

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni K. J. wносиła o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) przez przyznanie jej na rzecz uczestnika postępowania I. J. ze splatą na jej rzecz do wartości jej udziału w nieruchomości. Wnioskodawczyni wносиła ponadto o rozliczenie pożytków uzyskanych przez uczestnika postępowania I. J. z tytułu najmu lokalu użytkowego oraz wykorzystania części nieruchomości na cele prowadzonej działalności gospodarczej.

Pełnomocnik wnioskodawczyni wносиł ponadto o przyznanie wynagrodzenia za udzielenie pomocy prawnej z urzędu.

Uczestnik postępowania I. J. co do zasady przyłączył się do wniosku. Wносиł o zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej podział nieruchomości w postaci kosztów ogrzewania budynku, podatku od nieruchomości oraz kosztów zużycia energii elektrycznej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Ugodą sądową z dnia 11 czerwca 2014 r. zawartą przez Sądem Rejonowym w Ciechanowie w sprawie I Ns 139/13 K. J. i I. J. dokonali podziału majątku wspólnego w ten sposób, że udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości, dla którego Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) przyznali na rzecz K. J., prawo wieczystego użytkowania nieruchomości, dla którego Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) przyznali na rzecz I. J., zaś prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) pozostawili we współwłasności K. J. i I. J. w udziałach po $\frac{1}{2}$ części. Postanowienie w przedmiocie umorzenia postępowania w zakresie podziału majątku wspólnego uprawomocniło się z dniem 19 czerwca 2014 r. (akta I Ns 139/13).

Wartość nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...), stanowiącej przedmiot współwłasności K. J. i I. J. w udziałach po $\frac{1}{2}$ części wynosi 591511,00 zł (opinia biegłej sądowej w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. M. K. k. 141 – 174).

Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalno – użytkowym. Wjazd na posesję z drogi publicznej (ul. (...)) znajduje się po lewej stronie budynku, po prawej stronie budynek przylega bezpośrednio do granicy działki. Na paterze budynku znajdują się dwa lokale użytkowe. Budynek jest piętrowy z poddaszem użytkowym. Położony jest bezpośrednio przy chodniku dla pieszych, pozostała część nieruchomości jest ogrodzona. Budynek ma nietypowy układ; wewnątrz budynku znajduje się klatka schodowa, z której na różnych poziomach znajdują się wejścia do poszczególnych pomieszczeń mieszkalnych i gospodarczych. Część z nich nie jest jeszcze wykończona. Piec centralnego ogrzewania służy do ogrzewania całego budynku. Dla jednego z lokali użytkowych (sklep mięsny) założony jest podlicznik na energię elektryczną (protokoły oględzin wraz ze zdjęciami k. 267 – 312, 429 – 458).

K. J. nie zamieszkuje na nieruchomości od 2010 r. Obecnie zamieszkuje wraz z małoletnią córką w mieszkaniu, którego jest najemcą. Pod koniec 2021 r. nabyła nieruchomość, zabudowaną budynkiem w stanie surowym, na zakup której przeznaczyła środki finansowe ze sprzedaży nieruchomości uzyskanej w ramach podziału majątku wspólnego oraz zaciągnęła kredyt. Łączny dochód K. E. wynosi około 4700 złotych netto. Otrzymuje alimenty na córkę w wysokości 800,00 zł oraz świadczenie 500+. Nie posiada pojazdów mechanicznych (bezsporne).

I. J. zamieszkuje na tej nieruchomości. Część budynku wykorzystuje na cele mieszkalne, zaś część na cele prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. W lokalu położonym na parterze budynku prowadzi sklep z odzieżą, obuwiem i pasmanterią. Na terenie posesji zajmuje się także sprzedażą butli gazowych. Z uwagi na pandemię uzyskuje niższe dochody, jednakże nie potrafi ich oszacować. Sąsiedni lokal użytkowy od stycznia 2014 r. wynajmuje na sklep mięsny. Czynsz najmu wynosi 200,00 zł. Z tytułu czynszu za ten lokal użytkowy I. J. w okresie od lipca 2014 r. do stycznia 2021 r. (79 miesięcy) uzyskał dochód w łącznej wysokości 15800,00 zł (Najemca lokalu płaci mu ponadto 100,00

zł miesięcznie z tytułu części kosztów ogrzewania budynku oraz należność za zużyta energię elektryczną według podlicznika. I. J. otrzymuje ponadto 150,00 zł czynszu miesięcznie z tytułu wynajmu nieruchomości, którą uzyskał w toku podziału majątku wspólnego. Jest również właścicielem zabudowanego gospodarstwa rolnego położonego w S. gmina S. o powierzchni 11,78 ha, które wdzierżawia. Czynsz dzierżawny wynosi 500,00 zł za 1 ha rocznie (bezsporne).

K. J. od 2010 r. od zawarcia ugody w przedmiocie podziału majątku wspólnego nie ponosi żadnych kosztów utrzymania nieruchomości (bezsporne).

I. J. ponosi koszty ogrzewania całego budynku; kupuje olej opałowy. Ponosi ponadto koszty zużycia energii elektrycznej (bezsporne).

I. J. uiszcza podatek od nieruchomości. W okresie od 2014 r. do 2021 r. z tego tytułu uiszczył łącznie 2696,00 zł, w tym 107,00 zł – II rata za 2014 r., raty I – IV po 107,00 zł za 2015 r., raty I – IV po 107,00 zł za 2016 r., raty I – IV po 107,00 zł za 2017 r., raty I – IV po 107,00 zł za 2018 r., raty I – IV po 107,00 zł za 2019 r., 112,00 zł – rata I za 2020 r., 113,00 zł – rata IV za 2020 r., raty I i II za 2021 r. po 112,00 zł (decyzje k. 382 – 386, 388 – 390, 389 v, 390 v, 480 – 484, 478 – 479).

Z tytułu wykorzystywania nieruchomości na cel prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej (sklep, zaplecze, magazyn) I. J. w okresie od lipca 2014 r. do stycznia 2021 r. (79 miesięcy) uzyskał korzyść w łącznej kwocie 79000,00 zł, licząc po 1000,00 zł miesięcznie (opinia biegłego sądowego w zakresie finansów W. J. k. 243 – 248, 346 – 351).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt sprawy o podział majątku wspólnego I Ns 139/13, zebranych w sprawie dokumentów, a w szczególności: umowy najmu (k. 194), informacji Urzędu Skarbowego (k. 220), protokołów oględzin nieruchomości wraz ze zdjęciami (k. 267 – 312, 429 – 458), dowodów zakupu oleju opałowego (k. 368, 370 – 377), opinii biegłych sądowych w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. M. K. (k. 141 – 174) oraz zakresie finansów W. J. (k. 243 – 248, 346 – 351), zeznań świadka J. D. (k. 101) oraz zeznań wnioskodawczyni K. J. (k. 43, 78 – 79, 516) i uczestnika postępowania I. J. (k. 44, 79, 516 - 517).

Zeznania świadków P. R. (k. 101), S. R. (k. 101), T. R. (k. 101), E. R. (k. 102) aczkolwiek wiarygodne, nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zeznania te są zgodne z ustalonym, bezspornym pomiędzy stronami stanem faktycznym; świadkowie znają okoliczności sprawy z relacji wnioskodawczyni, z którą są spokrewnieni.

Odnosząc się szczegółowo do przedstawionych przez uczestnika postępowania I. J. dowodów dotyczących nabywania oleju opałowego wskazać należy, że niewątpliwie, dowody te potwierdzają, podnoszone przez niego okoliczności dotyczące ponoszenia kosztów ogrzewania nieruchomości. Wskazać należy jednak, że część z nich bądź jest po prostu nieczytelna (k. 369) lub stanowi powtórzenie (k. 373 – 375 są powtórzeniem k. 36). Natomiast dowód zakupu z k. 372 dotyczy transakcji z 2009 r. Uznać zatem należy, że uczestnik postępowania I. J. wykazał poniesienie kosztów ogrzewania – zakupu oleju opałowego: za 2014 r. - 5756,40 zł (k. 376), za 2015 r. - 2682,68 zł + 3036,86 zł (k. 368), za 2016 r. - 2700,00 zł + 3295,60 zł (k. 368), za 2018 r. - 1835,20 zł (k. 370), za 2020 r. - 4500,00 zł (k. 377) tj. w łącznej kwocie 23806,74 zł. Uczestnik postępowania przyznał jednocześnie, że najemca lokalu użytkowego płaci mu 100,00 zł miesięcznie na poczet kosztów ogrzewania lokalu.

Odnosnie kosztów energii elektrycznej wskazać należy, że uczestnik postępowania I. J. przedstawił jedynie dowody dotyczące wysokości kosztów zużytej energii elektrycznej (rachunki k. 391 – 421) z jego odrębną adnotacją „zapłacone”. Brak jest innych dowodów potwierdzających uiszczenie zapłaty, choć zapewne te należności, przynajmniej w znacznej części, zostały zapłacone skoro operator nie wypowiedział umowy dostawy i sprzedaży energii elektrycznej. Łączna kwota przedstawionych rachunków wynosi 19530,50 zł (640,74 zł, 571,66 zł, 639,22 zł, 579,88 zł, 494,21 zł, 562,35 zł, 634,50 zł, 610,47 zł, 681,48 zł, 598,86 zł, 625,09 zł, 543,98 zł, 774,83 zł, 675,21 zł, 823,56 zł, 748,83 zł, 747,47 zł, 697,09 zł, 611,10 zł, 775,63 zł, 610,54 zł, 627,79 zł, 716,33 zł, 560,25 zł, 699,72 zł, 590,35 zł, 440,99 zł, 563,82 zł, 653,30 zł, 495,92 zł 535,33 zł).

W zakresie przedstawionych dowodów uiszczenia podatku od nieruchomości wskazać należy, że część dotyczy wysokości wymiaru podatku, ale brak jest dowodów ich uiszczenia (k. 390 decyzja w sprawie wymiaru podatku za 2020 r., k. 390 v – dowód wpłaty wyłącznie I i IV raty za 2020 r.). Część dowodów dotyczy wymiaru bądź uiszczenia podatku przed 2014 r. (k. 485 – 493), część natomiast nieruchomości położonej w S. stanowiącej majątek osobisty uczestnika postępowania I. J. (k. 484 – potwierdzenie uiszczenia podatku, decyzje k. 378 – 380, 387).

Postanowieniem z dnia 29 marca 2022 r. Sąd w trybie art. 130⁴ § 5 kpc pominął wniosek uczestnika postępowania o dopuszczenie dowodu opinii biegłego sądowego w zakresie budownictwa wobec nieuiszczenia zaliczki na koszty opinii biegłego sądowego w żądanej wysokości (uczestnik postępowania uiścił jedynie połowę żądanej zaliczki). Uczestnik postępowania wnosił o dokonanie podziału nieruchomości w naturze. Jak wynika z oględzin nieruchomości budynek mieszkalno – użytkowy na nietypowy charakter; jego podział, jeżeli byłby możliwy co do zasady, wymagałby licznych prac adaptacyjnych. Ocena, czy taki podział jak proponował uczestnik postępowania jest możliwy, a jeśli tak, jaki jest zakres i koszt prac adaptacyjnych, może być dokonana wyłącznie po przeprowadzeniu w tym zakresie dowodu z opinii biegłego sądowego. Zgodnie z art. 130⁴ § 4 kpc, sąd podejmuje czynność połączoną w wydatkami, jeżeli zaliczka zostanie uiszczona w oznaczonej wysokości.

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że wnioskodawczyni K. J. i uczestnik postępowania I. J. są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w G. gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...), w udziałach po 1/2 części.

Wskazać jednak należy, że wbrew przekonaniu stron przedmiotem niniejszego postępowania nie jest podział majątku wspólnego, w skład którego wchodzi przedmiotowa nieruchomość, a zniesienie współwłasności wyłącznie tej nieruchomości. Powołać należy, że ugodą z dnia 11 czerwca 2014 r. zawartą przed Sądem Rejonowym w Ciechanowie w sprawie I Ns 139/13 o podział majątku wspólnego, wnioskodawczyni K. J. i uczestnik postępowania I. J. dokonali podziału majątku wspólnego w zakresie również tej nieruchomości, pozostawiając ją zgodnie z pkt II ppkt 1. ugody we współwłasności w udziałach po 1/2 części. Postanowienie o umorzeniu postępowania w sprawie I Ns 139/13 uprawomocniło się z dniem 19 czerwca 2014 r. A zatem od tego dnia wnioskodawczyni K. J. i uczestnik postępowania I. J. są współwłaścicielami nieruchomości w udziałach po 1/2 części, nastąpiła bowiem zmiana podstawy ich tytułu własności: ze współwłasności wynikającej z ustania małżeńskiej wspólności ustawowej na współwłasność będącą wynikiem ich umowy. Od tego też dnia mogą dochodzić roszczeń związanych z posiadaniem rzeczy, w tym m. in. o pożytki oraz o nakłady i wydatki (art. 618 kpc).

Odnosząc się do kwestii sposobu podziału nieruchomości, Sąd miał na uwadze, że wnioski stron w tym zakresie są sprzeczne: wnioskodawczyni K. J. domagała się przyznawania prawa własności nieruchomości na rzecz uczestnika postępowania I. J. ze splatą na jej rzecz w wysokości odpowiadającej wartości jej udziału w nieruchomości, zaś uczestnik postępowania I. J. żądał podziału nieruchomości w naturze. Jak wskazano powyżej, wniosek ten nie mógł być uwzględniony, co do zasady, przede wszystkim z uwagi na brak projektu podziału budynku mieszkalnego. Uczestnik postępowania, nie wykazał, do czego jest zobowiązany z mocy art. 6 kc, że podział fizyczny nieruchomości, w tym budynku mieszkalno – użytkowego jest dopuszczalny.

Przepisy kodeksu cywilnego, jak również kodeksu postępowania cywilnego, preferują w pierwszej kolejności zgodny sposób podziału, a nadto zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej, a jeżeli rzecz nie daje się podzielić, przyznanie jej na rzecz jednego ze współwłaścicieli z obowiązkiem splaty pozostałych. Dopiero gdy żaden ze współwłaścicieli nie zgadza się na przyznanie mu rzeczy, sąd postanowi o sprzedaży rzeczy i podziale cywilnym (sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego) – art. 212 kc, art. 622 – 625 kpc. Uprawomocnienie się postanowienia nakazującego sprzedaż rzeczy należącej do współwłaścicieli i rozstrzygającego o ich wzajemnych roszczeniach czyni niedopuszczalnym ponowne wszczęcie postępowania o zniesienie współwłasności tej rzeczy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1995 r. w sprawie III CZP 35/95).

W związku z powyższym, z uwagi na sprzeczne stanowiska stron co do sposobu zniesienia współwłasności, Sąd dokonał zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez sprzedaż w drodze licytacji publicznej, ustalając jednocześnie podział kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości przez przyznanie jej po 1/2 na rzecz wnioskodawczyni i uczestnika postępowania. Zgodnie bowiem z art. 625 kpc, w postanowieniu zarządzającym sprzedaż rzeczy należących do współwłaścicieli sąd bądź rozstrzygnie o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli bądź też tylko zarządzi sprzedaż., odkładając rozstrzygnięcie o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli oraz o podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży do czasu jej przeprowadzenia.

Jak wskazano powyżej, w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga również o wzajemnych roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy (art. 618 § 1 kpc), w tym m. in. o rozlicznie nakładów i wydatków na rzecz wspólną oraz o zwrot pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej (art. 207 kc).

Wnioskodawczyni K. J. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od uczestnika postępowania I. J. kwoty łącznie 61500,00 zł, w tym:

- 53000,00 zł tytułem korzystania przez niego z nieruchomości na cele własnej działalności gospodarczej w okresie od 1 kwietnia 2012 r. do 31 stycznia 2021 r., licząc po 500,00 zł miesięcznie;

- 8500,00 zł tytułem czynszu najmu za lokal użytkowy (sklep mięsny) w okresie od 31 grudnia 2013 r. do 31 stycznia 2021 r. licząc po 100,00 zł miesięcznie.

Uczestnik postępowania I. J. domagał się natomiast zasądzenia od wnioskodawczyni na swoją rzecz:

- kwoty 5803,00 zł tytułem zwrotu połowy uiszczanego podatku od nieruchomości;

- kwoty 22848,46 zł tytułem 40 % poniesionych wydatków na koszty ogrzewania nieruchomości oraz koszty energii elektrycznej.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że – zdaniem Sądu – kwestia rozliczenia wzajemnych roszczeń z tytułu posiadania nieruchomości może dotyczyć okresu od dnia 19 czerwca 2014 r. tj. od dnia uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania w sprawie I Ns 139/13 w związku z zawarciem ugody w przedmiocie podziału majątku wspólnego. Roszczenia powstałe przed tą datą strony powinny były zgłosić w postępowaniu w sprawie I Ns 139/13 stosownie do art. 618 § 1 kpc (art. 567 § 3 kpc w zw. z art. 680 kpc i nast. w zw. art. 618 kpc). Po prawomocnym zakończeniu postępowania, roszczenia te nie mogą być przedmiotem odrębnych postępowań i wygasają, choćby nie były zgłoszone w tym postępowaniu (art. 618 § 3 kpc). Uznać zatem należy, że roszczenia z tytułu posiadania rzeczy niezgłoszone przez strony w postępowaniu w sprawie I Ns 139/13 o podział majątku wspólnego wygasły i obecnie nie mogą być dochodzone w niniejszym postępowaniu, którego przedmiotem jest zniesienie współwłasności.

W związku z powyższym, żądanie zapłaty przez wnioskodawczynię K. J. od uczestnika postępowania I. J. zwrotu uzyskanych korzyści w związku z posiadaniem przez niego nieruchomości, uznać należy za usprawiedliwione co do kwoty łącznie 47400,00 zł za okres od 1 lipca 2014 r. do 31 stycznia 2021 r. (79 miesięcy), w tym 7900,00 zł z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego oraz 39500,00 zł z tytułu korzystania przez uczestnika postępowania z lokalu użytkowego na prowadzenie własnej działalności gospodarczej. W pozostałym zakresie Sąd oddalił żądanie wnioskodawczyni K. J. jako niezasadne.

Bezspornym było pomiędzy stronami, że uczestnik postępowania I. J. pobiera czynsz za najem lokalu użytkowego (sklepu mięsnego) w wysokości 200,00 zł miesięcznie, jak również że od momentu dokonania podziału majątku wspólnego nie przekazywał na rzecz wnioskodawczyni połowy uzyskiwanej z tego tytułu kwoty. Uznać należy, że w okresie od 1 lipca 2014 r. do 31 stycznia 2021 r. uczestnik postępowania pobrał z tytułu czynszu za najem lokalu użytkowego kwotę 15800,00 zł (79 miesięcy x 200,00 zł), a zatem zobowiązany jest zwrócić wnioskodawczyni kwotę 7900,00 zł, odpowiadającą jej udziałowi w prawie własności nieruchomości.

Bezspornym było również, że uczestnik postępowania w części nieruchomości prowadzi własną działalność gospodarczą. W związku z tym uczestnik postępowania osiągnął korzyść majątkową odpowiadającą kwocie po 1000,00 zł miesięcznie, w związku z wykorzystaniem lokalu dla własnych celów komercyjnych. Uczestnik postępowania I. J. nie wykazał, że za zajmowany przez niego lokal użytkowy (sklep oraz zaplecze magazynowe) czynsz najmu powinien być ustalony w niższej wysokości niż wynika to z opinii biegłego sądowego w zakresie finansów i rachunkowości (...). Tym samym, uznać należy, że uczestnik postępowania I. J. uzyskał z tego tytułu korzyść w wysokości 79000,00 zł (79 miesięcy x 1000,00 zł), a zatem zobowiązany jest zwrócić wnioskodawczyni kwotę 39500,00 zł, odpowiadającą jej udziałowi w prawie własności nieruchomości.

Problem powyższy był przedmiotem analizy Sądu Najwyższego. W postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 r. wydanym w sprawie II CSK 390/08 Sąd Najwyższy wskazał, że za podstawę rozliczenia pożytków nie sposób przyjąć pożytków potencjalnych (możliwych do uzyskania w świetle opinii biegłego), lecz jedynie pożytki rzeczywiste (realnie uzyskane), zaś w uchwale z dnia 10 maja 2006 r. wydanej w sprawie III CZP 9/06 podkreślił, że współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej, jest zobowiązany do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści. W uchwale z dnia 13 marca 2008 r. wydanej w sprawie III CZP 3/08 Sąd Najwyższy podkreślił natomiast, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzecz wspólnej z naruszeniem art. 206 kc w sposób wykluczający jego współposiadaniem wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy z zachowaniem przesłanej określonych w art. 224 § 2 lub art. 225 kc.

Jeżeli chodzi natomiast o zgłoszone przez uczestnika postępowania I. J. roszczenia z tytułu poniesionych kosztów utrzymania nieruchomości oraz uiszczonego podatku od nieruchomości wspólnej, to – w ocenie Sądu – na uwzględnienie zasługuje jedynie częściowo żądanie zwrotu połowy podatku od nieruchomości.

Jak wskazano powyżej, uczestnik postępowania I. J. wykazał, że uiszczył po 19 czerwca 2014 r. podatek od nieruchomości w łącznej wysokości 2696,00 zł, a zatem jego żądanie zwrotu połowy uiszczzonego podatku od nieruchomości jest usprawiedliwione co do kwoty 1348,00 zł; w pozostałej części podlega więc oddaleniu jako niezasadne. Uczestnik postępowania I. J. wskazał wprawdzie, że uiszczył podatek od nieruchomości w łącznej wysokości 11606,00 zł. Nie przedstawił jednakże szczegółowego wyliczenia tej kwoty, jak również okresu za jaki podatek łącznie w tej wysokości został zapłacony. Z analizy przedstawionych dokumentów w postaci decyzji oraz dowodów wpłaty wynika, że część z nich przedstawiona jest dwukrotnie, co może uzasadniać tezę, że również dwukrotnie kwoty z dowodów wpłat tych samych należności były sumowane, część dokumentów dotyczy okresu sprzed 19 czerwca 2014 r., co uzasadnia ich pominięcie w tym postępowaniu, skoro powinny być zgłoszone roszczenia z tego tytułu w sprawie I Ns 139/13, część natomiast dotyczy nieruchomości położonej w S. gmina S., stanowiącej majątek osobisty uczestnika postępowania I. J. i z tego tytułu roszczenia o zwrot podatku od nieruchomości kierowane do wnioskodawczyni nie mogą być uwzględnione.

Jeżeli chodzi o pozostałe koszty utrzymania nieruchomości w postaci kosztów opału oraz zużycia energii elektrycznej, to nie mogą być uwzględnione, gdyż nie zostały należycie wykazane przez uczestnika postępowania I. J.. Uczestnik postępowania, na wezwanie Sądu, w piśmie procesowym z dnia 7 września 2021 r. (data stempla operatora pocztowego) wskazał, że wnosi o zasądzenie z tego tytułu kwoty 22848,46 zł, co stanowi – w jego ocenie – 40 % wydatków poniesionych przez niego na utrzymanie nieruchomości wspólnej. W uzasadnieniu wskazał ponadto, że wskazane rozliczenia obejmują opłaty stałe. Nie wliczona jest natomiast powierzchnia kuchni i toalety, bez uzasadniania jednakże takiego rozliczenia. Przedstawione przez uczestnika postępowania dowody w postaci dowodów zakupu opału oraz faktur za energię elektryczną nie pozwalają na wyliczenie kosztów utrzymania nieruchomości z tego tytułu. Uczestnik postępowania pominął jednocześnie, że najemca lokalu użytkowego płaci mu miesięcznie 100,00 zł na poczet kosztów ogrzewania. Uczestnik postępowania nie wykazał, że należności za zużycie energii zostały zapłacone, jak również nie uwzględnił, że część należności z tego tytułu (za rzeczywiste zużycie energii elektrycznej) płacona jest przez najemcę lokalu użytkowego na podstawie podlicznika. Zwrot kosztów energii elektrycznej można rozważać jedynie co do opłat stałych, nie związanych ze stanem jej zużycia, skoro – co bezsporne – wnioskodawczyni nie zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości; brak jednak dowodów uiszczenia należności

za energię elektryczną przez uczestnika postępowania, za niewystarczające uznać bowiem należy jego adnotacje o zapłacie. Brak jest dowodów w postaci potwierdzeń przelewu na rachunek bankowy lub pokwitowań. Nie zasługuje również na uwzględnienie żądanie zwrotu kosztów ogrzewania budynku. Niewątpliwie, nawet gdyby budynek był niezamieszkały, to pewne koszty jego ogrzewania byłyby uzasadnione w celu utrzymania go w stanie niepogorszonym, choć z całą pewnością wystarczające byłoby utrzymywanie znacznie niższej temperatury niż w przypadku budynku wykorzystywanego na cele mieszkaniowe lub chociażby tylko na cele gospodarcze (sklepy). Uczestnik postępowania nie uzasadnił z jakich przyczyn ustalił, że koszty te byłyby niższe jedynie o 20 %, na co wskazuje jego sposób liczenia; domaga się od wnioskodawczyni zwrotu 40 % kosztów zamiast 50 %. Nie wiadomo również, że żądanie zwrotu 40 % uwzględnia koszty ogrzewania w kwocie 100,00 zł miesięcznie płacone przez najemcę lokalu użytkowego.

Termin zapłaty powyższych należności Sąd odroczył wnioskodawczyni K. J., jak i uczestnikowi postępowania I. J., na okres jednego miesiąca, zastrzegając rygor płatności odsetek ustawowych za opóźnienie. Oczywiście jest, że każda ze zobowiązanych stron, może potrącić swoją wiarygodność do wysokości wiarygodności niższej stosownie do art. 498 kc.

Sąd obciążył strony kosztami postępowania w równym stosunku stosownie do art. 520 § 1 kpc.

Sąd nakazał zatem ściągnąć od uczestnika postępowania na Skarbu Państwa kwotę 500,00 zł tytułem połowy opłaty sądowej od wniosku; Sąd miał na uwadze, że na podstawie postanowienia z dnia 3 marca 2016 r. wnioskodawczyni korzystała ze zwolnienia od obowiązku uiszczenia opłaty sądowej od wniosku.

Sąd nakazał ściągnąć od wnioskodawczyni i uczestnika postępowania po 2671,55 zł tytułem uzupełnienia kosztów opinii biegłych sądowych oraz kosztów oględzin nieruchomości stosownie do art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 113 cyt. ustawy, z tym że kwotę 1000,00 zł Sąd nakazał pobrać z niewykorzystanej zaliczki uiszczonej przez uczestnika postępowania.

Jednocześnie Sąd przyznał adw. W. P. wynagrodzenie za pełnienie obowiązków pełnomocnika z urzędu wnioskodawczyni K. J. w kwocie 14400,00 zł wraz z podatkiem VAT w wysokości 23 % od tej sumy, koszty postępowania w tym zakresie przejmując na rachunek Skarbu Państwa. Wysokość kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu Sąd ustalił stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (§ 11 pkt 6 w zw. z § 8 pkt 7 cyt. rozporządzenia).

W pozostałym zakresie Sąd zniósł koszty postępowania pomiędzy stronami.