

Sygn. akt X C 146/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 17 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w G. W.. X Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Andrzej Miszcza

Protokolant: Marta Andrzejewska

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2016 r. w G. W..

sprawy z **powództwa A. O.**

przeciwko R. N.

o zapłatę

I. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki 2 694,46 (dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt cztery złote 46/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 19 lutego 2016 roku do dnia zapłaty,**

II. **oddala w pozostałym zakresie powództwo,**

III. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki 1 048,80 (tysiąc czterdzieści osiem złotych 80/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.**

UZASADNIENIE

A. O. wniosła o zasądzenie od pozwanego 14 058,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu; zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że posiada 27/32 udziały w prawie własności lokalu przy ul. (...). Pozwany posiada udział w wysokości 5/32. Pomimo takiego udziału zajmuje cały lokal i uniemożliwia powódce korzystanie z niego. Powódka ponosi koszty utrzymania mieszkania samodzielnie, w związku z tym domaga się zwrotu uiszczanego czynszu, podatku, opłat. Ponadto pozwany powinien płacić jej odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 800 zł miesięcznie.

Pozwany R. N. wniósł o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu wskazał, że wolą jego matki było, aby to on był właścicielem mieszkania. Ponadto sam płacił za mieszkanie w wysokości proporcjonalnej do zajmowanego pomieszczenia – pokoju.

Sąd rejonowy ustalił co następuje:

5 kwietnia 2013 r. K. N. i J. N. darowali na rzecz A. O. udział w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w wysokości 27/32 prawa. A. O. ustanowiła na rzecz K. N. prawo nieodpłatnego i dożywotniego użytkowania lokalu.

Pozwany wymienił zamki i uniemożliwił powódce dostęp do lokalu.

Dowód:

- Odpis wypisu aktu notarialnego z 5.04.2013 r. Rep. A (...) k.7-8
- postanowienie SR w G. W.. z 29.02.2016 r. w sprawie X Ns (...) k.125-126 akt X Ns 792/15
- zeznania K. O. k.42
- zeznania O. N. k.42
- zeznania A. O. k.42-43
- zeznania R. N. k.43

W okresie od 2 grudnia 2014 r. do 20 stycznia 2016 r. powódka za mieszkanie zapłaciła łącznie kwotę 3 814,39 zł, z czego 248,05 zł to niedopłata za wodę, 18 zł wywóz śmieci, 17 zł na rzecz E., 156,03 zł za paliwo gazowe oraz 86,74 zł na podatek od nieruchomości.

Pozwany we wskazanym okresie wpłacił łącznie 1 815,89 zł do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. W.. na poczet czynszu za mieszkanie przy ul. (...)

Wymiar opłat za mieszkanie przy ul. (...) w okresie od grudnia 2014 r. do stycznia 2016 r. wyniósł 5 241,01 zł. Na koniec stycznia 2016 r. mieszkanie miało nadpłatę w wysokości 964,14 zł.

W dniu 9 stycznia 2015 roku pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty 800 zł za bezumowne korzystanie z lokalu oraz wezwanie do bieżącego regulowania należności czynszowych.

Dowód:

- lista operacji na rachunku bankowym w okresie od 1.12.2014 r. do 21.12.2015 r. k.13-19
- potwierdzenie przelewu z 20.01.2016 r. k.26
- potwierdzenie wpłat ze SM (...) w G. W.. k.23-25, 52-55
- wezwanie do zapłaty z 19.12.2014 r. wraz z dowodem doręczenia k.9-10
- dowody wpłaty pozwanego k.47
- pismo z SM (...) w G. z 5.05.2016 r. k.51
- zeznania K. O. k.42
- zeznania O. N. k.42
- zeznania A. O. k.42-43
- zeznania R. N. k.43

W dniu 15 lipca 2015 r. A. O. złożyła wniosek o zniesienie współwłasności lokalu mieszkalnego położonego w G. W.. przy ul. (...). Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą X Ns (...). W dniu 18 lutego 2016 r. zamknięto rozprawę a 29 lutego 2016 r. ogłoszono postanowienie którym zniesiono współwłasność przedmiotowego lokalu przyznając je w całości na własność A. O. i zasądzono od niej na rzecz R. N. 18 750 zł tytułem spłaty jego udziału, płatną w 25 ratach po 750 zł, płatne do 25-go każdego miesiąca z góry, począwszy od 1 lipca 2016 roku z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności, którejkolwiek z rat. Sąd zasądził od R. N. na rzecz A. O. 2 300 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Postanowienie jest prawomocne z dniem 22 marca 2016 r.

Pozew w niniejszej sprawie wpłynął do sądu 3 lutego 2016 r.

Dowód:

- wniosek z 15.07.2015 r. k.2-3 akt X Ns (...)
- postanowienie SR w G. W.. z 29.02.2016 r. w sprawie X Ns (...) k.125-126 akt X Ns (...)
- prezentata SR w G. W.. na pozwie z 3.02.2016 r. k.2

Sąd rejonowy zważył, co następuje :

Zgodnie z art. 618 § 2 i 3 k.p.c. z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności odrębne postępowanie w sprawach wymienionych w paragrafie poprzedzającym jest niedopuszczalne. Sprawy będące w toku przekazuje się do dalszego rozpoznania sądowi prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności. Jeżeli jednak postępowanie o zniesienie współwłasności zostało wszczęte po wydaniu wyroku, przekazanie następuje tylko wówczas, gdy sąd drugiej instancji uchyli wyrok i sprawę przekaże do ponownego rozpoznania. Postępowanie w sprawach, które nie zostały przekazane, sąd umarza z chwilą zakończenia postępowania o zniesienie współwłasności. Po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w paragrafie pierwszym, chociażby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności.

Pozew w niniejszej sprawie wpłynął 3 lutego 2016 r. i w tym czasie w toku była sprawa o zniesienie współwłasności. Sąd nie zauważył informacji pełnomocnika powódki o toczącym się postępowaniu o zniesienie współwłasności i dlatego nie przekazał pozwu do sprawy X Ns (...). W związku z tym, że strona nie powinna ponosić negatywnych konsekwencji zaniechania sądu niniejsze powództwo należało rozpoznać i ocenić żądania powódki jako roszczenie współwłaścicielki z tytułu posiadania rzeczy. Takie rozstrzygnięcie uzupełni roszczenia współwłaścicieli w związku ze zniesieniem współwłasności.

Zgodnie z 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.

Z kolei art. 207 k.c. stanowi, że 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.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 7 stycznia 2009 r. w sprawie II CSK 390/08 (LEX nr 490512): „Za podstawę rozliczenia pożytków nie sposób przyjąć pożytków potencjalnych (możliwych do uzyskania w świetle opinii biegłego), lecz jedynie pożytki rzeczywiste (realnie uzyskane).” Z kolei w postanowieniu z 15 kwietnia 2011 r. w sprawie III CSK 191/10 (OSNC-ZD 2012 r., Nr 2, poz. 30) wskazał, że: „Korzyści współwłaścicieli z tytułu posiadania lokalu we wspólnej nieruchomości nie są pożytkami ani innymi przychodami z rzeczy wspólnej w rozumieniu art. 207 k.c.”

W niniejszej sprawie powódka nie udowodniła, że pozwany wynajmował mieszkanie innym osobą i czerpał z tego pożytki. W mieszkaniu pomieszkiwał jego syn, nieodpłatnie a tytuł do zamieszkiwania czerpał z prawa pozwanego i więzi rodzinnych ze współwłaścicielem. Sama powódka przesłuchiwana przed sądem wskazała, że nie ma wiedzy aby pozwany wynajmował mieszkanie i czerpał z tego tytułu pożytki. Nie wynika to z żadnego dowodu.

Tym samym sąd uznał za niezasadne żądanie pozwu w którym powódka domagała się zasądzenia od pozwanego zwrotu hipotetycznego pożytku, jaki mogła dać nieruchomość z czynszu najmu. Rozliczenia współwłaścicieli dotyczą realnie uzyskanych a nie potencjalnych, hipotetycznych.

Już tylko na marginesie należy wskazać, że pozwany był uprawniony do współposiadania i korzystania z lokalu w 5/32 części. Tym samym przyjąć należało, że miał prawo korzystać z jednego pokoju, kuchni, łazienki, co tym bardziej

jest usprawiedliwione, że w taki sposób użytkował to mieszkanie jeszcze za życia babci powódki i nie budziło to sprzeciwu pozostałych członków rodziny i uznać należy, że odpowiadało to udziałowi jaki posiadał w nieruchomości wspólnej. Rozważając hipotetyczną wartość czynszu za wynajęcie pozostałej części mieszkania należy mieć na uwadze, że potencjalny najemca musiałby mieszkać z pozwanym. Jak wskazał zeznający mąż powódki, sama powódka oraz O. N. pozwany ma problem alkoholowy, zaś powódka z mężem wskazywali na jego niewłaściwe zachowanie, uskarżanie się sąsiadów na jego zachowanie co także zostało ujawnione w sprawie X Ns (...) w zeznaniach świadka Z. D. – sąsiadki pozwanego. W tych okolicznościach mowa o potencjalnym czynszu jawi się jako czysto iluzoryczna. Próżno bowiem szukać najemcy, który chciałby mieszkać z alkoholikiem, urządzającym libacje alkoholowe, nie sprzątającym i hałaśliwym.

W odniesieniu do zwrotu uiszczonych przez powódkę czynszów wskazać należy, że co do zasady powódka winna uiszczać czynsz i opłaty związane z prawem własności stosownie do udziału jaki posiada, a więc obciążać ją powinna 27/32 tych opłat, co wynika z art. 207 k.c. Przepis ten ma jednak charakter dyspozytywny, współwłaściciele mogą więc w umowie sami określić odmienny niż przewidziany w nim sposób udziału w pożytkach i przychodach, jakie rzecz przynosi, jak i obowiązek ponoszenia przez nich wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną. Regułą jest na przykład, że przy podziale rzeczy quoad usum współwłaściciele umawiają się, że każdy z nich czerpie wszystkie przychody z wydzielonej mu do wyłącznego użytku części rzeczy wspólnej, jak i ponosi związane z używaniem tej części wydatki.

Mając na uwadze fakt, że pozwany zajmował samodzielnie cały lokal, wykluczył udział powódki z korzystania i posiadania tego lokalu, nie ma uzasadnienia aby rozliczać ciężary i nakłady stosownie do udziału w prawie własności a całość tych opłat powinna obciążać pozwanego, jako osobę, która w całości z prawa własności korzystała.

Z przedłożonych przez powódkę dokumentów wynika, że poniosła nakłady na nieruchomość w wysokości 3 814,39 zł. W związku z tym, że żądała zasądzenia 3 658,36 zł sąd związany tym żądaniem przyjął do rozliczenia tą właśnie kwotę jako zasadną. Miał jednak na uwadze, że pozwany dokonywał wpłat na czynsz za mieszkanie – na co przedłożył potwierdzenia wpłaty mające pokrycie w dokumentacji księgowej spółdzielni (k.23) – w ten sposób doprowadzając do powstania nadpłaty w wysokości 964,14 zł. Powódka jako obecnie jedyny właściciel może tą nadwyżkę przeznaczyć na kolejne miesiące czynszowe lub wypłacić ze spółdzielni. Tym samym od kwoty 3 658,36 zł należało odjąć kwotę nadpłaty i przyjąć, że pozwany winien zapłacić powódce 2 694,46 zł, jako zwrot opłat jakie ta ponosiła w okresie gdy pozwany w całości zamieszkiwał w lokalu.

Na podanie art. 481 § 1 i 2 k.c. sąd zasądził odsetki ustawowe od 19 lutego 2016 r. tj. od daty doręczenia odpisu pozwu pozwanemu (k.29), uznając że w tej dacie pozwany mógł zapoznać się ze skonkretyzowanym stanowiskiem powódki i od tej daty pozostaje w opóźnieniu.

Konsekwencją rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu jest orzeczenie o kosztach procesu. Powódka wygrała w 19 %, poniosła koszty w łącznej wysokości 5 520 zł (opłata od pozwu 703 zł - sąd zwróci powódce nadpłacone 2 zł- koszty zastępstwa radcy prawnego w stawce minimalnej, powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł (4 817 zł - § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U., poz. 1804). Stosowanie do wyniku procesu pozwany winien jej zwrócić 1 048,80 zł (19 % x 5520 zł). Z powyższych względów na podstawie art. 100 k.p.c. orzeczono jak w punkcie III wyroku.

SSR Andrzej Miszczak