

Sygn. akt I Ca 63/16

POSTANOWIENIE

Dnia 9 marca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SO Elżbieta Zalewska-Statuch

SO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku A. W.

z udziałem J. W.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 12 listopada 2015 roku, sygnatura akt I Ns 1253/14

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od uczestnika postępowania J. W. na rzecz wnioskodawczyni A. W. 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 63/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 12 listopada 2015r., wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 1253/14, Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli:

- w pkt 1 dokonał pomiędzy A. W. i J. W. zniesienia współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ul. (...) o powierzchni 41,99 mkw wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu związanym z własnością lokalu, dla którego Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi Księgę Wieczystą nr (...), przy przyjęciu, że w Dziale II wskazanej księgi, wpisano niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, że lokal ten stanowi ustawową wspólność majątkową małżeńską A. W. i J. W., podczas gdy w rzeczywistości stanowi on ich współwłasność w częściach ułamkowych przy udziałach wynoszących odpowiednio 11/20 i 9/20 części, w ten sposób, że własność lokalu przyznał w całości A. W.;

W pkt 2 zasądził od A. W. na rzecz J. W. tytułem spłaty pomniejszonej o zwrot nakładów oraz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ponad udział kwotę 22 328,20 złotych, płatną w terminie do dnia 12 maja 2016r. z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności;

- w pkt 3 nakazał J. W. opróżnienie, opuszczenie i wydanie A. W. przedmiotowego lokalu;

- w pkt 4 zasądził od J. W. na rzecz A. W. kwotę 832 złote tytułem zwrotu kosztów postępowania, znosząc pomiędzy stronami obowiązek zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

Wnioskodawczyni A. W. i uczestnik postępowania J. W. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ul. (...) o powierzchni 35,17m² wraz z piwnicą o powierzchni 6,82 m², dla którego Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli Wydział Ksiąg Wieczystych powadzi księgę wieczystą nr (...). Wartość nieruchomości wynosi 93 043 złotych. Strony nabyły ją w dniu 6 lutego 2013r. od Gminy M. Z. wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na mocy aktu notarialnego sporządzonego przed Notariuszem R. B. za numerem rep. (...). W dacie dokonywania tej czynności strony pozostawały w związku małżeńskim, tym niemniej od dnia 1 sierpnia 2012r istniała między nimi rozdzielnosc majątkowa. Okolicznosc ta nie została uwzględniona przy sporządzaniu aktu notarialnego rep. (...), skutkiem czego nie oznaczono w nim wysokości udziałów nabywców, a własność określono jako bez udziałową, wchodzącą w skład ich majątku wspólnego. W taki też sposób własność wpisana została do księgi wieczystej lokalu. W dacie sprzedaży małżonkowie W. byli najemcami lokalu. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Z. z dnia 20 października 2010r. nr LIX/588/10 oraz uchwałą z dnia 27 października 2011r nr XIV/171/11, najemcom mieszkań komunalnych przysługiwała bonifikata od ceny wykupu w wysokości 90% w przypadku jednorazowej zapłaty. W efekcie, ustalona dla A. i J. W. cena sprzedaży wyniosła 9 304,30 złotych i została w całości pokryta ze środków stanowiących majątek osobisty wnioskodawczyni. A. W. pokryła również koszty notarialne, opłatę sądową, koszty wypisów i podatek VAT w łącznej wysokości 1 428,50 złotych. J. W. nie partycypował w kosztach zakupu lokalu.

W lokalu zamieszkali rodzice wnioskodawczyni, a po ich śmierci uczestnik postępowania, który do chwili obecnej pozostaje jego wyłącznym użytkownikiem.

W styczniu 2013r. wnioskodawczyni zażądała od uczestnika dopuszczenia do korzystania z mieszkania. Chciała, aby zamieszkał tam ich syn. J. W. odmówił. W okresie od sierpnia 2012r. do grudnia 2014r. A. W. z własnych środków uiściła opłaty za eksploatację lokalu w łącznej kwocie nie mniejszej niż 6 945,40 złotych, a w 2013 i 2014 roku pokryła koszty ubezpieczenia lokalu w wysokości 229 złotych. W okresie od 2012r do chwili obecnej miesięczna stawka czynszu dla spornego mieszkania wynosi 814 złotych.

Orzekając o zniesieniu współwłasności, Sąd pierwszej instancji powołał się na brzmienie przepisów art. 210 – 212 kc. Podkreślił, że współwłaściciele zgodnie wnosili o zniesienie współwłasności poprzez przyznanie mieszkania wnioskodawczyni ze spłatą na rzecz uczestnika. Sporna natomiast pozostawała kwestia wysokości udziałów współwłaścicieli, a w efekcie wysokość spłaty. Co oczywiste, z uwagi na ustanowioną umownie rozdzielnosc majątkową i brak umowy zmieniającej lub rozwiązującej w/w umowę, strony nabyły lokal w określonych udziałach do ich majątków odrębnych, a nie majątku wspólnego, którego od dnia 1 sierpnia 2012r. nie było. Zgodnie z treścią § 3 aktu notarialnego, lokal mieszkalny został małżonkom sprzedany za cenę 93 043 złotych, co stanowiło równowartość nabywanego przez nich prawa. Cena ta co do kwoty

9 304,30 złotych pokryta została z wpłaty dokonanej przez A. W., zaś w pozostałym zakresie z 90% bonifikaty udzielonej obojgu kupującym, jako najemcom lokalu (art. 680¹ kc). Bez wątplenia powyższa bonifikata stanowiła prawo majątkowe związane z najmem przysługujące w równych częściach obydwójgu najemcom. Jeżeli zatem najważniejszym ekwiwalentem prawa własności lokalu, była przysługująca stronom 90% bonifikata w cenie nabycia, to ustalenie rzeczywistych udziałów stron z uwzględnieniem stopnia ich partycypacji w nabyciu prawa własności należy wywieść ze wzoru 90%: 2 + 10 % co daje 45% (9/20) udział J. W. oraz 55 % (11/20) udział A. W..

Orzekając o przysługującej J. W. spłacie, Sąd Rejonowy uwzględnił roszczenie wnioskodawczynie o zwrot wydatków poniesionych na wspólną rzecz w postaci kosztów nabycia lokalu w kwocie 1 428,50 złotych, kosztów jego utrzymania w kwocie

6 945,40 złotych oraz kosztów ubezpieczenia w kwocie 229 złotych, zgodnie z treścią art. 207 kc, proporcjonalnie do wielkości udziałów.

A. W. zażądała również od uczestnika kwoty 24 000 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu ponad przysługujący mu udział. Zgodnie z treścią art. 206 kc, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej, jest zobowiązany do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści, a współwłaściciel pozbawiony posiadania, może domagać się od współwłaściciela, który korzysta z rzeczy z naruszeniem art. 206 kc, wynagrodzenia z zachowaniem przesłanek określonych w art. 224 § 2 kc lub 225 kc.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, samoistne posiadanie przez uczestnika całej rzeczy stało się posiadaniem w złej wierze od daty, w której wnioskodawczynie zażądała od niego dopuszczenia do współposiadania nieruchomości (styczeń 2013r). Od tego czasu, nie mógł on domniemywać zgody współwłaścicielki na korzystanie z rzeczy ponad przysługujący mu udział. Sąd uznał, że właściwym sposobem wyliczenia wysokości wynagrodzenia będzie zrelatywizowanie go do hipotetycznego czynszu, jaki należałoby płacić za wynajem spornej nieruchomości. Nieruchomość służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i podstawową korzyścią płynącą z jej posiadania (na prawach własności) jest możliwość zamieszkiwania w niej bez konieczności uiszczania komukolwiek opłat czynszowych. W tym stanie rzeczy, korzyścią J. W. było zaoszczędzenie wydatków, jakie musiałby ponieść, gdyby podobną nieruchomość chciał wynająć tylko dla siebie. Będąc współwłaścicielem, korzystał z całej nieruchomości, „konsumując” korzyści należne A. W., których została pozbawiona.

O obowiązku wydania nieruchomości Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 624 kpc, a określając termin wydania sąd miał na względzie możliwości znalezienia przez uczestnika innego lokalu mieszkalnego i zorganizowania sobie do niego przeprowadzki.

O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji rozstrzygnął w oparciu o art. 520 kpc, uznając, iż wnioskodawczynie oraz uczestnik byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania, ale ich interesy były sprzeczne. Z tych względów Sąd uznał, że zarówno wnioskodawczynie jak i uczestnik powinni w równym stopniu partycypować w kosztach postępowania, a zatem uczestnik winien zwrócić A. W. część kosztów proporcjonalnie do swojego udziału we własności lokalu.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wniósł pełnomocnik uczestnika postępowania, zaskarżając orzeczenie w punktach: 1, 3 i 4 w całości, a w punkcie 2 w zakresie ponad kwotę 22 328 złotych.

Zarzucił naruszenie art. 233 § 1 kpc, poprzez przyjęcie, że:

- udziały we współwłasności stron nie są równe,
- spłata należna uczestnikowi powinna zostać pomniejszona o zwrot nakładów oraz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ponad udział i wynosić jedynie 22 328 złotych,
- uczestnik powinien opuścić lokal do dnia 12 marca 2016r.,
- miesięczna stawka czynszu dla spornego mieszkania powinna wynosić 814 złotych,
- należy znieść między stronami obowiązek zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

W oparciu o wskazane zarzuty wniósł o:

- uchylenie w/w postanowienia w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,
- zasądzenie od wnioskodawczyni zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że Sąd pierwszej instancji nie zwrócił uwagi na kilka okoliczności, które mogą być istotne w niniejszej sprawie. Przede wszystkim, jak to wynika z dołączonego do wniosku pokwitowania dotyczącego uiszczenia opłaty za nabycie lokalu z dnia 04 lutego 2013r., wnioskodawczyni uiściła tę opłatę zarówno za siebie, jak i za uczestnika, a kwota opłaty przypadająca na uczestnika jawi się, jako darowizna na jego rzecz. Wreszcie zauważyć należy, że wnioskodawczyni ma przejąć całe mieszkanie, nie ma zatem podstaw, aby uczestnik był obciążony obowiązkiem zwrotu opłaty za nabycie przedmiotowego lokalu. Dalej, w dacie wydania zaskarżonego orzeczenia strony pozostawały jeszcze w związku małżeńskim i stan ten trwa nadal. Nie ma zatem podstaw do pomniejszenia spłaty należnej o zwrot nakładów oraz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ponad udział i obniżyć jej do kwoty 22 328 złotych. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ponad udział i zwrot nakładów może się uaktualnić dopiero wtedy, gdy małżeństwo stron zostanie prawomocnie rozwiązane poprzez rozwód.

Na chwilę obecną nie wiadomo też, czy postępowanie w niniejszej sprawie zakończy się do 12 marca 2016r.

Stawka czynszu dla spornego mieszkania o powierzchni 35,17mkw w wysokości 814 złotych jawi się, jako wygórowana. Z dokumentacji załączonej do wniosku wynika, że w rzeczywistości wynosi ona niecałe 300 złotych. Wskazać też należy, że w wyliczeniach Sąd uwzględnił pełną kwotę 814 złotych, a nie połowę tej kwoty.

Ponadto uczestnik uznał żądanie wnioskodawczym co do zniesienia współwłasności, a zatem na podstawie art. 101 kpc może wnosić o zwrócenie mu kosztów postępowania.

Pełnomocnik wnioskodawczyni w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od uczestnika postępowania zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sad Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie należy podkreślić, iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł wyrażonych w art. 233 § 1 kpc i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Skarżący natomiast ogranicza się do polemiki z ustaleniami i ocenami Sad Rejonowego, prezentując własną subiektywną interpretację określonych faktów, natomiast na żadne błędy w rozumowaniu Sądu pierwszej instancji nie wskazuje.

Przede wszystkim całkowicie dowolne jest twierdzenie skarżącego, iż połowa uiszczonej przez wnioskodawczynię ceny lokalu - 9 304,30 złotych stanowiła darowiznę na rzecz uczestnika postępowania. Wola darmego przysporzenia korzyści obdarowanemu powinna być wyrażona w sposób jednoznaczny. Pozostaje zaś poza sporem, że A. W. nie złożyła wyraźnego oświadczenia woli w tym zakresie. Oczywiście umowa mogła być również zawarta per facta concludentia, bowiem zgodnie z art. 60 kc, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Jednakże określone zachowanie może być uznane za dorozumiane oświadczenie woli tylko wtedy, gdy zamiar wywołania przez nie określonych skutków prawnych jest niewątpliwy. Ponadto należy zauważyć, że zgodnie z art. 890 § 1 kc, oświadczenie darczyńcy powinno być złożone w formie aktu notarialnego, a umowa darowizny zawarta bez zachowania tej formy staje się ważna dopiero, jeżeli przyrzczone świadczenie zostało spełnione. W doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że spełnienie świadczenia przez darczyńcę następuje wtedy, gdy obdarowany nabywa możliwość faktycznego korzystania z przedmiotu darowizny (nie tylko została zawarta nieformalna umowa przenosząca na obdarowanego pieniądze, własność rzeczy ruchomej lub wierzytelność, ale obdarowany nabył także posiadanie pieniędzy, rzeczy ruchomej lub świadczenia spełnionego przez dłużnika cedowanej wierzytelności). W sprawie przedmiotowej tymczasem

wnioskodawczyni nie przekazała pieniędzy uczestnikowi, a sformułowanie w tytule przelewu „za A. W.” miało charakter techniczny, bowiem oboje małżonkowie byli nabywcami lokalu i oboje zobowiązani byli do uiszczenia wskazanej sumy.

Skoro domniemanie równości udziałów jest wzruszalne (art. 197 kc), obowiązuje jedynie do chwili wykazania, że udziały są nierówne, a jego obalenie może nastąpić w każdym postępowaniu, którego wynik zależy od wielkości udziałów współwłaścicieli, przede wszystkim zatem w sprawie o zniesienie współwłasności. Ustalenie w przedmiotowym postępowaniu, że wkład finansowy wnioskodawczyni w nabyciu prawa był odpowiednio większy w sposób oczywisty wpłynąć musiało na wielkość udziałów zainteresowanych we współwłasności, a w konsekwencji wysokość należnej uczestnikowi postępowania spłaty.

Jeżeli zaś chodzi o zarzut błędnego ustalenia wysokości stawki rynkowej czynszu, to należy zauważyć, iż nastąpiło ono w oparciu o opinię biegłego stosownej specjalności, nie może bowiem budzić żadnych wątpliwości, że była to kwestia wymagająca wiadomości specjalnych (art. 278 kpc). Opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 kpc, lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej. Nadaje to pierwszorzędne znaczenie, przy tej ocenie, kryterium poziomu wiedzy biegłego. Podważenie mocy dowodowej opinii poprzez zakwestionowanie wiadomości specjalnych, do których biegli się odwołują, bądź wywodzenie z takiej opinii dalszych wniosków opartych na wiadomościach tego rodzaju, z uwagi na treść art. 278 § 1 kpc, może nastąpić wyłącznie poprzez przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii tych samych biegłych lub z opinii innego biegłego. Uczestnik postępowania tymczasem nie kwestionował opinii B. K. w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji oraz nie wnosił o wydanie kolejnej, zatem brak jest jakichkolwiek podstaw do podważania prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia również w tym zakresie.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, orzekając o wynagrodzeniu za korzystanie z lokalu na rzecz wnioskodawczyni, Sąd Rejonowy nie przyjmował jako wyznacznika całej miesięcznej stawki czynszu, lecz jej 55 %, odpowiadające wielkości udziału A. W.: $814 \text{ złotych} \times 55\% \times 35 \text{ miesięcy} = 15\,669,50 \text{ złotych}$.

Dla rozliczeń z tytułu kosztów nabycia lokalu nie ma żadnego znaczenia, iż to wnioskodawczyni otrzymuje lokal w naturze, bowiem korzyść z nabycia jest również udziałem uczestnika postępowania, skoro otrzymuje odpowiadającą jego udziałowi spłatę.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących daty opuszczenia lokalu, należy stwierdzić, iż wbrew obawom skarżącego, postępowanie zostało zakończone prawomocnie przed 12 marca 2016r.

Również okoliczność, iż zainteresowani są małżeństwem nie ma dla roszczeń wnioskodawczyni z tytułu nakładów oraz wynagrodzenia za korzystanie z lokalu żadnego znaczenia, bowiem małżonkowie pozostają w ustroju rozdzielnosci majątkowej i nie posiadają wspólnego majątku, a przede wszystkim majątku tego nie stanowi będące przedmiotem zniesienia współwłasności prawo do lokalu. Ewentualne rozwiązanie małżeństwa zainteresowanych nie wpłynie zatem w żaden sposób na istniejące między nimi stosunki własnościowe, a przepisy dotyczące podziału majątku wspólnego nie będą miały do tych stosunków zastosowania. Roszczenia wnioskodawczyni znajdują swoją podstawę prawną w art. 207 kc oraz 224 § 2 w zw. z art. 225 kc.

Jeśli chodzi zaś o zarzuty dotyczące rozliczenia kosztów postępowania, należy wskazać, iż art. 101 kpc nie ma zastosowania w postępowaniu nieprocesowym, nie mogą zostać bowiem w nim spełnione przesłanki przewidziane w tym przepisie.

Z tych wszystkich względów, uznając apelację za bezzasadną, na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 kpc, Sąd Okręgowy orzekł o jej oddaleniu.

Na podstawie art. 520 § 2 kpc oraz z § 8 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie...” z dnia 28 września 2002r. (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 461), zasądzono od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni zwrot kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.