

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2017 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny** w składzie następującym:

Przewodnicząca Sędzia SR A. S.

Protokolant: st. sekr. sąd. M. O.

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku A. S.

z udziałem S. N. (1)

o zniesienie współwłasności

**postanawia:**

1. dokonać zniesienia:

a) współużytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0159 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...),

b) współużytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0290 ha, oraz współwłasności budynku znajdującego się na tej nieruchomości stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...),

o łącznej wartości 264.642 zł (dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset czterdzieści dwa złote) w ten sposób, że przyznać te prawa na wyłączną własność S. N. (1):

2. zasądzić od S. N. (1) na rzecz A. S. kwotę 220.535 zł (dwieście dwadzieścia tysięcy pięćset trzydzieści pięć złotych) tytułem spłaty, płatną w terminie 3 (trzech) miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia;

3. oddalić wniosek S. N. (1) o nakazanie A. S. opuszczenia nieruchomości;

4. oddalić wniosek A. S. o zasądzenie od S. N. (1) odszkodowania za wyłączne korzystanie z nieruchomości;

5. oddalić wniosek A. S. o zasądzenie od S. N. (1) kwoty 3935,33 zł (trzy tysiące dziewięćset trzydzieści pięć złotych trzydzieści trzy grosze) tytułem wydatków na podatek od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste;

6. oddalić wniosek S. N. (1) o zasądzenie od A. S. kwoty 25.400 zł (dwadzieścia pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów zarządu nieruchomościami;

7. oddalić wniosek S. N. (1) o zasądzenie kwoty 76.695,25 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia pięć groszy) tytułem zwrotu nakładów na nieruchomość;

8. obciążyć A. S. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 9029,75 zł (dziewięć tysięcy dwadzieścia dziewięć złotych siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;

9. obciążyć S. N. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotą 9029,75 zł (dziewięć tysięcy dwadzieścia dziewięć złotych siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;

10. ustalić, że wnioskodawczyni i uczestnik postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

**Sygn. akt II Ns 1498/12**

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 22 sierpnia 2012 roku A. S., reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata wniosła o zniesienie:

- współużytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0159 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...),
- współużytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0290 ha, oraz współwłasności budynku znajdującego się na tej nieruchomości stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Wnioskodawczyni wniosła o przyznanie w całości tych praw na jej rzecz ze spłatą uczestnika S. N. (1) w kwocie 34.266zł. Wniosła o nakazanie uczestnikowi opuszczenia nieruchomości w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia. Nadto wniosła o zasądzenie od uczestnika kwoty 3935,33zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 1275,33 zł od dnia 6 listopada 2008 roku do dnia 22 sierpnia 2012 roku i od kwoty 3935,33 zł od dnia 23 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu uiszczonego przez wnioskodawczynię w latach 2004 – 2012 podatku od nieruchomości i opłat z tytułu użytkowania wieczystego należnych od nieruchomości objętej wnioskiem. Wniosła również o zasądzenie od uczestnika kwoty 96.000 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z jej udziału w przedmiotowej nieruchomości w latach 2004 – 2012, z ustawowymi odsetkami od kwoty 60.000 zł od dnia 6 listopada 2008 roku do dnia 10 września 2009 roku, od kwoty 72.000 zł od dnia 11 września 2009 roku do dnia 22 sierpnia 2012 roku i od kwoty 96.000 zł od dnia 23 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wyjaśniła, że wnioskodawczyni w 5/6 i uczestnik w 1/6 są współużytkownikami wieczystymi oraz współwłaścicielami budynku na nieruchomości objętej wnioskiem. Według wnioskodawczyni wartość przedmiotu zniesienia współwłasności wynosi 205.600zł.

(wniosek k. 2-4, pełnomocnictwo k. 5)

W odpowiedzi na wniosek z dnia 28 września 2012 roku uczestnik S. N. (1) przyłączył się do wniosku co do zasady wnosząc o przyznanie na jego rzecz w całości objętych wnioskiem praw z obowiązkiem spłaty wnioskodawczyni stosownie do wielkości jej udziału i rozłożenie spłaty na okres 5 lat od uprawomocnienia się orzeczenia. Wniósł nadto o zwrot wartości nakładów dokonanych przez niego na przedmiotową nieruchomość w kwocie 76.695,25 zł. Wniósł o nakazanie wnioskodawczyni opuszczenia nieruchomości w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia.

Uczestnik wyjaśnił, że obecnie na nieruchomości zamieszkuje ze swoją rodziną. Jesienią 2003 roku wnioskodawczyni wraz z babką stron dobrowolnie wyprowadziła się z nieruchomości, nie wykazując woli ponownego powrotu. Zamieszkały one w mieszkaniu J. K. (1). Następnie po zawarciu małżeństwa A. S. zamieszkała w zakupionym przez

siebie lokalu mieszkalnym. Uczestnik wyjaśnił, że nie był skonfliktowany z wnioskodawczynią i H. Ś., a jedynie z J. K. (1). Oświadczył, że regularnie uiszczal podatek od nieruchomości w wysokości uwzględniającej jego udział. Mimo, że zajmuje jedynie część domu, dba o całą nieruchomość, czyni na nią nakłady. Dokonana została wymiana kotła CO, rur w kotłowni, remont dachu, wymiana komina, wymienione okna, przeprowadzono remont korytarza i kuchni, zmodernizowana brama wjazdowa, wyremontowana instalacja elektryczna. Koszty te pokrył wyłącznie uczestnik. Wyjaśnił, że ogrzewał całą nieruchomość, by nie doprowadzić do pęknięcia ścian czy rur. Na bieżąco przeprowadzane były naprawy hydrauliczne i elektryczne. Podniósł, że w przeciwieństwie do wnioskodawczyni nie posiada innego mieszkania. Nie może go nabyć, gdyż nie posiada odpowiednich środków i nie ma zdolności kredytowej. Jego córka jest dzieckiem bardzo schorowanym, urodziła się z wadą serca, była wielokrotnie hospitalizowana. Przeprowadzka łącząca się ze zmianą dotychczasowego środowiska, szkoły, przyjaciół, może negatywnie wpłynąć na zdrowie córki.

(odpowiedź na wniosek k. 21-24)

W piśmie z dnia 18 października wnioskodawczyni zaprzeczyła dokonaniu przez uczestnika nakładów na przedmiotową nieruchomość. Nadto wskazała, że gdyby faktycznie zostały dokonane, nie mają charakteru nakładów koniecznych i nie mogą stanowić podstawy do żądania zwrotu ich wartości. Wyjaśniła, że od listopada 2003 roku uczestnik ze swoją rodziną zajmuje cały budynek. Uniemożliwił on wnioskodawczyni i swojej babce H. Ś. korzystanie z lokalu mieszkalnego. Przeciwno uczestnikowi prowadzono postępowania karne związane z jego agresywnym zachowaniem. Wobec tego wnioskodawczyni, nie mogąc korzystać z mieszkania w domu, zmuszona była nabyć ze swoim mężem mieszkanie z kredytu bankowego. Według wnioskodawczyni, uczestnik nie jest w stanie dokonać spłaty jej udziałów.

(pismo k. 57-58)

W piśmie z dnia 19 listopada 2012 roku uczestnik kwestionował wartość nieruchomości wskazaną przez wnioskodawczynię. Według niego wartość ta wynosi 184.400zł.

(pismo k. 87)

W dniu 26 marca 2013 roku swój udział w sprawie zgłosił pełnomocnik uczestnika w osobie adwokata.

(protokół rozprawy k. 141, pełnomocnictwo k. 110)

Na rozprawie w dniu 26 marca 2013 roku wnioskodawczyni i uczestnik zgodnie określili wartość nieruchomości objętych wnioskiem na łączną kwotę 205.600 zł.

(protokół rozprawy k. 138, k. 142)

Na rozprawie w dniu 5 września 2013 roku uczestnik wniósł o zasądzenie od wnioskodawczyni kwoty 23.200zł tytułem wynagrodzenia za zarząd sprawowany przez niego nad nieruchomością objętą wnioskiem w okresie od grudnia 2003 roku do sierpnia 2013 roku po 200zł miesięcznie.

(protokół rozprawy k. 141)

W piśmie z dnia 22 listopada 2013 roku wnioskodawczyni wniosła o zasądzenie od uczestnika kwoty 15.000zł z ustawowymi odsetkami do dnia 24 listopada 2013 roku do dnia zapłaty tytułem dalszego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres od 24 sierpnia 2012 roku do dnia 24 listopada 2013 roku.

(pismo k. 160-161)

Na rozprawie w dniu 29 maja 2014 roku uczestnik wniósł o zasądzenie od wnioskodawczyni kwoty 25.400zł tytułem sprawowania zarządu nieruchomością od wyprowadzenia się wnioskodawczyni do dnia 29 maja 2014 roku.

(protokół rozprawy k. 196)

Na rozprawie w dniu 29 maja 2013 roku wnioskodawczyni zmodyfikowała wniosek o zasądzenie od uczestnika wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wskazując, że żądanie obejmuje okres od 1 listopada 2003 roku do 31 maja 2014 roku.

(protokół rozprawy k. 204-205)

W piśmie z dnia 12 czerwca 2014 roku wnioskodawczyni wniosła o zasądzenie od uczestnika kwoty 117.000zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z jej udziału w nieruchomości za okres od 1 stycznia 2004 roku do 31 maja 2014 roku z odsetkami ustawowymi od kwoty 60.000zł od dnia 6 listopada 2008 roku do dnia 10 września 2009 roku, od kwoty 72.000zł od dnia 11 września 2009 roku do dnia 22 sierpnia 2012 roku, od kwoty 96.000 zł od dnia 23 sierpnia 2012 roku do dnia 20 listopada 2013 roku, od kwoty 111.000zł od dnia 21 listopada 2013 roku do dnia 10 czerwca 2014 roku, od kwoty 117.000zł od dnia 11 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty. Nadto wniosła o oddalenie żądania uczestnika o zasądzenie kosztów zarządzania nieruchomością.

(pismo k. 211-212, k. 251-252)

W piśmie z dnia 1 lutego 2017 roku wnioskodawczyni wnosząc o przyznanie na jej rzecz praw do nieruchomości, zmodyfikowała stanowisko wnosząc o zasądzenie na jej rzecz od uczestnika wynagrodzenia za wyłączone korzystanie z nieruchomości w kwocie 68.459zł za okres od 28 listopada 2003 roku do 31 grudnia 2016 roku. Wnioskodawczyni kwestionowała zasadność roszczeń uczestnika o wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomością oraz wysokość nakładów dokonanych przez uczestnika.

(pismo k. 843-844)

Na rozprawie w dniu 15 maja 2017 roku uczestnik wnosił o przyznanie praw objętych wnioskiem na rzecz uczestnika ze splatą wnioskodawczyni w terminie 3 lat.

(protokół rozprawy k. 870)

Do dnia zamknięcia rozprawy stanowiska wnioskodawczyni i uczestnika nie uległy zmianie.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

A. S. w udziale 5/6 części i S. N. (1) w udziale 1/6 części są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0159 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

A. S. nabyła swój udział w dniu 23 grudnia 2005 roku na skutek darowizny dokonanej na jej rzecz przez H. Ś. i J. K. (1).

S. N. (1) nabył swój udział w dniu 29 października 2009 roku na skutek darowizny dokonanej na jego rzecz przez A. N..

(odpis księgi wieczystej k. 213-215, k. 586-590, wypis i wyrys z operatu ewidencji gruntów i budynków k. 13, akt notarialny k. 687-687v, k. 690-690v, kserokopia aktu notarialnego k. 696-698)

A. S. w udziale 5/6 części i S. N. (1) w udziale 1/6 części są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0290 ha, oraz w takich samych udziałach współwłaścicielami budynku znajdującego się na tej nieruchomości stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

A. S. nabyła swój udział w dniu 28 listopada 2003 roku na skutek darowizny dokonanej na jej rzecz przez H. Ś. i J. K. (1).

S. N. (1) nabył swój udział w dniu 30 maja 2005 roku na skutek darowizny dokonanej na jego rzecz przez A. N..

(odpis księgi wieczystej k. 165-169, k. 580-585, wypis i wyrys z operatu ewidencji gruntów i budynków k. 14, akt notarialny k. 689-689v, k. 688-688v, kserokopia aktu notarialnego k. 694-695v)

Na nieruchomości objętą wnioskiem uczestnik z żoną z własnych środków dokonali nakładów, które obejmowały m.in. remont budynku, w tym malowanie pomieszczeń, wymianę pieca CO, dachu, komina.

(kserokopie: rachunków k. 28, pokwitowania k. 113, k. 229, umowy zlecenia k. 29, faktur k. 30,111-112, 116-118, 122-126, 240, 424-441, paragonów k. 114-115, k. 119, umowy nr (...) k. 127, zeznania świadków: A. M. k. 198, J. M. k. 199 w zw. z k. 90 załączonych akt II Ns 1175/07, W. K. k. 199-200 w zw. z k.154 załączonych akt II Ns 1175/07, R. J. k. k. 320 w zw. z k.88 załączonych akt II Ns 1175/07, zeznania uczestnika k. 868, opinia pisemna biegłej R. S. (1) z zał. k. 700-781, opinia pisemna uzupełniająca biegłej k. 815-818)

Wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0159 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0290 ha, wraz z prawem własności budynku znajdującego się na tej nieruchomości stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) przy uwzględnieniu stanu tych nieruchomości przed dokonaniem przez uczestnika nakładów wynosi łącznie 264.642 zł.

W stanie po dokonaniu przez uczestnika nakładów na te nieruchomości wartość ta wynosi 289.296zł.

(opinia pisemna biegłej R. S. (1) z zał. k. 700-781, opinia pisemna uzupełniająca biegłej k. 815-818)

W czasie gdy wnioskodawczyni i H. Ś. zamieszkiwały na terenie nieruchomości przy ul. (...) relacje uczestnika z nimi były dobre. Uczestnik pozostawał w konflikcie z J. K. (1).

(zeznania świadków: M. N. k. 200-201 w zw. z k. w zw. z k.88-90 załączonych akt II Ns 1175/07, M. K. k. 204 w zw. z k.119 załączonych akt II Ns 1175/07, W. K. k. 199 w zw. z k.154 załączonych akt II Ns 1175/07, R. J. k. k. 320 w zw. z k.87 załączonych akt II Ns 1175/07)

Wnioskodawczyni wyprowadziła się z nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w dniu 1 listopada 2003 roku razem z babką uczestników H. Ś. do córki H. Ś. J. K. (1). H. Ś. była wówczas chora, a pomieszczenie, które zajmowała na terenie nieruchomości nie było dostatecznie ogrzewane. Chciała mieszkać u swojej córki w okresie jesienno-zimowym. Od tego czasu wnioskodawczyni nie podejmowała prób powrotu na nieruchomość, nie żądała od uczestnika kluczy do nieruchomości. Nie było takiej sytuacji, aby uczestnik uniemożliwił wnioskodawczyni wejście na teren nieruchomości. Była taka sytuacja, że nie zezwolił wejścia na nieruchomość J. K. (1).

(zeznania świadków: W. K. k. 200 w zw. z k.154-155 załączonych akt II Ns 1175/07, M. N. k. 200-201 w zw. z k. 88-90 załączonych akt II Ns 1175/07, J. K. (1) k. 202, kserokopia prywatnego aktu oskarżenia k. 81, zeznania wnioskodawczyni k. 865-866, zeznania uczestnika k. 867-869)

A. S. zamieszkiwała u J. K. (1) do 2006 roku. Później zamieszkała z mężem w wynajętym mieszkaniu, a następnie w zakupionym na kredyt lokalu.

(zeznania wnioskodawczyni k. 865-866)

W pomieszczeniach, które zajmowała wnioskodawczyni i H. Ś. uczestnik i jego żona przechowują rzeczy, których nie używają.

(zeznania świadków: W. K. k. 200, A. M. k. 198, M. N. k. 200)

Od czasu wyprowadzenia się wnioskodawczyni z nieruchomości objętej wnioskiem, uczestnik i jego żona dbali o nieruchomość, porządkowali teren, odśnieżali, zajmowali się nasadzeniami.

(zeznania świadków: M. N. k. 201, A. M. k. 198, J. M. k. 199, M. K. k. 204 w zw. z k.119 załączonych akt II Ns 1175/07)

Córka uczestnika z powodu wrodzonej wady serca i innych schorzeń była wielokrotnie hospitalizowana.

(kserokopie dokumentacji medycznej k. 31-53, k. 128-133, k 218-224v)

A. S. i S. N. (1) uiszczali podatek i opłaty za użytkowanie wieczyste od nieruchomości objętych wnioskiem w wysokości odpowiadającej przysługującym im udziałom tj. odpowiednio w 5/6 i w 1/6.

(kserokopie: decyzji i potwierdzeń zapłaty k. 69-72v, zaświadczenia k. 135, k. 136-136v, zeznania świadka J. K. (1) k. 202 w zw. z k.86 załączonych akt II Ns 1175/07, zeznania wnioskodawczyni k. 866, zeznania uczestnika k. 869)

Obecnie w budynku na terenie nieruchomości objętej wnioskiem zamieszkuje uczestnik z żoną i córką. Nie mają prawa do innego lokalu mieszkalnego. Uczestnik i jego żona posiadają oszczędności w kwocie 60.000zł. Miesięcznie dochód uczestnika wynosi 3000 zł, a jego żony ok. 1800 – 1900 zł netto. Uczestnik pracuje bez zawartej umowy o pracę a nadto uzyskuje dochód z handlu samochodami. Uczestnik i jego żona nie mają zobowiązań z tytułu kredytów czy pożyczek. Z tytułu stałych opłat za media wydatkują (...) zł miesięcznie. Posiadają samochód M. (...) z 2003 r i samochód P. (...) z (...) Córka uczestników ma 17 lat, chodzi do szkoły blisko miejsca zamieszkania.

(zeznania świadka M. N. k. 200-201 w zw. z k. 88-90 załączonych akt II Ns 1175/07, zeznania uczestnika k. 868-870)

A. S. posiada oszczędności w kwocie 40.000 zł. Zamieszkuje z mężem i dwojgiem dzieci. Łącznie z mężem uzyskują dochody w kwocie 6500 zł netto miesięcznie. Wnioskodawczyni ponosi koszt spłaty kredytu we frankach zaciągniętego na zakup mieszkania. Wnioskodawczyni posiada zdolność kredytową, pracuje na podstawie umowy o pracę.

(zeznania wnioskodawczyni k. 866)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane dowody.

Zeznania świadków, zeznania wnioskodawczyni i uczestnika w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia w większości wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały.

Materiał dowodowy nie potwierdził stanowiska twierdzenia A. S., że w latach 2004-2012 ponosiła wyłącznie koszty podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste. Ze złożonych przez wnioskodawczynię dokumentów wynika, że ponosiła ona te wydatki wyłącznie w wysokości odpowiadającej jej udziałowi w prawach objętych wnioskiem (k. 69-72v). Potwierdzają to też zgodne zeznania uczestników w tym zakresie.

Sąd nie dał wiary zeznaniom J. K. (1) oraz wnioskodawczyni w tej części, gdy twierdziły, że to zachowanie uczestnika było powodem wyprowadzenia się A. S. z nieruchomości, oraz, że później wnioskodawczyni zwracała się do uczestnika, aby udostępnił jej nieruchomość. J. K. (1) pozostaje w konflikcie z uczestnikiem i te relacje wiązała ze sporem między uczestnikami. Jednak okoliczność, że uczestnik nie zezwalał J. K. (1) na przebywanie na terenie nieruchomości, nie oznacza, że zabraniał tego także wnioskodawczyni. Nadto J. K. (1) później zeznała, że wnioskodawczyni po śmierci H. Ś. chciała korzystać z nieruchomości ale bez uczestnika, chciała mu wypłacić jego udziały (k.203), co potwierdza, że intencją wnioskodawczyni nie było udostępnienie jej nieruchomości do korzystania, ale spowodowanie opuszczenia nieruchomości przez uczestnika i wyjście ze współwłasności.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że wnioskodawczynie wraz z babcią przeprowadziły się na okres jesienno – zimowy do ciotki, co potwierdza także wnioskodawczynie. W ocenie Sądu w tym czasie już, gdy wnioskodawczynie nie zamieszkiwała na nieruchomości uczestnicy byli skonfliktowani, dlatego wnioskodawczynie nie wprowadziła się ponownie. Zeznający w sprawie świadkowie w większości potwierdzali, że w czasie ich wspólnego zamieszkiwania na nieruchomości nie było sporów, relacje między uczestnikami były dobre. Z ich zeznań wynika także, że nie bez znaczenia dla pogorszenia wzajemnych relacji uczestników był konflikt między uczestnikiem oraz J. K. (1), do której wprowadziła się wnioskodawczynie.

Gdyby wnioskodawczynie chciała zamieszkiwać na terenie nieruchomości, to zakręcenie kaloryferów nie powinno stanowić przeszkody, skoro jak wyjaśniła, miała dostęp do pieca, potrafi palić w piecu. Mogła też zlecić fachowcowi odkręcenie kaloryferów jeśli nie potrafiła sama tego zrobić.

W zakresie wymagającym wiedzy specjalnej, Sąd dla dokonania ustaleń dopuścił dowód z opinii biegłych: z zakresu budownictwa, szacowania nieruchomości, oraz czynszów i zarządzania nieruchomościami. Opinie biegłych z zakresu budownictwa oraz wyceny czynszów i zarządzania nieruchomościami ostatecznie okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia przy uwzględnieniu ustalonego w oparciu o pozostałe dowody stanu faktycznego.

W oparciu o zeznania świadków i uczestnika oraz mając na względzie ustalenia dokonane przez biegłą R. S. (1) na potrzeby opinii podczas oględzin nieruchomości, Sąd ustalił, że uczestnik dokonał szeregu nakładów na nieruchomość, które według stanu aktualnego mają wpływ na większą wartość nieruchomości niż w stanie przed ich dokonaniem. Stanowisko wnioskodawczynie prezentowane podczas oględzin nieruchomości na potrzeby wyceny wartości nieruchomości o nieakceptowaniu innych nakładów niż wymiana okna w kuchni (k. 732, k. 753) nie znajduje uzasadnienia. Biegła ustalając wartość praw do nieruchomości uwzględniła jej stan aktualny, który różnił się od stanu w jakim nieruchomość znajdowała się przed dokonaniem nakładów, przy czym zaznaczyć należy, że stan, w jakim nieruchomości znajdowały się przed dokonaniem nakładów był niesporny między uczestnikami (k. 742).

Ponieważ będące przedmiotem wyceny biegłej działki, stanowiące dwie nieruchomości powinny być łącznie przedmiotem obrotu, biegła ustalała łącznie wartość rynkową, czego strony nie kwestionowały.

Zważywszy na stanowiska stron i zgromadzony materiał dowodowy, w ocenie Sądu okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia było ustalenie jaki wpływ mają dokonane przez uczestnika nakłady na wartość nieruchomości. Biegła R. S. (1) dokonała takiej wyceny poprzez określenie różnicy między wartością nieruchomości w stanie przed dokonaniem nakładów i wartością nieruchomości z dokonanymi nakładami.

Opinia biegłej była uzupełniana na wniosek uczestnika (k.789-790), a ostatecznie nie była kwestionowana. Wnioski wynikające z opinii są logiczną konsekwencją dokonanych ustaleń i ich analizy, są też jednoznaczne i zrozumiałe.

### ***Sąd Rejonowy zważył co następuje:***

W świetle poczynionych wyżej ustaleń kwestią niewątpliwą jest, iż współużytkowanie wieczyste nieruchomości i współwłasność budynku na nieruchomości, objęte wnioskiem przysługuje A. S. w 5/6 częściach i S. N. (2) w 1/6 części. Okoliczność powyższa – zarówno co do kwestii przysługiwania powyższego prawa obojgu zainteresowanym, jak i co do wielkości przysługujących zainteresowanym udziałów – nie stanowiła punktu spornego pomiędzy uczestnikami.

Uczestnicy podawali wprawdzie w toku postępowania zgodnie wartość nieruchomości, ale dla potrzeb rozstrzygnięcia o żądaniu wniosku niezbędne było ustalenie tej wartości w stanie przed dokonaniem nakładów przez uczestnika. W tym celu zatem Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. S. (2), na podstawie której ustalono, że wartość ta wynosi 264.642 zł.

Stosownie do art. 195 k.c., współwłasność polega na tym, że własność tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom.

Zgodnie z art. 210 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Przywołany przepis stanowi wyraz postrzegania przez ustawodawcę współwłasności jako stanu przejściowego, możliwego do usunięcia wskutek inicjatywy któregokolwiek ze współwłaścicieli niezależnie od zgody pozostałych (tak: uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 21 stycznia 2011 r. III CZP 118/10).

Nie ma przepisów, które regulowałyby w sposób zbiorczy zniesienie współuprawnienia innego niż własność, np. wspólnego użytkowania wieczystego, wierzytelności, praw autorskich majątkowych. W braku takich regulacji należy przyjąć, że zniesienie takich współuprawnień odbywa się na podstawie przepisów o zniesieniu współwłasności, stosowanych per analogiam. /tak komentarz do art. 210 kc, red. Osajda 2017, wyd. 16/P. K., opubl. L./

Wobec zgodnego wniosku co do sposobu wyjścia ze współużytkowania i współwłasności (art. 622 § 2 k.p.c.), zasadne było zniesienie tych współuprawnień poprzez przyznanie praw do nieruchomości jednemu z uczestników, z obowiązkiem spłaty drugiego z uprawnionych (art. 212 § 2 k.c.). Wymaga wskazania, iż powyższy sposób zniesienia współużytkowania i współwłasności budynku jest preferowany zarówno przez wnioskodawczynię, jak i uczestnika, którzy w niniejszym postępowaniu w ogóle nie domagali się fizycznego podziału rzeczy, konsekwentnie żądając przyznania jej jednemu z nich z obowiązkiem spłaty drugiego uczestnika.

Zgodnie z art. 618 § 1 zd. 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

W tym kontekście zważyć także należy, iż wartość przedmiotu współwłasności powinna być ustalana według stanu z daty zniesienia współwłasności, nie zaś chwili nabycia prawa współwłasności, zaś ewentualne nakłady poczynione na wspólną rzecz, dokonane przez jednego ze współwłaścicieli w zakresie szerszym niż to wynika to z jego udziału, mogą zostać rozliczone na podstawie art. 618 § 1 k.p.c. Wobec różnych stanowisk uczestników odnośnie stanu nakładów, Sąd zobowiązał biegłą do wyceny dokonanych przez uczestnika nakładów w wariantach uwzględniających oba stanowiska. Ostatecznie Sąd dał wiarę uczestnikowi, że dokonał on nakładów na nieruchomość w zakresie przez niego przedstawionym. Zeznania uczestnika znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, w tym w zeznaniach świadków, a nadto istnienie i zakres tych nakładów potwierdziła biegła w opinii. Biegła w czasie oględzin nieruchomości dla potrzeb wyceny uwzględniała stan faktyczny nieruchomości a tym samym nakłady znalazły potwierdzenie w rzeczywistości. Wnioskodawczyni nie zamieszkiwała na nieruchomości i nie miała wiedzy na temat dokonywanych przez uczestnika nakładów.

Sąd w niniejszej sprawie podziela stanowisko wyrażone w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego, w sprawie o sygn. akt V CSK 526/11, opubl. L., że przepis art. 207 KC regulujący udział współwłaścicieli w pożytkach i przychodach z rzeczy wspólnej oraz w wydatkach i ciężarach z nią związanych, dotyczy wszystkich nakładów, także nakładów inwestycyjnych na nieruchomość i ma charakter dyspozytywny. Oznacza to, że współwłaściciele mogą umówić się, także w sposób dorozumiany, iż nakłady będą rozliczane w inny sposób lub w ogóle nie będą rozliczane. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 8 stycznia 1980 r. III CZP 80/79 (OSNC 1980/9/157), jeżeli doszło, także w sposób dorozumiany, do podziału nieruchomości quoad usum tak, że współwłaściciele podzielili nieruchomość do współposiadania i każdy z nich samodzielnie użytkował określoną, odrębną część budynku lub gruntu, to każdy z nich ze „swojej” części może czerpać pożytki i tylko on ponosi na nią wydatki, a zatem nie może żądać zwrotu wartości nakładów dokonanych na użytkowaną przez siebie część, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, skoro nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na której te nakłady zostały poniesione. Ewentualne różnice jakie w związku z dokonanymi przez poszczególnych współwłaścicieli nakładami mogą powstać w wartości całej rzeczy powinny być uwzględnione w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Nie ulega bowiem wątpliwości, że pozostali współwłaściciele, którzy nakładów tych nie dokonali, a zwiększyły one wartość całej rzeczy, nie mogą być przy zniesieniu współwłasności bezpodstawnie wzbogaceni kosztem ponoszącego nakłady, jeżeli wartość nieruchomości ustalona została z uwzględnieniem tych nakładów i tak też określono wysokość dopłat wyrównujących udziały. Zasady ponoszenia nakładów określone w art. 207 KC mają zatem zastosowanie tylko wtedy, gdy wydatki te



zostały dokonane zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc wtedy, gdy wszyscy współwłaściciele posiadają wspólnie rzecz i jeden z nich poniósł na nią nakłady, z których korzystali wszyscy.

Powyższe prowadzi do wniosku, że pominięcie kwestii nakładów dokonanych przez uczestnika, na nieruchomości, przyznanie mu objętych praw wnioskiem oraz ustalenie przy zniesieniu współwłasności i współużytkowania wieczystego spłat od wartości praw do nieruchomości z nakładami, doprowadziłoby w konsekwencji do bezpodstawnego wzbogacenia wnioskodawczynie, która nie poniosła nakładu, kosztem uczestnika, który nakład poniósł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił wniosek uczestnika o zasądzenie kwoty 76.695,25zł tytułem zwrotu nakładów (pkt 7 postanowienia).

W myśl art. 207 kc, współwłaścicielom przypadają pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej, a także obciążają ich wydatki i inne ciężary związane z tą rzeczą w stosunku do wielkości udziałów. Pobranie przez jednego z nich pożytków i innych przychodów ponad przysługujący mu udział rodzi obowiązek zwrotu lub stosownego rozliczenia. Podobnie jest z wydatkami i innymi ciężarami poniesionymi ponad przysługujący udział. Materialnoprawną podstawę takich rozliczeń mogą stanowić także normy zobowiązaniowe.

Wnioskodawczynie żądała rozliczenia poniesionych w niniejszej sprawie wydatków w postaci podatku i opłaty za użytkowanie wieczyste. Roszczenie to, zgodnie z art. 618 § 1 k.c. może być co do zasady rozpoznane w toku postępowania o zniesienie współwłasności. Jednakże, powyższe roszczenie mające charakter stricte procesowy powinno być udowodnione. Strona żądająca rozliczenia nakładów i wydatków powinna udowodnić to żądanie co do zasady i wysokości. Bierność strony w tym zakresie nie zobowiązuje Sądu – poza wyjątkowymi przypadkami – do prowadzenia dowodu z urzędu. Jak wskazuje się w judykaturze Sądu Najwyższego nie jest rzeczą sądu zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17.12.1996 w sprawie sygn. akt: I CKU 45/96, OSNC 1997 r., Nr 6-7, poz. 76). Jeśli zatem strona nie przedstawia dowodów, to uznać należy, że dany fakt nie został wykazany (udowodniony).

Jak wyżej wskazano wnioskodawczynie nie udowodniła, aby uiszczala wydatki, których zwrotu żądała ponad przysługujący jej udział, dlatego jej żądanie podlegało oddaleniu (pkt 5 postanowienia).

Nie było uzasadnione żądanie wnioskodawczynie zasądzenia od uczestnika odszkodowania tytułem wyłącznego korzystania z nieruchomości.

Obowiązki posiadacza samoistnego rzeczy względem jej właściciela określają przepisy art. 224 i n. k.c. Zawierają one regulację odnoszącą się do tzw. roszczeń uzupełniających, towarzyszących roszczeniu windykacyjnemu, i służą naprawieniu uszczerbków spowodowanych pozbawieniem właściciela możliwości korzystania ze swojej rzeczy. Należy do nich m. in. żądanie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W odróżnieniu od roszczeń windykacyjnego i negatoryjnego, roszczenia uzupełniające nie mają charakteru obiektywnego. Ich powstanie i zakres zależy bowiem od tego, czy posiadacz samoistny rzeczy windykowanej jest w dobrej, czy złej wierze. Ustawodawca przewiduje też stan pośredni, gdy wprawdzie posiadacz jest w dobrej wierze, ale dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego. W dobrej wierze jest taki posiadacz samoistny, który ma uzasadnione okolicznościami przekonanie, że służy mu prawo własności, które faktycznie wykonuje. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak tej wiadomości spowodowany niedbalstwem (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 602; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 372 i n.).

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że wnioskodawczynie nie zwracała się do uczestnika o umożliwienie jej korzystania z nieruchomości. Wnioskodawczynie nie zamierzała korzystać z nieruchomości wspólnie z uczestnikiem, a

jedynie chciała wyjść ze współwłasności i współużytkowania w ten sposób, aby uczestnik przekazał jej nieruchomości do wyłącznego korzystania, zaś ona chciała spłacić jego udział.

Gdyby istotnie wnioskodawczyni chciała wspólnie z uczestnikiem zajmować nieruchomości, miała możliwość zainicjowania postępowania o przywrócenie posiadania. Gdyby to agresywne zachowanie uczestnika stało się powodem niemożności zamieszkiwania przez wnioskodawczynię na nieruchomości, wnioskodawczyni mogła także wszcząć odpowiednie postępowanie zmierzające do nakazania opuszczenia przez uczestnika nieruchomości. A. S. nie podejmowała jednak takich działań. Ostatecznie zamieszkała wraz z ze swoim mężem w zakupionym lokalu.

Mając powyższe na względzie Sąd oddalił wniosek o zasądzenie odszkodowania za wyłączne korzystanie nieruchomości. (pkt 4 postanowienia)

Co do zasady sprawowanie zarządu przez jednego ze współwłaścicieli stanowi podstawę domagania się wynagrodzenia od pozostałych współwłaścicieli (art. 205 kc) Uprawniony jest zarówno współwłaściciel sprawujący zarząd na podstawie umowy powierzającej mu te czynności zawartej z pozostałymi współwłaścicielami bądź na podstawie orzeczenia sądowego, jak również współwłaściciel sprawujący zarząd *via facti*, przy dorozumianej zgodzie pozostałych.

Wynagrodzenie nie należy się współwłaścicielowi, jeśli z umowy zawartej ze współwłaścicielami wynika, że zarząd będzie sprawowany nieodpłatnie.

#### ***/tak komentarz do art. 205 kc red. (...) 2016, wyd. 7/G., opubl. L./***

Na gruncie niniejszej sprawy ustalono, że uczestnik od czasu wyprowadzenia się wnioskodawczyni z nieruchomości wyłącznie zarządzał nieruchomością, w tym wykonywał czynności porządkowe, konserwacyjne, remontowe.

Między uczestnikami nie została zawarta umowa o sprawowanie zarządu, nie było też orzeczenia upoważniającego do zarządzania nieruchomościami. Uczestnik nigdy nie wystąpił do wnioskodawczyni o wyrażenie zgody na sprawowanie przez niego zarządu. Jednocześnie wnioskodawczyni nie traktowała podejmowanych przez uczestnika czynności, jako podejmowanych w jej imieniu.

Sprawując zarząd nieruchomościami uczestnik wszystkich czynności dokonywał we własnym interesie, pozostając w przekonaniu, że na jego wyłączność ostatecznie przypadną nieruchomości. Z uwagi na sposób zniesienia współwłasności i współużytkowania wieczystego, wnioskodawczyni faktycznie nie odniosła żadnych korzyści z zarządu sprawowanego przez uczestnika. (...) przypadły bowiem uczestnikowi, który w okresie zarządzania nieruchomościami miał możliwość korzystania z nich w pełnym zakresie.

Niezależnie od tego koszty zarządu przedmiotową nieruchomością – zgodnie z opinią biegłego J. K. (2) (k. 285) stanowią m.in. koszty utrzymania stanu technicznego budynku i innych obiektów budowlanych, których to kosztów uczestnik żądał także w ramach rozliczenia nakładów na nieruchomości. To ostatnie roszczenie jak wskazano wyżej nie było jednak zasadne.

Mając na uwadze powyższe, oddaleniu podlegało żądanie uczestnika zasądzenia od wnioskodawczyni kwoty 25.400zł tytułem kosztu zarządu nieruchomościami.

Dokonując zniesienia współwłasności we wskazany powyżej sposób sąd powinien mieć przede wszystkim na uwadze wielkość udziałów w rzeczy wspólnej przysługujących poszczególnym współwłaścicielom, oraz sytuację majątkową każdego ze współwłaścicieli w kontekście możliwości spłaty współwłaściciela, który nie utrzymał się w swym prawie własności, a także uwzględnić dotychczasowy sposób korzystania z rzeczy.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że najbardziej racjonalnym, uwzględniającym potrzeby stron, oraz dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, sposobem zniesienia współużytkowania wieczystego i współwłasności budynku będzie przyznanie tych praw na wyłączną własność uczestnika. Sąd miał na uwadze to, że od wielu lat wyłącznie uczestnik z najbliższą rodziną zamieszkuje na terenie nieruchomości. Wyłącznie on też dokonał

na nieruchomości znacznych nakładów. (...) stanowią aktualnie centrum życiowe S. N. (1), jego żony i schorowanej córki, którzy wiążą z nią dalsze plany na przyszłość. Wnioskodawczyni od czasu wyprowadzenia się nie przejawiała chęci zagospodarowania nieruchomości. Ponadto, jak wykazało przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, posiada ona prawo do lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkuje z mężem. Ma zatem możliwości lokalowe, które w pełni zaspokajają potrzeby mieszkaniowe jej, oraz jej najbliższej rodziny. Uzyskane od uczestnika tytułem spłaty środki może zaś przeznaczyć na spłatę kredytu mieszkaniowego. Uczestnik nie dysponuje, poza nieruchomością przy (...)w Ł., żadną inną nieruchomością, w której mógłby zamieszkać. Nie ma zatem aktualnie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich i swojej rodziny, inaczej niż poprzez przyznanie jemu objętych wnioskiem nieruchomości. Przyznanie tej nieruchomości wnioskodawczyni doprowadziłoby do sytuacji, w której uczestnik musiałby poszukiwać innego mieszkania, podczas, gdy wnioskodawczyni otrzymałaby do dyspozycji kolejną nieruchomość.

Z tych względów, mimo, że wnioskodawczyni posiada większy udział w prawie użytkowania wieczystego i w prawie własności budynku, Sąd przyznał prawa objęte wnioskiem na wyłączną własność uczestnika. (pkt 1 postanowienia)

Wnioskodawczyni nie korzysta z nieruchomości w żadnym zakresie, dlatego Sąd oddalił wniosek uczestnika o nakazanie jej opuszczenia nieruchomości. (pkt 3 postanowienia).

Zastosowany przez Sąd sposób zniesienia współwłasności łączył się z potrzebą dokonania pomiędzy zainteresowanymi dodatkowych rozliczeń.

Stosownie do regulacji z art. 212 § 1 i 2 k. c. w przypadku, gdy sądowe zniesienie współwłasności następuje przez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, to wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne.

W sprawie niniejszej zainteresowani nie złożyli zgodnych wniosków co do wysokości spłaty, dlatego też należna wnioskodawczyni spłata została ustalona w oparciu o przysługujący jej udział w prawach objętych wnioskiem tj. w wysokości 5/6 wartości tych praw ( $264.642 \text{ zł} \times 5/6 = 220.535 \text{ zł}$ ). (pkt 2 postanowienia)

Stosownie do art. 212 § 3 k.c. w przypadku ustalenia spłat Sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia.

Ustalając termin płatności zasądzonej dopłaty na okres trzech miesięcy, biegnący od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, Sąd wziął pod uwagę konieczność zgromadzenia przez uczestnika kwoty należnej wnioskodawczyni, tytułem spłaty, co niewątpliwie związane jest z upływem pewnego czasu. W ocenie Sądu termin trzech miesięcy jest, szczególnie w obliczu konieczności wcześniejszych przewidywań uczestnika co do uiszczenia spłaty na rzecz wnioskodawczyni terminem odpowiednim. Postępowanie w niniejszej sprawie trwa od 2012 roku, zatem uczestnik miał odpowiednio długi czas na zgromadzenie odpowiedniej kwoty. Uczestnik posiada oszczędności, może sprzedać posiadane samochody, a nadto jak wyjaśnił posiada zdolność kredytową. Odroczenie płatności spłaty nie będzie przy tym, w opinii Sądu, zanadto dotkliwie dla wnioskodawczyni.

W postępowaniu nieprocesowym, co do zasady, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik postępowania byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania. Po wtóre co do zasady w sprawach tzw. działowych nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r., III CZ 46/10, OSNC 2011/7-8/88, Biul.SN 2011/1/12).

Na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 520 § 1 kpc Sąd postanowił obciążyć uczestników postępowania wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa

wydatkami na wynagrodzenie biegłych w równych częściach tj. po 9029,75 zł, gdyż jednakowo byli zainteresowani wynikiem postępowania i inicjowali postępowanie dowodowe łączące się z kosztami.