

Sygn. akt I Ns 1641/15

POSTANOWIENIE

Dnia 21 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kwidzynie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Alicja Tułodziecka

Protokolant: stażysta Agnieszka Cielątkowska

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2016 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z wniosku J. P.

z udziałem P. K. i Miasta K.

o zniesienie współwłasności

I. oddała wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości;

II. zasądza od uczestnika P. K. na rzecz wnioskodawczynie J. P. kwotę 5.960,92 zł (pięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) tytułem należności poniesionych przez wnioskodawczynię J. P. na podatek od nieruchomości wspólnej i koszty zarządu nieruchomością wspólną, wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 5.760,93 zł (pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt trzy grosze) od dnia 18 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 199,99 zł (sto dziewięćdziesiąt dziewięć złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 11 marca 2016 r. do dnia zapłaty;

III. oddała wniosek wnioskodawczynie J. P. w pozostałym zakresie;

IV. oddała wniosek uczestnika P. K. o zapłatę równowartości czynszu z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej za okres od dnia 01 stycznia 2007 r.;

V. ustala, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSR Alicja Tułodziecka

Sygn. akt I Ns 1641/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie J. P. złożyła wniosek o zniesienie współwłasności udziału w 46/1000 części nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 1115 m², na której jest położony budynek użytkowy, stanowiącej współwłasność wnioskodawczynie i uczestnika P. K. po 1/2 części dla każdego, dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) o wartości 40.000 zł, w ten sposób, aby tę nieruchomość przyznano na rzecz wnioskodawczynie. Wnioskodawczynie wniosła także o zasądzenie na rzecz uczestnika stosownej spłaty.

Wnioskodawczyni domagała się od uczestnika zapłaty kwoty 5.760,93 zł tytułem zwrotu połowy opłat poniesionych za nieruchomość wspólną z tytułu podatku od nieruchomości i kosztów zarządu wraz z odsetkami ustawowymi od wniesienia wniosku.

Wnioskodawczyni domagała się także zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego wniosku wnioskodawczyni podała, że przedmiotowa nieruchomość została nabyta w dniu 09 października 1998 r. Wskazała również, że w tym lokalu miał być przeprowadzony remont, a następnie miała tam być prowadzona działalność gospodarcza. Podano, że lokal znajduje się w takim stanie, w jakim go zakupiono.

Wnioskodawczyni wskazała również, że uiściła kwotę 11.521,86 zł z tytułu podatku od nieruchomości i z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Uczestnik P. K. w odpowiedzi na wniosek wskazał, że nie zgadza się z wyceną nieruchomości wskazaną przez wnioskodawczynię, a zgodzi się na nią jedynie wtedy, gdy ta nieruchomość w niniejszym postępowaniu przypadnie jemu. W przeciwnym wypadku uczestnik domagał się określenia wartości nieruchomości przez biegłego.

Uczestnik wskazał także, iż nie jest zasadne obciążanie go kosztami utrzymania nieruchomości, ponieważ z tej nieruchomości korzystał tylko jeden współwłaściciel. Natomiast uczestnik od 2007 r. nie miał dostępu do nieruchomości wspólnej.

Uczestnik podniósł, iż tylko wnioskodawczyni korzystała z nieruchomości wspólnej, uniemożliwiając mu współkorzystanie i pobieranie pożytków. Dlatego też wnioskodawczyni winna zwrócić mu połowę równowartości normalnego czynszu za okres, kiedy to wyłącznie korzystała z nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 11 marca 2016 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika Miasto K..

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 09 października 1998 r. J. P. i P. K. nabyli udział w wysokości 46/1000 części nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 1115 m², zabudowanej budynkiem użytkowym z przeznaczeniem do adaptacji. J. P. i P. K. nabyli opisaną wyżej nieruchomość w udziałach po 1/2.

Strony oświadczyły, iż sprzedaż następuje w celu adaptacji nabytej części budynku na lokal użytkowy nr (...), przeznaczony na prowadzenie działalności handlowo – użytkowej.

(dowód: umowa sprzedaży z k. 8 – 9 akt,

odpis księgi wieczystej z k. 10 – 11 akt,

wypis z kartoteki budynków z k. 13 akt

wypis z rejestru gruntów z k. 14 akt)

J. P. i P. K. pozostawali w związku konkubenckim, który zakończył się na początku 2007 r.

(dowód: zeznania wnioskodawczyni J. P. z k. 49v – 50 akt

(nagranie z k. 52 akt) i z k. 106v akt (nagranie z k. 105 akt),

zeznania uczestnika P. K. z k. 50 – 50v akt (nagranie z k.

52 akt) i z k. 107 akt (nagranie z k. 105 akt)

W okresie od kwietnia 2007 r. do października 2015 r. J. P. dokonała wpłat na poczet podatku od nieruchomości za nieruchomość położoną w K. przy ul. (...) w łącznej wysokości 3.287 zł.

W okresie od sierpnia 2008 r. do grudnia 2015 r. J. P. uiściła należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w łącznej kwocie 8.634,84 zł.

(dowód: zeznania wnioskodawczynie J. P. z k. 49v – 50 akt

(nagranie z k. 52 akt) i z k. 106v akt (nagranie z k. 105 akt),

zestawienie wpłat z k. 16 – 24 akt,

dowody wpłat z k. 47 akt)

Lokal przy ul. (...) był w stanie surowym. Nie przeprowadzono w nim remontu ani adaptacji. Doprowadzono jedynie do tego lokalu wodę i energię elektryczną. Lokal nie był przystosowany do prowadzenia działalności gospodarczej. Lokal nie nadawał się do prowadzenia działalności gospodarczej, wymagał poczynienia nakładów.

J. P. nie korzystała z tego lokalu przy ul. (...). Nie miała żadnych planów odnośnie tegoż lokalu. J. P. nie wiedziała gdzie konkretnie znajduje się ten lokal. Nie posiadała kluczy do tego lokalu.

P. K. nie interesował się tym lokalem. Nie domagał się dopuszczenia go do posiadania tego lokalu. Nie chciał korzystać z tego lokalu. Nie miał kluczy do tego lokalu. Nie miał planów odnośnie tego lokalu.

P. K. nie domagał się wcześniej od J. P. rozliczeń związanych z tym lokalem.

Latem 2015 r. J. P. zamierzała na zapleczu tego lokalu położyć kraty wymontowane z innego lokalu. Aby dostać się do tego lokalu musiała zlecić rozwierzenie zamka w drzwiach. Nie wiedziała gdzie dokładnie znajduje się ten lokal i dlatego rozwiercono zamek do sąsiedniego lokalu.

(dowód: zeznania wnioskodawczynie J. P. z k. 49v – 50 akt

(nagranie z k. 52 akt) i z k. 106v – 107 akt (nagranie z k. 105

akt),

zeznania uczestnika P. K. z k. 50 – 50v akt (nagranie z k. 52 akt) i z k. 107 akt (nagranie z k. 105 akt),

zeznania świadka M. T. z k. 100v akt (nagranie z k. 102 akt),

zeznania świadka T. W. z k. 101 akt (nagranie z k. 102 akt)

W marcu 2016 r. P. K. sprzedał swój udział w nieruchomości przy ul. (...) na rzecz Miasta K..

Z kolei J. P. w maju 2016 r. sprzedała swój udział we wskazanej wyżej nieruchomości wspólnej na rzecz Miasta K..

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Okoliczności faktyczne w istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy kwestiach Sąd ustalił na podstawie danych wynikających z dokumentów zebranych w aktach sprawy oraz w oparciu o zeznania wnioskodawczynie J. P. i uczestnika P. K., a także na podstawie zeznań świadków M. T. i T. W..

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków M. T. i T. W., którzy opisali stan lokalu położonego w K. przy ul. (...). Świadkowie potwierdzili, że ten lokal nie był wykorzystywany ani przez wnioskodawczynię, ani przez uczestnika. Świadkowie wskazali także, iż w tym lokalu nie prowadzono żadnej działalności gospodarczej. Świadek T. W. opisał także okoliczności rozwiercenia zamka do tego lokalu. Zeznania świadków były jasne i spójne. W toku przeprowadzonego postępowania nie ujawniły się żadne okoliczności, które podważyłyby wiarygodność zeznań złożonych przez tych świadków.

Sąd dał także wiarę danym wynikającym z zebranych w sprawie dokumentów, których wiarygodności ani prawdziwości ich treści strony nie kwestionowały. Nadto nie ujawniły się inne okoliczności, które podważyłyby moc dowodową tych danych.

Wskazać trzeba, iż szereg istotnych okoliczności w tej sprawie ustalono w oparciu o zeznania wnioskodawczyni J. P. i zeznania uczestnika P. K.. Wnioskodawczyni i uczestnik w swoich zeznaniach opisali przedmiot współwłasności. Przedstawili także stan tej nieruchomości wspólnej. Wnioskodawczyni i uczestnik wskazali także, że żadne z nich nie korzystało z nieruchomości wspólnej, nie byli zainteresowani tą nieruchomością i nie mieli wobec niej żadnych planów. Nadto wskazali, że ich nieruchomość wspólna nie była wykorzystywana na potrzeby działalności gospodarczej przez inne osoby. W ocenie Sądu, zeznania wnioskodawczyni i uczestnika były jasne, spójne i logiczne. Sąd na ich podstawie dokonywał ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

W przedmiotowej sprawie wnioskodawczyni J. P. domagała się zniesienia współwłasności udziału w wysokości 46/1000 w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę oznaczoną nr (...), na której był położony budynek użytkowy, dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie prowadził księgę wieczystą Kw nr (...)/. Wyjaśnić także trzeba, że udziały wnioskodawczyni i uczestnika we wspólnej nieruchomości wynosiły po 1/2. Wnioskodawczyni wnosiła, aby nieruchomość została przyznana na jej rzecz, z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestnika. Z kolei uczestnik P. K. wnosił o przyznanie tej nieruchomości na jego rzecz.

Zgodnie z treścią przepisu art. 210 zdanie 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Współwłasność bowiem jest stanem nietrwałym, tymczasowym, którego likwidacja następuje na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności, jak i co do zakresu zniesienia (całkowite, czy częściowe). Przedmiotem zniesienia współwłasności mogą być tylko konkretne rzeczy oznaczone co do tożsamości lub gatunku po ich wyodrębnieniu, a zatem tylko rzeczy samoistne.

W toku prowadzonego postępowania w niniejszej sprawie ustalono, że zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik sprzedali swoje udziały w nieruchomości wspólnej na rzecz Miasta K.. W związku z powyższym nie było już przedmiotu objętego współwłasnością, której zniesienia domagali się uczestnicy w niniejszej sprawie.

Wobec powyższego Sąd oddalił wniosek o zniesienie współwłasności, bowiem ustał między stronami węzeł współwłasności. Natomiast wnioskodawczyni nie złożyła żadnego oświadczenia procesowego odnośnie dalszego prowadzenia sprawy o zniesienie współwłasności. Podstawę prawną rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowił przepis art. 210 k.c. a contrario.

Wskazać trzeba, iż w postępowaniu o zniesienie współwłasności Sąd rozstrzyga także – w razie zgłoszenia stosownych żądań – m.in. o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy (por. przepis art. 618 § 1 k.p.c.).

Wskazać trzeba, że do tych roszczeń należą roszczenia z tytułu korzystania z wspólnej rzeczy, pobranych pożytków i innych przychodów oraz dokonanych nakładów.

Nakłady poniesione na rzecz to koszty poniesione w związku z zachowaniem, użytkowaniem lub ulepszeniem tej rzeczy, natomiast wydatki poniesione na rzecz są to koszty związane z jej nabyciem. Wydatki i nakłady poniesione na określony majątek oznaczają w istocie wydatki i nakłady poczynione na poszczególne składniki tego majątku, np. na wchodzące w jego skład rzeczy.

Przepis art. 206 k.c. stanowi, że 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.

Wskazać w tym miejscu trzeba, że przepis art. 206 k.c. przewiduje określony ustawowo model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Polega to na wykonywaniu faktycznego władztwa nad całą rzeczą przez każdego z współwłaścicieli, ale w zakresie, który nie wyłącza takiego korzystania z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Z kolei przepis art. 207 k.c. stanowi, iż pożytki 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.

Wydatki, o których mowa w przepisie art. 207 k.c. są związane z rzeczą wspólną, jeżeli potrzeba ich poniesienia wynika z normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki. Należą to zarówno wydatki konieczne, jak i użyteczne. Natomiast ciężarami, o których mowa w tym przepisie, są podatki i inne świadczenia o ciężarze publicznoprawnym obciążające współwłaścicieli ze względu na nieruchomości, będącą przedmiotem współwłasności.

Nadto z tego przepisu wynika także, że każdemu z współwłaścicieli przysługuje w odpowiedniej części wyłączone i niezależne od innych współwłaścicieli uprawnienie do korzystania z tych cywilnych pożytków, jakie w postaci wynagrodzenia za korzystanie rzeczy daje prawo własności.

Wnioskodawczyni J. P. w niniejszej sprawie domagała się rozliczenia wydatków jakie poniosła na wspólną nieruchomość. Wnioskodawczyni wskazywała, że tylko ona pokrywała koszty podatku od nieruchomości wspólnej i koszty zarządu nieruchomością wspólną. Wobec tego w tejże sprawie wnioskodawczyni domagała się od uczestnika zwrotu połowy zapłaconych przez nią należności.

Z ustaleń poczynionych w sprawie wynikało, iż wnioskodawczyni od kwietnia 2007 r. do grudnia 2015 r. poniosła na nieruchomość wspólną wydatki w łącznej wysokości 11.921,84 zł, a mianowicie:

- opłaty z tytułu podatku od nieruchomości – 3.287 zł,
- opłaty z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną – 8.634,84 zł.

Sąd nie uwzględnił wydatków w kwocie 300 zł poniesionych przez wnioskodawczynię na poczet kosztów zarządu za miesiąc wrzesień 2014 r. Te należności (za ten okres) były bowiem uwzględnione w zestawieniu dołączonym przez wnioskodawczynię do wniosku.

Wskazać trzeba, iż w świetle treści przepisu art. 207 k.c. nie budzi wątpliwości, że te opłaty (ciężary) wskazane wyżej winny obciążać współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości w częściach odpowiadających ich udziałom. Wobec tego uczestnik winien zwrócić wnioskodawczyni kwotę 5.960,92 zł, a zatem połowę należności poniesionych przez wnioskodawczynię na nieruchomość wspólną.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowiły przepisy art. 618 § 1 k.p.c. w zw. z art. 207 k.c.

O odsetkach należnych wnioskodawczyni od uczestnika orzeczono na podstawie przepisu art. 481 k.c.

Zgodnie z treścią przepisu art. 481 k.c. odsetki należą się za samo opóźnienie w spełnieniu świadczenia, choćby wierzyciel nie poniósł żadnej szkody i choćby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności.

W tym ujęciu odsetki stanowią w zasadzie minimalną rekompensatę uszczerbku doznanego przez wierzyciela, wskutek pozbawienia go możliwości czerpania korzyści z należnego mu świadczenia pieniężnego. Wskazać trzeba, że roszczenie o odsetki powstaje od chwili opóźnienia i dotyczy okresu aż do momentu, gdy dłużnik spełnił świadczenie pieniężne.

Wskazać w tym miejscu trzeba, że dłużnik popada w opóźnienie, jeżeli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym świadczenie stało się wymagalne. Stosownie do treści przepisu art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania. Tak więc z braku innych danych, co do ustalenia terminu wymagalności świadczenia, termin ten określa jednostronnie wierzyciel.

W niniejszej sprawie Sąd uznał, iż uczestnik o obowiązku zapłaty należności związanych z nieruchomością wspólną na rzecz wnioskodawczyni dowiedział się w momencie doręczenia mu odpisu wniosku wraz z zestawieniem dokonanych wpłat (tj. w dniu 18 stycznia 2016 r.) oraz następnie w momencie doręczenia mu odpisu pisma wnioskodawczyni z kolejnymi dowodami wpłat (tj. w dniu 11 marca 2016 r.).

W tym miejscu wyjaśnić trzeba, iż niezasadny był zarzut przedawnienia tych roszczeń zgłoszony przez uczestnika P. K..

Wskazać trzeba, że obowiązek uiszczenia opłat związanych z nieruchomością wspólną wynika z tego wężła współwłasności. W tym wypadku były to koszty zarządu rzeczą wspólną oraz koszty podatku od nieruchomości. Niewątpliwie te świadczenia miały charakter świadczeń okresowych – były płacone okresowo, stanowiły świadczenia samodzielne, z reguły powtarzalne, o nieokreślonym czasie trwania, nieskładające się na z góry ustaloną całość.

Jednakże roszczenie o zwrot wydatków poczynionych na opłaty eksploatacyjne przez jednego z współuprawnionych ponad jego obowiązek wynikający z przepisu art. 207 k.c. kierowane do drugiego z współuprawnionych nie wykazuje tożsamy charakter ze świadczeniami okresowymi. Przede wszystkim to roszczenie wynika z innego stosunku prawnego niż zobowiązanie do ponoszenia opłat, jest konsekwencją wspólności ułamkowej, stosunku prawnorzeczowego, który autonomicznie określa zakres, w jakim współuprawnieni partycypują w pokryciu wszelkich wydatków na nieruchomość wspólną (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2014 r., sygn. akt III CZP 84/14, opublikowane w bazie prawnej LEX nr 1545047). W wypadku wydatków stanowiących realizację zobowiązania solidarnie obciążającego współuprawnionych, zasady regresu określa przepis art. 376 § 1 k.c. Wskazać trzeba, iż w przypadku współuprawnionych w częściach ułamkowych zakres obowiązku regresowego określa przepis art. 207 k.c. – przy czym ten przepis nie zawiera postanowień wskazujących na przeniesienie okresowego charakteru spełnionego świadczenia.

Na podstawie przepisu art. 207 k.c. współuprawniony może domagać się zwrotu określonej części wydatków już poniesionych o skonkretyzowanej wysokości.

Wobec powyższego wskazać trzeba, że roszczenie o zwrot wydatków oparte na treści przepisu art. 207 k.c. nie ma charakteru roszczenia o świadczenie okresowe wtedy, gdy wydatek został poniesiony na zaspokojenie roszczenia o świadczenie okresowe, a w konsekwencji takie roszczenia przedawnia się w okresie 10 – letnim (por. przepis art. 118 k.c.).

Zaznaczyć jeszcze w tym miejscu trzeba, że zobowiązanie do zwrotu wartości wydatków i ciężarów stanowi konieczne, obligacyjne uzupełnienie praw o charakterze bezwzględny występujących w ramach stosunku współwłasności. Zachowuje ono jednak swój obligacyjny charakter. Za zwrot odpowiedniej części nakładów na rzecz odpowiadają podmioty będące współwłaścicielami w chwili dokonania wydatku. Brak jest zatem przesłanek do przyjęcia, że zobowiązanie współwłaściciela do wyrównania wartości nakładów obejmuje świadczenie o charakterze okresowym. To roszczenie podlega ogólnemu reżimowi przedawnienia.

Mając to na uwadze Sąd nie uwzględnił zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez uczestnika odnośnie uiszczonych przez wnioskodawczynię opłat na poczet podatku od nieruchomości i kosztów zarządu rzeczą wspólną za okres od kwietnia 2007 r. do grudnia 2015 r.

W przedmiotowej sprawie z kolei uczestnik P. K. domagał się od wnioskodawczyni rozliczenia równowartości czynszu za nieruchomość wspólną za okres, w jakim wnioskodawczyni wyłącznie korzystała z tej nieruchomości, tj. od stycznia

2007 r. Uczestnik podnosił, że to wnioskodawczyni wyłącznie korzystała z nieruchomości wspólnej. Natomiast uczestnik nie miał dostępu do tej nieruchomości.

Wskazać w tym miejscu trzeba, że za podstawę rozliczenia pożytków nie sposób przyjąć pożytków potencjalnych (możliwych do uzyskania), lecz jedynie pożytki rzeczywiste (realnie uzyskane) – por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 07 stycznia 2009 r., sygn. akt II CSK 390/08, opublikowane w bazie prawnej LEX nr 490512.

Współwłaściciel ma prawo partycypowania w przychodach z rzeczy, jeżeli przynosi ona dochody. Takie roszczenie można zatem realizować, jeżeli rzecz wspólna przynosi dochody. Wówczas współwłaściciel, który korzysta z rzeczy wspólnej z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, powinien rozliczyć się z pozostałymi współwłaścicielami z uzyskanych korzyści.

Z ustaleń poczynionych w przedmiotowej sprawie wynikało jednoznacznie, że nieruchomość wspólna położona w K. przy ul. (...) nie przynosiła żadnego dochodu (zysku). Ustalono, że uczestnicy nabyli tę nieruchomość w 1998 r. w celu wykonania adaptacji i przeznaczenia jej na prowadzenie działalności gospodarczej. Do lokalu doprowadzono jedynie wodę i energię elektryczną. Natomiast ten lokal nie został w żaden sposób przygotowany do prowadzenia jakiegokolwiek działalności. Lokal nie został wykończony, znajdował się w stanie surowym.

Wskazać trzeba, iż w tym lokalu nigdy nie prowadzono działalności gospodarczej. Po zakończeniu związku z uczestnikiem wnioskodawczyni nie prowadziła w tym lokalu żadnej działalności. Wnioskodawczyni wskazała, że nie była zainteresowana tym lokalem, ani też nie miała co do niego żadnych planów. Uczestnik także podał, że nie był zainteresowany tym lokalem i nie miał co do tego lokalu żadnych planów.

Podnieść także trzeba, iż ten lokal należący do stron nie przynosił żadnych zysków. Wnioskodawczyni nie uzyskała żadnych pożytków, ani korzyści z tego tytułu, że była współwłaścicielem lokalu przy ul. (...).

Sąd orzekający nie zgodził się z twierdzeniami uczestnika, że był on pozbawiony możliwości korzystania z wspólnej nieruchomości. Wskazać bowiem trzeba, że uczestnik nie interesował się tym lokalem. Nie domagał się od wnioskodawczyni dopuszczenia go do współposiadania ani współkorzystania ze wspólnego lokalu. Nadto uczestnik nie zgłaszał wobec wnioskodawczyni żądań odnośnie rozliczenia się z tytułu posiadania wspólnej nieruchomości. Co istotne uczestnik znał stan techniczny tegoż lokalu, a zatem musiał zdawać sobie sprawę z tego, iż lokal nie nadaje się do prowadzenia działalności gospodarczej.

Ustalono także, że wnioskodawczyni nie dysponowała kluczami do wspólnego lokalu. Natomiast kiedy zaistniała konieczność dostania się do tego lokalu, wnioskodawczyni musiała rozwiercić zamek w drzwiach do lokalu. Nadto wnioskodawczyni nie wiedziała gdzie dokładnie znajduje się ten lokal i na skutek pomyłki rozwiercono zamek do sąsiedniego lokalu.

Wobec tego wskazać trzeba, że uczestnik w żaden sposób nie był pozbawiony dostępu do tego lokalu przez wnioskodawczynię. Nie można także zarzucić wnioskodawczyni, iż jej zachowanie jako współwłaściciela nieruchomości w jakikolwiek sposób było bezprawne. Okoliczności sprawy jednoznacznie wskazują, że to wyłącznie na skutek decyzji uczestnika, nie chciał i nie korzystał on z wspólnej nieruchomości.

W tym stanie rzeczy wskazać trzeba, iż nie było podstaw do rozliczania w tejże sprawie równowartości czynszu za lokal położony przy ul. (...). Lokal nie był bowiem wykorzystywany do prowadzenia jakiegokolwiek działalności. Nadto lokal nie nadawał się do takiego wykorzystywania. Wnioskodawczyni nie uzyskała żadnych dochodów ani zysków po ustaniu związku z uczestnikiem. Nadto wcześniej (jeszcze w czasie trwania związku uczestników) ten lokal także nie przynosił żadnych zysków dla jego współwłaścicieli.

Mając to na uwadze Sąd oddalił wniosek uczestnika o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny czynszów. Ten dowód nie był bowiem przydatny do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Ta opinia określiłaby

bowiem potencjalne ewentualne korzyści, jakie lokal mógłby przynieść, a nie wartość rzeczywistych zysków uzyskanych z nieruchomości wspólnej, skoro faktycznie takich zysków nie było.

Mając na uwadze powyżej przedstawione okoliczności i rozważania Sąd orzekający oddalił żądanie uczestnika o zwrot równowartości czynszu za okres od stycznia 2007 r. Podstawę prawną rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowił przepis art. 618 § 1 k.p.c. w zw. z art. 207 k.c. a contrario.

Na marginesie w tym miejscu jeszcze dodać trzeba, że na podstawie przepisu art. 207 k.c. współwłaściciel jest zobowiązany w stosunku do swego udziału we współwłasności pokrywać wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Nawet jeżeli jest bezprawnie pozbawiony współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, a rzecz nie przyniosła pożytków i innych przychodów, to i tak musi pokryć wydatki i inne ciężary w granicach swego udziału. Z tegoż względu zasadne było obciążenie uczestnika połową należności uregulowanych przez wnioskodawczynię z tytułu opłat za nieruchomość wspólną.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowiły wskazane wcześniej przepisy, których wykładni Sąd dokonał przy szczegółowej analizie poszczególnych kwestii spornych.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że każdy z uczestników winien ponieść koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd nie znalazł podstaw do obciążenia uczestnika połową opłaty sądowej, bowiem wniosek J. P. o zniesienie współwłasności nieruchomości oddalono.