

sygn. akt I Ns 1478/14

POSTANOWIENIE

Dnia 22 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący – **SSR Paweł Siwek**

Protokolant – Małgorzata Sporna

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2016 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z wniosku **K. Ś.**

z udziałem **A. J. i K. J.**

o zniesienie współwłasności

postanawia

I. ustalić, że wnioskodawczyni K. Ś. w 1/3 części i uczestnicy postępowania A. J. oraz K. J. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej w 2/3 części są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej zabudowanej w postaci działki nr (...) położonej w J. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 0,0453 ha, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 352.000 zł (trzysta pięćdziesiąt dwa tysiące złotych);

II. znieść współwłasność nieruchomości o której mowa w pkt I w ten sposób, że prawo własności tejże nieruchomości przyznać na wyłączność wnioskodawczyni K. Ś.;

III. zasądzić od wnioskodawczyni K. Ś. na rzecz uczestniczki postępowania K. J. kwotę 50.860 zł (pięćdziesiąt tysięcy osiemset sześćdziesiąt złotych) płatną w terminie 12 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;

IV. zabezpieczyć spłatę kwoty o której mowa w pkt III poprzez ustanowienie na rzecz K. J. na nieruchomości gruntowej zabudowanej w postaci działki nr (...) położonej w J. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 0,0453 ha, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze księgę wieczystą nr (...), hipoteki przymusowej w kwocie 50.860 zł (pięćdziesiąt tysięcy osiemset sześćdziesiąt złotych).

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 08 września 2014 r. K. Ś. domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym wolnostojącym, położonej w J. przy ul. (...), stanowiącej działkę numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...), której współwłaścicielami są wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania, poprzez przyznanie tej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczyni, bez obowiązku spłaty na rzecz uczestników postępowania.

Jak również ustalenie poniesionych przez wnioskodawczynię kosztów utrzymania nieruchomości od 2011 r., kosztów spłaty kredytu zaciągniętego przez uczestników, jak również, iż środki na zakup nieruchomości pochodziły z darowizny mieszkania położonego w J. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr (...), jaką wnioskodawczyni uczyniła na rzecz A. J. o wartości 65.160 zł.

W uzasadnieniu wniosku K. Ś. wskazała, że strony postępowania są współwłaścicielami nieruchomości opisanej we wniosku. Wnioskodawczyni jest współwłaścicielem w udziale 1/3, zaś uczestnicy współwłaścicielami w udziale 2/3 na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej.

Powyższa nieruchomość została nabyta w oparciu o umowę kupna sprzedaży nieruchomości z dnia 01 lipca 2005 r., Rep. A nr (...), przez małżonków A. J. i K. J.. Umowę tę poprzedzała przedwstępna umowa kupna sprzedaży zawarta w dniu 12 maja 2005 r., pomiędzy sprzedającymi a A. J. a wnioskodawczynią.

Powodem takiego stanu rzeczy był fakt, iż początkowo to K. Ś., miała być współwłaścicielem nieruchomości. Takie ustalenia uczyniła z synem oraz synową. Powodem takiego stanu rzeczy było przekazanie na rzecz syna A. J. mieszkania, którego właścicielem była wnioskodawczyni. Wartość tego mieszkania opiewała na kwotę 65.160 zł. Miał to być wkład wnioskodawczyni w zakup nieruchomości, w której wszystkie strony miały zamiar zamieszkać. Z uwagi na fakt, iż strony nie posiadały wystarczających środków na zakup nieruchomości uczestnicy A. J. oraz K. J. umową z dnia (...) zaciągnęli kredyt hipoteczny pod zastaw nieruchomości na kwotę 87.487,85 zł.

Wnioskodawczyni już po zawarciu umowy ostatecznej w dniu (...) zorientowała się, iż nie widnieje jako współwłaściciel nieruchomości, tak jak to zostało ustalone wcześniej pomiędzy stronami. W związku z tym, iż część środków na zakup nieruchomości pochodziła ze sprzedaży należącej do niej nieruchomości, wezwała uczestników, aby ci darowali na jej rzecz udział 1/3 nieruchomości, celem zabezpieczenia m. in. jej potrzeb mieszkaniowych. Uczestnicy darowizną z dnia 22 lipca 2005 r. darowali wnioskodawczyni udział w nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 09 marca 2009 r. Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze w sprawie I C 1896/07 rozwiązał małżeństwo uczestników postępowania.

W chwili obecnej wyłącznie wnioskodawczyni pokrywa koszty utrzymania nieruchomości. To ona dokonuje opłat za media, opłaty od nieruchomości. Pokrywa też inne koszty związane z jej użytkowaniem. Wnioskodawczyni dokonuje także koniecznych remontów nieruchomości, przy których nie uczestniczą uczestnicy postępowania. Z tego powodu wnioskodawczyni w latach 2010 – 2014 wyłożyła kwotę 33.535 zł.

Wnioskodawczyni także od czasu rozstania się małżonków J. przejęła od nich zobowiązanie do spłaty kredytu.

W odpowiedzi na wniosek K. J. wyraziła zgodę na przyznanie nieruchomości na wyłączną własność K. Ś., ale ze spłatą na swoją rzecz kwoty 68.952,53 zł.

W uzasadnieniu swojego stanowiska uczestniczka przyznała, że kwota 38.250 zł na zakup nieruchomości pochodziła od wnioskodawczyni, zaś pozostała kwota 216.750 zł z kredytu bankowego. Mimo, że wkład finansowy stron nie był równy uczestnicy zdecydowali się przenieść na wnioskodawczynię 1/3 nieruchomości. W okresie od 2005 r. do 2009 r. wnioskodawczyni nie uczestniczyła w ponoszeniu żadnych kosztów związanych z nieruchomością. W 2009 r. uczestniczka wyprowadziła się z przedmiotowej nieruchomości, tym samym uznała, iż po tej dacie wnioskodawczyni winna przejąć zobowiązania związane z nieruchomością. Jednakże w okresie od 10 lipca 2012 r. do 29 sierpnia 2014 r. uczestniczka przekazała wnioskodawczyni kwotę 4.540 zł.

Z tych względów uczestniczka stoi na stanowisku, iż spłaciła swoje zobowiązania od 2011 r. tytułem podatku oraz ubezpieczenia. Wnioskodawczyni nie może brać udziału w ponoszeniu kosztów bieżącego utrzymania, albowiem nie mieści się to w definicji wydatków o których mowa w art. 207 k.c.

Uczestniczka zarzuciła również, że nigdy nie wyrażała zgody na wykonanie prac remontowych ponadto celem tych prac było podwyższenie standardu lokalu, który samodzielnie użytkuje wnioskodawczyni.

Uczestnik A. J. w toku postępowania popierał stanowisko wnioskodawczyni.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. J. i K. J. w 2/3 części udziału na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej oraz K. Ś. w 1/3 części udziału, są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości gruntowej w postaci działki nr (...), położonej w J. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 352.000 zł.

(Dowód: - odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 7 – 12

- opinia biegłej sądowej I. C. k. 226 - 252)

W dniu 12 maja 2005 r. W. Ł. i S. Ł. zawarli z K. Ś. i A. J. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w J. przy ul. (...) za cenę 255.000 zł, ustalając termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 czerwca 2005 r.

(Dowód: - umowa z dnia 12.05.2005 r. k. 16 – 17v)

W dniu 03 czerwca 2005 r. K. Ś. darowała A. J. lokal mieszkalny nr (...) położony w J. przy ul. (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej o wartości 64.000 zł.

(Dowód: - akt notarialny z dnia 03.06.2005 r., Rep. A nr (...), k. 18 – 19v)

W dniu 01 lipca 2005 r. A. J. i K. J. nabyli od W. Ł. i S. Ł. nieruchomość położoną w J. przy ul. (...) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej za łączną kwotę 255.000 zł, przy czym 38.250 zł zostało zapłaconych ze środków własnych, zaś 216.750 zł zostało zapłaconych z kredytu zawartego w dniu 01 lipca 2005 r. z Bankiem (...) w W. o numerze (...) w wysokości 88.131,88 franków szwajcarskich.

Wraz z nabyciem nieruchomości została ustanowiona na niej hipoteka kaucyjna do kwoty 176.263,76 franków szwajcarskich celem zabezpieczenia kredytu.

(Dowód: - akt notarialny z dnia 01.07.2005 r., Rep. A nr (...), k. 13 – 15v

- umowa z dnia 23.06.2005 r. k. 20 – 22v)

W dniu 22 lipca 2005 r. A. J. i K. J. darowali K. Ś. 1/3 udziału w prawie współwłasności nieruchomości położonej w J. przy ul. (...) o wartości 85.000 zł.

(Dowód: - akt notarialny z dnia 22.07.2005 r., Rep. A nr (...), k. 23 – 24v)

Wyrokiem z dnia 09 marca 2009 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1896/07, Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze rozwiązał przez rozwód małżeństwo A. J. i K. J..

(Dowód: - wyrok Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 09.03.2009 r., sygn. akt I C 1896/07, k. 25 – 25v)

K. J. opuściła nieruchomość położoną w J. przy ul. (...) w 2009 r.

(Dowód: - zeznania uczestniczki postępowania K. J. k. 345v – 346v)

K. Ś. wydatkowała na remont nieruchomości położonej w J. przy ul. (...) kwotę 9.828,74 zł.

(Dowód: - paragony i faktury k. 26 – 42)

K. Ś. w latach 2011 – 2014 prawdopodobnie wydatkowała na utrzymanie nieruchomości w postaci rachunków za media oraz ubezpieczenie łączną kwotę 49.775,37 zł.

(Dowód: - faktury i dowody wpłat k. 43 – 99, 146 – 146v, 149 – 156, 170 - 171, 174 -176, 193 - 196, 283 - 292, 297 – 304, 311,313 - 317, 322 - 325, 328,339 -341, 350 - 351,353 - 354)

K. Ś. spłaciła zadłużenie A. J. i K. J. z tytułu kredytu w kwocie 99.375 zł.

(Dowód: - dowody wpłaty k. 90 – 99, 147 – 148v, 156v – 157, 170-171,177, 195, 294-296,312, 318-320,352)

K. J. w okresie od 12 lipca 2012 r. do 29 sierpnia 2014 r. przelała na rachunek A. J. łączną kwotę 4.540 zł.

(Dowód: - wyciągi z rachunku bankowego k. 113 – 126)

Na dzień 01 maja 2016 r. do spłaty pozostała jeszcze kwota 49.885 franków szwajcarskich kredytu.

(Dowód: - pismo z dnia 01.05.2016 r. k. 343)

K. Ś. uzyskuje dochód z tytułu emerytury w wysokości 1.520 zł miesięcznie, zaś z tytułu pracy w Niemczech 50.000 zł rocznie.

(Dowód: - zeznania wnioskodawczyni K. Ś. k. 344v – 345v)

Sąd zważył co następuje:

Wniosek K. Ś. co do sposobu zniesienia współwłasności zasługiwał na uwzględnienie.

Jak stanowi art. 210 § 1 k.p.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Na mocy art. 211 i 212 k.c. 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.

Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi.

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.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że wnioskodawczyni K. Ś. w 1/3 części i uczestnicy postępowania A. J. oraz K. J. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej w 2/3 części są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej zabudowanej w postaci działki nr (...) położonej w J. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 0,0453 ha, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W oparciu o niekwestionowaną opinię biegłej sądowej I. C. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 352.000 zł.

Strony zgodnie wnosiły o przyznanie wyłącznej własności nieruchomości wnioskodawczyni.

Tutejszy Sąd nie dopatrył się przeszkód w uwzględnieniu wniosku.

I dlatego orzeczono jak w pkt II postanowienia.

Uczestnik postępowania A. J. (syn wnioskodawczyni) nie wniósł o spłatę swojego udziału w nieruchomości, toteż ta kwestia nie wymagała rozstrzygnięcia ani rozważań.

Natomiast spłaty swojego udziału w nieruchomości domagała się K. J..

Uwzględniając, że nieruchomość jest warta 352.000 zł, to udział jaki przypadł byłym małżonkom wart był łącznie 234.666,66 zł.

Po podziale na pół wychodziła kwota 117.333,33 zł na każdego małżonka.

Wnioskodawczyni twierdziła, że w ramach rozliczeń z tytułu poniesionych nakładów nie ma obowiązku spłaty jakiegokolwiek kwoty.

Rozpoczynając od początku należało wskazać, że wnioskodawczyni nie mogła pomniejszać kwoty spłaty o wartość darowanego A. J. lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w J. przy ul. (...).

Przede wszystkim z istoty umowy darowizny wynika, że jest dokonywana pod tytułem darmym. A zatem obdarowujący nie oczekuje jakiegokolwiek ekwiwalentu, w tym w postaci udziału w nieruchomości.

Skoro zatem K. Ś. obdarowała swojego syna, to nie mogła obecnie żądać uwzględnienia tego faktu w rozliczeniach. Zwłaszcza w stosunku do uczestniczki postępowania K. J., która nie została obdarowana.

Do tego należało zauważyć, że wnioskodawczyni nie skorzystała z instytucji polecenia (art. 893 k.c.). Więc uczestnik postępowania mógł dowolnie rozdisponować posiadaną nieruchomością – kwotą z niej uzyskaną bez jakiegokolwiek tłumaczenia i konieczności rozliczenia.

Przy czym trzeba było wskazać, że jeżeli nawet uczestnicy postępowania w ramach zrewanzowania się wnioskodawczyni za dokonany wkład w wysokości 38.250 zł, darowali wnioskodawczyni 1/3 udziału w nieruchomości, to i tak kwota wkładu była niższa niż kwota darowanego udziału.

W tym miejscu należało jednakowoż dodatkowo zauważyć, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozlicza wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy (art. 618 § 1 k.p.c.)

Kwota przekazana w celu nabycia nieruchomości przez wnioskodawczynię to jednak nie nakład z tytułu posiadania nieruchomości. Przekazanie kwoty 38.250 zł można było uznać co najwyżej za nakład z majątku osobistego K. Ś. na majątek wspólny uczestników postępowania, który to nakład został wykorzystany przy nabyciu nieruchomości.

Takie zaś nakłady nie podlegają rozliczeniu w niniejszym postępowaniu.

Odnosnie remontu przeprowadzonego przez wnioskodawczynię i jego kosztów to uczestniczka postępowania zarzuciła, że przeprowadzone prace dotyczyły wyłącznie części nieruchomości zajmowanej przez wnioskodawczynię i służyły podniesieniu jej komfortu.

Wnioskodawczyni w żaden sposób nie podważyła tych twierdzeń.

A jeżeli tak również te nakłady nie podlegały rozliczeniu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 08 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNC 1980/9/157).

Odnosnie nakładów związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości, w tym opłat za media i ubezpieczenie, to wnioskodawczyni przedłożyła dowody za okres od 2011 r.

Tymczasem niekwestionowane były twierdzenia K. J., iż nie zamieszkiwała ona w nieruchomości od 2009 r.

W tej sytuacji skoro z niej nie korzystała, a korzystali K. Ś. i A. J., to oczywistym było że to oni ponoszą koszty utrzymania nieruchomości.

W tym miejscu należało zauważyć, że na pewnej części dokumentów jako osoba wpłacająca wskazana jest osoba trzecia. Ponadto na części rachunków wpisany jest A. J. a nie ma dowodu, że płaciła je K. Ś..

To również nie pozwalało bezkrytycznie przyjmować twierdzeń wnioskodawczyni w tym zakresie.

Odnosnie natomiast podatku od nieruchomości (obciążającego współwłaścicieli niezależnie od tego kto z niej korzysta) to z przedłożonych potwierdzeń nie wynikało ostatecznie kto ten podatek uiszczył, a zatem kto winien je rozliczać.

W tym miejscu należało dla odmiany odnieść się również do pieniędzy przekazywanych przez uczestniczkę postępowania jej byłemu mężowi w latach 2012- 2014, jako że nie wiadomo co się z nimi stało i czy rzeczywiście zostały przekazane na utrzymanie nieruchomości.

W konsekwencji tym razem nakłady uczestniczki postępowania nie podlegały rozliczeniu.

Ostatecznie pozostały zatem kwoty jakie wydatkowała i wydatkuje wnioskodawczyni na spłaty kredytu zaciągniętego przez uczestników postępowania na zakup nieruchomości.

Łączna kwota spłat wynikająca z przedłożonych potwierdzeń wynosi 99.375 zł.

Uczestniczka postępowania podnosiła, że rozliczała swój obowiązek partycypowania w ratach kredytów rozliczając z uczestnikiem postępowania jego obowiązek alimentacyjny (uczestniczka nie płaciła części rat, uczestnik nie płacił alimentów).

Abstrahując od tego czy faktycznie to takich rozliczeń dochodziło, należało wskazać że nie miały one znaczenia dla wnioskodawczyni, albowiem nie była ona stroną tych rozliczeń. Ponadto efektem rozliczeń pomiędzy uczestnikami był fakt, że ostatecznie kredyt nie był spłacany i to K. Ś. przejęła ciężar tych spłat, mimo że nie jest kredytobiorcą.

Jednakowoż trzeba było zwrócić uwagę, że kredyt zaciągnięty przez uczestników postępowania to ich zobowiązanie osobiste. Zaś hipoteka ustanowiona na nieruchomości to jedynie zabezpieczenie na wypadek niespłacania wierzytelności.

W konsekwencji spłacanie przez K. Ś. tego kredytu stanowi jedynie jej nakład na majątek wspólny A. J. i K. J. a nie nakład z tytułu posiadania nieruchomości. Stąd też również te spłaty, w toku przedmiotowego postępowania, nie mogły podlegać rozliczeniu.

Pozostała zatem już tylko kwestia pozostałego kredytu w kwocie 49.855 franków szwajcarskich (około 205.108 zł na dzień 22 grudnia 2016 r.).

Strony próbowały uwzględnić to obciążenie nieruchomości przy ustalaniu wysokości spłaty podobnie jak w przypadku podziału majątku wspólnego.

Tutejszy Sąd nie uznał takiego zaliczania za prawidłowe w rozpatrywanej sprawie.

W przypadku bowiem podziału majątku wspólnego obciążenie rzeczowe obciążające nieruchomość wspólną byłych małżonków ma związek z zobowiązaniem ciężącym na nich wspólnie.

Były małżonek otrzymujący na wyłączność nieruchomość pozostaje nadal dłużnikiem osobistym i z tej racji zobowiązany do spłaty kredytu – przy okazji również zainteresowanym w jego spłacie.

Logicznym jest zatem, że biorąc pod uwagę jego zobowiązanie, dla niego rzeczywista wartość nieruchomości jest mniejsza, albowiem pomniejsza ją pozostała kwota kredytu.

Inaczej jest w rozpatrywanej sprawie. K. Ś. nie jest dłużnikiem osobistym, a zatem nie ciąży na niej obowiązek spłaty kredytu. Równie dobrze może zbyć nieruchomość nie interesując się co się stanie z kredytem.

Co więcej, w przypadku byłych małżonków, po podziale nie mogą oni później rozliczać dalszych spłat rat kredytów.

Tymczasem w przypadku wnioskodawczyni, która jest jedynie (lub aż) współwłaścicielem nieruchomości, w każdym momencie może ona wystąpić z roszczeniem regresowym do uczestników postępowania (uczestniczki postępowania) o zwrot zapłaconych rat.

Może mieć zatem po spłacie całości kredytu całą nieruchomość bez obciążeń i odzyskać wszystkie zapłacone raty.

To zaś przemawia z wykluczeniem pomniejszania kwoty do spłaty poprzez uwzględnienie obciążenia hipotecznego.

W konsekwencji Sąd Rejonowy przyjął jako wyjściową kwotę do spłaty 117.333,33 zł. Ale ponieważ wnioskodawczyni na zakończenie rozprawy zażądała jedynie 50.860 zł, taka też kwota została zasądzona.

Sąd orzekając o terminie zapłaty zastosował art. 212 § 3 k.c. który stanowi, że 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.

Uwzględniając dochody wnioskodawczyni, które jak sama wskazała z tytułu emerytury wynoszą 1.520 zł miesięcznie, zaś z tytułu pracy w Niemczech 50.000 zł rocznie, biorąc pod uwagę ponoszone przez nią koszty utrzymania i spłacanych rat kredytu, Sąd Rejonowy uznał za zasadne ustalenie terminu spłaty na okres 12 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia.

Przy czym uwzględniając zantagonizowanie stron i deklaracje wnioskodawczyni co do możliwości sprzedaży nieruchomości, przy braku innego znanego Sądowi majątku który by mógł zaspokoić uczestniczkę postępowania, postanowiono o zabezpieczeniu spłaty przez ustanowienie hipoteki przymusowej.

I dlatego orzeczono jak w pkt III I IV postanowienia.