

Sygn. akt I Ns 431/16

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lipca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant sądowy Katarzyna Kałwa

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2016 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku A. U.

z udziałem M. S.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I ustalić, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest zabudowana nieruchomość położona w C., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) o wartości 270000,00 zł (dwieście siedemdziesiąt tysięcy złotych), stanowiąca przedmiot współwłasności wnioskodawczyni A. U. i uczestnika postępowania M. S. w udziałach po 1/2 (jednej drugiej) części;

II dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt I w ten sposób, że prawo własności nieruchomości przyznać na rzecz uczestnika postępowania M. S.;

III zasądzić od uczestnika postępowania M. S. na rzecz wnioskodawczyni A. U. tytułem spłaty kwotę 135000,00 zł (sto trzydzieści pięć tysięcy złotych) płatną w terminie jednego roku od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności;

IV nakazać wnioskodawczyni A. U. wydanie uczestnikowi postępowania M. S. zajmowanych pomieszczeń tj. kuchni położonej na parterze budynku oraz dwóch pokoi i łazienki położonych na piętrze budynku w terminie 14 dni od otrzymania spłaty orzeczonej w pkt III postanowienia;

V oddalić wniosek wnioskodawczyni A. U. o zabezpieczenie spłaty orzeczonej w pkt III postanowienia przez ustanowienie hipoteki przymusowej;

VI umorzyć postępowanie w zakresie żądania wnioskodawczyni A. U. zwrotu rat kredytu w kwocie 56326,60 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta dwadzieścia sześć złotych sześćdziesiąt groszy);

VII oddalić wniosek wnioskodawczyni A. U. o zasądzenie zwrotu nakładów w łącznej wysokości 67756,51 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt jeden groszy);

VIII oddalić wniosek wnioskodawczyni A. U. o zasądzenie zwrotu składki ubezpieczeniowej w łącznej wysokości 896,00 zł (osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych);

IX oddalić wniosek uczestnika postępowania M. S. o zasądzenie zwrotu połowy rat kredytu uiszczonych w okresie styczeń 2010 r. - czerwiec 2013 r. w łącznej wysokości 32302,66 zł (trzydzieści dwa tysiące trzysta dwa złote sześćdziesiąt sześć groszy);

X zasądzić od uczestnika postępowania M. S. na rzecz wnioskodawczyni A. U. kwotę 500,00 zł (pięćset złotych) tytułem zwrotu połowy opłaty sądowej od wniosku;

XI nakazać ściągnąć od wnioskodawczyni A. U. kwotę 1962,12 zł (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt dwa złote dwanaście groszy) tytułem uzupełnienia kosztów postępowania orzeczonych prawomocnym postanowieniem z dnia 22 maja 2017 r.;

XII nakazać ściągnąć od uczestnika postępowania M. S. kwotę 1962,11 zł (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt dwa złote jedenaście groszy) tytułem uzupełnienia kosztów postępowania orzeczonych prawomocnym postanowieniem z dnia 22 maja 2017 r.;

XIII w pozostałym zakresie pozostawić wnioskodawczynię i uczestnika postępowania przy poniesionych kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 431/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. U. wносиła o dokonanie zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w C., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) przez przyznanie własności nieruchomości na rzecz uczestnika postępowania M. S., zaś na jej rzecz spłaty w wysokości odpowiadającej wartości jej udziału we współwłasności nieruchomości tj. $\frac{1}{2}$ wartości nieruchomości ustalonej zgodnie z opinią biegłego sądowego w zakresie (...), w terminie sześciu miesięcy. Wnosiła ponadto o zasądzenie na jej rzecz od uczestnika postępowania M. S. kwoty 17000,00 zł tytułem zwrotu zapłaconej przez nią kwoty R. S., kwoty 6447,42 zł tytułem poniesionych przez nią nakładów na nieruchomość wynikających z przedstawionych przez nią faktur, kwoty 9853,00 zł tytułem poniesionych przez nią nakładów na wymianę dachu, pieca i stolarki, kwoty 10600,00 zł tytułem poniesionych przez nią nakładów na wymianę okien i drzwi w 2009 r., kwoty 2484,52 zł tytułem poniesionych przez nią nakładów na nieruchomość wynikającą z przedstawionych przez nią faktur, kwoty 1693,57 zł tytułem poniesionych przez nią nakładów na nieruchomość wynikającą z potwierdzenie płatności kartą, kwoty 11250,00 zł tytułem wynagrodzenia za robociznę, kwoty 896,00 zł tytułem poniesionych przez nią nakładów na nieruchomość w postaci składki ubezpieczeniowej w latach 2010 - 2017. Wnioskodawczyni wносиła ponadto o nakazanie jej wydania zajmowanej części nieruchomości uczestnikowi postępowania M. S. w terminie 14 dni od otrzymania przez nią spłaty oraz zwrotu poniesionych nakładów. W celu zabezpieczenia należnej jej spłaty wносиła o ustanowienie na jej rzecz hipoteki przymusowej obciążające nieruchomość w kwocie 259979,95 zł. Wnioskodawczyni A. U. wносиła początkowo również o zasądzenie na jej rzecz od uczestnika postępowania zwrotu spłaconej przez nią części kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości.

Uczestnik postępowania M. S. przyłączył się do wniosku co do zasady. Wnosił o przyznanie nieruchomości na jego rzecz ze spłatą na rzecz wnioskodawczyni A. U., z tym że wносиł o ustalenie wartości nieruchomości przy uwzględnieniu wartości hipoteki przymusowej obciążającej nieruchomość. Uznał roszczenie wnioskodawczyni A. U. w zakresie nakładów na nieruchomość wynikających z faktur wystawionych na jej nazwisko. W pozostałym zakresie wносиł o oddalenie wniosków A. U. w zakresie rozliczenia nakładów na nieruchomość. Wniósł ponadto o zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawczyni A. U. połowy spłaconego przez niego kredytu w okresie do początku 2013 r.

Sąd ustalił, co następuje:

A. U. i M. S. są współwłaścicielami w częściach równych tj. po 1/2 części, zabudowanej nieruchomości położonej w C., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) (bezsporne).

Wartość nieruchomości według stanu na maj 2017 r. wynosi 270000,00 zł (opinia biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. k. 186 - 220, 260 - 261).

A. U. i M. S. poznali się w 2007 r. Oboje są pracownikami Poczty Polskiej S.A. (...) r. pozostawali w związku. Podjęli decyzję o wspólnym zamieszkaniu (bezsporne).

A. U. i M. S. zamieszkali wspólnie na nieruchomości przy ul. (...) w C. w lipcu 2009 r. Wraz z nimi zamieszkała małaletnia córka A. U. (bezsporne).

M. S. i jego brat R. S. byli współwłaścicielami tej nieruchomości na mocy umowy sprzedaży z dnia 17 lipca 2007 r. na zakup nieruchomości zaciągnęli kredyt na cele mieszkaniowe w (...) Bank S.A. w W.. Zabezpieczenie spłaty tego kredytu stanowi hipotek umowna zwykła w wysokości 280000,00 zł oraz hipoteka kaucyjna do wysokości 140000,00 zł. Ostateczny termin spłaty kredytu ustalono na dzień 13 lipca 2037 r. (bezsporne).

W dniu 1 grudnia 2009 r. został zawarty aneks nr (...) do umowy kredytowej, na podstawie którego A. U. przystąpiła do długu wynikającego z umowy kredytowej wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami i zobowiązała się do spłaty tego długu na rzecz banku zgodnie z umową kredytowa na warunkach i w terminach w niej określonych (bezsporne).

W dniu 22 grudnia 2009 r. R. S., za zgodą banku, celem zwolnienia się z długu, przeniósł na rzecz A. U. własność przysługującego mu udziału w nieruchomości. A. U. przekazała mu kwotę 17000,00 zł (bezsporne).

R. S. został zwolniony z długu po przedstawieniu przez niego dowodu przeniesienia własności przysługującego mu udziału w nieruchomości na rzecz A. U. (bezsporne).

Budynek mieszkalny wymagał remontu. A. U. i M. S. uzgodnili, że będą ponosić koszty remontu, koszty bieżącego utrzymania nieruchomości oraz spłacać raty kredytu po połowie. W praktyce nie dokonywali dokładnych rozliczeń w tym zakresie, za wyjątkiem spłaty rat kredytu. A. U. zwykle przekazywała M. S. pewną kwotę, którą on przeznaczał na spłatę kredytu i bieżące koszty utrzymania nieruchomości. Zwykle również na jego nazwisko zawierane były umowy w zakresie remontów budynku; tylko część faktur na drobne kwoty była wystawiana na nazwisko A. U.. W 2012 r. zaczęło między nimi dochodzić do nieporozumień, również na tle finansowym. W konsekwencji A. U. zaczęła przekazywać M. U. kwotę na poczet raty kredytu oraz koszty bieżącego utrzymania nieruchomości przelewem bankowym (korespondencja e - mailowa stron k. 93, 94, faktury k. 95 - 124, 126 - 133, 136 - 138, 140, umowa k. 141 - 148, zeznania świadków T. K. k. 162 - 164, E. R. k. 164 - 165, I. S. k. 164, H. W. (1) k. 175 - 176, H. W. (2) k. 262, E. S. k. 262, M. K. k. 262 - 263, R. U. k. 276, M. B. k. 276 - 277, A. Ż. k. 277 - 278, K. P. k. 278 - 279, zeznania wnioskodawczyni A. U. k. 299 - 300, zeznania uczestnika postępowania M. S. k. 300 - 301).

Związek pomiędzy A. U. i M. S. zakończył się w połowie 2015 r. A. U. wraz z córką zajmuje obecnie jeden pokój, garderobę i łazienkę na piętrze budynku. Zarówno A. U., jak i M. S. korzystają z kuchni. M. S. zajmuje pozostałe pomieszczenia (bezsporne).

A. U. pracuje jako urzędnik pocztowy. ma na utrzymaniu małaletnią córkę. Otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 4200 złotych brutto. Jej córka otrzymuje alimenty w wysokości 540,00 zł. Jej ojciec udziela jej również innych form pomocy (bezsporne).

M. S. pracuje jako specjalista d/s zarządzania obronnością i spraw kryzysowych. Otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 3000 złotych netto. Nie ma nikogo na utrzymaniu (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów, a w szczególności: odpisu z księgi wieczystej (k. 17), wypisu z rejestru gruntów (k. 18), wypisu aktu notarialnego (k. 20 - 23) umów (k. 23 - 27,

28 - 29, 141 - 148), korespondencji e - mailowa stron (k. 93, 94), faktur k. 95 - 124, 126 - 133, 136 - 138, 140), opinii biegłego sądowego w zakresie wycen nieruchomości mgr inż. J. J. (k. 186 - 220, 260 - 261), zeznań świadków T. K. (k. 162 - 164), E. R. (k. 164 - 165), I. S. (k. 164), H. W. (1) (k. 175 - 176), H. W. (2) (k. 262), E. S. (k. 262), M. K. (k. 262 - 263), R. U. (k. 276), M. B. (k. 276 - 277), A. Ż. (k. 277 - 278) oraz częściowo zeznań świadka K. P. (k. 278 - 279), jak również zeznań wnioskodawczynie A. U. (k. 299 - 300) i uczestnika postępowania M. S. k. 300 - 301).

Sąd dał w pełni wiarę zebranych w sprawie dokumentom; żadna ze stron nie kwestionowała ich mocy dowodowej. Sąd dał również wiarę zeznaniom stron i świadków w znacznej części, stanowią one spójną i logiczną całość. Wskazać należy, że stan faktyczny sprawy jest w istocie bezsporny pomiędzy stronami.

Zeznania świadka R. S. (k. 167), aczkolwiek wiarygodne, nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, z uwagi na fakt, że świadek nie pamiętał szczegółów przeniesienia przez siebie udziału we współwłasności nieruchomości na rzecz wnioskodawczynie A. U..

Zeznaniom świadka K. P. Sąd dał wiarę w takim zakresie jaki jest zgodny z pozostałym materiałem dowodowym, który Sąd ocenił jako wiarygodny. Wskazać należy, że świadek jest siostrą uczestnika postępowania, która ma ograniczone z nim kontakty. Trudno uznać za wiarygodne jej zeznania, co do codziennych kontaktów z bratem, skoro zamieszkiwała na stałe w okolicach L., tam pracowała, a do C. przyjeżdżała w weekendy. Z jej zeznań wprost wynika, że nie akceptowała A. U. jako partnerki brata, co wskazuje na tendencyjność jej zeznań.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozostałych świadków, którzy potwierdzili wersję stron co do uzgodnionego przez nich sposobu rozliczenia spłaty rat kredytu, kosztów remontu, kosztów bieżących utrzymania nieruchomości oraz kosztów ubezpieczenia nieruchomości. Niewątpliwie, na tej podstawie nie można ustalić, jaką istotnie część tych kosztów ponosiła każda ze stron; świadkowie potwierdzili jednakże, że rozliczenie to następowało po 1/2 i na tym tle pomiędzy stronami nie dochodziło do nieporozumień do końca 2012 r. Dopiero wtedy strony własny, narastający konflikt w związku, przeniosły na sferę finansową. Załączona przez strony korespondencja e - mailowa potwierdza, zdaniem Sądu, wersję wnioskodawczynie A. U., co do braku wcześniej problemów z rozliczeniem jakichkolwiek kosztów, w tym spłaty rat kredytu. Z tych względów Sąd nie dał wiary zeznaniom uczestnika postępowania M. S., co do faktu, że przed 2013 r. wnioskodawczynie nie płaciła połowy raty kredytu zgodnie z ich umową. Uczestnik postępowania M. S. przyznał, że wnioskodawczynie A. U. przekazywała mu pewną kwotę każdego miesiąca, którą on przeznaczał na inne cele np. pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, nie potrafił jednak szczegółowo oznaczyć wysokości przekazywanej mu kwoty oraz celu i wysokości obciążeń, na którą ją przeznaczał. Przedstawiona przez wnioskodawczynię A. U. dokumentacja wskazuje, że strony od początku związku prowadziły dokładne rozliczenie ponoszonych kosztów, choć do 2013 r., dokumentacja (umowy, faktury) sporządzana była na nazwisko uczestnika postępowania M. S., co wskazuje na zaufanie jakim wówczas A. U. obdarzała byłego partnera. Odnosząc się do twierdzeń uczestnika postępowania M. S., że dopiero w 2013 r. wnioskodawczynie zaczęła płacić połowę raty kredytu, zauważyć należy, że jej twierdzeń w tym zakresie nie kwestionował właściwie do ostatniej rozprawy, przez okres dwóch lat postępowania, przy przyznaniu jednocześnie - jak wskazano powyżej - że co miesiąc przekazywał mu pieniądze, które on, jak twierdzi, przeznaczał na inne cele, wobec nie precyzowania przez nią przyczyn, dla których daje mu pieniądze. Uczestnik postępowania M. S. przyznał, że to on regulował wszystkie należności na swoje nazwisko, jak również, że strony uzgodniły ponoszenie ich w częściach równych. Trudno uznać, aby przez okres 4 lat wspólnego zamieszkiwania tolerował przekazywanie przez wnioskodawczynię A. U. tylko części tych kosztów. Okoliczności te wyjaśniają również przyczyny, dla których znaczna część przedstawionych przez wnioskodawczynię faktur została wystawiona na nazwisko uczestnika postępowania. Szczególne znaczenie mają faktury dotyczące wymiany okien w 2009 r. (k. 119 - 120, 132 - 133) wystawione na nazwisko M. S. i adres: C. ul. (...), pod którym uczestnik postępowania jest zameldowany. Pod tym adresem zamieszkuje jego matka. Uczestnik postępowania kwestionuje, że kupno i montaż okien, których dotyczą faktury nie została sfinansowana przez wnioskodawczynię A. U., która w tym okresie nie była jeszcze współwłaścicielem nieruchomości, a ponadto dotyczą innego budynku, na co wskazuje adres na fakturze. W pierwszej kolejności wskazać należy, że - jak wynika z zeznań świadków - strony zamieszkały wspólnie przy ul. (...) w lipcu 2009 r., a zatem bezpośrednio przed wymianą okien. Z treści faktur wynika natomiast, że dostawa miała nastąpić do budynku jednorodzinny, co potwierdza wersję wnioskodawczynie, a nie wielorodzinny, którego

dotyczy dostawa na fakturze z 20.08.2010 r. (k. 125). Na tę różnicę, podobnie jak różnice w wymiarach i rodzaju okien, wskazywała świadek M. B..

Tym niemniej, nie można uznać, - jak domaga się tego wnioskodawczyni - że wszystkie przedstawione przez nią faktury, również te wystawione na nazwisko uczestnika postępowania, zostały przez nią w całości zapłacone. Zauważyć również należy, że wbrew przekonaniu wnioskodawczyni, nie wszystkie rzeczy wymienione na fakturach stanowią nakład w rozumieniu przepisów prawa cywilnego np. kinkiet (k. 103), obcegi (k. 127), żyrandol (k. 100), nie dotyczą tej nieruchomości np. montaż okien (k. 125), jak też, że zsumowanie cen nie odzwierciedla rzeczywistej wartości tych nakładów, gdyż nie uwzględnia np. stopnia ich zużycia.

Wartość nieruchomości Sąd ustalił zgodnie z wnioskiem wnioskodawczyni A. U. na podstawie opinii biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. według stanu i cen z daty sporządzania opinii tj. maj 2017 r., którą Sąd w całości podziela. Podkreślić należy, że żadna ze stron nie domagała się wyceny wartości nieruchomości według stanu na dzień powstania współwłasności (grudzień 2009 r.), jak też uwzględnienia terminu dokonywania nakładów i ich wartości według własnych wskazań. Biegły sądowy dokonał ustaleń w zakresie wartości działki wskazując wagę poszczególnych składników wyceny, odnosząc się szczegółowo co do kwestii lokalizacji oraz standardu budynku.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, wnioski wnioskodawczyni A. U. zasługuje na uwzględnienie co do zasady. Wskazać należy, że ostatecznie strony doszły do porozumienia w zakresie sposobu podziału nieruchomości, choć ich stanowiska różniły się w zakresie wartości nieruchomości.

Okoliczność, że nieruchomość, dla której w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW (...), stanowi przedmiot współwłasności wnioskodawczyni A. U. i uczestnika postępowania M. S. po 1/2 części jest bezsporna i wynika z załączonych do akt dokumentów.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 210 kc, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić.

Niewątpliwie, w niniejszej sprawie uznać należy, że współwłaściciele nieruchomości nie wyłączyli swoich uprawnień do żądania zniesienia współwłasności w drodze jakiegokolwiek umowy, a zatem wniosek o zniesienie współwłasności winien być przez Sąd - co do zasady – uwzględniony.

Zgodnie z art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzecz 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.

Stosownie do art. 622 § 1 kpc, w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić.

Zgodnie z art. 623 kpc, jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w myśl artykułu poprzedzającego (zgodny wniosek stron), a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne.

Orzekając w przedmiocie zniesienia współwłasności Sąd miał na uwadze wnioski stron oraz treść opinii biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. powołanego w niniejszej sprawie co do wartości nieruchomości.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że współwłaściciele nieruchomości byli zgodni co do przyznania własności nieruchomości na rzecz uczestnika postępowania M. S..

Spór pomiędzy stronami dotyczył ustalenia wartości tej nieruchomości; uczestnik postępowania M. S. domagał się ustalenia wartości nieruchomości z uwzględnieniem aktualnego zadłużenia obciążającego nieruchomość w związku z kredytem z dnia 17 lipca 2007 r. zaciągniętym na zakup nieruchomości w (...) Bank S.A. w W..

W ocenie Sądu, zasadnym jest ustalenie wartości nieruchomości podlegającej podziałowi zgodnie z opinią biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. na kwotę 270000,00 zł. Sąd podziela pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie I CSK 54/16, dotyczącym wprowadzie podziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w postępowaniu o podział majątku wspólnego, jednakże mający bezpośrednie odniesienie również do wartości nieruchomości, na nabycie której zaciągnięto kredyt, w przypadku każdego rodzaju zniesienia współwłasności, a nie tylko w zakresie podziału majątku wspólnego. Sąd Najwyższy wskazał, że w postępowaniu o podziału majątku wspólnego po ustaniu ustawowej wspólności majątkowej (w niniejszym postępowaniu – o zniesienie współwłasności) sąd – ustalając wartość wchodzącego w skład spadku majątku wspólnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (tu: nieruchomości), obciążonego hipoteką zabezpieczającą udzielony małżonkom (tu: współwłaścicielom) kredyt bankowy – uwzględnia wartość rynkową tego prawa, z pominięciem wartości obciążenia hipotecznego. Sąd Najwyższy podkreślił, że w orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że sąd może dzielić jedynie tylko aktywa, w niniejszej sprawie zatem prawo własności nieruchomości o określonej wartości rynkowej; nie może natomiast dokonywać podziału lub rozliczenia nie spłaconych jeszcze długów, obciążających nadal współwłaścicieli na skutek podjętych przez nich czynności prawnych. Tym samym zatem, hipoteka obciążająca nieruchomość współwłaścicieli będących zarówno dłużnikami osobistymi, jak i dłużnikami rzeczowymi banku (do chwili zniesienia współwłasności) nie ma wpływu na wartość rynkową nieruchomości, przyjmowaną przez sąd za podstawę ustalenia wysokości spłaty lub dopłaty należnej drugiemu współwłaścicielowi, który nie otrzymuje nieruchomości lub prawa do lokalu. Zniesienie współwłasności nieruchomości, w tym przyznanie prawa własności na rzecz jednego ze współwłaścicieli, nie rzutuje w jakikolwiek sposób na utrzymanie się solidarnego i osobistego zobowiązania współwłaścicieli, którzy zaciągnęli kredyt, do spłaty kredytu także po dokonaniu zniesienia współwłasności. Współwłaściciele mogą zbyć nieruchomość wspólnie i w porozumieniu na wolnym rynku i z uzyskanej ceny zaspokoić dług hipoteczny, dokonując podziału pozostałej kwoty między siebie, ewentualnie wynegocjować z bankiem (wierzycielem hipotecznym) stosowną zmianę umowy kredytowej, pociągającą za sobą np. zwolnienie jednego ze współwłaścicieli z długu, co upoważniałoby do obniżenia należnej spłaty zwolnionemu z długu współwłaścicielowi w sytuacji, w której małżonek otrzymujący nieruchomość ponosiłby odpowiedzialność osobistą i rzeczową za dług zabezpieczony hipotecznie. W przypadku niewykorzystania powyższych możliwości, brak jest podstaw do obniżenia należnej spłaty współwłaścicielowi, który tracąc prawo własności nieruchomości, pozostaje nadal dłużnikiem osobistym banku z tytułu zaciągniętego kredytu.

W związku z powyższym Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) przez przyznanie własności nieruchomości na rzecz uczestnika postępowania M. S. i obciążenie go spłatą na rzecz wnioskodawczynie A. U. w kwocie 135000,00 zł płatną w terminie jednego roku od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności. Zgodnie bowiem z art. 212 § 3 kpc, 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.

W ocenie Sądu, roczny termin płatności należnej wnioskodawczynie A. U. spłaty nie wpłynie na utratę mocy nabywczej pieniądza, pozwoli natomiast zobowiązanemu do zapłaty uczestnikowi postępowania M. S. na zgromadzenie stosownych środków finansowych na dokonanie spłaty. Podkreślić należy, że deklarowanym przez wnioskodawczynie A. U. celem otrzymanej spłaty jest nabycie prawa do innego lokalu mieszkalnego i wyprowadzenie się z nieruchomości. W postanowieniu z dnia 15 marca 2013 r. w sprawie V CSK 168/12 Sąd Najwyższy podkreślił, że sąd przy podziale domu

powinien dążyć do ukształtowania sytuacji prawnej i ekonomicznej współwłaścicieli w sposób zbliżony do stanu sprzed zniesienia współwłasności. Tylko wówczas będzie można stwierdzić, że należne udziały zostały przekształcone w inne prawa, a nie odjęte uprawnionym. Przyznana zaś współwłaścicielowi spłata z tytułu jego udziału we współwłasności domu powinna umożliwiać mu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w rozsądnym terminie i na poziomie zbliżonym do stanu sprzed zniesienia współwłasności. Na problem interesu współwłaściciela uprawnionego do spłaty wskazał również Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 kwietnia 2001 r. w sprawie II CKN 658/00, podnosząc, że konstytucyjna zasada równej dla wszystkich współwłaścicieli ochrony prawnej własności i innych praw majątkowych, wyrażona w art. 64 ust. 2 Konstytucji, wyłącza – w wypadku znoszenia współwłasności – oznaczenie terminu i sposobu uiszczenia spłaty bez uwzględnienia uzasadnionego interesu dotychczasowego współwłaściciela uprawnionego do tej spłaty.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 624 zd. 2 kpc, jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy albo jej część przypadnie współwłaścicielowi, który nie włada tą rzeczą lub jej częścią sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności orzeknie również co do jej wydania lub opróżnienia przez pozostałych współwłaścicieli pomieszczeń znajdujących się na nieruchomości, określając stosownie do okoliczności termin wydania rzeczy lub opróżnienia pomieszczeń. Z tych względów Sąd w pkt IV postanowienia nakazał wnioskodawczyni A. U. wydanie uczestnikowi postępowania M. S. zajmowanych pomieszczeń tj. kuchni położonej na parterze budynku oraz dwóch pokoi i łazienki położonych na piętrze budynku – zgodnie z jej wnioskiem - w terminie 14 dni od otrzymania spłaty. W ocenie Sądu, określenie terminu wydania nieruchomości zabezpiecza w istotny sposób prawo wnioskodawczyni do dalszego zamieszkiwania na nieruchomości pomimo utraty tytułu własności nieruchomości. Stanowi jednocześnie, zdaniem Sądu, dostateczne zabezpieczenie interesów wnioskodawczyni, w tym otrzymania przez nią należnej spłaty. Sąd oddalił zatem wniosek A. U. o udzielenie zabezpieczenia przez ustanowienie hipoteki przymusowej obciążającej nieruchomość na jej rzecz (pkt V postanowienia).

Sąd umorzył postępowanie w zakresie wniosku A. U. w zakresie żądania zwrotu zapłaconych przez nią rat kredytu w wysokości 56326,60 zł. Wnioskodawczyni cofnęła wniosek w tym zakresie, a zatem orzekanie w tym przedmiocie jest zbędne (art. 355 kpc).

Jednocześnie, w pkt IX postanowienia Sąd oddalił wniosek uczestnika postępowania M. S. o zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawczyni A. U. zwrotu połowy rat kredytu uiszczonych w okresie styczeń 2010 – czerwiec 2013 w łącznej wysokości 32302,66 zł. W ocenie Sądu, wniosek nie zasługuje na uwzględnienie. Bezspornym było pomiędzy stronami, że będą spłacać raty kredytu po połowie. Sąd ustalił, że strony od grudnia 2009 r., tj. nabycia przez wnioskodawczynię A. U. udziału w wysokości 1/2 części we współwłasności nieruchomości, regulowały raty kredytu zgodnie z zawartą pomiędzy sobą umową. Niewątpliwie, do stycznia 2013 r. wnioskodawczyni A. U. przekazywała uczestnikowi postępowania M. S. pieniądze w gotówce na pokrycie należnej jej części raty, choć nie posiada w tym zakresie żadnych pokwitowań. Regulowaniem wszystkich obciążeń, nie tylko spłatą kredytu, ale również opłatami z tytułu ubezpieczenia, bieżącymi kosztami utrzymania nieruchomości np. wywóz śmieci, opłata za wodę i ścieki, zajmował się od początku wspólnego zamieszkiwania uczestnik postępowania, choć przyznał, że wnioskodawczyni przekazywała mu na te cele środki finansowe. Analiza związku wskazuje, że strony pod względem finansowym skrupulatnie dokonywały rozliczeń, choć zwykle nie były przez strony dokonywane żadne ustalenia na piśmie np. pokwitowania, co wiązało się z zaufaniem partnerów do siebie. Z ustaleń Sądu wynika, że przyczyną rozstania stron nie były problemy finansowe, również uczestnik postępowania nie wskazywał na brak rozliczenia spłaconego kredytu przez czas trwania postępowania. Dopiero w końcowej fazie postępowania podniósł w tym zakresie zarzuty, które nie znajdują – zdaniem Sądu – potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Sąd oddalił wniosek A. U. o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów uiszczonej przez nią połowy składki ubezpieczeniowej za lata 2010 – 2017 w łącznej kwocie 896,00 zł. Jak wskazano powyżej, bezspornym jest pomiędzy stronami, że składka ubezpieczeniowa w poszczególnych latach była przez strony regulowana po połowie, a zatem każda ze stron zapłaciła obciążającą ją część składki stosownie do wysokości udziału. Wbrew przekonaniu wnioskodawczyni, zapłata składki ubezpieczeniowej nie ma charakteru nakładu na nieruchomość, a stanowi koszt jej bieżącego utrzymania. Żądanie zwrotu w tym zakresie, podobnie jak żądanie zwrotu wszystkich nakładów

poniesionych na nieruchomości, do których wnioskodawczyni zalicza również kwotę 17000,00 zł zapłaconą R. S., poprzedniemu współwłaścicielowi nieruchomości, A. U. uzasadnia wolą odzyskania środków finansowych „zainwestowanych” w jej pojęciu w nieruchomości. Stanowisko takie nie zasługuje na aprobatę i uwzględnienie. W pierwszej kolejności wskazać należy, że podnoszone przez wnioskodawczynię A. U. nakłady na remont nieruchomości, przy uznaniu ich zasadności, podlegałyby zwrotowi jedynie w połowie, a nie całości, z uwagi na uzgodnienie przez strony ponoszenia tych kosztów w udziałach odpowiadających wielkości ich udziałów w nieruchomości tj. po 1/2. Łączną kwotę nakładów wnioskodawczyni określiła na kwotę 67756,51 zł, w tym 17000,00 zł tytułem kwoty zapłaconej na rzecz R. S., 6447,42 zł tytułem nakładów wynikających z faktur, 10600,00 zł tytułem nakładów na wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w 2009 r., 9853,00 zł tytułem nakładów poniesionych na wymianę pieca, dachu i stolarkę, 2484,52 zł tytułem nakładów wynikających z paragonów, 1693,57 zł tytułem nakładów wynikających z potwierdzenia płatności kartą, 112500,00 zł tytułem wynagrodzenia za robociznę, 8428,00 zł tytułem nakładów w okresie od sierpnia 2016 r. do września 2017 r. (k. 271 v). W ocenie Sądu, brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do obciążania uczestnika postępowania M. S. zwrotem na rzecz wnioskodawczyni kwoty 17000,00 zł, zapłaconych przez nią poprzedniemu współwłaścicielowi nieruchomości. Jeżeli chodzi o pozostałe nakłady, to już powyżej wskazano, że nie wszystkie rzeczy wymienione na fakturach stanowią nakład w rozumieniu przepisów prawa cywilnego np. kinkiet, obcegi, żyrandol, nie dotyczą tej nieruchomości np. montaż okien z sierpnia 2010 r., jak też, że zsumowanie cen nie odzwierciedla rzeczywistej wartości tych nakładów, gdyż nie uwzględnia np. stopnia ich zużycia. Część z tych nakładów nie została sprecyzowana, gdyż nie ma szczegółowego wyjaśnienia jakie nakłady zostały zapłacone kartą. Żądanie w zakresie nakładów podlega jednak oddaleniu przed wszystkim z uwagi na sposób ustalenia wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości Sąd ustalił zgodnie z wnioskiem A. U. według stanu na dzień sporządzania opinii, a zatem wartość nieruchomości uwzględnia wartość nakładów dokonanych na nieruchomość po nabyciu nieruchomości przez R. S. i M. S., jak również przez A. U.. Na tę okoliczność zwracał również uwagę biegły sądowy mgr inż. J. J. w opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 3 października 2017 r. Uwzględnienie żądania zarówno co do ustalenia wartości nieruchomości według stanu na dzień sporządzania opinii, a zatem uwzględniającego dokonane w latach 2007 – 2017 nakłady na nieruchomości, jak też żądania zwrotu nakładów byłoby zdaniem Sądu nie tylko sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, ale też sprzeczne z prawem; wnioskodawczyni uzyskaby z tytułu nakładów dwukrotną korzyść: raz jako odrębne roszczenie, a drugi raz jako część wartości nieruchomości ustalonej z uwzględnieniem dokonanych po 2007 r. nakładów.

O kosztach postępowania Sąd orzekł stosownie do art. 510 § 1 kpc, obciążając nimi zainteresowane strony stosownie do wielkości udziałów w przedmiocie postępowania.

Z tych względów Sąd zasądził na rzecz wnioskodawczyni A. U. od uczestnika postępowania M. S. tytułem zwrotu połowy opłaty sądowej kwotę 500,00 zł.

W takim samym stosunku Sąd obciążył strony kosztami opinii biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J.. Łączny koszt opinii wyniósł 3924,23 zł. Sąd zasądził na rzecz Skarbu Państwa tytułem zwrotu kosztów tej opinii od wnioskodawczyni A. U. kwotę 1962,12 zł, zaś od uczestnika postępowania M. S. kwotę 1962,11 zł (art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 113 ust. 1 cyt. ustawy).

W pozostałym zakresie Sąd pozostawił wnioskodawczynię i uczestnika postępowania przy poniesionych kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.