i podłodze płytki ceramiczne, we wszystkich pomieszczeniach okna PCV.

Mieszkanie położone jest w na osiedlu (...) w kompleksie zabudowy mieszkalnej.

Wartość rynkowa lokalu wynosi 307.000 zł.

/dowód: opinia biegłego sądowego z dnia 19.12.2014 r. – k. 91-106./

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek wnioskodawcy P. K. (1) zasługiwał na uwzględnienie. Zgodnie z przepisem art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. W niniejszej sprawie zaszyły przesłanki do zniesienia współwłasności: istnieje współwłasność ułamkowa i nie została dokonana czynność prawa o której mowa w art. 210 zd. 2 k.c. (wyłączenie możliwości żądania zniesienia współwłasności).

Należy bowiem mieć na uwadze, iż współwłasność w częściach ułamkowych traktowana jest przez ustawodawcę jako stan tymczasowy, a każdy ze współwłaścicieli - bez względu na wolę pozostałych współwłaścicieli - może w każdym czasie żądać zniesienia współwłasności, to jest likwidacji łączącego współwłaścicieli stosunku prawnego.

Przepis art. 211 k.c. stanowi iż każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z przytoczonego unormowania wynika, iż zasadą jest, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej, który jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Jednakże uprawnienie żądania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej może być wyłączone (choć tylko wyjątkowo) w sytuacji gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Warunki takie wystąpiły w okolicznościach niniejszego postępowania. Przedmiotem współwłasności jest lokal mieszkalny położony w budynku wielorodzinnym, o powierzchni 70,60m², składający się z 7 pokoi. Powierzchnia lokalu, usytuowanie na piętrze budynku oraz rozkład pomieszczeń uniemożliwiają podział w naturze rzeczy wspólnej, w wyniku którego powstałyby dwa samodzielne lokale mieszkalne o dobrych walorach użytkowych. Okoliczność ta nie była sporna między uczestnikami postępowania. Uczestniczka W. K. (1) zamieszkuje w tym lokalu od wielu lat, jest osobą w wieku emerytalnym. Sąd miał także na uwadze, że uczestniczce przysługuje większy, bo wynoszący $\frac{3}{4}$ części udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

Zgodnie z art. 212 § 2 k.c. rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Przepis ten znajduje odpowiednie zastosowanie również i w niniejszym postępowaniu.

Realizując wolę i uwzględniając potrzeby uczestników postępowania sąd dokonał zniesienia współwłasności poprzez przyznanie uczestniczce W. K. (1) własności lokalu w całości. Sąd miał na względzie, że wnioskodawczyni zamieszkuje w lokalu, udostępniając go synowi oraz pięciorgu małoletnim wnuczkom, jest osobą w starszym wieku, która nie powinna być obciążana trudami wyszukiwania nowego lokum i przeprowadzki. Jednocześnie wnioskodawca dysponuje lokalem, który zaspakaja potrzeby mieszkaniowe swoje i jego rodziny, jego sytuacja zawodowa, poziom dochodów i obciążenie długoletnim kredytem nie pozwalają na przyznanie mu przedmiotowego lokalu.

Między uczestnikami postępowania sporna była wartość przedmiotowego lokalu. Ustalenia wartości przedmiotu współwłasności w postaci własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, sąd dokonał w oparciu o opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości jako, że wymagało to wiedzy specjalnej z tej dziedziny. Biegły w swojej opinii wyczerpująco i kompleksowo, posługując się metodą porównawczą, ustalił wartość prawa do lokalu mieszkalnego, położonego we W. przy ul. (...) na kwotę 307.000 zł.

Podkreślić należy, iż sąd uznał opinie biegłego za wyczerpujące, rzetelne, jasne i spójne, a wyceny w niej przedstawione nie odbiegające od ustaleń czynionych na potrzeby zbliżonych stanów faktycznych w innych postępowaniach. Biegły w czytelny, zrozumiały, a przy tym rzeczowy sposób opisał względy, jakimi kierował się przy wycenie lokalu, szczegółowo opisując zastosowaną metodę szacowania jego wartości rynkowej.

Zgodnie z art. 212 § 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. W myśl przepisu art. 212 § 3 k.c. 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.

Należna wnioskodawcy spłata odpowiada iloczynowi wysokości udziału P. K. (1) i wartości rynkowej mieszkania, stanowiącego przedmiot współwłasności i wynosi $\frac{1}{4}$ z kwoty 307.000 zł, to jest 76.750 zł. Sąd oznaczył termin spełnienia świadczenia na 1 rok od daty uprawomocnienia się orzeczenia w przedmiocie zniesienia współwłasności, uwzględniając tym samym stanowisko wnioskodawcy. Sąd miał na uwadze sytuację życiową i finansową W. K. (1) i – uwzględniając jej złożoność – nie znalazł podstaw, by nie obciążać uczestniczki obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy, lub ograniczyć ten obowiązek.

Sąd Rejonowy miał na względzie, iż wnioskodawczyni udziela swego (w przeważającej części) lokalu synowi oraz pięciorgu (wcześniej sześciorgu) jego dzieci, a jednocześnie angażuje się w opiekę nad wnukami, ich wychowanie oraz troszczy się o stałe zaspokajanie ich potrzeb, zaniedbując przy tym swoje zdrowie. Udzielając tak daleko idącej pomocy rodzinie syna, wnioskodawczyni nie jest jednocześnie zorientowana, jakimi środkami dysponuje jej syn, dlaczego nie podejmuje pracy, nawet dorywczej (zwłaszcza, że najmłodsze dziecko, urodzone w (...) r. chodzi już do szkoły, co powoduje, że nie ma konieczności całodziennej opieki), a jeżeli stan zdrowia nie pozwala mu na podjęcie pracy, dlaczego nie występuje o przyznane świadczenia rentowego.

Również nie podjęcie przez uczestniczkę inicjatywy w zakresie konkretnego ustalenia sposobu rozliczenia z siostrą lub jej córką należnych jej praw do majątku spadkowego po jej rodzicach w roku całego postępowania (trwającego ponad półtora roku) świadczy o braku woli uregulowania zobowiązań finansowych wobec wnioskodawcy.

Przez cały okres postępowania uczestniczka nie przedsięwzięła konkretnych działań ukierunkowanych na znalezienie sposobu finansowania zniesienia współwłasności w wyniku którego nabywa w całości prawo do lokalu, nie doprowadziła do założenia księgi wieczystej, nie zasięgnęła informacji w bankach co do możliwości uzyskania kredytu, nie osiągnęła porozumienia w zakresie uzyskania zaspokojenia z majątku spadkowego, jak również nie poczyniła ustaleń z synem W. K. (2), który wspólnie z nią zamieszkuje i z którym prowadzi wspólne gospodarstwo domowe, uczestnicząc w sposób niezwykle istotny w utrzymaniu jego dzieci i opiece nad nimi. Jak już wskazywano W. K. (1) nie ma wiedzy co do możliwości finansowych i zarobkowych syna, choć udzielając mu znacznej pomocy finansowej, będąc jednocześnie świadoma konieczności gromadzenia środków na spłatę wnioskodawcy, winna ustalić, czy mógłby on w większej mierze uczestniczyć w utrzymaniu rodziny, pozwalając uczestniczce na przeznaczanie mniejszej części swoich dochodów na pomoc jego dzieciom.

Określając czas spłaty na 1 rok od uprawomocnienia się orzeczenia sąd zmierzał do umożliwienia W. K. (1) podjęcia działań służących do poszukiwania środków finansowych potrzebnych na spłatę udziału wnioskodawcy.

Sąd nie uwzględnił wniosku uczestniczki o rozłożenie spłaty na raty w wysokości odpowiadającej możliwościom jej finansowym. Należy mieć bowiem na względzie, że nawet rozłożenie spłat na maksymalny dopuszczalny okres 10 lat (art. 212 § 3 k.c.) doprowadzi do ukształtowania raty na poziomie 639,60 zł miesięcznie ($76.750 \text{ zł} : 120 \text{ rat} = 639,58 \text{ zł}$), a więc w wysokości wyższej niż pozwala na to bieżący budżet uczestniczki, która deklarowała możliwość spłat w wysokości 50-100 zł miesięcznie.

Nadto w przekonaniu sądu tak długi okres spłat godziłby w interes wnioskodawcy wobec braku zabezpieczenia zobowiązania (związanego z niezłożeniem księgi wieczystej dla przedmiotowego prawa i niemożnością ustanowienia hipoteki), jak i utratą rzeczywistej wartości pieniądza przez tak długi okres.

Jednocześnie biorąc pod uwagę sytuację wnioskodawcy, sąd zrównał termin uiszczenia należności z tytułu spłaty nakładów na rzecz uczestniczki, wyznaczając okres 1 roku.

Należało również wziąć pod uwagę, że wnioskodawca będący synem W. K. (2) z pierwszego małżeństwa nie otrzymywał wcześniej wsparcia od ojca i jego rodziny, zaś stałej pomocy udzielają mu matka (pierwsza żona W. K. (2)) i jej obecny mąż. Sytuacja majątkowa i finansowa P. K. (1) nie jest obecnie komfortowa, prowadzi wraz z partnerką i córką wspólne gospodarstwo domowe, w którym jest jedyną osobą zarabiającą, przy czym wysokość jego dochodów nie jest znaczna i nie pozwala nawet na bieżące zaspokajanie potrzeb jego rodziny, co zmusza wnioskodawcę do korzystania z pomocy finansowej krewnych.

Sąd uwzględnił żądanie uczestniczki rozliczenia nakładów na lokal położony we W. przy ul. (...), jako znajdujące podstawę prawną w art. 207 k.c., zgodnie z którym 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. W toku postępowania poza sporem pozostawało, że koszty utrzymania lokalu ponosiła jedynie uczestniczka (choć nie w pełnych wysokościach należności). Wysokość tych nakładów wynika z pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 2 września 2014 r. (k. 57-60). Analizując strukturę wydatków składających się na czynsz należny spółdzielni, zauważyć można, że nie są to wydatki o jednolitym charakterze. Kwota świadczenia należnego spółdzielni obejmuje szereg należności częściowych, wynikających z różnych tytułów i w różny sposób obliczanych. Niektóre ze składników czynszu ustalane były według wskazań liczników albo według ilości osób korzystających z lokalu; konieczność ponoszenia tych nakładów wiązała się zatem bezpośrednio z faktem eksploatacji lokalu przez określoną osobę. Tak było w przypadku zaliczek na opłaty za ciepłą i zimną wodę, gaz, w przypadku opłat za wywóz nieczystości, jak również w przypadku opłat za energię elektryczną ogólnego użytku. Co do tych kwot wskazać należy, iż potrzeba uiszczenia określonych opłat wynikała tylko z faktu, że uczestniczka wraz z synem i wnukami zamieszkiwała w lokalu, zatem nie ma podstaw do obciążania nimi nie korzystającego z lokalu wnioskodawcy. Inaczej było w przypadku tych opłat, które uiszczane miały być bez względu na to, czy w lokalu w ogóle ktoś zamieszkuje. Opłaty te były naliczane albo według powierzchni lokalu, albo miały stałą wysokość. Zdaniem sądu, w odniesieniu do tych opłat, za ich uregulowanie odpowiadają wszyscy współwłaściciele, bez względu na to, czy którykolwiek z nich mieszkał w lokalu.

W piśmie z dnia 18 września 2014 r. uczestniczka domagała się zasądzenia od wnioskodawcy na swoją rzecz kwoty 5.156,31 zł i – choć wysokość poniesionych opłat niezależnych od bieżącego korzystania z lokalu i ilości osób była wyższa niż wskazana przez wnioskodawczynię suma 20.625,25 zł – kwota została na rzecz wnioskodawczyni zasądzona, ponieważ w tym zakresie sąd orzeka wyłącznie na wniosek zgłoszony w postępowaniu w pierwszej instancji, a domagający się zwrotu nakładów zobowiązany jest dokładnie określić te żądania, zgodnie z art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Stosownie zaś do art. 321 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., żądaniami tymi sąd jest związany. (postanowienie SN z dnia 4 kwietnia 2012 r., sygn. I CSK 323/11). Rozliczenia nakładów poniesionych przez jednego ze współwłaścicieli dokonuje się wprawdzie w postępowaniu o zniesienie współwłasności, jednakże następuje to zgodnie z regułami odnoszącymi się do trybu procesowego, w którym sąd jest związany żądaniem strony, natomiast brak takiego żądania skutkować musi zaniechaniem orzekania w tej materii, gdyż w przeciwnym razie sąd dopuściłby się orzekania ponad żądanie.

Nakładem o charakterze użytecznym (co również nie było sporne między stronami był wydatek na wymianę okien w 2008 r., w całości sfinansowany przez W. K. (1), która w ten sposób doprowadziła do wymiany okien starego typu (drewnianych, skrzynkowych), na szczelne, energooszczędne okna PCV, ponosząc w związku z tym wydatek w wysokości 7.400 zł (k. 42).

Suma poniesionych przez uczestniczkę wydatków została zasądzona na jej rzecz od wnioskodawcy w punkcie IV postanowienia.

Orzeczenie o kosztach w punkcie V oparto o przepis art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Orzeczenie o kosztach w punkcie VI oparto przepis art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.