

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 30 stycznia 2014 roku wnioskodawczyni B. Ł. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) dla której prowadzi się księgę wieczystą (...) oraz przyznanie jej na rzecz uczestnika M. C., ustalenie, że wnioskodawczyni dokonała nakładów na nieruchomość w postaci darowizny w kwocie 55.000 zł oraz orzeczenie o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik wniósł o zniesienie współwłasności i przyznanie ww. nieruchomości jemu, ustalenie, że uczestnik poczynił nakład w kwocie 52.979,37 zł, zaś wnioskodawczyni w kwocie 42.719,61 zł, orzeczenie o kosztach postępowania.

Wnioskodawczyni w piśmie z dnia 27 października 2014 roku wniosła o rozliczenie kolejnych nakładów. Żądanie zostało cofnięte pismem z dnia 27 stycznia 2016 roku

Pismem z dnia 13 stycznia 2016 roku uczestnik wniósł o rozliczenie kolejnych nakładów. Żądanie zostało cofnięte pismem z dnia 23 lutego 2016 roku.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Strony postępowania w dniu 20 marca 2006 roku zawarły z K. B. umowę sprzedaży nieruchomości lokalowej numer 1 przy ulicy (...) w G. za cenę 160.000 zł, z czego 35.000 zł zostało już zapłacone, zaś 120.000 zł będzie zapłacone w terminie 3 dni od dnia podpisania aktu.

Faktycznie cena ustalona przez strony umowy była wyższa – 225.000 zł i taka została zapłacona.

Koszty notarialne zostały poniesione przez matkę uczestnika oraz wnioskodawczynię.

Dowód:

- umowa, k. 55-57;
- przesłuchanie wnioskodawczyni, k. 120-121;
- przesłuchanie uczestnika, k. 121;
- zeznania świadka J. O., k.120;

Matka uczestnika J. O. dokonała przelewu na rzecz K. B. w kwocie 65.000 zł tytułem zasilenia konta. Kwota ta została zarachowana na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Dowód:

- zestawienie, k. 59;
- zeznania świadka J. O., k.120;

Na poczet ceny została przez wnioskodawczynię B. Ł. uiszczona kwota 35.000 zł, którą darowała jej matka; wpłaty dokonano jeszcze przez zawarciem umowy.

Dowód:

- umowa, k. 55-57;

- zestawienie, k. 59;
- przesłuchanie uczestnika, k. 121;
- zeznania świadka J. O., k.120;

Strony zawarły w dniu 14 marca 2006 roku umowę kredytu mieszkaniowego w walucie wymiennej (...), na kwotę 52.350 CHF. Tytułem zabezpieczenia do księgi wieczystej została wpisana hipoteka umowa zwykła w kwocie 52.350 CHF oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 11.360 CHF.

Ok. 125.000 zł zostało wpłacone sprzedającej tytułem ceny.

Dowód:

- umowa, k. 60 -69
- odpis, k. 5-8;
- przesłuchanie uczestnika, k. 121;

W dniu 19 kwietnia 2006 roku strony aktem notarialnym ustanowiły dożywotnią służebność osobistą na rzecz J. O.. Obciążenie zostało wpisane do księgi wieczystej.

Dowód:

- akt notarialny, k. 58;
- odpis, k. 5-8;

Strony przez cały okres od co najmniej 2006 roku do grudnia 2012 roku prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. W dniu (...) urodziło się dziecko stron. Strony w trakcie całego okresu zgodnie ponosiły koszty utrzymania gospodarstwa domowego, w tym spłaty rat kredytu. Do bieżącego utrzymania domu dokładała się także mieszkająca ze stronami J. O., jednak nie dokładała się do rat kredytu, bowiem strony wraz z nią ustaliły, że w związku z tym, że wpłaciła 65.000 zł będzie z tego kosztu zwolniona. W trakcie trwania związku zdecydowanie lepiej zarabiał uczestnik. Od 2009 roku wnioskodawczyni pracowała u swojej siostry do czasu urodzenia córki, następnie pobierała zasiłek, po czym podjęła pracę na umowę o dzieło. Strony akceptowały, że uczestnik będzie pracował, lepiej zarabiał łożył na utrzymanie rodziny, zaś wnioskodawczyni będzie opiewać się dzieckiem i prowadzić dom. Nie było sporu między stronami w tym zakresie.

Wnioskodawczyni wyprowadziła się w grudniu 2012 roku i zakończyła związek konkubencki. Od tej chwili nie dokłada się do rat kredytowych.

Od wyprowadzenia się wnioskodawczyni uczestnik wpłacił tytułem rat kredyt:

- za XII 2012 roku 680,14 zł,
- za I 2013 roku 1400 zł,
- za IV 2013 roku 700 zł,
- za V 2013 roku 700 zł,
- za VI 2013 roku 720 zł,
- za VII 2013 roku 720 zł,

- za VIII 2013 roku 700 zł,
- za IX 2013 roku 720 zł,
- za XII 2013 roku 700 zł,
- za I 2014 roku 700 zł,
- za III 2014 roku 700 zł,
- za IV 2014 roku 720 zł,
- za V 2014 roku 700 zł,
- za VI 2014 roku 700 zł,
- za VII 2014 roku 720 zł,
- za VIII 2014 roku 720 zł,
- za IX 2014 roku 720 zł,
- za X 2014 roku 720 zł,
- za XI 2014 roku 700 zł,
- za XII 2014 roku 720 zł,
- za I 2015 roku 740 zł,
- za II 2015 roku 820 zł,
- za III 2015 roku 730 zł,
- za IV 2015 roku 720 zł,
- za V 2015 roku 750 zł,
- za VI 2015 roku 750 zł,
- za VII 2015 roku 458,24 zł,
- za VIII 2015 roku 740 zł,
- za IX 2015 roku 800 zł,
- za X 2015 roku 930 zł,
- za XI 2015 roku 740 zł,
- za XII 2015 roku 750 zł,
- za I 2016 roku 750 zł,
- za II 2016 roku 750 zł,
- za III 2016 roku 750 zł.

Łącznie 26.708,38 zł.

Dowód:

- potwierdzenia wpłat, k. 66 – 110, 425 – 432, 478;
- przesłuchanie wnioskodawczynie, k. 120-121;
- przesłuchanie uczestnika, k. 121;
- zeznania świadka J. O., k.120;
- zeznania świadka A. Ł., k. 119;

W lokalu mieszka obecnie matka uczestnika, uczestnik z konkubina i jej dziećmi. Uczestnik nie zabronił wnioskodawczynie korzystania ze wspólnej nieruchomości. Wnioskodawczynie wyprowadziła się dobrowolnie.

Dowód:

- przesłuchanie wnioskodawczynie, k. 120-121;
- przesłuchanie uczestnika, k. 121;

Nieruchomość jest obecnie warta 338.000 zł. Obciążenie służebnością osobistą obniża wartość nieruchomości o 31.000 zł.

Dowód:

- opinia biegłego, k. 145 -194
- uzupełniająca opinia biegłego, k. 215 – 225, 245 – 271;
- uzupełniająca ustna opinia biegłego, k. 273 – 275;

Do spłaty na dzień zamknięcia rozprawy pozostaje 38.78,62 CHF, co przy wartości fraka szwajcarskiego na ten dzień daje kwotę 150.100,48 zł.

Dowód:

- zaświadczenie, k. 479 – 499;

Uczestnik po 1 grudnia 2012 roku zapłacił 600 zł tytułem podatku od nieruchomości oraz 811 zł tytułem ubezpieczenia.

Dowód:

- decyzja, 456, 457, 458, 459;
- zaświadczenie, k. 460;
- dowód wpłaty, k. 461;
- polisy, k. 462 – 466;

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek, oparty o treść art. 210 k.c. był, co do zasady uzasadniony.

Zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Jest to jedno z podstawowych uprawnień współwłaścicieli. Stosunek współwłasności jest bowiem ze swej istoty stosunkiem nietrwałym, tymczasowym, którego likwidacja następuje właśnie poprzez zniesienie współwłasności, na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności, jak i co do zakresu zniesienia (całkowite, czy częściowe). Każdy nabywca udziału we własności musi od początku liczyć się z przejściowym charakterem współwłasności w częściach ułamkowych i z niepewnym sposobem jej likwidacji, w następstwie którego cała rzecz może się znaleźć w rękach innego współwłaściciela. Uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności ma podstawowy charakter i współwłaściciel nie może być pozbawiony tego prawa ze względu na interes innego współwłaściciela lub jego sprzeciw.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu określonej okoliczności, ciąży na stronie, która wywodzi z niej pozytywne skutki prawne. Co prawda reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na osobie żądającej, jednakże nie może ulegać wątpliwości, iż to na wnioskodawcy ciąży dowód faktów prawotwórczych, z którymi wiąże się jego żądanie. Ciężar dowodu wiąże się z obowiązkiem twierdzenia (ciężarem twierdzenia) i obowiązkiem dowodzenia tych wszystkich okoliczności, które mogą być stosownie do art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu. W myśl bowiem art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, w związku z czym przy interpretacji art. 6 k.c. należy mieć na uwadze, że przedmiotem dowodu są tylko fakty prawnie relewantne, istotne dla rozstrzygnięcia o prawach i obowiązkach stron procesu, te, z którymi norma prawna wiąże konsekwencje.

Jak wynika z odpisu księgi wieczystej, przedłożonej umowy sprzedaży nieruchomości, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), a której to współwłaścicielami są wnioskodawczynie i uczestnik postępowania w udziale po 1/2 części. Współwłasność ww. nieruchomości została nabyta przez strony na podstawie umowy sprzedaży w dniu 20 marca 2006 roku.

Nie ma wątpliwości, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny (tak m.in. orzeczenie SN z 30 października 1978 r., III CRN 214/78). W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, iż podział ten jest najbardziej sprawiedliwy i pożądany, gdyż po pierwsze, pozostawia rzecz w posiadaniu jej dotychczasowych właścicieli, a po drugie – pozwala uniknąć dopłat i spłat.

Warunkiem koniecznym takiego orzeczenia jest samodzielność lokali w myśl art. 2 ust. 1 cytowanej powyżej ustawy przez, którą rozumie się wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. W orzeczeniu z dnia 17 stycznia 1975 r. (III CRN 364/74, OSN 1976, z. 1, poz. 10) Sąd Najwyższy uznał, że jeżeli lokale są ze sobą połączone, a więc nie są samodzielne, konieczne staje się dla ustanowienia odrębnej własności dokonanie przed tą czynnością niezbędnych robót do ich usamodzielnienia. Orzeczenie to jest nadal aktualne.

Niemniej jednak Sąd w postępowaniu nieprocesowym winien kierować się także, czy przede wszystkim wolą stron. Strony zgodnie oświadczyły, że chcą przyznania spornej nieruchomości uczestnikowi. Przyznając nieruchomość na własność uczestnika Sąd kierował się tym, że to uczestnik aktualnie tam mieszka, służebność osobista obciążająca lokal przysługuje jego matce, obecnie samodzielnie spłaca zadłużenie kredytowe, daje większą rękojmię jego spłaty niż wnioskodawczynie, która aktualnie nie jest zainteresowana przejściem nieruchomości.

Wartość tej nieruchomości została oszacowana przez biegłego sądowego B. K. w listopadzie 2015 roku na kwotę 338.000 złotych, jednocześnie biegła wyliczyła, że obciążenie służebnością wpływa na wartość mieszkania i je obniża o 31.000 zł.

W ocenie Sądu opinia jest rzetelna, logiczna, wyczerpująca i odpowiada na wszelkie pytania Sądu. W uzupełniającej ustnej opinii biegła obaliła wszystkie zarzuty skierowane do jej opinii. Biegła wskazała, że do sporządzenia opinii w zakresie wartości nieruchomości przyjęła metodę porównywania parami, zaś po przeanalizowaniu zarzutów do pierwszej opinii zrobiła korektę tej opinii. Jak wskazała biegła zgodnie ze standardami zawodowymi wystarczające są

3 transakcje nieruchomości podobnych. Dodała, że w G. jest bardzo dużo transakcji, jednak większość tych transakcji dotyczy nieruchomości położonych w budynkach powojennych. Biegła znalazła 4 transakcje położone w budynkach przedwojennych i to nie w budynkach dwurodzinnych, tylko w różnych. Odrzucając zarzut biegła wskazała, że gdyby miała stosować metodę korygowania ceny średniej, musiałaby mieć 11 transakcji lokali w budynkach przedwojennych dwulokalowych, ale takich transakcji nie ma i dlatego przyjęta przez nią metoda była najbardziej zasadna.

Dalsze zarzuty uczestnika z piśmie z dnia 30 listopada 2015 roku stanowią tylko niezasadną polemikę z trafnymi twierdzeniem biegłej. Doświadczenie zawodowe oraz logiczność, spójność argumentacji biegłej nakazuje odrzucenie dalszych zarzutów uczestnika i przyjęcie wartości nieruchomości na kwotę 338.000 zł. Uczestnik niedysponujący wiedzą specjalną polemizuje bowiem w istocie z metodyką pracy biegłej, co jest niezasadne.

Zdaniem Sądu biegła także w sposób prawidłowy ustaliła wartość służebności osobistej. Trafnie biegła przyjęła do wyliczenia wartości czynsze najmu z 2014 r. i 2013 r. i logicznie biegła przyjęła proporcję, że J. O. korzysta z 26,79 % mieszkania. Jeśli hipotetyczny czynsz wynosi 1.435 zł, to najem tego udziału w lokalu wynosi 384 zł miesięcznie, zaś jeśli do przeżycia J. O. hipotetycznie pozostało 15 lat, zaś stopa kapitalizacji wynosi 12% to współczynnik kapitalizacji wynosi 6, (...), to dokonując wyliczenia biegła trafnie przyjęła wartość 31.414,49 zł, co po zaokrągleniu daje 31.000 zł. Całkowicie nieuzasadnione jest argumentacja uczestnika podkreślająca, że „jego matka za służebność zapłaciła 65.000 zł”. Ta kwota nie może stanowić podstawy do wyliczenia służebności, nie w taki sposób wylicza się służebność. Za nietrafnością tego twierdzenia przemawia fakt, że gdyby faktycznie matka uczestnika nie zapłaciła, to przecież wartość służebności nie byłaby przyjęta na zerowym poziomie. Poza tym brak logicznego powiązania pomiędzy zapłatą przez matkę uczestnika kwoty 65.000 zł, zresztą pozaumownie, do wartości służebności.

Z tego powodu wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego jest niezasadny i podlega oddaleniu. Zgodnie z art. 286 k.p.c. jedynie wówczas, gdy pisemna opinia jest niepełna, niejasna, wewnętrznie sprzeczna lub jej wnioski budzą wątpliwości, na co zwracają uwagę także strony w swoich zastrzeżeniach, sąd powinien wezwać biegłego do złożenia ustnych wyjaśnień do opinii. Jeżeli wyjaśnienia biegłego nie wyeliminują mankamentów opinii, sąd ma obowiązek zlecić temu samemu lub innemu biegłemu sporządzenie dodatkowej opinii. Może również zaistnieć potrzeba sporządzenia całkiem nowej opinii; jest tak jednak gdy wady poprzedniej uniemożliwiają wykorzystanie jej w procesie. Na ogół taka sytuacja zachodzi, gdy biegły nie miał wiadomości specjalnych niezbędnych do sporządzenia rzetelnej opinii, wykonał opinię niezgodnie z tezą dowodową wskazaną w postanowieniu dowodowym, przyjął błędną metodę bądź sporządził opinię na podstawie nieadekwatnych danych i założeń. Takich zarzutów opinii biegłej B. K. nie sposób czynić.

Nie było sporne, że nieruchomość jest nieruchomością obciążoną hipoteką umowną zwykłą w kwocie 52.350 CHF i hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 11.360 CHF z tytułu kredytu udzielonego przez (...) Bank (...) Spółkę Akcyjną w W. do spłaty którego pozostaje 38.763,62 CHF, co daje na dzień 1 kwietnia 2016 roku kwotę 150.100,48 zł zgodnie z kursem NBP na dzień 1 kwietnia 2016 roku.

Powyzsza okoliczność nie była sporna między stronami.

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił wartość nieruchomości na kwotę 156.899,52 zł. Powyższe oznacza, że wnioskodawczyni przysługuje 78.449,76 zł tytułem spłaty.

Ponadto strony żądały rozliczenia nakładów. Przepis art. 618 § 1 k.p.c. realizuje zasadę kompleksowego rozliczenia w postępowaniu o zniesienie współwłasności wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania i poniesionych nakładów na wspólną rzecz. Wymienione w tym przepisie roszczenia dotyczą tylko współwłaścicieli, a poza tym, że katalog tych roszczeń jest wyczerpujący, gdyż przepis ma charakter wyjątkowy, co wyklucza możliwość rozszerzającej jego wykładni.

W tym miejscu należy wskazać zatem, iż w toku postępowania o zniesienie współwłasności rozliczeniu podlegają jedynie nakłady poczynione przez współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 września 1979r., sygn. akt III CRN 143/79, OSNC 1980/6/119). Zgodnie z art. 207 k.c. współwłaściciele w stosunku do posiadanych

udziałów ponoszą koszty wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną. Jeżeli zatem wydatki mają charakter nakładów, rozliczeniu podlegają w udziałach przypadających na poszczególnych współwłaścicieli. Pojęcie „wydatków” oznacza pokrycie „nakładów” na rzecz. Wyjaśnić należy, że chodzi tu o wszelkie nakłady: konieczne, użyteczne, a nawet zbytkowne, jeżeli przy zachowaniu reguł zarządu rzeczą wspólną uzgodniono takie wydatki. Najczęściej są to wydatki ponoszone w toku normalnej eksploatacji rzeczy, według zasad prawidłowej gospodarki, przy zgodzie większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Nie można jednak wykluczać wydatków nadzwyczajnych, przekraczających zakres zwykłego zarządu, podejmowanych za zgodą wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Współwłaściciele ponoszą również - znowu stosownie do wielkości udziałów - ciężary związane z rzeczą wspólną. Chodzi zaś o ciężary nie stanowiące już nakładów na rzecz, jednak obarczające współwłaścicieli (tak jak właścicieli). Bez wątpienia należy tu wskazać „ciężary publiczne” (podatki oraz inne ciężary). Współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną, choćby z początku pokrył je jeden ze współwłaścicieli. Zatem współwłaścicielowi ponoszącemu koszty służy roszczenie o zapłatę (o refundację) w stosunku do pozostałych. Wydatki ponoszone w sprawach zwykłego zarządu muszą być pokryte nawet przez stanowiących mniejszość współwłaścicieli sprzeciwiających się dokonaniu czynności.

Zawarta między współwłaścicielami umowa może jednakże odmiennie kształtować zasady rozliczeń wydatków i ciężarów związanych z rzeczą. Rozwiązania konkretne zależą już od uzgodnionej woli współwłaścicieli.

Sąd przyjął, że wnioskodawczyni poczyniła nakład na nieruchomości w kwocie 35.000 zł, tym samym na udział uczestnika w kwocie 17.500 zł. Sama wnioskodawczyni zeznała na rozprawie, że zaliczka miała być 35.000 zł, a kredyt 125.000 zł, zaś sprzedającej poza umową miało być przekazane 65.000 złotych. Jasno z tych twierdzeń wnioskodawczyni wynika, że to tylko 35.000 zł zostało zapłacone przez strony „ze swoich” pieniędzy, czyli takich którymi dysponowali i to właśnie jest kwota 35.000 złotych darowana wnioskodawczyni przez jej matkę. 125.000 zł miało zostać zapłacone z pomocą kredytu, zaś 65.000 złotych zapłaciła matka uczestnika, co nie jest sporne. Nie jest wiarygodne twierdzenia wniosku, o tym, że darowizna miała wynosić 55.000 złotych, bowiem sama wnioskodawczyni już w dalszym piśmie twierdzi, że było to 47.000 złotych (przeznaczone na mieszkanie) i 3.000 zł (przeznaczone na samochód). Poza tym nawet jeśli darowizna była wyższa niż 35.000 złotych, to nie zostało wykazane, że więcej niż 35.000 złotych zostało wpłacone na poczet ceny. Zeznania świadka A. Ł. są w tym zakresie niewiarygodne, bowiem nie zostały potwierdzone przez żaden inny dowód przeprowadzony na rozprawie. Korespondują tylko z twierdzeniem wnioskodawczyni, poza tym świadek nie widziała w istocie ile pieniędzy zostało przekazanych sprzedającej z darowizny matki wnioskodawczyni.

Jest logiczne, że jeśli doszłoby do zapłaty zaliczki większej niż 35.000 zł, to znalazłoby to swój wyraz w treści aktu notarialnego. Jeśliby dodatkowa kwota miała zostać przekazana po podpisaniu aktu winna ta okoliczność być wykazana, co się wnioskodawczyni nie udało. Gołosłowne są więc w tym zakresie twierdzenia wnioskodawczyni, bowiem nie zostały poparte żadnym miarodajnym i bezstronnym dowodem. Fakt, że koszty aktu wynoszą ok. 6.000 zł nie przemawia za tym, że to tylko wnioskodawczyni owe koszty pokryła z darowizny od matki. Jeśli tak by było także i ta okoliczność znalazłaby odzwierciedlenie w treści aktu. Co do zasady kosztami aktu obciążone są strony przystępujące do aktu. Uczestnik przyznał, że sam nie płacił tych kosztów, jednak zgodnie z twierdzeniem uczestnika jego matka częściowo poniosła koszty notarialne.

Nadto A. Ł. zeznała także, że to było tak, że 47.000 złotych wpłaciła wnioskodawczyni, zaś resztę do pokrycia kwoty 100.000 złotych uczestnika dostał od mamy. Jest to nielogiczne, bowiem nie jest sporne, że „uczestnik dostał od mamy” (faktycznie ona sama te pieniądze wpłaciła) 65.000 zł, z czego logicznie wynika, że wpłata wnioskodawczyni wynosiła 35.000 zł.

Należy także wskazać, że świadek A. Ł. zeznała, że owe 47000 zł i 3000 zł miały zostać przekazane uczestnikowi w gotówce po likwidacji lokaty, tym samym A. Ł. nie wiedziała ile dokładnie zostało wpłacone na poczet ceny mieszkania. Możliwe, że kwota przekazana uczestnikowi tyle faktycznie wynosiła, jednak wykazane jest, że uiszczono z tej kwoty jedynie 35.000 zł na poczet ceny. Strony w trakcie trwania związku konkubenckiego nie czyniły sobie wzajemnych zarzutów w tym zakresie, więc nawet jeśli tak było, należy przyjąć, że rozdysponowanie tej kwoty w inny sposób nastąpiło ze obopólną akceptacją stron.

Za odrzuceniem wersji wnioskodawczyni przemawia przede wszystkim zwykły rachunek matematyczny. Jeśli cena wynosiła 225.000 zł, wpłata matki uczestnika wyniosła 65.000 zł, z kredytu strony miały ok. 125.000 zł, to do zapłaty pozostaje 35.000 zł. Zauważyć trzeba, że nawet wnioskodawczyni w piśmie z dnia 27.10.14 k. 123 próbując nieudolnie uzasadnić swoje twierdzenia wskazuje, że matka uczestnika wpłaciła 53.000 zł, choć niespornie wpłaciła 65.000 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w pkt II sentencji, oddalając dalej idący wniosek.

Odnosnie wniosku uczestnika o rozliczenie spłaconych przez niego rat kredytu to Sąd uznał ten wniosek za uzasadniony za okres od 1 grudnia 2012 r. do dnia 31 marca 2016 r. tj. okres w którym wnioskodawczyni nie pozostawała z nim w związku faktycznym. W pozostałym zakresie wniosek należało oddalić. Zdaniem Sądu sam fakt, że raty kredytu były płacone przed 1 grudnia 2012 rokiem przez uczestnika, i uczestnik legitymuje się dowodami wpłaty nie przesądza, że przy uwzględnieniu okoliczności faktycznych sprawy uczestnik spłacając ratę czynił nakład na udział wnioskodawczyni. Należy zauważyć, że strony żyły w konkubinacie i uczestnik bez wątplenia więcej zarabiał. Od 2009 roku wnioskodawczyni pracowała u swojej siostry do czasu urodzenia córki, następnie pobierała zasiłek, po czym podjęła pracę na umowę o dzieło. Niemniej jednak strony nawiązując nieformalną relację (z której w międzyczasie urodziło się dziecko) w sposób konkuldentny przyjęły pewne zasady panujące w ich związku. Sąd już wyżej wskazał, że rozliczenia stron może określać umowa współwłaścicieli. Strony przez cały okres od co najmniej 2006 roku do grudnia 2012 roku prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. W trakcie całego okresu zgodnie ponosiły koszty utrzymania gospodarstwa domowego, w tym spłaty rat kredytu. Strony akceptowały, że uczestnik będzie pracował, lepiej zarabiał, poświęca się pracy, zaś wnioskodawczyni będzie opiekować się dzieckiem i prowadzić dom. Nie było sposobu między stronami w tym zakresie. Dlatego w ocenie Sądu nie ma znaczenia, kto faktycznie płacił za poszczególne raty, bowiem porozumienie stron jasno prowadzi do wniosku, że strony akceptowały to, że to uczestnik więcej zarabia, poświęca się pracy, zaś wnioskodawczyni zajmuje się domem i dzieckiem. Jeśli zaś takie relacje strony przyjęły, niezasadna jest argumentacja, że uczestnik czynił nakład na udział wnioskodawczyni wpłacając poszczególne raty. Pomimo, że konkubinacie ma charakter związku nieformalnego, to nie można zapominać, że także i w konkubinacie nawiązuje się relacja podobna do małżeństwa: zakładana jest rodzina, rodzone są dzieci, konkubenci prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Choć nie można nawet per analogiam stosować przepisów właściwych do małżeńskich ustrojów majątkowych to argumenty o charakterze sprawiedliwościowym nie pozwalają ocenić inaczej sytuacji stron niż wskazana powyżej.

Mając na uwadze powyższe Sąd przyjął, że uczestnik czynił na rzecz udziału wnioskodawczyni nakład w kwocie 13.354,19 zł (połowa z ustalonych w stanie faktycznych zapłaconych rat po 1 grudniu 2012 roku). Zauważyć trzeba, że wnioskodawczyni nie zakwestionowała, że po 1 grudnia 2012 roku tylko uczestnik płacił raty i to w wysokości przez niego wskazanej. Po stronie uczestnika pozostawał tylko ciężar dowodu w zakresie wysokości poszczególnych wpłat. Materiał dowodowy dał podstawy do ustalenia wpłat opisanych w stanie faktycznym na podstawie dowodów wpłat k. 66 – 110, 425 – 432, 454, których wnioskodawczyni nie kwestionowała. Sąd ustalił także wpłaty za XII 2012, VII 2014, które wynikają z twierdzeń pisma z dnia 23 lutego 2016 roku, k. 446, których wnioskodawczyni nie zakwestionowała, zaś przy założeniu wskazanych tam kwot: odpowiednio 680,14 zł i 458,24 zł jawią się jako wiarygodne.

W związku z tym Sąd orzekł, jak w pkt III, dalej idące żądanie oddalając.

Nie było także sporne, że uczestnik poniósł koszt podatku od nieruchomości w kwocie 600 zł i ubezpieczenia w kwocie 822 zł, co powoduje, że kwota 711 zł poczynił nakład na udział wnioskodawczyni.

W związku z tym Sąd orzekł, jak w pkt IV.

Jeśli chodzi o żądanie odszkodowania za niemożność używania nieruchomości, będącej przedmiotem współwłasności Sąd uznał go za niezasadny. 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.

Współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. (uchwała składu 7 sędziów SN z 19 marca 2013 r., III CZP 88/2012, LexisNexis nr (...)). Nie jest bezprawne w rozumieniu art. 206 k.c. jedynie takie współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli.

W ocenie Sądu nie zostało przez wnioskodawczynię wykazane, że została ona z nieruchomości wyzuta, że uczestnik zachowywał się w sposób uniemożliwiający korzystanie ze współwłasności. Wyprowadzka być dobrowolna, jednak uczestnik zaprzeczył, że nie zabraniał współwłaścicielce korzystać ze współwłasności. W lokalu mieszka obecnie matka uczestnika, uczestnik z konkubina i jej dziećmi, co nie oznacza, że wnioskodawczyni nie ma możliwości korzystania ze wspólnej nieruchomości. Wskazać trzeba, że materiał dowodowy nie dał podstaw do stwierdzenia, że wnioskodawczyni czyniła próby i to nieskuteczne, z powodu uczestnika wejścia do przedmiotu współwłasności. Sama dobrowolna wyprowadzka i pozostawienia przedmiotu współwłasności w posiadaniu innego współwłaściciela nie uzasadnia orzekania w tym zakresie.

Z tego powodu powyższe żądanie zostało oddalone.

Sąd oddalił także żądania w zakresie rozliczenia pozostałych nakładów, bowiem pominął, że pierwotnie strony żądały tego rozliczenia, to w ostatecznie stwierdziły, że nie będą dochodzić tych rozliczeń. Można było rozważać możliwość umorzenia postępowania w tym zakresie, jednak zauważyć trzeba, że nie został przeciwnikowi wyznaczony termin w trybie art. 512 § 1 k.p.c., co wiązało się z zaawansowaniem sprawy i ekonomią procesową.

W pkt V Sąd dokonał rozliczeń i zasądził na rzecz wnioskodawczyni kwotę 81.884,57 zł płatną w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. Zdaniem Sądu wskazany termin pozwoli uczestnikowi zebrać wskazaną kwotę, ewentualnie posiłkować się kredytem, zaś wnioskowany termin 6 miesięcy, przez pryzmat długości postępowania jawi się jako niezasadny.

Kwota ta została wyliczona w następujący sposób:

$$(338.000 - 31.000 - 150.100,48) : 2 = 78.449,76 \text{ zł}$$
$$78.449,76 + 17.500 - 13.354,19 - 711 = 81.884,57 \text{ zł.}$$

Sąd stan faktyczny ustalił na podstawie wszystkich dowodach zaofiarowanych przez strony, których w większości strony nie kwestionowały, zaś w spornych okolicznościach Sąd wypowiedział się powyżej.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w sentencji.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

W trybie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano ściągnąć po 36,91 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

W związku z tym, że wnioskodawczyni była zwolniona od opłaty od wniosku ponad 500 zł nakazano ściągnąć od uczestnika 500 zł.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...);
3. (...)

4. (...)