

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 14 lipca 2014 roku (data nadania w placówce pocztowej) wnioskodawczyni M. M. wniosła o zniesienie współwłasności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla W. M.w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), poprzez przyznanie go na wyłączną własność wnioskodawczyni z zasądzeniem na rzecz uczestnika A. M. od wnioskodawczyni spłaty w kwocie 85.953,05 zł, płatną w ciągu 30 dni od uprawomocnienia się postanowienia. Wniosła także o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła, iż przysługuje jej udział we współwłasności ww. nieruchomości o wysokości 7/8. Podkreśliła także, że mieszka w lokalu od 1954 roku, pokrywa wszelkie koszty związane z jego utrzymaniem, jak czynsz, bieżące opłaty, w latach 2002-2013 poniosła koszty szeregu prac remontowych przeprowadzonych przez Wspólnotę Mieszkaniową w łącznej wysokości 32.374,65 zł, a także w latach 2002-2014 regulowała za uczestnika opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu w łącznej wysokości 737,62 zł. Wskazała, iż z racji tego, że wartość nieruchomości wynosi 725.900 zł, spłata na rzecz uczestnika, stosownie do jego udziału we współwłasności oraz po odliczeniu na podstawie art. 207 k.c. nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię z tytułu kosztów remontu (4.046,83 zł) oraz opłat za użytkowania wieczyste (737,63 zł), powinna wynosić jak powyżej.

Uczestnik A. M. w odpowiedzi na wniosek wskazał, iż nie oponuje zniesieniu współwłasności w sposób zaproponowany przez wnioskodawczynię, z zastrzeżeniem, iż kwota spłaty na jego rzecz powinna wynosić 130.000 zł. Wniósł ponadto o zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawczyni kwoty 169.935,55 zł z tytułu uzyskanych w latach 1986-2014 pożytków z przedmiotowej nieruchomości, a także o zasądzenie od wnioskodawczyni kosztów postępowania w sprawie, w tym kosztów zastępstwa prawnego. W uzasadnieniu uczestnik wskazał, iż wartość lokalu podana przez wnioskodawczynię jest znacznie zaniżona, w związku z czym ewentualna spłata na jego rzecz powinna być odpowiednio wyższa. Odnośnie żądania rozliczenia pożytków powołał się na art. 618 § 1 k.p.c. i art. 226 § 1 k.c., wskazując, iż przez 28 lat wnioskodawczyni zajmowała i dysponowała całym lokalem z pominięciem uczestnika, w związku z czym z tytułu osiągniętych z tego tytułu korzyści powinna zwrócić mu 174.720 zł, co po potrąceniu dochodzonych przez nią nakładów daje kwotę 169.935,55 zł. W tym zakresie uczestnik przyjął stałą cenę najmu 40 zł miesięcznie za 1m² lokalu przemnożoną przez 13 m² i 28 lat. Uczestnik podniósł także, iż do 2002 roku regularnie odwiedzał ojca w przedmiotowym lokalu, jednak po jego śmierci już w nim nie przebywał.

Na rozprawie w dniu 28 października 2015 roku wnioskodawczyni wniosła także o rozliczenie nakładu w postaci uregulowanej przez nią opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2015, związanej z udziałem uczestnika w prawie własności lokalu. Pełnomocnik uczestnika wskazał m.in., iż żądanie wnioskodawczyni rozliczenia kosztów remontów stanowi w rzeczywistości żądanie pokrycia kosztów utrzymania wnioskodawczyni w przedmiotowym lokalu. W pozostałym zakresie wnioskodawczyni i uczestnik podtrzymali stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. M. i A. M. są współwłaścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla W. M.w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), w udziałach odpowiednio: 7/8 i 1/8. Z prawem własności ww. lokalu związany jest udział w wysokości (...) w prawie własności nieruchomości wspólnej budynku i w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości na której budynek jest posadowiony.

(dowód: odpis księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W. M.w W. VII Wydział Cywilny o nr (...) – k. 11-13)

Współwłaścicielami ww. nieruchomości, pierwotnie z udziałami w wysokości po 1/8, M. M. i A. M. zostali w 1986 roku w wyniku spadkobrania po zmarłej matce, C. M.. Następnie w drodze umów darowizny zawartych w dniu 24 listopada

1999 roku oraz 30 stycznia 2004 roku, odpowiednio z ojcem P. M. i bratem Z. M., M. M. nabyła kolejne udziały w tej nieruchomości w wysokości 6/8.

(dowód: odpis postanowienia z dnia 29 listopada 1986 r. – k. 34; umowa darowizny z dnia 24 listopada 1999 r. – k. 16-17v.; umowa darowizny z dnia 30 stycznia 2004 r. – k. 18-19v.)

M. M. zamieszkuje w ww. lokalu od 1969 roku – początkowo wraz ze swoimi rodzicami C. M. i P. M..

(dowód: zeznania świadka K. B. – k. 107-108; zeznania wnioskodawczyni, protokół rozprawy z dnia 28 października 2015 r. utrwalony na płycie DVD 00:34:43-00:49:25 – k. 186)

A. M., brat M. M., nie mieszka w ww. lokalu od 1968 roku.

(dowód: zeznania świadka K. M., protokół rozprawy z dnia 28 października 2015 r. utrwalony na płycie DVD 00:16:46-00:32:23 – k. 186)

Od śmierci C. M. w 1986 roku w lokalu wraz z P. M. i M. M. zamieszkał także partner M. M.. Zmarł on w 1998 roku. Od 2002 roku, gdy zmarł również P. M., w lokalu mieszka wyłącznie M. M..

(dowód: zeznania świadka K. B. – k. 107-108; zeznania wnioskodawczyni, protokół rozprawy z dnia 28 października 2015 r. utrwalony na płycie DVD 00:34:43-00:49:25 – k. 186)

Co najmniej od śmierci P. M. wszelkie koszty utrzymania lokalu ponosiła M. M..

(dowód: zeznania świadka K. B. – k. 107-108; zeznania wnioskodawczyni, protokół rozprawy z dnia 28 października 2015 r. utrwalony na płycie DVD 00:34:43-00:49:25 – k. 186)

M. M. pokryła koszty prac remontowych prowadzonych w latach 2002-2013 we Wspólnocie Mieszkaniowej Willowa 13 w W., do której należy ww. lokal, na łączną kwotę 32.374,65 zł.

(dowód: wykaz prac remontowych – k. 20)

M. M. uiszczala w latach 2004-2015 przypadające na A. M. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek, w którym położony jest przedmiotowy lokal. Z tego tytułu poniosła łączny koszt w wysokości 920,22 zł.

(dowód: potwierdzenia wpłat – k. 21-31, 181)

A. M. nie uczestniczył osobiście ani finansowo w kosztach remontów oraz w bieżących wydatkach związanych z utrzymaniem lokalu. Przed wszczęciem niniejszego postępowania nie zgłaszał M. M. żadnych żądań związanych z przysługującym mu udziałem w nieruchomości, w tym odnośnie korzystania z lokalu.

(dowód: zeznania świadka K. M., protokół rozprawy z dnia 28 października 2015 r. utrwalony na płycie DVD 00:16:46-00:32:23 – k. 186; zeznania wnioskodawczyni, protokół rozprawy z dnia 28 października 2015 r. utrwalony na płycie DVD 00:34:43-00:49:25 – k. 186)

Przedmiotowy lokal nigdy nie był wynajmowany przez M. M..

(dowód: zeznania świadka K. B. – k. 107-108; zeznania wnioskodawczyni, protokół rozprawy z dnia 28 października 2015 r. utrwalony na płycie DVD 00:34:43-00:49:25 – k. 186)

Rynkowa wartość lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi 939.000 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego z dnia 25 kwietnia 2015 roku – k. 114-135; opinia uzupełniająca z dnia 29 września 2015 roku – k.171-173)

M. M. dysponuje oszczędnościami oraz stałym źródłem dochodu z tytułu wykonywanej pracy zarobkowej, co pozwala jej na dokonanie na rzecz A. M. stosownej spłaty w przypadku przyznania na jej rzecz przedmiotowego lokalu na wyłączną własność.

(dowód: zeznania wnioskodawczynie, protokół rozprawy z dnia 28 października 2015 r. utrwalony na płycie DVD 00:34:43-00:49:25 – k. 186)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie powyżej przywołanych dokumentów, uznając je za autentyczne i rzetelne w sporządzeniu. Ich autentyczność nie była także kwestionowana przez wnioskodawczynię ani uczestnika i nie budziła wątpliwości Sądu.

Podstawę ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd w niniejszej sprawie stanowiły również zeznania świadków K. B. i K. M., a także dowód z przesłuchania stron. Wskazać należy, iż ten ostatni został ograniczony jedynie do zeznań wnioskodawczynie M. M.. Sąd miał bowiem na względzie stanowisko pełnomocnika uczestnika, iż zeznania uczestnika A. M. „nie wniosą nic do sprawy”, a także, iż przeprowadzenie tego dowodu z uwagi na stan zdrowia uczestnika byłoby dla niego zbyt uciążliwie (k. 106).

Sąd uznał co do zasady zeznania ww. osób za wiarygodne, jako iż były spójne i logiczne, co więcej, w kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy były one zbieżne – tak co do okoliczności, iż uczestnik nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu od kilkudziesięciu lat, nie ponosił wydatków na jego utrzymanie, a także, iż uczestnik oraz wnioskodawczynie do chwili wszczęcia niniejszego postępowania nie wysuwali wobec siebie roszczeń związanych z lokalem, tak z tytułu pożytków, nakładów, jak i korzystania z niego. Wprawdzie zeznania świadka K. M. oraz wnioskodawczynie w pewnych kwestiach różniły się – w szczególności co do okoliczności ponoszenia przez wnioskodawczynię kosztów utrzymania lokalu przed śmiercią jej ojca – wskazać jednak należy, iż rozbieżności te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i w ocenie Sądu nie wpływały zasadniczo na wiarygodność zeznań tychże osób w pozostałym zakresie. Podkreślić należy bowiem, iż niekwestionowaną przez uczestnika okolicznością było, że w okresie po śmierci P. M. to wnioskodawczynie ponosiła wszelkie wydatki z ww. tytułu. Tego też tylko okresu dotyczyło zgłoszone we wniosku żądanie rozliczenia nakładów na lokal.

Sąd w niniejszej sprawie dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu (...) na okoliczność ustalenia wartości przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Biegła w opinii z dnia 25 kwietnia 2015 roku oszacowała wartość ww. lokalu na 939.000 zł (k. 115-135). Uczestnik nie zakwestionował ustaleń zawartych w tej opinii, natomiast zarzuty do niej zgłosiła wnioskodawczynie. Podniosła ona, iż biegła nie uwzględniła okoliczności, iż wyceniany lokal jest w stanie technicznym poniżej średniego, nie był bowiem remontowany od lat 80. XX wieku. Zarzuciła także, iż jedna z 21 nieruchomości przyjętych przez biegłą do porównania, ze względu na swoją powierzchnię i dobry stan techniczny, nie stanowi nieruchomości podobnej w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nadto wnioskodawczynie oceniła opinię jako niekonsekwentną, gdyż biegła stwierdziła, iż lokal znajduje się w średnim stanie technicznym, a mimo to przyjęła wartość 1 m kw. powyżej średniej (k. 153-154).

W związku z powyższymi zarzutami Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej pisemnej opinii biegłej sądowej z dnia 29 września 2015 roku (k. 171-173). Odnosząc się, do kwestii stanu technicznego lokalu biegła uzasadniła swoją ocenę tym, iż lokal jest starannie utrzymany, na ścianach i sufitach nie występują pęknięcia i ubytki, a elementy wykończenia, mimo że nie są nowe, nie wymagają natychmiastowej wymiany. Co do doboru nieruchomości podobnych biegła stwierdził, iż nieruchomości te nie muszą być o identycznych cechach rynkowych co nieruchomość wyceniana. Ponadto opisała metodę dokonanego wyboru, wskazując, iż wpływ mniejszej powierzchni oraz stanu technicznego kwestionowanej przez wnioskodawczynię nieruchomości podobnej, na wartość przedmiotowego lokalu został skorygowany odpowiednimi współczynnikami korygującymi. Wreszcie wyjaśniła, iż stan techniczny i standard

wykończenia lokalu jest tylko jedną z sześciu cech rynkowych wpływających na jego wartość, a na wycenę powyżej ceny średniej miało w dużej mierze wpływ atrakcyjne położenie lokalu.

Sąd uznał omawianą opinię za rzetelną i wyczerpującą oraz sporządzoną zgodnie z zasadami sztuki. Podnieść trzeba, że opinia ta zawierała przejrzysty i zupełny wywód, pozwalający na weryfikację wniosków w niej zaprezentowanych. Nadto biegła odniosła się do wszelkich zgłoszonych do opinii przez wnioskodawczynię zastrzeżeń w pisemnej opinii uzupełniającej. Zawarte w niej wyjaśnienia w ocenie Sądu były przekonujące i rozwiewały wszelkie wątpliwości co do treści pierwotnej opinii, co więcej nie były kwestionowane przez uczestników postępowania – w tym wnioskodawczynię (k. 182-183). W związku z powyższym Sąd uznał ustalenia biegłej za prawidłowe i całkowicie je podzielił.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o zniesienie współwłasności zasługiwał na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 210 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Art. 211 k.c. stanowi, że 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. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 212 § 2 k.c.).

Zgodnie zaś z art. 622 § 2 k.p.c., gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

W świetle powyższych przepisów oraz okoliczności niniejszej sprawy wniosek o zniesienie współwłasności w sposób wskazany przez wnioskodawczynię, tj. poprzez przyznanie jej na wyłączną własność przedmiotowego lokalu wraz z prawami związanymi, zasługiwał na uwzględnienie.

Wskazać bowiem należy, iż wnioskodawczyni jest właścicielem znacznej większości udziałów (7/8) w odrębnym prawie własności tego lokalu. Od kilkadziesiąt lat w nim mieszka, stanowi on zatem jej centrum życiowe. Ponadto zarządza nim oraz regularnie ponosi wydatki związane z jego utrzymaniem. Sąd miał także na względzie, iż sytuacja materialna wnioskodawczyni pozwala jej na dokonanie spłat na rzecz uczestnika, w przypadku przyznania jej lokalu na wyłączną własność. Co niemniej istotne, uczestnik nie sprzeciwiał się zniesieniu współwłasności właśnie w taki sposób. Nie podważał także twierdzeń wnioskodawczyni co do jej możliwości spłaty jego udziału. Wreszcie stwierdzić należy, iż podział nie był sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy i nie pociągał za sobą istotnych zmian rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości. Uwzględniając wniosek w tym zakresie Sąd dokonał jednocześnie sprecyzowania oznaczenia przedmiotu zniesienia współwłasności, uzupełniając jego opis o wynikające z księgi wieczystej lokalu wskazanie udziału w powierzchni wspólnej budynku i udziału w prawie użytkownika wieczystego gruntu, jako że prawa te pozostają ze sobą nierozzerwalnie powiązane.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie 1. Sentencji postanowienia.

Zgodnie z przytoczonym powyżej art. 212 § 2 k.c. przyznanie rzeczy na wyłączną własność jednemu ze współwłaścicieli powoduje konieczność zasądzenia spłaty na rzecz drugiego. Ustalenie wysokości spłaty zależy przede wszystkim od wartości prawa będącego przedmiotem podziału.

Tym samym kwestia wartości przedmiotowej nieruchomości bezpośrednio rzutowała na wysokość ewentualnej spłaty należnej uczestnikowi. Pierwotnie stanowiska stron w tym zakresie były rozbieżne, uczestnik kwestionował bowiem podaną we wniosku wartość rynkową lokalu. Ustalając wartość przedmiotowej nieruchomości, Sąd oparł się zatem na

omówionej wcześniej opinii biegłej sądowej, której ustalenia ostatecznie nie były kwestionowane przez strony. Wobec przyjętej za tą opinią wartości nieruchomości w chwili orzekania na sumę 939.000 zł, stwierdzić należało, iż stosownie do wysokości przysługującego mu udziału w prawie własności lokalu, uczestnikowi należy się od wnioskodawczynie spłata w kwocie 117.375 zł (939.000 zł x 1/8).

Jednocześnie Sąd w oparciu o art. 212 § 3 k.c. ustalił termin spłaty. Przepis ten stanowi, że jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy m.in. termin i sposób ich uiszczenia. Na tej podstawie Sąd ustalił termin i sposób uiszczenia zasądzonej kwoty, ustalając, iż będzie ona płatna w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia. Mając bowiem na uwadze zadeklarowane przez wnioskodawczynię możliwości finansowe, Sąd uznał, iż termin ten jest wystarczający na zgromadzenie przez nią odpowiednich środków finansowych w celu dokonania spłaty na rzecz uczestnika. Przy tym został on zawnioskowany zarówno przez wnioskodawczynię, jak i uczestnika.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie 2. sentencji.

Przechodząc do rozliczenia dalszych świadczeń, wskazać należy, iż formalnoprawną podstawę do ich rozpatrzenia w niniejszym postępowaniu stanowił art. 618 § 1 k.p.c., zgodnie z którym w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

Uczestnik domagał się spłaty od wnioskodawczynie kwoty 174.720 zł tytułem korzystania przez nią z nieruchomości ponad jej udział przez okres 28 lat wstecz. Z drugiej zaś strony uczestniczka przedstawiła żądanie rozliczenia nakładów na nieruchomość w postaci przypadających na uczestnika kosztów dokonanych remontów w kwocie 4.046,38 zł oraz opłat za użytkowanie wieczyste w kwocie 920,22 zł.

Przechodząc w pierwszej kolejności do kwestii nakładów wskazać należy, iż zgodnie z art. 207 k.c. 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. Mając na uwadze powyższe można zatem stwierdzić, że ze spoczywającego na współwłaścicielach obowiązku ponoszenia nakładów i ciężarów związanych z rzeczą wspólną wynika obowiązek wzajemnego rozliczenia się z poczynionych nakładów.

Zasadnym zatem było stanowisko wnioskodawczynie, która domagała się zwrotu od uczestnika poniesionych przez siebie nakładów na nieruchomość. Art. 207 k.c. ustanawia bowiem zasadę prawną, zgodnie z którą współwłaściciel, który dokonał nakładów na przedmiot współwłasności może dochodzić zwrotu ich wartości od pozostałych współwłaścicieli – w stosunku do ich udziałów w rzeczy wspólnej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1999 roku, I CKN 928/97, LEX nr 36681). Roszczenie to przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 11/06, OSNC 2007/3/38).

Z materiału dowodowego zebranego w rozpoznawanej sprawie nie wynika, aby współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości umówili się w jakikolwiek odmienny od kodeksowego wzorca sposób, co do poczynienia ewentualnego rozliczenia wydatków i ciężarów poniesionych przez wnioskodawczynię na rzecz wspólną. Z ustalonych okoliczności faktycznych sprawy nie wynika także, by wnioskodawczynie jakimkolwiek oświadczeniem woli zobowiązała się przejąć wyłącznie na siebie wszelkie wydatki i ciężary związane z przedmiotową nieruchomością. Przyjąć należy zatem, iż rozliczenie z powyższego tytułu pomiędzy uczestnikiem a wnioskodawczynią winno odbyć się na zasadach określonych w art. 207 k.c..

Wskazane w tym przepisie pojęcie wydatków należy rozumieć szeroko. Stanowią one w gruncie rzeczy wszelkie nakłady na rzecz, tj. konieczne, użyteczne, a nawet zbytkowne (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1973 r., III CZP 78/73,

OSNC 1974/10//165, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1999 r., I CKN 928/97, Biuletyn SN 1999/7, s.5, powołaną wyżej uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 roku). Najczęściej jednak 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, stosownie do art. 199 k.c., za zgodą wszystkich współwłaścicieli (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23 stycznia 2014 roku, I ACa 451/13, LEX nr 1425356). Przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie, na przykład remonty i konserwacja rzeczy. Inne nakłady mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one wartość rzeczy – nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje – nakłady zbytkowne (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 608 i n.; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 378; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, t. I, 2005, s. 637; wyrok SN z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, LEX nr 196597). Analizowany przepis mówi także o „ciężarach”. Chodzi tu o ciężary nie stanowiące już nakładów na rzecz, jednak obarczające współwłaścicieli. Bez wątplenia należą do nich „ciężary publiczne” – podatki i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym, a także gospodarcze ciężary „prywatne”, zwłaszcza ubezpieczenia (E. Gniewek [w:] Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze, 2001, por. także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2009 roku, V CSK 485/08, LEX nr 537040).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż nakłady w postaci przeprowadzonych przez Wspólnotę Mieszkaniową remontów na nieruchomości wspólnej w latach 2002-2013, których koszty zostały poniesione przez uczestniczkę, były celowe i niezbędne do zachowania właściwej substancji rzeczy wspólnej oraz utrzymania jej w należyтым stanie. Stanowiły one przy tym czynności mające na celu zachowanie substancji rzeczy, a decyzja o ich poniesieniu została podjęta przez większościowego właściciela (art. 201 k.c.). Przy tym ich wysokość w łącznej kwocie 32.374,65 zł nie była kwestionowana przez uczestnika. Podobnie uczestnik nie kwestionował okoliczności, iż wnioskodawczyni ponosiła w latach 2002-2015 ciężary w postaci opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, na którym posadowiony jest budynek przy ul. (...) – również w części, do której uiszczenia był zobowiązany uczestnik z racji posiadanego udziału w prawie własności lokalu, tj. łącznej kwocie 922,22 zł.

Mając na uwadze powyższe oraz treść art. 207 k.c., stwierdzić należało, iż wartość remontów i opłat za użytkowanie wieczyste w zakresie odpowiednim do posiadanego przez uczestnika udziału podlegała zwrotowi na rzecz wnioskodawczyni. Sąd ocenił przy tym jako nietrafne argumenty pełnomocnika uczestnika, iż nałożenie na uczestnika obowiązku zwrotu na rzecz wnioskodawczyni poniesionych przez nią w powyższym zakresie wydatków i ciężarów oznaczać będzie de facto finansowanie utrzymania wnioskodawczyni. Nie były bowiem przedmiotem żądania wnioskodawczyni poniesione opłaty związane z czynszem czy też zużyciem mediów, a więc bezpośrednio związane z korzystaniem przez nią z lokalu, a jedynie obiektywnie niezbędne do poniesienia opłaty z tytułu utrzymania nieruchomości, których obowiązek ponoszenia obciążał współwłaścicieli niezależnie od tego czy ktoś w tej nieruchomości mieszkał czy nie. Przy czym nie można pomijać okoliczności, iż przeprowadzone remonty miały także swój wpływ na odpowiedni wzrost wartości mieszkania, a więc przyniosły one obiektywne korzyści także uczestnikowi.

W tym stanie rzeczy, zgodnie z art. 207 k.c., uczestnik powinien zwrócić wnioskodawczyni łączną kwotę 4.967,05 zł, na którą składają się poniesione przez wnioskodawczynię, a odpowiadające udziałowi uczestnika w prawie własności nieruchomości, wydatki na remonty w wysokości 4.046,83 zł (32.374,65 zł x 1/8) oraz opłaty za użytkowanie wieczyste w wysokości 920,22 zł.

Termin spłaty ww. kwoty Sąd ustalił na podstawie cytowanego już wcześniej art. 212 § 3 k.c., uznając za odpowiedni termin 30 dni od daty uprawomocnienia się uzasadnianego orzeczenia.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 3. sentencji.

Odnosząc się natomiast do żądania uczestnika o zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawczyni zapłaty kwoty 174.720 zł tytułem zwrotu uzyskanych przez nią korzyści kosztem udziału uczestnika w rzeczy wspólnej, wskazać należy na wstępie, iż nie znajduje w niniejszym przypadku zastosowania art. 226 § 1, na który powołał się uczestnik. Przepis ten dotyczy bowiem uprawnienia posiadacza samoistnego do żądania od właściciela zwrotu poniesionych nakładów, a nie rozliczenia pożytków osiągniętych przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej. Kwestię tę reguluje natomiast art.

207 k.c., zgodnie z którym pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów.

W niniejszej sprawie uczestnik jako pożytki uzyskiwane przez wnioskodawczynię z rzeczy wspólnej wskazał korzyści, które osiągała ona z tytułu korzystania z nieruchomości ponad swój udział – mianowicie z udziału uczestnika. Wysokość tych pożytków określił on jako równowartość czynszu najmu, jaki można byłoby uzyskać z wynajmowania powierzchni przedmiotowego lokalu (13 m²), odpowiadającej wielkości udziału uczestnika (1/8), przez 28 lat wstecz od chwili wszczęcia niniejszego postępowania, tj. w latach 1986-2014.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż współwłaściciele mogą w drodze umowy określić sposób podziału przypadających na nich pożytków i przychodów z rzeczy wspólnej, a także sposób korzystania z tej rzeczy. Jak wynika z twierdzeń stron i zebranego materiału dowodowego, taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Stron niniejszego postępowania nie wiązał żaden stosunek zobowiązaniowy (strony nie zawierały żadnej umowy, w tym w szczególności najmu), z którego wynikałby obowiązek płacenia przez wnioskodawczynię czynszu na rzecz uczestnika za korzystanie z jego udziału w nieruchomości.

W tym stanie rzeczy wnioskodawczyni była uprawniona do nieodpłatnego korzystania z całej nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 206 k.c., który reguluje stosunki pomiędzy współwłaścicielami, 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. Stwarza on podstawę do posiadania i korzystania przez współwłaściciela z całej nieruchomości w granicach w jakich nie narusza uprawnień pozostałych uprawnionych. Zgodnie bowiem ze stanowiskiem Sadu Najwyższego z przepisów kodeksu cywilnego regulujących współwłasność nie wynika, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części wspólnej rzeczy, która odpowiada wielkości jego udziału (v. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99, LEX nr 52366). Byłoby to bowiem sprzeczne z istotą współwłasności. Gdyby bowiem każdy ze współwłaścicieli miał ograniczać się w korzystaniu z rzeczy jedynie do części rzeczy odpowiadającej jego udziałowi w prawie, mielibyśmy do czynienia z dwoma odrębnymi przedmiotami własności, nie zaś ze współwłasnością.

Zatem wnioskodawczyni była co do zasady uprawniona do korzystania z całej nieruchomości, także z części wykraczającej ponad jej udział. Taki sposób funkcjonowania przedmiotowego lokalu istniał przez lata – od chwili nabycia udziałów w prawie własności przez strony w 1986 roku – i nie był podważany przez uczestnika. Zwrócić należy bowiem uwagę, iż uczestnik de facto od momentu wyprowadzenia się z lokalu nie interesował się nim. Okazjonalnie przebywał w nim, składając wizyty mieszkającemu w nim ojcu, a po śmierci tego drugiego w ogóle zaniechał korzystania z nieruchomości. Przy tym, jak wprost wskazał świadek K. M. do chwili wszczęcia niniejszego postępowania A. M. „nawet nie chciał myśleć na temat sposobu korzystania z mieszkania przez wnioskodawczynię”, a żądanie rozliczenia „kosztów najmu mieszkania” spowodowane było jedynie zgłoszeniem przez wnioskodawczynię rozliczenia nakładów poniesionych na nieruchomość (k. 183).

W sytuacji, w której uczestnik nie zgłaszał sprzeciwu bądź też zastrzeżeń co do wyżej opisanego stanu rzeczy przed zawiśnięciem przed Sądem niniejszego sporu (żądanie rozliczenia pożytków obejmowało okres poprzedzający zgłoszenie tego żądania), uznać należało, iż korzystanie z nieruchomości w całości przez uczestniczkę, w tym czerpanie korzyści w postaci braku konieczności odpłatności na rzecz pozostałych współwłaścicieli, odpowiadało prawu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 marca 2015 r. I ACa 1072/14 LEX nr 1667550). W konsekwencji wniosek uczestnika o zwrot przez wnioskodawczynię pożytków z rzeczy wspólnej, jako niezasadny, podlegał oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 4. sentencji postanowienia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając, iż wnioskodawczyni i uczestnik powinni ponieść koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Tym samym na oddalenie zasługiwały wnioski wnioskodawczyni i uczestnika o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Wszyscy uczestnicy tego postępowania byli bowiem równie zainteresowani w jego rozstrzygnięciu – tj. zniesieniem współwłasności przedmiotowego lokalu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 7. sentencji postanowienia.

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2015 roku referendarz sądowy przyznał biegłemu tytułem wynagrodzenia za sporządzenie ww. opinii kwotę 1.769,54 zł, z czego kwotę 500 zł wypłacono z zaliczki wniesionej przez wnioskodawczynię, kwotę 500 zł z zaliczki wpłaconej przez pełnomocnika uczestnika, natomiast pozostałą kwotę 769,54 zł wypłacono tymczasowo ze środków budżetowych Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M.w W. (k. 144). Z kolei postanowieniem z dnia 29 października 2015 roku referendarz sądowy przyznał biegłemu sądowemu tytułem wynagrodzenia za sporządzenie pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 29 września 2015 roku kwotę 511,20 zł, która została w całości pokryta tymczasowo ze środków budżetowych Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M.w W. (k. 187).

Uznając, iż wnioskodawczyni i uczestnik w równym stopniu zainteresowani byli zniesieniem współwłasności, Sąd postanowił obciążyć kosztem przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego z dnia 25 kwietnia 2015 roku w równych częściach. Natomiast z uwagi na to, iż dowód z opinii uzupełniającej z dnia 29 września 2015 roku został przeprowadzony wyłącznie na skutek zarzutów wnioskodawczyni, uznać należało, że koszty z tego tytułu związane są w całości z udziałem wnioskodawczyni w sprawie i to ją powinny obciążać.

Zgodnie z art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025 ze zm.), jeżeli przepisy ustawy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi wykonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wykląda tymczasowo Skarb Państwa. W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

W świetle powyższego przepisu Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M.w W. od wnioskodawczyni kwotę 895,97 zł ($769,54 \text{ zł} \times \frac{1}{2} + 511,20 \text{ zł}$), natomiast od uczestnika kwotę 384,77 zł ($769,54 \text{ zł} \times \frac{1}{2}$), tytułem kosztów sądowych poniesionych tymczasowo z sum Skarbu Państwa.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 5. i 6. sentencji postanowienia.

(...)

Z/ (...)