

Sygn. akt XV Ca 1762/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 lipca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki (spr.)

Sędziowie: SSO Joanna Andrzejak-Kruk

SSO Jarosław Grobelny

Protokolant: prot. sąd. Agata Lipowicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 czerwca 2018 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku M. M.

przy udziale K. M.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionych przez wnioskodawczynię oraz uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego (...) w Poznaniu

z dnia 23 maja 2017 r.

sygn. akt V Ns 2338/14

**p o s t a n a w i a :**

**I. zmienić zaskarżone postanowienie:**

**- w punkcie 2 w ten sposób, że tytułem spłaty zasądzić od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni kwotę 143.700zł (sto czterdzieści trzy tysiące siedemset złotych), płatną w następujących ratach:**

**a) pierwsza rata w kwocie 40.000zł (czterdzieści tysięcy złotych) płatna w terminie do 13 lipca 2018r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,**

**b) druga rata w kwocie 30.000zł (trzydzieści tysięcy złotych) płatna w terminie do 31 sierpnia 2018r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,**

**c) trzecia rata w kwocie 73.700zł (siedemdziesiąt trzy tysiące siedemset złotych) płatna w terminie do dnia 1 lipca 2019r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,**

**- w punkcie 3. w ten sposób, że zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania kwotę 31.698,20zł (trzydzieści jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:**

**a) od kwoty 13.240,67zł od dnia 25 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty,**

**b) od kwoty 3.026,94zł od dnia 15 kwietnia 2015r. do dnia zapłaty,**

**c) od kwoty 2.013,46zł od dnia 9 lipca 2015r. do dnia zapłaty,**

**d) od kwoty 646,88zł od dnia 12 września 2015r. do dnia zapłaty,**

**e) od kwoty 643,73zł od dnia 25 września 2015r. do dnia zapłaty,**

**f) od kwoty 9.409,32zł od dnia 21 grudnia 2016r. do dnia zapłaty,**

**g) od kwoty 685,42zł od dnia 15 lutego 2017r. do dnia zapłaty,**

**h) od kwoty 1.360,93zł od dnia 5 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty,**

**i) od kwoty 670,85zł od dnia 26 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty,**

**II. w pozostałej części oddalić apelację wnioskodawczyni i uczestnika postępowania,**

**III. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania kwotę 3.457,92zł (trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt siedem złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:**

**a) od kwoty 1.875,71zł za okres od dnia 13 października 2017r. do dnia zapłaty,**

**b) od kwoty 1.582,21zł za okres od dnia 19 maja 2018r. do dnia zapłaty,**

**IV. w pozostałej części oddalić żądanie uczestnika rozliczenia wydatków związanych z rzeczą,**

**V. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawczynię i uczestnika postępowania w zakresie przez nich poniesionym.**

Joanna Andrzejak-Kruk Michał Wysocki Jarosław Grobelny

**XV Ca 1762/17**

## UZASADNIENIE

**Postanowieniem** z dnia 23 maja 2017 roku (k. 603-604) – sprostowanym następnie postanowieniem z dnia 5 września 2017 roku w zakresie punktu 2. (k. 612) - Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie V Ns 2338/14/9:

1. zniósł współwłasność własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w ten sposób, że spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu przyznał na wyłączność uczestnikowi postępowania K. M. (PESEL (...)),

2. tytułem spłaty zasądził od uczestnika postępowania K. M. na rzecz wnioskodawczyni M. M. kwotę 143.700zł (sto czterdzieści trzy tysiące siedemset złotych), płatną w następujących ratach:

a) pierwsza rata w kwocie 60.000zł (sześćdziesiąt tysięcy złotych) płatna w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,

b) druga rata w kwocie 20.000zł (dwadzieścia tysięcy złotych) płatna w terminie jednego roku od dnia uprawomocnienia postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,

c) trzecia rata w kwocie 20.000zł (dwadzieścia tysięcy złotych) płatna w terminie dwóch lat od dnia uprawomocnienia postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,

d) czwarta rata w kwocie 20.000zł (dwadzieścia tysięcy złotych) płatna w terminie trzech lat od dnia uprawomocnienia postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,

e) piąta rata w kwocie 23.700zł (dwadzieścia trzy tysiące siedemset złotych) płatna w terminie czterech lat od dnia uprawomocnienia postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,

2. zasądził od wnioskodawczyni M. M. na rzecz uczestnika postępowania K. M. kwotę 31.698,20 zł (trzydzieści jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia groszy), płatną w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,

3. w pozostałym zakresie oddalił żądanie uczestnika postępowania K. M. rozliczenia nakładów i wydatków związanych z rzeczą wspólną,

4. oddalił żądanie wnioskodawczyni M. M. rozliczenia nakładów i wydatków związanych z rzeczą wspólną,

5. kosztami sądowymi w zakresie wydatków na opinię biegłego obciążył wnioskodawczynię M. M. i uczestnika postępowania K. M. po połowie i na tej zasadzie nakazał ściągnąć od każdego z nich na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego (...) w P. kwoty po 707,45zł,

6. w pozostałej części kosztami postępowania obciążył wnioskodawczynię i uczestnika w zakresie przez nich poniesionym i oddała ich wnioski o zwrot tych kosztów.

#### Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 lipca 2006 roku wnioskodawczyni M. M. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży, w której jej kontrahenci – B. i T. małż. O. zobowiązali się zawrzeć z nią umowę sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na Os. (...) w P. za kwotę 190.000zł.

W dniu zawarcia umowy przedwstępnej wnioskodawczyni zapłaciła B. i T. małż. O. kwotę 20.000zł na poczet ceny zakupu wskazanego lokalu.

W dniu 09 sierpnia 2006 roku wnioskodawczyni M. M. i uczestnik postępowania K. M. zawarli z (...) Bank (...) S.A. umowę kredytu mieszkaniowego przeznaczonego na zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na Os. (...) w P..

Kredyt został udzielony na okres od 09 sierpnia 2006 r. od dnia 12 sierpnia 2036 r. i wynosił 47.532 CHF, z tym że zgodnie z umową został wypłacony w złotych według kursu kupna CHF waluty zgodnie z obowiązującą w R. w dniu uruchomienia kredytu walut dla kredytów hipotecznych.

Jako zabezpieczenie spłaty kredytu strony ustaliły hipotekę na rzecz banku na własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu na (...) w P. oraz cesję praw z umowy ubezpieczenia w/w lokalu od ognia i zdarzeń losowych.

W dniu 17 sierpnia 2006 roku wnioskodawczyni M. M. i uczestnik postępowania K. M. nabyli od B. i T. małż. O., w udziałach wynoszących po 1/2 części, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na (...) w P. za cenę 190.000zł.

Na poczet umówionej ceny został zaliczony wpłacony przez wnioskodawczynię zadatek w kwocie 20.000zł. Pozostała część ceny została przez wnioskodawczynię i uczestnika postępowania spłacona w następujących ratach:

a) kwota 56.000 zł w terminie 3 dni roboczych od dnia zawarcia umowy sprzedaży,

b) kwota 114.000 zł w terminie 14 dni roboczych od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

Kwota 114.000zł została w całości sfinansowana z kredytu mieszkaniowego udzielonego przez (...) Bank (...) S.A. na podstawie umowy kredytowej z dnia 9 sierpnia 2006 roku.

W chwili zawarcia w/w umowy zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik postępowania byli stanu wolnego.

Uczestnik przełał na rachunek wnioskodawczyni kwotę 10.000zł tytułem rozliczenia uiszczzonego przez nią zadatku.

W dniu 17 sierpnia 2006 roku wnioskodawczyni przełała na rachunek B. O. kwotę 56.000zł. Tego samego dnia uczestnik przełał na rachunek wnioskodawczyni kwotę 15.000zł.

W dniu 21 sierpnia 2006 roku wnioskodawczyni M. M. i uczestnik postępowania K. M., w związku z umową kredytową z dnia 9 sierpnia 2006 roku (nr (...)) ustanowili na rzecz (...) Bank (...) S.A. na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego na (...) w P. hipotekę zwykłą w wysokości 47.532 CHF oraz hipotekę kaucyjną w wysokości 14.259,60 CHF, w celu zabezpieczenia spłaty kredytu.

Lokal mieszkalny na Os. (...) w P. służył zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wnioskodawczyni i uczestnika postępowania oraz ich dzieci.

M. M. i K. M. żyli wówczas w konkubinacie. Prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. Na bieżąco rozliczali się między sobą z wydatków związanych z utrzymaniem ich rodziny, w tym z tytułu opłat za lokal na (...) w P. oraz spłaty rat kredytu mieszkalnego.

W 2007 roku w lokalu na Os. (...) w P. został przeprowadzony remont balkonu. Prace były wykonywane przez K. Ć., który rozliczał się z tego tytułu z uczestnikiem postępowania.

W dniu 25 lipca 2007 r. wnioskodawczyni przełała na rachunek uczestnika kwotę 116,63zł tytułem „balkon papa”.

W dniu 28 lipca 2007 r. wnioskodawczyni przełała na rachunek uczestnika kwotę 200zł tytułem „robocizna za papę i okapnik”.

W dniu 12 sierpnia 2007 r. wnioskodawczyni przełała na rachunek uczestnika kwotę 50zł tytułem „wylewka + rozliczenie zakupów”.

W dniu 22 września 2007 r. wnioskodawczyni przełała na rachunek uczestnika kwotę 700zł tytułem „balkon- K. – robota”.

W dniu 16 września 2007 r. uczestnik przełał na rachunek wnioskodawczyni kwotę 102,80zł tytułem rozliczenia opłat za balkon.

W dniu 17 czerwca 2008 r. wnioskodawczyni i uczestnik postępowania zawarli z (...) Bank (...) S.A. aneks do umowy kredytu mieszkaniowego nr (...), na podstawie którego podwyższona została kwota udzielonego im kredytu o 49.296 CHF, tj. do kwoty 96.828 CHF, na wyszczególnione w aneksie prace remontowe w mieszkaniu na Os. (...) w P..

W 2009 roku w przedpokoju w/w lokalu została postawiona szafa w zabudowie typu Komandor. W dniu 11 lutego 2009 roku wnioskodawczyni przełała na rachunek uczestnika kwotę 2.000zł, wskazując w tytule przelewu „szafy w przedpokoju”.

W dniu 13 lutego 2009 r. wnioskodawczyni zawarła z P. S., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą PHU (...), umowę sprzedaży rolet wewnętrznych wraz z montażem w lokalu na Os. (...) w P.. Koszt zamówienia wyniósł łącznie 1.270zł.

W dniu 14 lutego 2009 roku wnioskodawczyni przełała na rzecz sprzedawcy zaliczkę w kwocie 400zł.

W dniu 19 lutego 2009 roku uczestnik przełał na rachunek sprzedawcy kwotę 870zł, wskazując w tytule przelewu „montaż rolet”.

W czerwcu 2010 roku uczestnik postępowania zakupił markizę na balkon. Koszt markizy wraz z montażem wyniósł 3.700zł.

W dniu 23 czerwca 2010 roku wnioskodawczyni przełała na rzecz sprzedawcy zaliczkę w kwocie 1.100zł.

W dniu 8 lipca 2010 roku uczestnik przełał na rachunek sprzedawcy kwotę 2.600zł z tytułu w/w umowy.

W dniu 21 lipca 2010 roku wnioskodawczyni przełała na rachunek uczestnika kwotę 750zł , wskazując w tytule przelewu „markiza”.

W związku z przeprowadzonymi w lokalu na Os. (...) w P. pracami remontowymi, uczestnik postępowania złożył w dniu 12 marca 2012 roku w Urzędzie Skarbowym P.– (...) wniosek o zwrot wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym ze wskazaną kwotą zwrotu 3.483zł.

W maju 2012 roku wnioskodawczyni wyprowadziła się wraz z dziećmi z lokalu na Os. (...) w P.. Od tego czasu strony nie prowadziły już wspólnego gospodarstwa domowego, wnioskodawczyni nie partycypowała w kosztach utrzymania w/w lokalu, ani w spłacie kredytu mieszkaniowego.

W listopadzie 2013 roku wnioskodawczyni wypowiedziała (...) S.A. umowę o dostarczanie energii elektrycznej do lokalu na Os. (...) w P..

Od tego czasu do w/w lokalu energia elektryczna była dostarczana przez (...) S.A. na podstawie umowy zawartej przez uczestnika postępowania.

W okresie od 1 kwietnia 2012 roku do 1 lipca 2012 roku naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)” w P. opłaty za lokal na Os. (...) wynosiły 595,75zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości - 464,82zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) - 130,93zł.

W okresie od 1 sierpnia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)” w P. opłaty za lokal na Os. (...) wynosiły 606,70zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 475,77zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 130,93zł.

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 marca 2013 roku naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)” w P. opłaty za lokal na Os. (...) wynosiły 509,45zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 477,06zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 32,39zł.

W okresie od 1 kwietnia 2014 roku do 31 sierpnia 2014 roku naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)” w P. opłaty za lokal na Os. (...) wynosiły 466,64zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 427,64zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 38,75zł.

W okresie od 1 września 2014 roku do 31 marca 2015 roku naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)” w P. opłaty za lokal na Os. (...) wynosiły 481,28zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 433,74zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 47,54zł.

W okresie od 1 kwietnia 2015 roku do 31 marca 2016 roku naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)” w P. opłaty za lokal na Os. (...) wynosiły 495,83zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 448,29zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 47,54zł.

W okresie 01 kwietnia 2016 roku do 28. lutego 2017 roku naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)” w P. opłaty za lokal na Os. (...) wynosiły 497,06zł, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 447,66zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 49,40zł.

Od 01 marca 2017 roku naliczane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „(...)” w P. opłaty za lokal na Os. (...) wynoszą 531,33zł, w tym opłaty za eksploatację, w tym opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, podatek od nieruchomości – 447,69zł, a opłaty za ciepłą wodę (opłata zmienna) oraz zimną wodę i ścieki (licznik) – 83,64zł.

W okresie od maja 2012 roku do kwietnia 2017 roku uczestnik uiszczył na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. opłaty za lokal na Os. (...) w P.: w 2012 roku - za miesiące od maja do października, w 2013 roku - za miesiące od maja do grudnia, w 2014 roku – za cały rok, w 2015 r. – za styczeń i za miesiące od marca do grudnia, w 2016 roku – za cały rok, w 2017 roku za miesiące od stycznia do kwietnia.

We wskazanych wyżej miesiącach zrealizowanych przez uczestnika wpłat, pokryte z nich opłaty za eksploatację, centralne ogrzewanie (opłata stała i zmienna), ciepłą wodę (opłata stała), dostawę gazu, opłatę za śmieci, podatek od nieruchomości, wyniosły łącznie 24.016,45zł. Nadto w wymienionym okresie uczestnik wpłacił na rzecz spółdzielni tytułem spłaty zaległości kwoty w łącznej wysokości 1.212,89zł.

Za lata 2012 – 2016 uczestnik postępowania uiszczył składki za ubezpieczenie lokalu na Os. (...) w P. w łącznej wysokości 1.252zł.

W okresie od maja 2012 roku do kwietnia 2017 roku uczestnik postępowania uiszczył na rzecz (...) Bank (...) S.A. następujące raty kredytu mieszkaniowego:

- w grudniu 2013 roku kwotę 580zł,
- w sierpniu 2014 roku kwotę 1.292zł,
- w 2015 roku raty w łącznej wysokości 13.465,60zł,
- w 2016 roku raty w łącznej wysokości 16.143,04zł,
- w 2017 r. raty w łącznej wysokości 5.434,41zł.

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na (...) w P. wynosi 287.400zł.

W styczniu 2017 r. saldo zadłużenia wnioskodawczyni i uczestnika postępowania z tytułu kredytu na zakup w/w lokalu wynosiło 71.271,87 CHF.

Obecnie K. M. korzysta z lokalu na Os. (...) w P.. W mieszkaniu tym znajdują się jego meble oraz rzeczy osobiste uczestnika i jego partnerki. Uczestnik planuje wyremontować lokal i ponownie uczynić z niego swoje centrum życiowe.

Uczestnik zarabia 4.300zł netto miesięcznie, z czego 1000zł przeznacza na alimenty dla dwojga małoletnich dzieci stron.

M. M. mieszka wraz z dziećmi w lokalu na Os. (...) w P., który stanowi jej wyłączną własność. Uzyskuje dochód w wysokości 8000zł netto miesięcznie. Nie korzysta ze spornego lokalu na Os. (...), ani nie jest zainteresowana przejęciem wyłącznych praw do tego mieszkania.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy, wskazał, że strony jako partnerzy pozamałżeńskiego związku dorobili się wspólnego majątku, wobec którego – w odniesieniu do wspólnie nabytych rzeczy – stosuje się przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy przedmiotem zgłoszonego żądania było zniesienia współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na (...) w P., nabytego przez M. M. i K. M. w udziałach wynoszących po 1/2 części.

Następnie Sąd Rejonowy przedstawił wyróżnione w kodeksie cywilnym trzy sposoby zniesienia współwłasności: a) fizyczny podział rzeczy, b) przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, c) sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów kpc i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży.

Odnosząc to do rozpoznawanej sprawy wskazano, iż jakkolwiek sposobem priorytetowym (zważywszy na zastosowaną przez ustawodawcę kolejność opcji) jest naturalny podział rzeczy - to mając na uwadze fizyczną i prawną niemożność jego dokonania w odniesieniu do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy nie brał rozważanej możliwości pod uwagę.

Wnioskodawczyni i uczestnik postępowania prezentowali przy tym różne stanowiska odnośnie pozostałych dwóch sposobów dokonania podziału rzeczy wspólnej. Mianowicie, uczestnik wniósł o przyznanie mu wskazanego lokalu na wyłączną własność, z kolei wnioskodawczyni domagała się ostatecznie zarządzenia jego sprzedaży w drodze licytacyjnej.

Sąd Rejonowy przychylił się do wniosku uczestnika i przyznał mu na wyłączność spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na Os. (...) w P.. Podejmując tą decyzję, Sąd ten miał na uwadze, że K. M. aktualnie korzysta z przedmiotowego lokalu. Znajdują się w nim jego meble oraz rzeczy osobiste uczestnika i jego obecnej partnerki. Świadczy o tym również wzrost w ostatnim czasie opłat za lokal w zakresie opłat zmiennych za zimną i ciepłą wodę (k. 553), sugerujący, że lokal ten jest obecnie zamieszkały. Uczestnik nie ukrywał zresztą, że planuje ponownie zamieszkać na stałe w tym lokalu, jako że jego mama zamierza sprzedać nieruchomość w O. i zamieszkać u córki, w związku z czym nie będzie on miał już możliwości przebywania w domu rodziców. Podnoszone zaś przez wnioskodawczynię zarzuty, że deklarowany przez uczestnika stan majątkowy nie gwarantuje, że w razie otrzymania lokalu będzie w stanie ją spłacić, były w ocenie Sądu Rejonowego chybione. Okoliczność, że uczestnik nie dysponuje obecnie środkami pozwalającymi na natychmiastową, jednorazową spłatę wnioskodawczyni, nie świadczy jeszcze o tym, że nie ma on finansowych możliwości poniesienia ciężaru spłaty, po jej rozłożeniu na raty stosownie do art. 212 § 3 kc. Uczestnik dowiódł, że potrafi właściwie kontrolować i organizować swoje wydatki, skoro od maja 2012 roku wyłącznie on, bez udziału finansowego wnioskodawczyni, pokrywa koszty utrzymania spornego lokalu i wspólnego kredytu mieszkaniowego. Sąd Rejonowy miał przy tym na uwadze, że uczestnikowi przysługuje w stosunku do wnioskodawczyni wierzycielność wzajemna z tytułu rozliczenia w/w wydatków (żądanie zapłaty uwzględnione w punkcie 3. postanowienia), która po potrąceniu zredukuje obciążenie uczestnika z tytułu zasądzonej na rzecz wnioskodawczyni spłaty. Podobnie będzie w przyszłości z roszczeniami regresowymi, jakie będą przysługiwać uczestnikowi wobec wnioskodawczyni w razie kontynuowania przez niego spłaty dalszych rat kredytowych po zakończeniu niniejszego postępowania.

Należy podkreślono, że własnościowe spółdzielcze prawo do przedmiotowego lokalu jest obciążone hipoteką, zabezpieczającą spłatę kredytu udzielonego stronom przez (...) Bank (...) S.A. na podstawie umowy z dnia 9 sierpnia 2006 roku. Jest to tzw. „kredyt frankowy” i, mając na uwadze aktualny stan zadłużenia z tego tytułu, jest wysoce wątpliwe, czy przy sprzedaży licytacyjnej lokalu uzyskana cena sprzedaży zaspokoiliby w całości roszczenia kredytodawcy, a ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, by wnioskodawczyni i uczestnik dysponowali środkami finansowymi pozwalającymi na spłatę pozostałego zadłużenia. Podkreślenia przy tym wymaga, że sprzedaż licytacyjna nie jest korzystna dla współwłaścicieli, wiąże się ze znacznymi kosztami komorniczymi, a

regulujące ją przepisy nie sprzyjają negocjowaniu korzystnych warunków sprzedaży na takim poziomie, jaki mogliby oni wypracować, dokonując sprzedaży we własnym zakresie. Stąd ten sposób wychodzenia ze współwłasności należy traktować jako ostateczność, gdy inne sposoby jej zniesienia nie mogą zostać zrealizowane.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w punkcie 1. postanowienia.

Wnioskodawczyni i uczestnikowi przysługiwały, wynoszące po 1/2 części, udziały w we własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu na Os. (...) w P.. Tym samym wnioskodawczyni należała się od uczestnika spłata stanowiąca równowartość połowy wartości rynkowej w/w prawa.

Wartość rynkową Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego K. Ł., który na rozprawie w dniu 20 grudnia 2016 roku potwierdził aktualność zawartej w niej wyceny. Wynosiła ona 287.400zł, a zatem Sąd Rejonowy na podstawie art. 212 § 2 kc zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni z tego tytułu spłatę w wysokości 143.700zł (287.400 zł : 2).

W realiach rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw, by przy ustalaniu wartości prawa stanowiącego przedmiot współwłasności uwzględnić obciążenie hipoteczne wynikające z umowy kredytowej z dnia 9 sierpnia 2006 roku.

Jak to wskazał biegły K. Ł. na rozprawie w dniu 20 grudnia 2016 roku - w praktyce obrotu nieruchomościami, obciążenie hipoteką nie ma wpływu na wartość rynkową nieruchomości, lecz na sposób rozliczenia między stronami umowy przenoszącej własność co do ceny jej nabycia, odzwierciedlającej wartość rynkową. Zazwyczaj w takich umowach nabywca przekazuje za zgodą zbywcy określoną część ceny nabycia bezpośrednio wierzycielowi hipotecznemu (zwykle bankowi) celem zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (zazwyczaj kredytowej), co skutkuje wygaśnięciem hipoteki i jej wykreśleniem z księgi wieczystej za zgodą wierzyciela.

Tym samym należało uznać, że hipoteka obciążająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na Os. (...) w P., należące do M. M. i K. M., będących zarówno dłużnikami osobistymi, jak i rzeczowymi (...) Banku (...) S.A. z tytułu umowy kredytowej z dnia 9 sierpnia 2006 roku, nie ma wpływu na wartość prawa stanowiącego przedmiot współwłasności, przyjmowaną za podstawę ustalenia wysokości należnej wnioskodawczyni spłaty. Zniesienie współwłasności nie rzutuje bowiem w jakikolwiek sposób na utrzymanie solidarnego i osobistego zobowiązania stron wobec banku

Sąd Rejonowy wskazał, iż znane są orzeczenia Sądu Najwyższego, w których opowiedział się on za obniżeniem wartości lokalu mieszkalnego o wysokość zadłużenia hipotecznego dla potrzeb obliczenia spłaty. Osadzały się one na założeniu, że zaspokojenie całości długu obciążającego współwłaścicieli jako osobistych dłużników solidarnych, dodatkowo zabezpieczonego rzeczowo, będzie spoczywać przede wszystkim na tym z nich, któremu wskutek zniesienia współwłasności przypadnie nieruchomość obciążona. Tymczasem aktualnie nie sposób przewidzieć z całą pewnością, jak będzie wyglądała w przyszłości spłata niewymagalnego jeszcze i rozłożonego na wiele lat (do 2036 roku) kredytu. Oczywiście, można zakładać, że uczestnik, jako że jest zainteresowany utrzymaniem przyznanego mu w całości prawa do lokalu, będzie kontynuował spłatę rat kredytu. Jeżeli jednak raty nie będą spłacane terminowo, bank, wbrew założeniom przyjmowanym we wcześniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego (np. uchwała SN z dnia 25.06.2008 r. sygn. (...) publ. OSNC 2009, nr 7-8, poz. 99), wcale nie musi dla wyegzekwowania swych roszczeń sięgać do hipoteki. Może skorzystać z innych, w danej sytuacji łatwiejszych i bardziej efektywnych, środków egzekucji, np. zająć wynagrodzenie wnioskodawczyni, która zarabia 8.000zł miesięcznie lub inne jej wierzytelności, czy prawa. Trzeba przy tym mieć na uwadze, że zadłużenie stron z tytułu w/w kredytu jest dynamiczne. Zależy bowiem od kursu franka szwajcarskiego, który na przestrzeni kolejnych 19 lat spłaty kredytu jeszcze nie raz będzie podlegał znacznym wahaniom. Nie można również wykluczyć, że zostaną w przyszłości wprowadzone zapowiadane od kilku lat udogodnienia dla osób spłacających kredyty w walucie obcej. Tak naprawdę Sąd nie dysponuje aktualnie pewnymi danymi ani przesłankami umożliwiającymi zajęcie stanowiska, jak będzie wyglądać dalsza spłata analizowanego kredytu mieszkaniowego. Można przyjmować pewne założenia, ale założenia to za mało, by pozbawiać wnioskodawczynię prawa do spłaty należnej jej na podstawie art. 212 § 2 kc.



Przyjęcie takiego stanowiska nie narusza przy tym uzasadnionego interesu uczestnika postępowania. Jeżeli nadal będzie on ponosił ciężar spłaty rat kredytowych, będą mu przysługiwały roszczenia regresowe wobec wnioskowani jako dłużnika solidarnego, które uczestnik będzie mógł od niej dochodzić na podstawie art. 376 kc w zw. z art. 370 kc.

Z kolei zgodnie z art. 212 § 3 kc 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.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy Sąd rozłożył zasądzoną od uczestnika tytułem spłaty kwotę 143.700zł na pięć rat. Wysokość i termin płatności pierwszej raty zostały ustalone stosownie do deklaracji uczestnika o możliwości zgromadzenia środków w kwocie 30.000 zł (pismo z dnia 19.06.2015 roku – k. 292), jak również przy uwzględnieniu prawnej możliwości potrącenia tej wierzytelności z wzajemną wierzytelnością uczestnika z tytułu rozliczenia wydatków w kwocie 31.698,20zł (punkt 3. postanowienia), płatnej również w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia.

Kolejne trzy raty w kwotach po 20.000zł każda oraz czwarta rata w kwocie 23.700zł zostały zasądzone w odstępach rocznych.

W piśmie z dnia 19 czerwca 2015 roku uczestnik deklarował, że jest w stanie spłacać na rzecz wnioskodawczyni raty w wysokości 13.896zł w skali roku (wnosił o rozłożenie spłaty na raty miesięczne po 1.158zł każda). Należy przy tym mieć na uwadze, że uczestnika będzie nadto obciążała spłata kredytu – obecnie raty kredytu wynoszą około 1400–1500 zł miesięcznie (tj. 16.800zł – 18.000zł rocznie). Po realizacji tych świadczeń uczestnik na koniec roku będzie mógł zatem przedstawić wnioskodawczyni do potrącenia roszczenie regresowe w wysokości około 8.000zł–9.000zł (w zależności od wysokości spłaconych rat). Tym samym zasądzona na rzecz wnioskodawczyni rata spłaty w kwocie 20.000zł nie będzie w skali roku wykraczała poza możliwości finansowe uczestnika postępowania. Przyjęte w postanowieniu rozłożenie rat (płatnych co roku, a nie co miesiąc), ułatwi stronom globalną kompensację ich wzajemnych roszczeń za dany rok z tytułu spłaty oraz kosztów spłaconego kredytu, bez konieczności składania co miesiąc oświadczeń o potrąceniu i dokonywania szczegółowych rozliczeń miesięcznych rat.

Zobowiązanie K. M. do uiszczenia jednorazowej spłaty byłoby dla niego nadmiernym obciążeniem. Podkreślenia przy tym wymaga, że uczestnik od maja 2012 roku sam ponosi wydatki z tytułu spłaty kredytu i opłat za mieszkanie. Decyzję o zaciągnięciu zobowiązania kredytowego w walucie obcej strony podjęły wspólnie. Trudno zatem przerzucać wyłącznie na uczestnika niekorzystne skutki ich wspólnego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Podkreślenia przy tym wymaga, że pierwsza rata, której płatność została ustalona na 3 miesiące od dnia uprawomocnienia postanowienia, stanowi 60% całej kwoty należnej wnioskodawczyni spłaty. Pozostała część została rozłożona na cztery raty w kwocie po ok. 20.000zł każda, przy tym ostatnia z nich jest płatna w terminie czterech lat od dnia uprawomocnienia postanowienia. Przedstawiony sposób rozłożenia ciężaru spłaty uwzględnia w ocenie Sadu zarówno interesy uczestnika postępowania, jak i interes wnioskodawczyni. Póki bowiem uczestnik będzie spłacał, jak dotychczas, raty kredytu – a przyjęty w postanowieniu sposób rozliczenia spłaty nie pozbawia go tej możliwości – póty wierzyciel kredytowy nie będzie kierował swoich roszczeń do wnioskodawczyni jako współdłużnika solidarnego.

Zgodnie z art. 207 kc 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. Zgodnie zaś z ugruntowanym w orzecznictwie stanowiskiem powołany przepis dotyczy wszystkich nakładów, w tym także nakładów inwestycyjnych na nieruchomości

Zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik postępowania zgłosili roszczenia z tytułu rozliczenia wydatków na zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na Os. (...) w P.. Wnioskodawczyni domagała się od uczestnika kwoty 13.000zł, a uczestnik od wnioskodawczyni – kwoty 3.694zł. Nadto wnioskodawczyni zażądała rozliczenia wydatków związanych z remontem w/w lokalu, w tym zakupem rolet, szaf w zabudowie i dodatkowych drzwi do piwnicy, i zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kwoty 13.270zł.

Żadne z wymienionych wyżej roszczeń nie zasługiwało na uwzględnienie. Ze zgromadzonego w sprawie, omówionego wyżej, materiału dowodowego wynika, że strony podczas trwającego co najmniej 6 lat (do maja 2012 roku) nieformalnego związku dokonywały między sobą na bieżąco rozliczeń wydatków związanych z utrzymaniem ich wspólnego domu i małoletnich dzieci. Nie sposób dać zatem wiary, że w swych bardzo drobiazgowych rozliczeniach pominęli tak istotne pozycje, jak wydatki na zakup lokalu, czy prace remontowe. Zagadnienie to zostało już szczegółowo omówione we wcześniejszej części uzasadnienia – przy analizie zeznań wnioskodawczynie i uczestnika postępowania. Nadto – odnośnie rozliczeń z tytułu prac remontowych – wnioskodawczynie nie wykazała, by szafy typu Komandor, markiza, rolety, remont balkonu, czy montaż dodatkowych drzwi do piwnicy zostały w całości sfinansowane wyłącznie z jej majątku. Wręcz przeciwnie, z przedłożonych przez uczestnika potwierdzeń przelewów wynika, że partycypował on w tych wydatkach i strony na bieżąco rozliczały się z tego tytułu. W pozostałym zakresie remont lokalu został sfinansowany z kredytu udzielonego wnioskodawczynie i uczestnikowi na podstawie aneksu nr (...) do umowy kredytowej z dnia 17 czerwca 2008 roku.

Przy dokonywaniu rozliczeń z tytułu poniesionych przez wnioskodawczynie i uczestnika wydatków na utrzymanie spornego lokalu, w tym spłaty obciążającego ich kredytu hipotecznego, Sąd miał na uwadze szczególny charakter rozpoznawanej sprawy. Jak to już wyżej zostało wskazane, w analizowanym okresie M. M. i K. M. żyli w konkubinacie, tworzyli wówczas związek oparty na więzi osobistej i majątkowej - prowadzili wspólne gospodarstwo domowe, finansowali koszty zarówno utrzymania siebie, jak i ich wspólnych dzieci. Stąd bez globalnej analizy struktury i wysokości ich wydatków nie sposób na obecnym etapie ustalić, czy i ewentualnie które wydatki nie zostały przez nich dotąd rozliczone na przestrzeni 6 lat ich wspólnego życia.

Z tej samej przyczyny Sąd nie uwzględnił zgłoszonego przez uczestnika żądania rozliczenia wydatków na spłatę kredytu oraz opłat za lokal za okres poprzedzający datę wyprowadzenia się wnioskodawczynie ze wspólnego mieszkania stron – tj. maj 2012 roku. Przede wszystkim uczestnik nie przedłożył miarodajnych i obiektywnych dowodów potwierdzających, że przed majem 2012 roku w/w koszty były w całości finansowane wyłącznie z jego majątku. Z załączonych do akt historii rachunku bankowego wynika, że wnioskodawczynie i uczestnik rozliczali się wzajemnie nawet z drobnych wydatków, stąd nie sposób uznać w ślad za uczestnikiem, że raty kredytu, stanowiące istotne obciążenie ich domowego budżetu, zostały pominięte w tych rozliczeniach.

W maju 2012 roku wnioskodawczynie wyprowadziła się wraz z dziećmi z przedmiotowego lokalu i od tego czasu strony nie prowadziły już wspólnego gospodarstwa domowego. Jak wynika z niespornych okoliczności sprawy, od tego czasu wnioskodawczynie nie partycypowała w kosztach utrzymania lokalu, ani spłaty kredytu. Wydatki z tego tytułu ponosił wyłącznie uczestnik postępowania. Z uwagi na to, że wnioskodawczynie kwestionowała zgłoszone przez niego żądanie rozliczenia tych wydatków, na uczestniku spoczywał ciężar wykazania wysokości tego roszczenia.

Na podstawie złożonych do akt historii rachunków bankowych uczestnik wykazał, że w okresie od maja 2012 roku do kwietnia 2017 roku uiszczał na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. opłaty za używanie lokalu, a ponieważ strony nie pozostawały już wówczas w związku i nie prowadziły wspólnego gospodarstwa domowego, wydatki te bezspornie zostały w całości pokryte z jego majątku. Wnioskodawczynie nie wykazała zaś, by rozliczyła się w uczestnikiem z tego tytułu. Podkreślenia przy tym wymaga, że ze wskazanych wyżej dokumentów wynikało, że w niektórych miesiącach omawianego okresu (listopad i grudzień 2012 roku, styczeń – maj 2013 roku, luty 2015 roku) wpłaty nie zostały przez uczestnika zrealizowane. W tym zatem zakresie roszczenie, jako niewykazane przez uczestnika, a zakwestionowane przez wnioskodawczynie, nie zostało przez Sąd uwzględnione. Z drugiej strony uczestnik dokonywał w analizowanym okresie na rzecz Spółdzielni wpłat dodatkowych kwot celem spłaty zaległości i te wydatki również zostały przez Sąd uwzględnione we wzajemnych rozliczeniach stron.

Sąd Rejonowy zasądził na rzecz uczestnika połowę poniesionych przez niego w omawianym okresie wydatków w kwocie 12.614,67zł (tj. 25.229,35zł : 2), na które składały się: opłaty eksploatacyjne, opłaty za centralne ogrzewanie, opłata stała za ciepłą wodę, opłata za dostawę gazu (naliczana od 1 osoby nawet gdy lokal nie jest zamieszkały), opłata za śmieci (naliczana od 1 osoby nawet gdy lokal nie jest zamieszkały), podatek od nieruchomości. W pozostałym zakresie żądanie uczestnika nie zasługiwało na uwzględnienie, albowiem po maju 2012 roku wnioskodawczynie nie

korzystała z przedmiotowego lokalu, w związku z czym powinny ją obciążać wyłącznie koszty związane z utrzymaniem wspólnego prawa, natomiast pozostałe pozycje opłat (tj. opłata zmienna za ciepłą wodę, zimna woda i ścieki - licznik) są ściśle związane z jego użytkowaniem i w związku z tym w ocenie Sądu ich koszt winien ponosić wyłącznie ten ze współwłaścicieli, który w analizowanym okresie przedmiotowy lokal miał do własnej dyspozycji i z niego faktycznie korzystał. Uczestnik zaś, jak wynika z jego zeznań, przebywał w tym mieszkaniu podczas spotkań z dziećmi lub podczas wizyt w P..

Z tych samych przyczyn Sąd oddalił w całości zgłoszone przez uczestnika żądanie rozliczenia poniesionych przez niego kosztów energii elektrycznej. Podkreślenia wymaga, że wnioskodawczyni po wyprowadzeniu się mieszkania na Os. (...) wypowiedziała łączącą ją z (...) S.A. umowę o dostarczanie energii elektrycznej do tego lokalu. Uczestnik zatem wyłącznie na własny użytek zawarł z tym dostawcą własną umowę i w związku z tym wyłącznie jego obciążają wynikające z niej koszty, tym bardziej że wnioskodawczyni nie korzystała w tym czasie z przedmiotowego mieszkania.

Sąd Rejonowy zasądził również od wnioskodawczyni połowę poniesionych przez uczestnika w latach 2012-2016 wydatków z tytułu składek na ubezpieczenie mieszkania na Os. (...) w P., tj. 626zł.

Na uwzględnienie zasługiwało również żądanie uczestnika zwrotu połowy poniesionych przez niego kosztów z tytułu spłaty wspólnie zaciągniętego przez strony kredytu na zakup spornego lokalu mieszkalnego. Co do zgłoszonych do rozliczenia wydatków za okres od września 2006 roku do maja 2012 roku Sąd Rejonowy wypowiedział się już wcześniej w ramach tego uzasadnienia. Żądanie zapłaty w tym zakresie, jako nie wykazane co do zasady i wysokości, zostało oddalone. Za dalszy natomiast okres (od maja 2012 roku do kwietnia 2017 roku) uczestnik na podstawie złożonej do akt historii rachunku (k. 296, 311, 407-409, 500, 550, 576-589, 595) wykazał, że poniósł z tego tytułu wydatki w łącznej wysokości 36.015,06zł. Podkreślenia przy tym wymaga, że nie przedstawił on dowodów spłaty rat kredytowych za 2012 roku, styczeń–listopad 2013 roku, styczeń–lipiec oraz wrzesień–grudzień 2014 roku, lipiec i październik 2015 roku. Roszczenie zatem w tym zakresie, jako nie wykazane co do wysokości, zostało przez Sąd Rejonowy oddalone.

Sąd I instancji oddalił również zgłoszone przez uczestnika żądanie rozliczenia wydatków z tytułu opłaconych przez niego rachunków za telewizję. Podkreślenia wymaga, że stroną umów z (...), C. był wyłącznie uczestnik postępowania. Wydatkowane przez niego w związku wykonaniem tych umów kwoty nie mogą być zaliczone jako nakład na rzecz i nie podlegają rozliczeniu między współwłaścicielami w trybie art. 207 kc. Nie zostały bowiem poniesione ani w celu zachowania prawa do lokalu, ani utrzymania go w należytym stanie. W z związku z tym przedmiotowe żądanie uczestnika nie znajdowało na gruncie powołanego przepisu podstawy prawnej.

To samo odnosi się również do zgłoszonego przez uczestnika żądania rozliczenia kosztów z tytułu prowizji za prowadzenie rachunku bankowego do obsługi kredytu mieszkaniowego (103zł), jak również zgłoszonego przez wnioskodawczynię żądania zasądzenia od uczestnika kwoty 3.483zł z tytułu zwrotu podatku VAT i kwoty 277,12zł z tytułu spłaty zaległości za energię elektryczną.

Reasumując, Sąd Rejonowy na podstawie art. 207 kc zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 31.698,20zł tytułem połowy wydatków poniesionych przez uczestnika od maja 2012 roku opłat za mieszkanie (12.614,67zł), spłaty kredytu (18.457,53zł) i składek na ubezpieczenie mieszkania (626zł).

W pozostałym zakresie żądania wnioskodawczyni oraz uczestnika postępowania zostały z przedstawionych wyżej przyczyn oddalone. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że roszczenia wnioskodawczyni wymienione w postanowieniu z dnia 20 stycznia 2017 roku zostały wyłączone celem dalszego procedowania w postępowaniu procesowym.

Sąd I instancji nie uwzględnił również zgłoszonego przez uczestnika w piśmie z dnia 25 kwietnia 2017 roku żądania zasądzenia odsetek ustawowych wymienionych w punktach 1-61. Uczestnik nie wykazał bowiem, że na bieżąco wzywał wnioskodawczynię do zapłaty wymienionych w tym piśmie należności (art. 455 kc) i że wnioskodawczyni w związku z tym pozostawała w opóźnieniu z realizacją poszczególnych świadczeń w datach, od których uczestnik domaga się zasądzenia od niej odsetek ustawowych. Podkreślenia przy tym wymaga, że w odpowiedzi na wniosek (tj. piśmie z

dnia 7 kwietnia 2015 r.), w której uczestnik po raz pierwszy zgłosił żądanie zapłaty z tytułu rozliczenia wydatków na spłatę kredytu i opłat za lokal, on sam określił termin realizacji tego świadczenia na 7 dni od dnia uprawomocnienia orzeczenia z odsetkami ustawowymi w razie opóźnienia w płatności.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w punktach 3-5 postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punktach 6. i 7. postanowienia na podstawie art. 520 § 1 kpc oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Wydatki na opinię biegłego w kwocie 1.414,90zł zostały w całości pokryte ze środków Skarbu Państwa, w związku z tym Sąd nakazał ściągnąć tę należność od wnioskodawcy i uczestnika po połowie.

**Apelację** (k. 649 i n.) od postanowienia Sądu Rejonowego wniosła wnioskodawczyni, zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie punktów 1-3, 5 i 7 oraz domagając się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie powództwa w części tj.

1) w zakresie punktu 1. i 2. poprzez zniesienie współwłasności własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w ten sposób, że spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu przyznał na wyłączność uczestnikowi postępowania K. M. (PESEL (...)) za jednorazową spłatą w wysokości 143.700zł (ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku domagając się zniesienia współwłasności w ten sposób, że lokal zostanie sprzedany a kwota uzyskana podzielona zostanie pomiędzy stronami według posiadanych przez strony udziałów);

2) w zakresie punktu 3. poprzez oddalenie żądania uczestnika w całości;

3) w zakresie punktu 5. poprzez zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni od uczestnika zwrotu nakładów poczynionych na rzecz, zgodnie z żądaniem wniosku;

4) w zakresie punktu 7. poprzez zasądzenie całości kosztów postępowania w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w całości na rzecz wnioskodawczyni od uczestnika;

a nadto, domagając się zasądzenia od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono:

I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1) art. 233 § 1 kpc przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, brak wszechstronnego rozpatrzenia materiału dowodowego oraz dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów, przez:

a) uznanie na podstawie dokumentacji zgromadzonej w sprawie, dowodu z zeznań świadków i dowodu z przesłuchania stron, że uczestnik posiada możliwość poniesienia ciężaru spłaty po jej rozłożeniu na raty należności na rzecz wnioskodawczyni, a w konsekwencji, że nie zaistniała przesłanka uzasadniająca orzeczenie zniesienia współwłasności poprzez sprzedaż nieruchomości, podczas gdy skoro uczestnik nie dysponuje środkami pozwalającymi na spłatę kredytu ani w toku kilkuletniego postępowania nie podjął prób celem zgromadzenia takich środków,

b) uznanie wyłącznie na podstawie deklaracji uczestnika z dnia 19 czerwca 2015 roku, że ten jest w stanie spłacić na rzecz wnioskodawczyni raty w wysokości 13.896zł w skali roku i w konsekwencji zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni ratalnych spłat kwoty z tytułu zniesienia współwłasności i przyznania uczestnikowi wyłącznego prawa własności, bez przeprowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie, nieprzedłożenia przez uczestnika jakichkolwiek dowodów okoliczność tę uzasadniająca, bez próby ustalenia jakie są rzeczywiste możliwości finansowe uczestnika, a także jakimi środkami ten dysponuje na rachunkach bankowych,

c) uznanie na podstawie dowodu z przesłuchania uczestnika bezkrytycznie twierdzeń, które ten przytoczył, a których nie poparł jakimikolwiek dowodami, tj. odnoszącymi się do jego możliwości finansowania spłaty nieruchomości, bez uwzględnienia pozostałych okoliczności i dowodów w sprawie, tj. m. in. faktu, że skoro zobowiązanie kredytowe wskutek zniesienia współwłasności miałoby obciążać strony po 1/z, uczestnik nie będzie uiszczał już pełnej raty kredytu, lecz połowę, a więc posiadać będzie większy dochód niż dotychczas, gdyż jego zobowiązanie będzie niższe, a w konsekwencji zaniżenie kwot przyjętych do ratalnych spłat kredytu oraz rozciągnięcie spłaty w czasie;

d) nieprawidłową ocenę potwierdzeń przelewów oraz wypłat z bankomatu i na tej podstawie nieprawidłowe ustalenie, że uczestnik w dacie zakupu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dysponował środkami w granicach 20.000zł-30.000zł, mimo że fakty takie z tych dowodów nie wynikają, a uczestnik nie udokumentował w sposób wystarczający faktu poniesienia wydatków w takiej wysokości, a także że po nabyciu nieruchomości uczestnik ponosił wydatki na nieruchomość w wysokości wynikającej z potwierdzeń przelewów i potwierdzeń wypłat, mimo że brak jest jakichkolwiek tytułów przelewów czy wypłat z bankomatu i jedynie uczestnik własnoręcznie wpisał na wydrukach na co jego zdaniem kwota została przekazana, a więc jest to jedynie oświadczenie uczestnika, a nie dowód, z którego dane fakty wynikają;

e) odmowę dania wiary zeznaniom wnioskodawczyni jakoby koszty zakupu spornego lokalu nie zostały dotąd między stronami rozliczone, skoro obie strony okoliczność tę potwierdziły i uznać należało tę okoliczność za bezsporną;

f) nieprawidłowe uznanie i nieuwzględnienie wyjaśnień wnioskodawczyni oraz wyjaśnień uczestnika i w konsekwencji uznanie, że wnioskodawczyni nie przysługuje połowa kwoty podatku VAT zwróconego uczestnikowi, mimo że uczestnik przyznał w odpowiedzi na wniosek, że strony nie poczyniły w tym zakresie rozliczeń,

g) potwierdzenia przelewu 56.000zł (k.41) poprzez uznanie, że wnioskodawczyni nie przysługuje rozliczenie tej kwoty, wyłącznie na podstawie twierdzeń uczestnika, że kwota ta została już między stronami rozliczona, przy czym na okoliczność tę uczestnik nie przedstawił jakichkolwiek dowodów.

2) art. 328 § kpc poprzez niewystarczające uzasadnienie wydanego przez Sąd postanowienia;

**3) art. 232 kpc w zw. z art. 6 kc poprzez uznanie, że uczestnik dowiódł powołanymi środkami dowodowymi fakty, na które się powołuje, tj. że jest on w stanie spłacać na rzecz wnioskodawczyni deklarowaną kwotę w wysokości 13.896zł w skali roku (uczestnik deklaruje spłatę miesięcznie po 1.158 złotych), mimo że uczestnik nie przedłożył jakichkolwiek dowodów okoliczność tę potwierdzającą a w konsekwencji zasądzenie spłaty ratalnej na rzecz wnioskodawczyni przy zastosowaniu jednoczesnej konstrukcji dla wzajemnych potrąceń i uznanie, że dopuszczalne jest przyznanie nieruchomości wyłącznie jednemu z dotychczasowych współwłaścicieli, gdyż ten ma realne możliwości spłaty, podczas gdy uczestnik nie wykazał wszelkimi możliwymi środkami, żeby miał taką możliwość,**

4) art. 618 § 1 kpc poprzez orzeczenie przez sąd o rozliczeniach, które nie były związane z posiadaniem rzeczy i konsekwencji wyjście poza swoją kognicję i zasądzenie od wnioskodawczym' na rzecz uczestnika obowiązku dopłaty,

II. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

1) art. 212 § 2 kc i 212 § 3 kc poprzez ich błędne zastosowanie i uznanie, że można przyznać jednej ze stron prawo własności z obowiązkiem spłaty drugiej strony, w systemie ratalnym, w sytuacji gdy strona ta nie wykazała, żeby miała możliwość zapłaty takiej kwoty, a że ustalony sposób spłaty nie narusza praw wnioskodawczyni.

**Apelację (k. 664) od postanowienia Sądu Rejonowego wniósł także uczestnik, zaskarżając to orzeczenie w części tj. w zakresie punktów 2, 3, 4, i 6, domagając się:**

1. zmiany zaskarżonego postanowienia w punkcie 2. przez przyznanie uczestnikowi przedmiotowego prawa do lokalu bez obowiązku spłaty na rzecz wnioskodawczyni (ewentualnie, na wypadek nie uwzględnienia tego wniosku, skarżący wniósł o zmianę punktu 2. przez rozłożenie obowiązku spłaty na rzecz wnioskodawczyni na 120 równych rat, każda w wysokości po 1230,84zł, płatnych do 10 dnia każdego miesiąca poczynając od miesiąca następujące po uprawomocnieniu się postanowienia);

2. zmiany zaskarżonego postanowienia w punkcie 3. i 4. przez zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwoty 84.769,92zł i kwoty 1212,31 CHF wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności:

1) od kwoty 288,13zł od dnia 12.05.2012r. do dnia zapłaty,

2) od kwoty 673,52zł od dnia 13.06.2012r. do dnia zapłaty,

3) od kwoty 649,26zł od dnia 13.07.2012r. do dnia zapłaty,

4) od kwoty 629,34zł od dnia 11.08.2012r. do dnia zapłaty,

5) od kwoty 626,15zł od dnia 13.09.2012r. do dnia zapłaty,

6) od kwoty 627,67zł od dnia 13.10.2012r. do dnia zapłaty,

7) od kwoty 636,74zł od dnia 13.11.2012r. do dnia zapłaty,

8) od kwoty 622,42zł od dnia 13.12.2012r. do dnia zapłaty,

9) od kwoty 629,22zł od dnia 12.01.2013r. do dnia zapłaty,

10) od kwoty 626,99zł od dnia 13.02.2013r. do dnia zapłaty,

11) od kwoty 623,60zł od dnia 13.03.2013r. do dnia zapłaty,

12) od kwoty 628,23zł od dnia 13.04.2013r. do dnia zapłaty,

13) od kwoty 622,09zł od dnia 11.05.2013r. do dnia zapłaty,

14) od kwoty 647,70zł od dnia 13.06.2013r. do dnia zapłaty,

15) od kwoty 649,61zł od dnia 13.07.2013r. do dnia zapłaty,

16) od kwoty 635,87zł od dnia 13.08.2013r. do dnia zapłaty,

17) od kwoty 634,67zł od dnia 13.09.2013r. do dnia zapłaty,

18) od kwoty 633,18zł od dnia 12.10.2013r. do dnia zapłaty,

19) od kwoty 639,03zł od dnia 13.11.2013r. do dnia zapłaty,

20) od kwoty 639,74zł od dnia 13.12.2013r. do dnia zapłaty,

21) od kwoty 632,47zł od dnia 11.01.2014r. do dnia zapłaty,

22) od kwoty 637,30zł od dnia 13.02.2014r. do dnia zapłaty,

23) od kwoty 649,42zł od dnia 13.03.2014r. do dnia zapłaty,

24) od kwoty 640,92zł od dnia 12.04.2014r. do dnia zapłaty,

- 25) od kwoty 640,40zł od dnia 13.05.2014r. do dnia zapłaty,
- 26) od kwoty 630,71zł od dnia 13.06.2014r. do dnia zapłaty,
- 27) od kwoty 637,85zł od dnia 12.07.2014r. do dnia zapłaty,
- 28) od kwoty 646,29zł od dnia 13.08.2014r. do dnia zapłaty,
- 29) od kwoty 647,96zł od dnia 13.09.2014r. do dnia zapłaty,
- 30) od kwoty 644,66zł od dnia 11.10.2014r. do dnia zapłaty,
- 31) od kwoty 654,68zł od dnia 13.11.2014r. do dnia zapłaty,
- 32) od kwoty 648,90zł od dnia 13.12.2014r. do dnia zapłaty,
- 33) od kwoty 663,50zł od dnia 13.01.2015r. do dnia zapłaty,
- 34) od kwoty 728,23zł od dnia 13.02.2015r. do dnia zapłaty,
- 35) od kwoty 669,21zł od dnia 13.03.2015r. do dnia zapłaty,
- 36) od kwoty 698,74zł od dnia 11.04.2015r. do dnia zapłaty,
- 37) od kwoty 655,03zł od dnia 13.05.2015r. do dnia zapłaty,
- 38) od kwoty 659,69zł od dnia 13.06.2015r. do dnia zapłaty,
- 39) od kwoty 670,39zł od dnia 13.07.2015r. do dnia zapłaty,
- 40) od kwoty 646,88zł od dnia 13.08.2015r. do dnia zapłaty,
- 41) od kwoty 643,73zł od dnia 12.09.2015r. do dnia zapłaty,
- 42) od kwoty 647,64zł od dnia 13.10.2015r. do dnia zapłaty,
- 43) od kwoty 659,47zł od dnia 13.11.2015r. do dnia zapłaty,
- 44) od kwoty 678,34zł od dnia 12.12.2015r. do dnia zapłaty,
- 45) od kwoty 675,22zł od dnia 13.01.2016r. do dnia zapłaty,
- 46) od kwoty 675,12zł od dnia 13.02.2016r. do dnia zapłaty,
- 47) od kwoty 662,15zł od dnia 12.03.2016r. do dnia zapłaty,
- 48) od kwoty 660,30zł od dnia 13.04.2016r. do dnia zapłaty,
- 49) od kwoty 672,90zł od dnia 13.05.2016r. do dnia zapłaty,
- 50) od kwoty 671,40zł od dnia 11.06.2016r. do dnia zapłaty,
- 51) od kwoty 685,94zł od dnia 13.07.2016r. do dnia zapłaty,
- 52) od kwoty 657,91zł od dnia 13.08.2016r. do dnia zapłaty,
- 53) od kwoty 661,97zł od dnia 13.09.2016r. do dnia zapłaty,

- 54) od kwoty 658,20zł od dnia 13.10.2016r. do dnia zapłaty,
- 55) od kwoty 694,59zł od dnia 15.11.2016r. do dnia zapłaty,
- 56) od kwoty 695,82zł od dnia 13.12.2016r. do dnia zapłaty,
- 57) od kwoty 685,43zł od dnia 13.01.2017r. do dnia zapłaty,
- 58) od kwoty 680,90zł od dnia 11.02.2017r. do dnia zapłaty,
- 59) od kwoty 680,03zł od dnia 11.03.2017r. do dnia zapłaty,
- 60) od kwoty 670,83zł od dnia 12.04.2017r do dnia zapłaty,
- 61) od kwoty 43.766,16zł od dnia 25 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty
- 62) od kwoty 2.089,56 zł od dnia wniesienia apelacji do dnia zapłaty.

3. zmiany zaskarżonego postanowienia w punkcie 6 przez obciążanie wyłącznie wnioskodawczym kosztami sądowymi w zakresie wydatków na opinię biegłego;

4. zasądzenia od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono:

1) naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 212 § 1 i 2 kc przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na określaniu rzeczywistej wartości rynkowej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) na Osiedlu (...) w P. z pominięciem wysokości zadłużenia hipotecznego i w konsekwencji bezpodstawne zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni tytułem spłaty kwoty 143.700zł;

2) naruszenie przepisów postępowania w zakresie mającym wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 kpc przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na:

- odmowie wiarygodności wyjaśnieniom uczestnika co do tego, że to wyłącznie on spłacał kredyt zaciągnięty na zakup lokalu i że z tego tytułu nie doszło do rozliczenia z wnioskodawczynią poniesionych przez niego wydatków mimo, że okoliczność dokonywania wpłat przez uczestnika z jego rachunku bankowego została przyznana przez wnioskodawczynię i znajduje potwierdzenie w uznanych przez Sąd Rejonowy za wiarygodne dokumentach złożonych do akt sprawy, przy jednoczesnym braku dowodów potwierdzających dokonanie przez wnioskodawczynię zwrotu połowy omawianego nakładu na przedmiot współwłasności;
- odmowie wiarygodności wyjaśnieniom uczestnika co do tego, że wydatki poniesione przez niego na utrzymanie spornego lokalu w okresie od lutego do maja 2012 roku nie zostały rozliczone z wnioskodawczynią mimo, że fakt uiszczenia opłat z tego tytułu przez uczestnika znajduje potwierdzenie w uznanych przez Sąd Rejonowy za wiarygodne dokumentach, przy jednoczesnym braku dowodów potwierdzających dokonanie rozliczenia między uczestnikiem a wnioskodawczynią tych nakładów;
- odmowie wiarygodności wyjaśnieniom uczestnika co do tego, że z tytułu nakładów w postaci wpłat własnych dokonanych przez uczestnika na poczet nabycia przedmiotowego prawa do lokalu nierozliczona pozostała kwota 7.388zł, mimo, że okoliczność ta znajduje potwierdzenie w uznanych przez Sąd za wiarygodne dokumentach, przy jednoczesnym braku dowodów potwierdzających dokonanie rozliczenia tej kwoty między uczestnikiem a wnioskodawczynią;



b) art. 328 § 2 kpc przez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia przyczyn, dla których przy ustalaniu wysokości wpłat dokonanych przez uczestnika na poczet spłaty kredytu, Sąd I instancji pominął dokument w postaci zaświadczenia (...) z dnia 22 września 2015 roku, złożony do akt sprawy wraz z pismem uczestnika z dnia 16 grudnia 2016 roku, mimo uznania za wiarygodne wszystkich dokumentów przedstawionych przez uczestnika w toku postępowania, co utrudnia prześledzenie i odniesienie się do toku rozumowania Sądu w zakresie poczynionych przez Sąd ustaleń co do łącznej wysokości spłaconego przez uczestnika kredytu;

3) błąd w ustaleniu stanu faktycznego sprawy polegający na przyjęciu że:

a) w okresie od maja 2012 do kwietnia 2017 roku z tytułu spłaty kredytu uczestnik uiścił na rzecz (...) Bank (...) SA łącznie kwotę 36913,05zł, podczas gdy z dokumentów złożonych przez uczestnika do akt sprawy wynika, że z tego tytułu w tym okresie uiścił on kwotę 72.809,51zł,

b) w okresie od maja 2012 do kwietnia 2017 roku uczestnik z tytułu kosztów utrzymania lokalu w zakresie opłat o charakterze stałym uiścił łącznie kwotę 25.229,35zł, podczas gdy w żaden sposób nie wynika to z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy;

c) pominięciu przy ustalaniu wysokości wpłat dokonanych przez uczestnika na poczet spłaty kredytu kwoty 2.424,62 CHF mimo, że dokonanie wpłaty w tej wysokości wynika z dokumentów złożonych przez uczestnika do akt sprawy;

4) naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art.455 kc przez określenie, że termin płatności kwoty przysługującej uczestnikowi od wnioskodawczyni z tytułu zwrotu poniesionych przez niego wydatków na lokal wynosi trzy miesiące od dnia uprawomocnienia się postanowienia, mimo braku jakichkolwiek podstaw do ustalenia takiego terminu,

5) naruszenie przepisu art. 520 § 1 kpc i art. 103 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez obciążenie uczestnika kosztami sądowymi w zakresie wydatków na opinię biegłego, mimo, że dowód ten został dopuszczony wyłącznie na wniosek wnioskodawczyni, złożony przez nią i podtrzymany mimo, iż istniała szansa na uzgodnienie przez strony bezspornej wartości przedmiotowego prawa do lokalu.

Nadto, skarżący wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z następujących dokumentów:

a) z historii konta za okres od 17.10.2010 do 31.12.2015 i historii konta za okres od 1.04 do 09.10.2017, wraz z rozliczeniem z tytułu kredytu na okoliczność wysokości wydatków poniesionych przez uczestnika na sporny lokal w związku ze spłatą kredytu zaciągniętego na jego zakup, wskazując że niepowołanie tego dowodu w I instancji wynikało z uznania za wystarczające do uwzględnienia twierdzeń uczestnika podnoszonych w tym zakresie innych dowodów przedstawionych przez niego Sądowi Rejonowemu. Ponadto, konieczność uzupełnienia w tym zakresie postępowania dowodowego wynika z faktu, że po dacie wydania zaskarżonego postanowienia uczestnik spłacił dalsze raty kredytu podlegające rozliczeniu z wnioskodawczynią,

b) miesięcznego obciążenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, zestawienia opłat stałych i potwierdzeń wykonania przelewu należności czynszowych za miesiące: maj, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień i październik 2017 na okoliczność wysokości nakładów z tytułu opłat stałych za korzystanie a lokalu w tym okresie i faktu ich uiszczenia przez uczestnika;

c) potwierdzenia wykonania przelewu z dnia 4.10.2017r. na okoliczność wysokości nakładów z tytułu ubezpieczenia mieszkania za okres od października 2017 i faktu ich uiszczenia przez uczestnika,

d) wiadomości email od wnioskodawczyni do uczestnika z dnia 5 czerwca 2017 roku na okoliczność odmowy partycypowania przez wnioskodawczynię w spłacie kredytu już po wydaniu zaskarżonego postanowienia.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni uczestnik postępowania domagał się jej oddalenia, podobne stanowisko zajęła wnioskodawczyni co do apelacji uczestnika.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

**Podstawą ustaleń Sądu Okręgowego był materiał dowodowy zgromadzony uzupełniony w toku postępowania apelacyjnego. Na tym etapie postępowania doszło do dopuszczenia dowodów z uzupełniającego przesłuchania wnioskodawczyni i uczestnika postępowania (k.786 – 787) oraz z dokumentów przedstawionych przez uczestnika postępowania (k.717 – 723, 726, 774 – 780). Dowód z przesłuchania został przeprowadzony przez Sąd Okręgowy z urzędu w celu ustalenia aktualnego stanu majątkowego stron oraz możliwości finansowych (co do spłaty) uczestnika postępowania. Dowód ten nie doprowadził jednak do istotnych zmian w zakresie ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego. Uczestnik postępowania deklarując chęć przejęcia całej nieruchomości wskazywał na swą możliwość dokonania spłaty na rzecz wnioskodawczyni tym niemniej zaliczał na jej rzecz wcześniejszą spłatę kredytu, a jego deklaracje co do zgromadzonych środków rzeczywiście (tak jak wskazywała wnioskodawczyni) nie były konkretne. Dość zauważyć, że wyrażając gotowość takiej spłaty uczestnik postępowania w innej sprawie domagał się obniżenia alimentów na rzecz swych dzieci odwołując się do podwyższonych wydatków. W sytuacji wnioskodawczyni i uczestnika postępowania nie zaszły przy tym żadne istotne zmiany, zwłaszcza co do osiągniętych dochodów. Dodatkowo wskazać należy, że niepowodzeniem zakończyły się próby przejęcia długu kredytowego przez inną osobę i zwolnienia od niego wnioskodawczyni. Z kolei dokumenty przedstawione przez uczestnika (z których Sąd Okręgowy przeprowadził dowód i które zostały uznane za wiarygodne) pozwoliły na ustalenie, że po zamknięciu rozprawy przed Sądem Rejonowym uczestnik postępowania regulował należność za mieszkanie (w tym ubezpieczenie) i spłacił jeszcze jedną ratę kredytu. Chodzi w szczególności o kwotę 212zł (ubezpieczenie – k.717), czynsz za październik 2017r. (543,08zł), wrzesień 2017r. (543,08zł), sierpień 2017r. (543,08zł), czerwiec 2017r. (531,33), maj 2017r. (531,33zł), listopad 2017r. (543,08zł), grudzień 2017r. (543,08zł), styczeń 2018r. (543,08zł), luty 2018r. (543,08zł), marzec 2018r. (543,08zł), kwiecień 2018r. (543,08zł), maj 2018r. (557,88zł) oraz spłatę kredytu (wraz z odsetkami) z dnia 12 maja 2017r. (1.300,97zł). Sąd Okręgowy oddalił natomiast jako bezzasadne te wnioski dowodowe, które mogły zostać zaofiarowane przed Sądem Rejonowym (te płatności, które miały miejsce przed zamknięciem rozprawy przed sądem I instancji) – dotyczy to w szczególności historii rachunku przedstawionego przez uczestnika postępowania (k.687 – 716), a mającego wykazywać wysokość dokonanych wpłat na rzecz zadłużenia kredytowego. Podstawą takiej decyzji Sądu Okręgowego był art.381 kpc i przekonanie, że dowody te mogły zostać powołane już na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego. Część z tych przelewów została zresztą już wówczas złożona do akt sprawy i brak wytłumaczenia dla uczestnika dlaczego nie uczynił tego samego co do pozostałych dokumentów. Nie do zaakceptowania jest zaś tłumaczenie, że o potrzebie załączenia tych dokumentów uczestnik postępowania wiedzę powziął dopiero z uzasadnienia postanowienia Sądu Rejonowego. Przypomnieć zaś należy, że uregulowanie zawarte w art.381 kpc jest wyrazem dążenia do koncentracji materiału dowodowego przed sądem I instancji i strona, która dopuszcza się wówczas zaniedbań w zakresie inicjatywy dowodowej musi liczyć się z tym, że sąd II instancji jej wniosku dowodowego nie uwzględni, zwłaszcza w sytuacji gdy strona ta reprezentowana jest przez profesjonalnego pełnomocnika (wyrok Sądu Apelacyjnego w B. z dnia 31 stycznia 2018r. I ACa 776/17, *Legalis* nr 1728480, wyrok Sądu Apelacyjnego w L. z dnia 7 grudnia 2017r. III AUa 433/17, *Legalis* nr 1712741).**

Po tych uwagach związanych z uzupełnieniem postępowania dowodowego przed Sądem Okręgowym przejść należało do oceny zarzutów proceduralnych sformułowanych przez apelujących. Pierwszym z nich jest art.328 § 2 kpc, pojawiający się w obu apelacjach. Uczestnik postępowania zarzuca brak uwzględnienia przez Sąd Rejonowy zaświadczenia bankowego z 22 września 2015r. (k.405) – w tym zakresie rzeczywiście nie doszło do powołania tego dokumentu przez Sąd Rejonowy przy dokonywaniu ustaleń faktycznych. Rzecz jednak w tym, że zaświadczenie to obejmuje całkowitą kwotę spłaty zaciągniętego kredytu (od 9 sierpnia 2006r. do 21 września 2015r.) podczas gdy

Sąd Rejonowy doszedł do przekonania (podzielanego przez Sąd Okręgowy), że uczestnik może skutecznie domagać się zwrotu odpowiedniej części wpłaconych kwot dopiero za okres od czerwca 2012r. Z tego punktu widzenia załączone zaświadczenie bankowe tych częściowych wpłat rzecz jasna nie obrazuje gdyż wskazuje tylko globalną kwotę wpłaconej należności (za znacznie dłuższy okres), nie przesądza ono ponadto kto wpłat dokonywał. Pomimo więc nie odniesienia się przez Sąd Rejonowy do tego dokumentu nie był to brak mający istotne znaczenie dla wyniku sprawy. Od razu zaznaczyć także należy, że z zaświadczenia tego uczestnik wyciąga wnioski o konieczności uwzględnienia przez sądy przy rozliczeniach wpłaty 2.097,79 CHF jako dokonanej już po ustaniu konkubinatu. Problem polega jednak na tym, że ze wspomnianego dokumentu taka data wpłaty nie wynika. Zaświadczenie określa natomiast, że jest to wpłata dokonana w okresie od 17 czerwca 2008r. do 21 września 2015r., a zatem nie można w oparciu o ten dokument jednoznacznie ustalić tego faktu, który wskazuje uczestnik postępowania. Na ten brak precyzji zaświadczenia zwrócono zresztą uczestnikowi uwagę podczas jego przesłuchania przed Sądem Okręgowym i nie spowodowało to żadnej reakcji dowodowej uczestnika. Wnioskodawczyni w swej apelacji także zawarła zarzut naruszenia przez zaskarżone orzeczenie art.328 § 2 kpc, przy czym takiego swego zarzutu bliżej nie uzasadniła i najprawdopodobniej intencją apelującej było zwrócenie uwagi na brak podstaw do wyciągania wniosków przyjętych przez Sąd Rejonowy – jest to już jednak kwestia naruszenia art.233 § 1 kpc. Co do tego zarzutu (który pojawia się też w apelacji uczestnika postępowania) to przypomnieć trzeba, że może on zostać skutecznie podniesiony wyłącznie gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (wyrok Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 9 czerwca 2017r. VI ACa 351/16, Legalis nr 1673990), a konieczne jest wykazanie rażącego naruszenia ustanowionych w tym przepisie zasad oceny wiarygodności i mocy dowodów (wyrok Sądu Apelacyjnego w G. z dnia 26 września 2017r. III AUa 449/17, Legalis nr 1712699). Pamiętając o tych kryteriach uznać wypada, że obie apelacje nie podważyły skutecznie (w ocenie Sądu Okręgowego) ustaleń Sądu Rejonowego. Co do zarzutów wnioskodawczyni dotyczących ustaleń odnośnie możliwości dokonania spłaty przez uczestnika to oczywiście częściowo podzielić można pogląd o mało konkretnych zapewnieniach uczestnika postępowania, tym niemniej przy dokonywaniu wyboru sposobu zniesienia współwłasności brać pod uwagę też trzeba alternatywne rozwiązania (ten zarzut wiąże się zatem z zarzutem dotyczącym prawa materialnego – art.212 kc). Proponowana sprzedaż nieruchomości była zaś w ocenie Sądu Okręgowego mało realna (przy jednoczesnym obciążeniu nieruchomości hipoteką), ta metoda wyjścia ze współwłasności wiązała się ponadto z niewątpliwymi dalszymi ewentualnymi kosztami (opłaty komornika). Sprzedaż rzeczy wiązałaby się niewątpliwie też z odwleczeniem likwidacji stosunku współwłasności, a w ocenie Sądu Okręgowego stopień skonfliktowania współwłaścicieli sugeruje jak najszybszą likwidację węzła wspólności co pozwoli też na dalsze decyzje co do losu spłaty kredytu. Na te okoliczności uwagę zwrócił też Sąd Rejonowy i podzielić ponadto trzeba przekonanie tego Sądu o umiejętności uczestnika w zakresie kontrolowania i organizowania swych wydatków (k.642). Na akceptację zasługuje ponadto przekonanie tego Sądu o dokonywanym na bieżąco rozliczeniu pomiędzy stronami do czasu ustania konkubinatu (maj 2012r.) co w konsekwencji przesądzało o braku podstaw do rozliczania do tego momentu opłat za mieszkanie, spłat kredytu i ceny zakupu nieruchomości. Niewątpliwie gdyby strony były małżeństwem to dokonywanie tego rodzaju rozliczeń z reguły byłoby bezprzedmiotowe gdyż stosowne środki pochodziłyby z majątku wspólnego. Problem w niniejszej sprawie polegał na tym, że strony małżeństwem nie były i takiej ogólnej reguły nie można było stosować. Nie zmienia to jednak prawidłowego przekonania Sądu Rejonowego, że szczegółowość wzajemnych rozliczeń potwierdza tezę o braku podstaw do domagania się jakichkolwiek kwot za okres trwania konkubinatu. Takie swoje stanowisko Sąd Rejonowy przekonująco uzasadnił (k.629 – 630), odwołując się do zgromadzonych w aktach dokumentów. Przypomnieć w tym miejscu w związku z tym należy szczegółową historię rachunku wnioskodawczyni (k.444- 467), z której wynikają wpłaty na rzecz uczestnika związane z eksploatacją mieszkania i spłaty kredytu. Wzajemne rozliczenia nawet w drobnych kwestiach wprost da się zaobserwować na podstawie kolejnych dowodów (k.477 – 480). Charakterystyczne jest ponadto przesłuchanie uczestnika postępowania (k.570), w którym sam początkowo spontanicznie wskazał, że wnioskodawczyni zwracała mu połowę za czynsz i kredyt. Podobnie potraktować należy kwestie rozliczenia ceny – trudno racjonalnie uznać, że rozliczając się na bieżąco w najdrobniejszych sprawunkach konkubenci zapomnieli o dużo większej kwocie wynikającej z nabycia nieruchomości i czekali z rozliczeniem przez wiele lat. To, że do takiego rozliczenia doszło bezpośrednio po transakcji świadczy zarówno treść dopisków wnioskodawczyni na jej rachunku bankowym (k.29, 30) jak i wystarczająco uprawdopodobnia

to też zestawienie operacji bankowych z konta uczestnika (k.148 – 151). Trudno zaś racjonalnie wnioskować, że konkubenci tylko częściowo wówczas się rozliczyli, odkładając na bliżej nieokreśloną przyszłość dalsze rozmowy. To zaś, że zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnik postępowania formułowali z tego tytułu żądania nie uzasadnia tezy odmiennej – postawa stron świadczy po prostu o chęci dokonania wyjścia ze współwłasności z jak najkorzystniejszym efektem dla siebie, przy dokonywaniu własnej oceny posiadanych dokumentów. Z tych też przyczyn Sąd Okręgowy zaakceptował stanowisko Sądu Rejonowego o braku podstaw do dokonywania rozliczeń pomiędzy stronami za okres do chwili zakończenia konkubinatu. W konsekwencji zarzuty apelujących o dokonaniu wadliwej oceny materiału dowodowego w tym zakresie okazały się bezzasadne i Sąd Okręgowy zaakceptował jako prawidłowe ustalenia zaskarżonego orzeczenia. Dotyczy to też wskazywanej przez wnioskodawczynię kwoty z tytułu rozliczenia podatku VAT – wątpliwości budzi zresztą to czy taka należność mieści się w zakresie żądań dopuszczalnych w postępowaniu o zniesienie współwłasności (sama wnioskodawczyni formułowala w apelacji bez bliższego uzasadnienia zarzut naruszenia art.618 § 1 kpc – k.652).

Dalsze zastrzeżenia uczestnika budziła kwestia dokonanego rozliczenia ponoszonych przez niego wydatków na mieszkanie (czynsz) i spłaty kredytu. W tym zakresie Sąd Rejonowy oparł się jednak na dokumentacji przedłożonej przez uczestnika i wskazał wyraźnie w swym uzasadnieniu jakie dowody wpłat zostały uznane za wiarygodne i za jaki okres wpłaty te zostały wykazane. Dokonując rozliczeń za mieszkanie Sąd Rejonowy posłużył się też sugerowaną przez uczestnika metoda uwzględnienia kosztów stałych jako podstawy rozliczeń (wnioskodawczyni z lokalu w tym okresie nie korzystała). To więc, że nie wszystkie żądania uczestnika zostały zasądzone wynikało z tego, że za pewne okresy brakowało dowodów wpłat, a za jakie okresy wpłaty te były wykazane jasno wynika z uzasadnienia (k.12 – 13 uzasadnienia postanowienia Sądu Rejonowego). Apelujący nie wykazał zaś, że doszło do pominięcia przez Sąd Rejonowy jakiegoś dokumentu i ograniczył się do własnych obliczeń w oparciu o własną dokumentację co nie jest zabiegiem wystarczającym dla skutecznego zakwestionowania rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego o rozliczeniu wydatków. Wbrew zarzutom uczestnika brak było też podstaw do zasądzania odsetek od każdej żądanej przez niego kwoty z tytułu spłaconej raty kredytu od daty jej płatności. Tego typu świadczenie regresowe ma charakter bezterminowy (art.455 kc) i konieczne jest wezwanie dłużnika do zapłaty. Pomimo jednak tego, że są podstawy do uznania, że wnioskodawczyni maila od uczestnika postępowania wzywającego do zapłat otrzymała (k.786, 425) to pamiętać jednak należy, że rata kredytu zmieniała swą wysokość i że rzeczą uczestnika było wykazanie, że do zapłaty raty każdorazowo doszło (trudno, by wnioskodawczyni miała zwracać uczestnikowi połowy kwot kredytu w sytuacji gdy nie było pewne czy do zapłaty danej raty przez uczestnika faktycznie doszło). W konsekwencji odsetki należały się od daty wezwania i w tym zakresie rzeczywiście Sąd Rejonowy wadliwie w orzeczeniu określił datę płatności za 3 miesiące od daty uprawomocnienia się orzeczenia. Prawidłowe orzeczenie powinno zaś nie odraczać terminu płatności (nie stosuje się do tego roszczenia art.212 § 3 kc) i zasądzać odsetki od daty wezwania (przy uwzględnieniu „niezwłoczności” z art.455 kc). W konsekwencji należało zmienić zaskarżone orzeczenie w punkcie 3. w ten sposób, że pozostawiając wysokość zasądzonej kwoty dokonano rozbicia jej na składowe wymagalne w chwili dokonywania wezwania do zapłaty przez uczestnika. To wezwanie było zaś dokonywane przez uczestnika w odpowiedzi na wniosek (k.134 – pismo z dnia 7 kwietnia 2015r. doręczone 14 kwietnia 2015r.), piśmie z 19 czerwca 2015r. (k.292 – doręczonym 8 lipca 2015r.), piśmie z dnia 10 września 2015r. (k.307 – doręczonym 11 września 2015r.), piśmie z 15 września 2015r. (k.319 – doręczonym 24 września 2015r.), piśmie z dnia 16 grudnia 2016r. (k.391 – doręczonym 20 grudnia 2016r.), piśmie z dnia 29 stycznia 2017r. (k.491 – doręczonym 14 lutego 2017r.), piśmie z dnia 3 kwietnia 2017r. (k.546 – doręczonym 4 kwietnia 2017r.) i piśmie z dnia 25 kwietnia 2017r. (k.590 – doręczonym 25 kwietnia 2017r.). Pisma te z reguły doręczane były na rozprawach (i wówczas jako datę wymagalności przyjęto dzień następny po doręczeniu), a co do pism kierowanych bezpośrednio do wnioskodawczyni pocztą przyjęto 7 – dniowy termin doręczenia. W ten właśnie sposób doszło do „rozbicia” należności zasądzonej przez Sąd Rejonowy w punkcie 3. (co do spłaty rat kredytu), przy uwzględnieniu jaka kwota była wymagalna w chwili dokonywania wezwania (w tym zakresie Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia zaskarżonego postanowienia co do tego kiedy wpłat dokonywano – str. 13 uzasadnienia i przytoczone tam dokumenty obrazujące datę dokonania wpłaty do banku). Oprócz tej zmiany dokonanej wskutek apelacji uczestnika postępowania na podstawie art.386 § 1 kpc zmianie podlegało też zaskarżone orzeczenie co do terminu płatności przez uczestnika zasądzonej kwoty spłaty. Wprawdzie wnioskodawczyni ma uregulowaną sytuację mieszkaniową i wskutek orzeczenia Sądu Rejonowego nie musiała opuszczać mieszkania (które

przypada uczestnikowi) tym niemniej przyjęte przez Sąd Rejonowy terminy były zbyt odległe. Dość przypomnieć, że sprawa toczy się od 2014r. i przynajmniej od kilku lat uczestnik (aspirujący do przejęcia mieszkania) winien liczyć się z koniecznością zgromadzenia stosownych środków. Wysokość pierwszej raty określono zatem na kwotę 40.000zł uwzględniając, że będzie mogło dojść do potrąceń z analogiczną kwotą zasądzoną łącznie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika (pkt 3 zaskarżonego postanowienia i pkt III postanowienia Sądu Okręgowego). Co do kolejnej kwoty 30.000zł to datę jej płatności określono na koniec sierpnia 2018r. mając na względzie, że sam uczestnik postępowania wielokrotnie deklarował, że ma taką sumę zabezpieczoną (k.786v) i wystarcza mu termin miesięczny (k.292). Ponadto w piśmie z dnia 19 czerwca 2015r. (k.292) uczestnik zadeklarował możliwość zaoszczędzenia kwot po 1.158zł miesięcznie. Od tej deklaracji upłynęło ponad 3 lata i określając ostatnią ratę na kwotę 73.700zł (czyli pozostałość) przyjęto termin płatności na 1 lipca 2019r. uznając, że będzie to okres wystarczający dla uczestnika na zgromadzenie środków – trudno nie przypomnieć nie tylko o długim okresie trwania niniejszej sprawy (co umożliwiało czynienie odpowiednich starań o poczynienie oszczędności) ale i o tym, że uczestnik jest osobą zaradną, wykształconą i przedsiębiorczą. Ten okres dodatkowego roku będzie zatem zdaniem Sądu Okręgowego wystarczający dla ostatecznych rozliczeń z tytułu współwłasności pomiędzy byłymi konkubentami (oczywiście cała czas otwarta pozostaje sprawa spłaty kredytu). Właśnie z kwestią spłaty kredytu wiązał się zarzut uczestnika braku uwzględnienia przy określaniu wartości rzeczy obciążenia kredytowego. Kwestia ta rzeczywiście budzić może wątpliwości i nie jest ona jednolicie rozstrzygana w orzecznictwie (na co zwrócił uwagę Sąd Rejonowy posiłkując się motywami postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2017r. (...)). To stanowisko Sądu Rejonowego jest podzielane przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy. Nie kwestionując potrzeby wzięcia pod uwagę obciążenia rzeczowego rzeczy przy dokonywaniu zniesienia współwłasności trudno nie przypomnieć, że okoliczności niniejszej sprawy są jednak specyficzne. Oprócz obciążenia hipotecznego rzeczy współwłaściciele są także dłużnikami osobistymi banku z racji zaciągniętego kredytu. Jakkolwiek decyzja sądu by zatem nie zapadła (ktokolwiek nie otrzymałby rzecz na własność) to były współwłaściciel musi i tak nadal liczyć się z obowiązkiem spłaty długu. Wierzyciel nie jest bowiem zobowiązany do prowadzenia egzekucji z nieruchomości i wygodniejsze dla niego może być dochodzenie świadczenia od byłego współwłaściciela. W każdym zatem przypadku i tak otwarta będzie sprawa dochodzenia roszczenia regresowego gdyż były właściciel od swego długu po zakończeniu postępowania o zniesienie współwłasności i tak zwolniony nie będzie. Przy koncepcji brania pod uwagę wartości obciążenia rzeczy powstaje kolejny problem – czy brać pod uwagę obciążenie wynikające z wpisu do księgi wieczystej czy też faktyczne (co może prowadzić do sporu z podmiotem znajdującym się poza postępowaniem - bankiem, który w inny sposób niż współwłaściciele może zaliczać wpłaty i obliczać stan zadłużenia). Trudno także odpowiedzieć na pytanie w jaki sposób miałyby nastąpić obliczenie wartości rzeczy gdyby wartość obciążenia hipotecznego była wyższa niż wartość rzeczy (bez obciążeń). Do tego takie hipotetyczne określenie zakresu obciążenia gdy dług dotyczy kredytu zaciągniętego w obcej walucie wiąże się z loteryjnym określeniem wysokości przyszłego długu. Jest on bowiem uzależniony od kursu waluty w przyszłości i stosowne wahania w tym zakresie mogą wypaczyć równowagę pomiędzy tym co zaliczono na poczet wartości rzeczy, a kwotą faktycznie zapłaconą przez osobę, która rzecz otrzymała. Nie można także wykluczyć działań ustawodawczych w celu weryfikacji zawartych umów kredytowych i takie potencjalne przyszłe ulgi nie byłyby ujęte przy wcześniejszym określaniu wysokości spłat przy zniesieniu współwłasności. Biorąc pod uwagę te dodatkowe praktyczne aspekty Sąd Okręgowy oddalił zatem apelację uczestnika w tym zakresie, w którym domagał się on innego określenia wartości dzielonej rzeczy. Oddaleniu na podstawie art.385 kpc podlegała też apelacja uczestnika w zakresie żądania zmiany rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Wbrew zarzutom apelacji brak jest w ocenie Sądu Okręgowego do odstąpienia od ogólnej reguły postępowania nieprocesowego wskazanej w art.520 § 1 kpc, w myśl której każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. Inna sprawa, że zarzuty wnioskodawczyni co do wyceny nieruchomości zaproponowanej przez uczestnika i tak częściowo kazały się zasadne i biegle określił wartość pomiędzy sugestiami stron postępowania.

Mając te wszystkie okoliczności na względzie Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie na podstawie art.386 § 1 kpc w omówionym wcześniej zakresie (termin spłaty, uszczegółowienie odsetkowe należności uczestnika), w pozostałym zakresie oddalając obie apelacje na podstawie art.385 kpc.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia art.520 § 1 kpc i jak to wyjaśniono przy ocenie zarzutu apelacyjnego uczestnika brak było podstaw do odstąpienia od reguły z art. 520 § 1 kpc w myśl której każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie.

W punktach III i IV Sąd Okręgowy orzekał o żądaniach uczestnika zapłaty od wnioskodawczynie kwot z tytułu wydatków na mieszkanie (czynsz, ubezpieczenie) i spłaty kredytu. Sąd Okręgowy miał na względzie, że na tym etapie postępowania uczestnik może domagać się należności powstałych dopiero po zamknięciu rozprawy przed sądem I instancji (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2018r. I CSK 670/17, Legalis nr 1763115). W tej sytuacji w grę weszło uwzględnienie żądania co do kwoty 1.300,97zł (spłata kredytu za maj 2017r.), 212 zł (ubezpieczenie) oraz należność za koszty eksploatacyjne lokalu („czynsz”) – 5 miesięcy x 447,69zł + 2.238,45zł (kwota stałych opłat miesięcznych). Za pierwszy zgłoszony okres (w apelacji) łączna kwota wyniosła 3.751,42zł przy czym zauważyć należy, że nie doszło do wykazania przez uczestnika, że zapłacił należność za lipiec 2017r. W aktach za ten okres znajduje się jedynie (za lipiec 2017r.) potwierdzenie spłaty kredytu (karta V.) na kwotę 2.189,88zł. Połowa należności to 1.875,71 zł i taką też kwotę zasądzoną wraz z odsetkami od daty doręczenia żądania. Druga część należności uczestnika to rozszerzenie, które nastąpiło pismem z dnia 18 maja 2018r. (doręczonym tego samego dnia na rozprawie – k.782) i dotyczyło należności za mieszkanie za kolejne 7 miesięcy (listopad 2017r. – maj 2018r.). Za okres listopad 2017r. – kwiecień 2018r. opłaty stałe wynosiły miesięcznie 447,69zł, a za maj 2018r. 478,28zł. Łącznie dało to kwotę 3.164,42zł ( $6 \times 447,69zł = 2.686,14zł + 478,28zł = 3.164,42zł$  z czego zasądzeniu podlegała połowa tej sumy tj.1.582,21zł. wraz z odsetkami od 19 maja 2018r. W pozostałej części żądanie uczestnika zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym jako bezzasadne oddalono. Dodać wypada, że podstawą zasądzenia wspomnianych kwot był art.207 kc, zgodnie z którym współwłaściciele obciążają wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną stosownie do udziału. Wprawdzie wnioskodawczynie deklaruje, że we wspólnym lokalu nie mieszka i z niego nie korzysta tym niemniej okoliczności sprawy wskazywały, że pomiędzy byłymi konkubentami nie doszło do ustalenia sposobu korzystania z mieszkania (w szczególności, by to uczestnik miał ten lokal do wyłącznej dyspozycji) – w konsekwencji każdy z nich ma potencjalną sposobność korzystania z lokalu co sprawia, że zastosowanie znajduje reguła z art.207 kc.

Joanna Andrzejak – Kruk Michał Wysocki Jarosław Grobelny