

Sygn. akt I C 2071/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2014r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Andrzej Józefowski

Protokolant Małgorzata Sypek

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014r. w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa K. P.

przeciwko C. P.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki K. P. na rzecz pozwanego C.

P. kwotę 1 217zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych), tytułem zwrotu

kosztów procesu.

Sygn. akt IC 2071/13

UZASADNIENIE

Powódka K. P. domagała się zasądzenia od pozwanego C. P. kwoty 7486 zł z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że dnia 06.11.2013r. wysłała do pozwanego pismo wzywające do zapłaty kwoty 7486 zł za adaptację pomieszczeń garażowo-piwnicznych na pomieszczenia mieszkalne . Pismo to pozwany podjął dnia 14 listopada 2013r. Od dnia 14 listopada do dnia wniesienia pozwu pozwany nie ustosunkował się do treści pisma, jak również nie zapłacił na rzecz powódki „ani jednej złotówki”.

Pozwany C. P. wniósł o oddalenie powództwa zarzucając, że strony były małżeństwem, które zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w (...)w dniu 21-10-2009 r. W okresie trwającego małżeństwa, strony nabyły nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, położoną w P., ul, (...). Strony nie dokonały podziału majątku dorobkowego.

Jak podał pozwany, po rozwodzie powódka nawiązała pożycie z innym mężczyzną i od grudnia 2010 r. do maja 2013 r. wynajmowała mieszkanie. Jesienią 2012 r. powódka zwróciła się na piśmie do pozwanego, by jako współwłaściciel nieruchomości, wyraził zgodę na przeprowadzenie modernizacji garażu oraz pomieszczenia przylegającego do garażu, na cele mieszkalne . Tłumaczyła , że zamierza całkowicie odseparować się od pozwanego, nie korzystając ze wspólnego wejścia, korytarzy i klatki schodowej.

Pozwany początkowo nie wyrażał zgody na wykonanie przez powódkę tych prac .Powódka dysponowała w pełni, bez żadnych ograniczeń, swoim udziałem w 1/2 części nieruchomości, gdyż strony w sposób umowny ustaliły, że po rozwodzie pomieszczenia

mieszkalne usytuowane na I piętrze nieruchomości będą użytkowane przez powódkę, zaś pomieszczenia na parterze będą użytkowane przez pozwanego. Ponadto zakres prac adaptacyjnych naruszał architekturę budynku i zmieniał w sposób istotny przeznaczenie użytkowania tych pomieszczeń. Pozwany był wówczas właścicielem samochodu osobowego i parkował samochód w garażu. Gdy pozwany otrzymał od powódki następne pismo , z uwagi na treść pisma oraz obawę konfliktów, wyraził zgodę na adaptację pomieszczeń, pod warunkiem, że powódka poniesie koszty adaptacji.

Powódka zajęła całą dolną kondygnację nieruchomości, tj. garaż, pomieszczenie przy garażu oraz kotłownię, w której znajdował się piec c.o. Ściany tych pomieszczeń były otynkowane i pomalowane. Wszystkie media (takie jak - gaz, energia elektryczna, woda / były podłączone do tej kondygnacji.

Pomieszczenie przylegające do garażu było odgródzone od garażu kotarą.

Pozwany podniósł ponadto, że nie może określić, jakie prace zostały wykonane przez powódkę, albowiem nigdy nie został wpuszczony przez powódkę do tych pomieszczeń. Nadto powódka nie przedstawiła pozwanemu kosztorysu i zakresu robót.

W ocenie pozwanego roszczenie powódki jest bezpodstawne.

Ponieważ strony są współwłaścicielami nieruchomości ,z udziałami po 1/2 części, powódka mogłaby dochodzić od pozwanego najwyżej połowę w/w kwoty.

Nadto pozwany zarzucił, że powódka wliczyła do wydatków, które jej zdaniem wpłynęły na podwyższenie wartości nieruchomości, wartości materiałów lub przedmiotów służących wyłącznie do jej osobistego użytku, np. żarówki, pędzle, lustro, miniroletę, pompę głębinową, reparator uniwersalny, kosz na śmieci , wieszak ścienny, kosz na śmieci, mydelniczki, szczotkę we, uchwyt na papier, wieszak ścienny, drążek natryskowy, boazerię, farby do malowania ścian, materiały pomocnicze do malowania ścian, itp.

Zdaniem pozwanego, koszty związane z adaptacją tych pomieszczeń winna ponieść w całości powódka jako wyłączny użytkownik części nieruchomości wspólnej . Wykonane przez powódkę roboty adaptacyjne w/w pomieszczeń nie spowodowały podniesienia wartości nieruchomości wspólnej. Brak na posesji garażu, dostępu do kotłowni i pomieszczenia przylegającego do garażu, zdaniem pozwanego, zmniejszył wartość nieruchomości - na co pozwany się godził, by nie być szykanowany przez powódkę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powódka K. P. i pozwany C. P. są współwłaścicielami po 1/2 nieruchomości położonej w P. przy ul. (...)

(dowód : wypis w księgi wieczystej k 49-51 , zeznania stron)

Strony były małżeństwem, po rozwodzie nie dokonały podziału majątku dorobkowego, w którego skład wchodzi m.in. nieruchomość zabudowana w P. przy ul. (...). Strony dokonały podziału do korzystania , na podstawie którego powódka adaptowała pomieszczenie garażowe, piwnicę i jeden pokój obok garażu. Powódka nie uzgadniała z pozwanym zakresu i rodzaju prac adaptacyjnych tych pomieszczeń.

(dowód : zeznania stron)

Pismem z dnia 30 10 2013 r. powódka wezwała pozwanego

do zapłaty kwoty 7.486 zł w terminie do 30.11.2013r, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Powódka podała w tym piśmie, że na własny koszt zaadoptowała garaż stanowiący wspólny majątek z C. P., aby mieć możliwość mieszkania. Koszt całej adaptacji pomieszczeń licznych wraz z garażem wyniósł ok. 38.000 zł, z czego koszt zakupu materiałów budowlanych wyniósł ok. 18.000 zł. W związku z tym, że powódka nie posiadała tak dużej kwoty na adaptację pomieszczeń piwnicznych wraz z garażem pomagała jej, już w tej chwili nieżyjąca siostra B. oraz brat W.. Siostra B. pomogła finansowo, a kwota ta stanowi wartość zakupu materiałów budowlanych, kupionych na zaprzyjaźnioną osobę, która posiada w hurtowniach materiałów budowlanych duże upusty.

Jak wskazała powódka, z tych pieniędzy zostały zakupione nowe grzejniki, piec do ogrzewania gazowego/ dwufunkcyjny/ oraz wszystkie przyłącza, baterie, zawory itp. / stąd tak małe koszty adaptacji/. Wobec braku wystawianych na nie stosownych faktur K. P. domaga się od C. P. kwoty 7.486 zł części ponoszonych udokumentowanych kosztów za zakup materiałów budowlanych. Wszelkie prace budowlane, na które K. P. nie posiada rachunków wykonywali jej znajomi oraz brat W.. Za wykonywanie tych prac K. P. będzie musiała zapłacić. Powódka podała, że adaptowane pomieszczenia mają powierzchnie ok. 30 m² i stanowią one jedyne mieszkanie K. P., a Pan C. P. zajmuje piętro o pow. 70 m² pow. użytkowej.

Zdaniem powódki, wykonanie adaptacji pomieszczeń piwnicznych wraz z garażem na samodzielne mieszkanie znacznie podniosło wartość nieruchomości, a adaptacja tych pomieszczeń nastąpiła za pisemną zgodą C. P.. W związku z powyższym wyjaśnieniem K. P. domaga się zwrotu kwoty 7.486 zł płatnej w terminie do dnia 30 listopada 2013r.

(dowód : pismo powódki z dnia 30 10 2013 r.

k 3)

Sąd zważył :

Zgodnie z art. 207 kodeksu cywilnego 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.

Według tego przepisu współwłaściciele ponoszą „wydatki” na rzecz wspólną. Najczęściej są to wydatki ponoszone w toku normalnej eksploatacji rzeczy, według zasad prawidłowej gospodarki, przy zgodzie większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.) Zasadą jest uzgadnianie ponoszonych wydatków, zwłaszcza przy współwłasności w równych częściach. Jednakże współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane (por. uchwała SN z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157). Zasada partycypowania w nakładach w równej części odpowiedniej do udziałów ulec musi więc odpowiedniej modyfikacji w sytuacji, gdy dochodzi - w drodze umowy między współwłaścicielami czy też w drodze orzeczenia sądowego - do dokonania podziału rzeczy do korzystania, a więc do tzw. podziału quoad usum.

Za możliwością takiego korzystania z rzeczy wspólnej, gdy z uwagi na charakter tej rzeczy jest to ze względów gospodarczych i społecznych uzasadnione, wypowiedział się Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach, a w szczególności w wytycznych z dnia 28.IX.1963 r. III CO 33/62 (OSNCP 1964, poz. 22). Jak podkreślono w tych wytycznych, tzw. dopuszczenie do współposiadania przez wydzielenie żądającemu części wspólnej do wyłącznego użytku jest zaprzeczeniem współposiadania przewidzianego w art. 90 pr. rzecz. (obecnie art. 206 k.c.). Umowa lub orzeczenie sądu kształtuje w tym przypadku korzystanie z rzeczy wspólnie w sposób odmienny, aniżeli wynika to z ustawy. Podział quoad usum polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część

nieruchomości. Każdy więc - jeśli w umowie nie określono inaczej - oddzielnie używa swojej części i oddzielnie czerpie z niej pożytki.

Prowadzi to w konsekwencji również do wniosku, że w takim też zakresie każdy ze współwłaścicieli, używając fizycznie wydzielonej części, odpowiadającej wielkości jego udziału, ponosi wszystkie wydatki związane z eksploatacją tej części. Z podziału rzeczy wspólnej do korzystania *quoad usum* wynika również podział dochodów i pożytków odpowiadający podziałowi współposiadania i korzystania między współwłaścicielami, to taka sama zasada powinna obowiązywać w odniesieniu do rozdziału wydatków, jakie każdy ze współwłaścicieli ponosi na fizycznie wydzieloną część nieruchomości, przydzieloną do używania.

Podobny problem podjęto w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1981 r., III CZP 72/80 (OSNCP 1981, z. 11, poz. 207; OSPiKA 1982, z. 11, poz. 185), wyrażając tezę, że „jeżeli na podstawie umowy lub orzeczenia sądu określono sposób korzystania z terenu objętego użytkowaniem wieczystym przez przydzielenie każdemu ze współużytkowników wieczystych do używania ściśle określonej działki gruntu, użytkownik który dokonał nakładu na przydzielonej mu działce, ma prawo do wyłącznego pobierania korzyści, jakie nakład ten przynosi”.

Warunkiem powstania roszczenia o zwrot wydatków poniesionych na rzecz wspólną przez jednego z jej współwłaścicieli jest to, aby poniesienie przez niego tych wydatków przyniosło jakkolwiek korzyść majątkową pozostałym współwłaścicielom.

Zgodnie z art. 210 kodeksu cywilnego każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Według art. 212 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. 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 myśl art. 618. § 1 k.p.c. 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.. Do wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy zalicza się przede wszystkim roszczenia związane z korzystaniem z rzeczy wspólnej, pobieraniem z niej pożytków i przychodów oraz **dokonanych nakładów**.

Należy nadto zauważyć, że od chwili ustania wspólności majątkowej małżonkowie mają w zasadzie równe udziały w majątku wspólnym. W postępowaniu o podział majątku wspólnego, poza rozliczeniem nakładów i wydatków poczynionych z majątku wspólnego na majątek odrębny (osobisty) i z majątku odrębnego (osobistego) na majątek wspólny w czasie trwania wspólności ustawowej małżeńskiej, następuje także rozliczenie nakładów i wydatków dokonanych przez każde z małżonków (lub byłych małżonków) w okresie od ustania wspólności do chwili podziału majątku wspólnego.

Podstawę dokonania tych rozliczeń stanowią art. 567 § 1 w zw. z art. 686 k.p.c. Sąd w postępowaniu działowym dokonuje rozliczeń z tytułu posiadania przedmiotów należących do majątku objętego wspólnością, pobranych pożytków i innych przychodów, a także poczynionych na ten majątek nakładów i spłaconych długów w okresie między ustaniem wspólności a dokonaniem podziału majątku wspólnego. Przedmiot postępowania o podział majątku wspólnego obejmuje bowiem:

1) ustalenie składu i wartości majątku wspólnego (art. 684) oraz jego podział między małżonków, byłych małżonków lub ich następców prawnych;

2) ustalenie roszczeń pomiędzy małżonkami podlegających rozliczeniu przy podziale majątku wspólnego powstałych w czasie trwania wspólności (art. 45 k.r.o. i art. 567 § 1 *in fine* k.p.c.) **oraz po jej ustaniu**;

Sąd ustala więc skład majątku wspólnego według stanu z chwili ustania wspólności małżeńskiej, jego wartość według cen z chwili dokonywania podziału (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, pkt III, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39, uchwała SN z dnia 27 września 1974 r., III CZP 58/74, OSNCP 1975, nr 6, poz. 90), a nadto wzajemne roszczenia z tytułu posiadania rzeczy, pobranych pożytków i innych przychodów za okres od ustania wspólności małżeńskiej do czasu podziału majątku (uchwała SN z dnia 7 lipca 1971 r., III CZP 35/71, OSNCP 1972, nr 1, poz. 4) . Z chwilą ustania wspólności wspólność łączna przekształca się w szczególną współwłasność ułamkową.

Żaden z przepisów nie nakłada obowiązku podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności.

Udziały współwłaścicieli występujących w przedmiotowej sprawie są równe i wynoszą po 1/2.

W ocenie Sądu roszczenie powódki podlega oddaleniu jako przedwczesne oraz niedostatecznie udowodnione.

Strony są współwłaścicielami nieruchomości, co do korzystania z której zawarły umowę dokonując faktycznego podziału tej nieruchomości na wyodrębnione części, przy czym jest to niewątpliwie podział do korzystania. Początkowo powódka zajmowała pomieszczenia na piętrze , a po kilku latach powódka zdecydowała o tym, że zamierza korzystać z części budynku na parterze, gdyż korzystanie z innych części składowych budynku, w szczególności na I piętrze, byłoby dla niej uciążliwe ze względu na możliwość spotykania się z pozwanym.

Niewątpliwie też powódka podjęła decyzję co do adaptacji tej części budynku na cele mieszkaniowe oraz sposobu i zakresu prac remontowo-adaptacyjnych. To, że pozwany wyraził zgodę na wykonanie tych prac nie oznaczało, że wyrażał zgodę na partycypację w kosztach adaptacji. Nakłady ponoszone przez powódkę dotyczą części budynku, z której korzysta wyłącznie ona. Dlatego też nie jest dopuszczalne obciążenie w chwili obecnej tymi nakładami pozwanego, skoro nie korzysta on z tej części budynku, a nawet – jak twierdzi – ma tam zakaz wstępu.

Strony są współwłaścicielami nieruchomości i ostatecznie wszystkie poniesione nakłady będą podlegały rozliczeniu przy zniesieniu tej współwłasności. Domaganie się przez powódkę zwrotu całych nakładów poniesionych na adaptację części budynku, z której korzysta wyłącznie powódka, jest obecnie bezpodstawne.

Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że powódka niedostatecznie udowodniła wysokość poniesionych nakładów - i jak trafnie zauważył pozwany -przedstawiła faktury dotyczące wydatków na ruchomości niewiązane trwale z budynkiem w tym takie jak kosz na śmieci, szczotki (vide: karta 9), czy narzędzia jak wałki malarskie.

Biorąc pod uwagę powyższe przesłanki orzeczono jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach procesu zgodnie z regułą art. 98 k.p.c.

Na koszty procesu składają się: koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1 200zł (zależne od wartości przedmiotu sporu zgodnie z § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 461) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17zł.