

Sygn.akt I Ns 1408/13

POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Halina Grzybowska

Protokolant Anna Drozd

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2015 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku R. R.

przy udziale L. M.

o zniesienie współwłasności

p o s t a n a w i a :

I. ustalić, że lokal mieszkalny nr (...) położony w Ś. przy ulicy (...), stanowiący odrębną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą (...) i związany z prawem własności tego lokalu udział (...) części we współwłasności części wspólnych i urządzeń budynku oraz działki na której posadowiony jest budynek, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą (...) oraz związany funkcjonalnie z prawem własności tego lokalu udział 376/ 10 000 części we współwłasności niezabudowanej działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0287 ha położonej w Ś. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą (...) - o łącznej wartości **134 300,00** zł (stop trzydzieści cztery tysiące trzysta złotych) – stanowi współwłasność w równych częściach : wnioskodawczyni R. R. i uczestnika L. M.;

II. ustalić, że uczestnik L. M. poniósł nakłady na nieruchomość lokalową wymienioną w punkcie I –szym w łącznej kwocie **24 331,88 zł** (dwadzieścia cztery tysiące trzysta trzydzieści jeden złotych osiemdziesiąt osiem groszy) ;

III. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości lokalowej opisanej w punkcie I w ten sposób, że przyznać ją na wyłączną własność wraz z opisanymi w punkcie I przynależnościami - uczestnikowi L. M.;

IV. zasądzić od uczestnika L. M. na rzecz wnioskodawczyni R. R. tytułem spłaty kwotę 60 400 zł (sześćdziesiąt tysięcy czterysta złotych) płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia w terminie płatności;

V. zasądzić od wnioskodawczyni R. R. na rzecz uczestnika L. M. kwotę 5 415,94 zł (pięć tysięcy czterysta piętnaście złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu części nakładów płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia niniejszego postanowienia;

VI. zasądzić od uczestnika L. M. na rzecz wnioskodawczyni R. R. kwotę 1 355, 36 zł tytułem zwrotu połowy kosztów sądowych;

VII. w pozostałym zakresie znieść wzajemnie między uczestnikami koszty postępowania.

Sygn.akt I Ns 1408/13

UZASADNIENIE

We wniosku złożonym w dniu 11 października 2013 roku wnioskodawczyni R. R. domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości lokalowej stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w Ś. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą (...) i związany z prawem własności tego lokalu udział w nieruchomości wspólnej, dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą (...) oraz związany funkcjonalnie z prawem własności lokalu udział 376/ 10 000 części we współwłasności niezabudowanej działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0287 ha położonej w Ś. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą (...) - o łącznej wartości **219 420** zł stanowiącej współwłasność w równych częściach: wnioskodawczyni R. R. i uczestnika L. M. poprzez przyznanie tej nieruchomości z przynależnościami uczestnikowi L. M. w zamian za spłatę na rzecz wnioskodawczyni w kwocie 109 710 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia uczestnikowi odpisu wniosku do dnia zapłaty oraz o przyznanie wnioskodawczyni od uczestnika kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że uczestnicy są współwłaścicielami tej nieruchomości na podstawie umowy darowizny z dnia 03 stycznia 2008 roku, a korzysta z niej wyłącznie uczestnik pozbawiając wnioskodawczynię prawa wstępu, nie informuje on wnioskodawczyni o kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości, a próby polubownego wyjścia ze współwłasności nie doszły do skutku, albowiem wg wnioskodawczyni wartość nieruchomości wynosi 219 420 zł, a zdaniem uczestnika 70 000 zł.

Uczestnik poparł wniosek co do zniesienia i sposobu zniesienia współwłasności, której wartość jego zdaniem nie przekracza kwoty 109 710 zł, wniósł o ustalenie, że w okresie 6 lat poniósł opłaty eksploatacyjne w kwocie 23 452,70 zł, a nadto poniósł nakłady z tytułu remontów w kwocie 18 645,58 zł, wniósł też o przyznanie mu wynagrodzenia w kwocie 18 000 zł z tytułu sprawowania zarządu rzeczą wspólną i po uwzględnieniu rozliczenia zgłoszonych nakładów deklarował spłatę na rzecz wnioskodawczyni w kwocie 15 805,96 zł w ratach płatnych do 15 dnia każdego miesiąca oraz o za sadzenie od wnioskodawczyni na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wskazał na niski standard mieszkania, ogrzewanie piecowe bez innej alternatywy, ciemna kuchnię, z której została wydzielona łazienka, co jego zdaniem obniża wartość lokalu. Podniósł że od chwili darowizny wnioskodawczyni nie partycypowała w kosztach eksploatacji mieszkania, na które oprócz opłat składa się koszt jego ogrzewania, tj. koszt zakupu 3 ton węgla rocznie o wartości 2 000 zł, co przez 6 lat daje sumę 12 000 zł, do tego koszt ogrzewania łazienki 600 zł rocznie, a za 6 lat 3 600 zł. Ponadto uczestnik dokonał inwestycji znacznie podnoszących wartość lokalu, w tym urządzenie łazienki za o. 3 000 zł, łącznie z robocizną 7 500 zł, wymienił stolarkę okienną, której koszt z robocizną to 5 147,16 zł, założył nowy bojler, wymienił drzwi, położył gładzie, wymalował mieszkanie i wymienił instalację elektryczną w łazience, co kosztowało ok. 3 000 zł. Nadto położył panele podłogowe w 1 pokoju i kuchni, co łącznie wyniosło 2 998,22 zł. Poza tym dokonywał drobnych napraw i remontów. Z uwagi na to, że wnioskodawczyni ani razu nie zaproponowała partycypowania w kosztach remontu, a uczestnik dbał o bieżące uiszczenie opłat bez opóźnień, zabezpieczał lokal przed zniszczeniem, brał udział w zebraniach wspólnoty, na co poświęcał wolny czas, to na podstawie art. 205 k.c. domagał się nadto wynagrodzenia za sprawowany zarząd po 250 zł miesięcznie, łącznie 18 000 zł. Uczestnik chce spłacić udział wnioskodawczyni, ponownie się ożenił i mieszka w spornym lokalu z obecną żoną i jej 19 letnią córką, która nadal się uczy. Podkreślił, że wyłącznie on opiekował się chorym ojcem bez udziału swoich sióstr. Deklarował spłatę w ratach, albowiem zatrudniony jest jako woźny w szkole, jego żona jest na czas określony, zarabia najniższą krajową i otrzymuje 460 zł renty, z uwagi na jej stan zdrowia nie da się przewidzieć jak długo będzie mogła pracować. Koszt utrzymania mieszkania to 1000 zł miesięcznie i po odliczeniu opłat i kosztów utrzymania mieszkania pozostaje w jego rodzinie 600 zł na 1 osobę miesięcznie, pasierbica uczy się, dlatego rata po 500 zł miesięcznie stanowi górną granicę pozwalającą w miarę normalnie funkcjonować i zabezpieczyć minimum jego egzystencji

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Na podstawie umowy darowizny z dnia 03 stycznia 2008 roku zawartej przez wnioskodawczynię R. R. i uczestnika L. M. z ich ojcem J. M. wnioskodawczyni i uczestnik stali się współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ś. przy ulicy (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą (...) i związanego z prawem własności tego lokalu udziału (...) części we współwłasności części wspólnych i urządzeń budynku oraz działki na której posadowiony jest budynek, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd

Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą (...) oraz związanego funkcjonalnie z prawem własności lokalu udziału 376/ 10 000 części we współwłasności niezabudowanej działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0287 ha położonej w Ś. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą (...). Na mocy tej umowy została ustanowiona dożywotnia bezpłatna służebność mieszkania na rzecz J. M. (**Niesporne**).

W chwili darowizny w mieszkaniu tym zamieszkiwał J. M. i uczestnik L. M. . Uczestnik wprowadził się do ojca , po swoim rozwodzie, na ok. rok przed darowizną. Po zamieszkaniu z ojcem uczestnik przez kilka lat remontował bądź modernizował stopniowo mieszkanie, w rodzinie był uważany za tzw. złotą rączkę, pomagali mu w tych remontach synowie j D. M. i M. M. .

Środki na remont mieszkania uzyskiwał m.in. z bezzwrotnej pomocy socjalnego zakładu pracy, pożyczek z funduszu mieszkaniowego zakładu pracy. Po 3 stycznia 2008 roku uczestnik wymienił stolarkę okienną w jednym pokoju na PCV, zmodernizował łazienkę wydzieloną z części kuchni, wzmocnił jedna ścianę, położył płytki ceramiczne na ścianie i na podłodze, założył nowy elektryczny podgrzewacz wody, wymienił wannę, umywalkę i muszlę , częściowo wymienił instalacje elektryczną, wyremontował jeden pokój poprzez szpachlowanie i malowanie ścian, wyłożenie paneli podłogowych, wymienił zlewozmywak w kuchni z wymiana instalacji wodnej, położył pas płytek ceramicznych przy urządzeniach kuchennych ,położył panele podłogowe w kuchni i przedpokoju

Dowód: kopie faktur i rachunków k. 65 - 74, częściowo zeznania świadków : J. R. (1) , J. R. (2) złożone na rozprawie w dniu 14 marca 2014 roku , M. M. złożone na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2014 roku , kopia pisma uczestnika z dnia 25.09.2009 r. k. 114, odpis umowy nr (...) – k.116 o pożyczkę 13.000 zł z funduszu mieszkaniowego, z dnia 22 lutego 2013 roku o pożyczkę 14 000 zł z funduszu mieszkaniowego – k. 115 , protokół z wizji lokalnej stanowiący załącznik do opinii biegłej k. 169-170.

Wnioskodawczyni nie partycypowała w żadnych opłatach dot. lokalu odkąd stała się współwłaścicielką, ani w kosztach remontów. Łączna wartość opłat poniesionych przez uczestnika na rzecz wspólnoty, niezależna od ilości domowników i z tytułu funduszu remontowego w okresie ostatnich 6 lat wyniosła 10 510,08 zł , a z tytułu podatku od nieruchomości 321,80 zł

Dowód : wydruki kartoteki z tytułu opłat na rzecz wspólnoty k. 48-58, potwierdzenia wpłat k. 59-64.

W związku z chorobą ojca , na prośbę uczestnika – od lipca 2007 roku ustalono mu indywidualny czas pracy z uwzględnieniem przerw koniecznych na sprawowanie opieki nad ojcem , a w ostatnich 2 miesiącach życia w godzinach pracy uczestnika na jego prośbę kilka godzin dziennie opiekowała się J. M. sąsiadka S. B. ,której uczestnik płacił 5 zł za 1 godzinę, albowiem dochody ojca poza jego utrzymaniem były przeznaczane na zakup leków, pampersów, a wizyty wnioskodawczyni ograniczały się jedynie do odwiedzin, wszystkie zaś czynności pielęgnacyjne wykonywał uczestnik

Dowód: zeznania uczestnika złożone na rozprawie w dniu 19 maja 2015 r. zeznania świadków S. B. an rozprawie w dniu 22 sierpnia 2014 r. ,zaświadczenie Szkoły Podstawowej nr (...) w Ś. z dnia 26 marca 2014 r. – k. 117.

Aktualna wartość rynkowa spornego lokalu z przynależnościami wynosi 134 300 zł. Natomiast aktualna wartość nakładów poczynionych przez uczestnika w okresie od 2008 roku na remont i modernizację mieszkania wynosi 13 500 zł. wszystkie te prace wpłynęły na wartość mieszkania i były nakładami użytecznymi

Dowód: op i ni a biegle j z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości mgr inż. A. p. k. 153-170 . , opinia uzupełniająca złożona na rozprawie w dniu 10 marca 2015 roku .

Wnioskodawczyni ma 52 lata, jest zamężna, ma dwoje dzieci, pełnoletnia córkę i małoletniego syna, pracuje za granicą jako opiekunka osób starszych, zarabia 800 euro i 1250 zł miesięcznie. Mieszka we własnym mieszkaniu

Dowód : zeznania wnioskodawczyni i złożone na rozprawie w dniu 19 maja 2015 roku .

Uczestnik ma 55 lat, w 2013 roku ożenił się ponownie. Przed ślubem jego obecna żona sprzedała własne mieszkanie o pow. ok.40 m² i zamieszkała ze swoją córką z uczestnikiem,. Uczestnik pracuje nadal jako woźny w szkole zarabia netto 1370 zł netto . Spłaca kolejną pożyczkę po 290 zł miesięcznie zaciągniętą na remont , do spłaty pozostało mu 7 000 zł . Jego żona pracuje za najniższą krajową i oprócz tego otrzymuje rentę ,niecałe 500 zł miesięcznie

Dowód: zeznania uczestnika z 1 ożone na rozprawie w dniu 19 maja 2014 r. zaświadczenie o zatrudnieniu i zaorbkach k. 75,

Powyższe ustalenia zostały poczynione w oparciu opisane wyżej dokumenty, opinię biegłej , zeznania świadków i przesłuchanie uczestnika, którym sąd dal wiarę w zakresie poczynionych wyżej ustaleń.

Opinia biegłej, która w ocenie sądu jest wiarygodna i rzetelna została zakwestionowana przez wnioskodawczynię , ale po jej uzupełnieniu przez biegłą ustnie na rozprawie w dniu 10 marca 2015 roku, wnioskodawczyni cofnęła wniosek o powołanie innego biegłego i ostatecznie po przeprowadzeniu postępowania dowodowego wniosła o przyjęcie wartości rynkowej mieszkania zgodnie z opinią biegłej.

Wbrew twierdzeniom wnioskodawczyni uczestnik nie pozostawał w okresie zamieszkiwania z ojcem na rencie , co potwierdza pismo ZUS k. 138,wynagrodzenie uczestnika nie było zajęte przez żaden organ egzekucyjny, uczestnik nie korzystał też z pomocy socjalnej MOPS , o czym świadczą zaświadczenia pracodawcy uczestnika k. 133,pismo MOPS k. 136, a jego ojciec nie zgłaszał do odliczenia od podatku wydatków na remont mieszkania w latach 2006-2008 , tj. w okresie kiedy mieszkał już z nim uczestnik , co potwierdza pismo Urzędu Skarbowego z dnia 07 czerwca 2014 k. 137, zgłaszał je natomiast w latach 2004 i 2005 , tj. jeszcze przed zamieszkaniem uczestnika. W ocenie sądu oznacza to ,że zgłoszone przez uczestnika do rozliczenia inwestycje dokonywane od 2007 roku w spornym mieszkaniu finansował uczestnik i w tym zakresie sąd dal wiarę twierdzeniom i zeznaniom uczestnika, który obiektywnie przyznał, że drzwi wejściowe i stolarka okienna w jednym pokoju zostały wymienione jeszcze na koszt ojca i być może te wydatki ojciec odliczał od podatku w latach 2004-2005..

Sąd zwa ż ył.

Zgodnie z treścią przepisu art. 210 zd. 1 Kodeksu cywilnego każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. A zgodnie z art. 211 Kodeksu cywilnego 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, a stosownie do przepisu art. 212 § 2 k.c. rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

W postępowaniu o zniesienie współwłasności stosownie do treści przepisu art. 618§ 1 Kodeksu postępowania cywilnego, sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Przy czym wzajemne roszczenia z tytułu posiadania rzeczy rozpatrywane są na podstawie art. 207 Kodeksu cywilnego w brzmieniu: 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.

Ponadto w razie sądowego zniesienia współwłasności w myśl art. 212 § 3 zd. 1 Kodeksu cywilnego 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.

Niespornym między uczestnikami był przedmiot współwłasności , po uzupełnieniu opinii przez biegłą również aktualna wartość rynkowa nieruchomości lokalowej i wartość nakładów , a także sposób zniesienia współwłasności

przez przyznanie nieruchomości lokalowej z przynależnościami uczestnikowi i dlatego na podstawie cyt. wyżej przepisów orzeczono jak w pkt. I i III sentencji postanowienia.

Zgodnie z przepisem art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzecz wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości ich udziałów, w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Do takich wydatków i ciężarów należą m.in. opłaty na rzecz wspólnoty, niezależnie od osób zamieszkałych w lokalu a także świadczenia publiczno - prawne oraz wydatki na remont mieszkania. Z poczynionych wyżej ustaleń wynika, że uczestnik poniósł nakłady związane z ponoszeniem opłat w łącznej kwocie 10.831,88 zł oraz tytułu remontów mieszkania w kwocie 13 500 zł . Te więc zgłoszone przez uczestnika do rozliczenia nakłady w łącznej kwocie 24 331,88 zł jako zasadne sąd uwzględnił i orzekł jak w pkt. II sentencji postanowienia .

Przy rozliczaniu nakładów sąd wziął jednak pod uwagę, że wraz z przyznanym lokalem uczestnik zatrzymuje dla siebie poniesione nakłady związane z jego remontem i modernizacją. Dlatego też wśród nakładów przyjętych do rozliczenia uwzględnił jedynie połowę nakładów poniesionych przez uczestnika na opłaty na rzecz wspólnoty i z tytułu podatku, tj. kwotę 5 415,94 zł. . Ponadto sąd nie uwzględnił w przedmiocie nakładów zgłoszonego przez uczestnika żądania odnośnie wynagrodzenia za sprawowanie zarządu oraz kosztu zakupu opału oraz ogrzewania prądem łazienki. Podkreślić bowiem należy, że sporny lokal służy wyłącznie zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych uczestnika i jego obecnej rodziny i nadto ,iż z wyłączeniem wnioskodawczyni od 2008 roku korzysta on z tego lokalu, a także z jego ogrzewania . Wszelkiego zaś rodzaju czynnościami administracyjnymi dot. nieruchomości wspólnej i przynależności zajmuje się zarządca nieruchomości wspólnej, którego wynagrodzenie mieści się w opłatach uiszczanych na rzecz wspólnoty, które zresztą uczestnik zgłosił do rozliczenia.

Wobec przyznania nieruchomości lokalowej uczestnikowi, oraz z uwagi na to, że uczestnik wraz z lokalem zatrzymuje poniesione przez niego nakłady zwiększające jego wartość, zasądzając od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni spłatę , od wartości rynkowej lokalu z przynależnościami odjął sumę 13 500 zł poniesionych nakładów, a z pozostałej kwoty 120 800 zł, zasądził jej połowę , tj. 60 400 zł tytułem spłaty na rzecz wnioskodawczyni – jak w pkt. IV sentencji postanowienia. Określając termin zapłaty sąd wziął; pod uwagę, że uczestnik od dawna wyłącznie korzystając ze spornego lokalu powinien liczyć się z obowiązkiem spłaty, tym bardziej, że założył nową rodzinę, jego małżonka przed wprowadzeniem się do niego sprzedała swoje mieszkanie , jeśli zaś w spornym lokalu zaspokaja ona również potrzeby mieszkaniowe swojej nowej rodziny, to także powinna partycypować w spłacie na rzecz wnioskodawczyni, z czym z pewnością uczestnik i jego obecna żona musieli się liczyć. Skoro zaś wnioskodawczyni będąc współwłaścicielką od 2008 roku nigdy z lokalu tego nie korzystała, to w ocenie sądu powinna otrzymać spłatę jednorazowo , aby miała ona dla niej odczuwalna wartość. Uczestnik zaś o ile wraz z małżonką nie dysponują oszczędnościami , będzie miał co najmniej 6 miesięcy n.p. na uzyskanie kredytu hipotecznego, aby wywiązać się z obowiązku spłaty .

Sąd uznał, że uczestnicy w równym stopniu byli zainteresowani toczącym się postępowaniem w niniejszej sprawie i po połowie powinni ponieść koszty postępowania . Skoro zaś wnioskodawczyni wyłożyła koszty sądowe w postaci opłaty sądowej od wniosku, a z zaliczki przez nią wpłaconej zostało wypłacone wynagrodzenie biegłej, pozostała część zaliczki zostanie jej zwrócona i w całości zostanie zwrócona zaliczka uiszczona przez uczestnika, to na podstawie przepisu art. 520 k.p.c. sąd zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni połowę poniesionych przez nią kosztów sądowych – jak w pkt. VI, postanowienia, a w pozostałym zakresie zniósł wzajemnie między uczestnikami koszty postępowania obejmujące koszty zastępstwa prawnego.