

POSTANOWIENIE

Dnia 16 października 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR A. M.

Protokolant: staż. W. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku L. C., Z. C. (1)

z udziałem R. C. (1), Z. C. (1) i Gminy M. Ł.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1445 ha oznaczonej na mapie z projektem podziału sporządzonej przez geodetę uprawnionego P. F., zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji dnia 17 czerwca 2014 roku za numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczysta o numerze (...) o wartości 363.000,00 zł (trzysta sześćdziesiąt trzy tysiące złotych), w ten sposób, że dokonać podziału nieruchomości na dwie działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) w sposób opisany na mapie z projektem podziału sporządzonej przez geodetę uprawnionego P. F., zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji dnia 17 czerwca 2014 roku za numerem ewidencyjnym (...);

II. przyznać na wyłączną własność Gminie M. Ł., działkę o powierzchni 0,0722 ha oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o wartości 134.000,00 zł (sto trzydzieści cztery tysiące złotych) bez spłat i dopłat na rzecz wnioskodawców i pozostałych uczestników;

III. działkę o powierzchni 0,0723 ha oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o wartości 229.000,00 zł (dwieście dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych) przyznać na wyłączną własność w udziałach wyrażających się ułamkami:

a) 8/12 (osiem dwunastych) w przypadku L. C., córki A. i W.,

b) 2/12 (dwie dwunaste) w przypadku Z. C. (1), syna T. i L.,

c) 1/12 (jedna dwunasta) w przypadku Z. C. (1), syna Z. i R.,

d) 1/12 (jedna dwunasta) w przypadku R. C. (1), córka H. i H.,

bez spłat i dopłat na rzecz uczestnika – Gminy M. Ł.

IV. ustalić, że opisana w punkcie I (pierwszym) mapa z projektem podziału stanowi integralną część postanowienia;

V. ustalić, iż wnioskodawcy ponieśli nakład na nieruchomości położoną w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) o wartości 102.000,00 zł (sto dwa tysiące złotych)

VI. umorzyć postępowanie w zakresie zgłoszonego przez wnioskodawców wniosku o rozliczenie wartości pożytków pobranych przez Gminę M. Ł.;

VII. nakazać pobrać od uczestnika Gminy M. Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 2.457,55 zł (dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt pięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

VIII. stwierdzić, iż w pozostałym zakresie wnioskodawcy oraz uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ns 256/14

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 10 lutego 2014 roku Z. C. (1) i L. C. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) stanowiącej zabudowaną działkę gruntu numer (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), według projektu podziału nieruchomości załączonego do wniosku, w ten sposób, aby Z. C. (1), Z. C. (2) i L. C.

w dotychczasowych wzajemnych udziałach przysługiwała działka oznaczona numerem (...), zaś Gminie M. Ł. działka oznaczona numerem (...) (wniosek z uzasadnieniem i projektem k. 2-3).

Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2014 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania R. C. (2) z domu W. oraz Z. C. (1) (postanowienie k. 31).

Uczestnik Gmina M. Ł. przyłączyła się do wniosku co do zasady (pismo pełnomocnika uczestnika k. 42, pismo pełnomocnika uczestnika k. 47).

W piśmie przygotowawczym z dnia 30 grudnia 2014 roku pełnomocnik wnioskodawców sprecyzował dotychczasowe stanowisko w sprawie żądając przyznania;

a) na współwłasność L. C., Z. C. (1), Z. C. (1) i R. C. (1) zabudowanej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. oznaczonej na mapie projektem podziału sporządzonej przez geodetę uprawnionego P. F. jako działka gruntu numer (...) o powierzchni 0,0723 ha w następujących udziałach na rzecz: L. C. 2/12 części, Z. C. (1) 2/12 części, Z. C. (1) 1/12 części i R. C. (1) 1/12 części,

b) na rzecz Gminy M. Ł. zabudowanej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. oznaczonej na mapie projektem podziału sporządzonej przez geodetę uprawnionego P. F. jako działka gruntu numer (...) o powierzchni 0,0722 ha

bez spłat i dopłat pomiędzy stronami. Wnioskodawcy zgłosili nadto do rozliczenia nakłady poniesione na nieruchomości przy ulicy (...) w postaci budowy murowanego budynku mieszkalnego wraz z przyłączem wodno-kanalizacyjnym, elektrycznym i gazowym, budynku komórki i pralni oraz ogrodzenia posesji wraz z bramą wjazdową. Wnieśli także

o zasądzenie od Gminy Miejskiej Ł. na rzecz: L. C. kwoty 11.073,60 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia zgłoszenia żądania do dnia zapłaty, Z. C. (1) kwoty 2.768,40 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia zgłoszenia żądania do dnia zapłaty, R. C. (1) kwoty 1.384,20 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia zgłoszenia żądania do dnia zapłaty, Z. C. (1) kwoty 1.384,20 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia zgłoszenia żądania do dnia zapłaty, tytułem pobranych przez uczestnika z przedmiotowej nieruchomości pożytków w okresie od grudnia 2004 roku do grudnia 2014 roku oraz stosunkowe rozdzielenie kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu podniesiono, iż nieruchomości zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi. Od 1968 roku poprzednicy wnioskodawców, a obecnie wnioskodawcy czynili nakłady na nieruchomość, w postaci budowy budynku mieszkalnego, który obecnie zajmują, przyłączy, budynku gospodarczego, a których wartość powołany przez wnioskodawców biegły oszacował na kwotę 90.800 złotych. Wartość naniesień na części nieruchomości zajmowanej przez Gminę oszacowano na kwotę 7.700 złotych. Wnioskodawcy zgłosili również do rozliczenia nakłady poczynione na całą posesję w postaci ogrodzenia działki. Ponadto, podnieśli, że frontowy budynek od lat stanowi przedmiot najmu i źródło pożytków z nieruchomości, które w całości pobiera Gmina Ł. nie dokonując z wnioskodawcami żadnego rozliczenia z tego tytułu. W budynku znajduje się jeden lokal mieszkalny, o powierzchni 46,14 m², za który lokatorzy opłacają czynsz w wysokości 6 złotych za m². Pożytki z przedmiotowego lokalu za okres 10 lat nawet przy wskazanej zaniżonej stawce zostały przez wnioskodawców określone na kwotę 33.220,80 złotych (pismo pełnomocnika wnioskodawców k. 71-78 sprecyzowane na rozprawie protokół k. 154).

Uczestnicy Z. C. (1) i R. C. (1) przyłączyli się do stanowiska pełnomocnika wnioskodawców wyrażonego w piśmie z dnia 30 grudnia 2014 roku (stanowiska uczestników – pisma k. 136 i k. 138).

Na rozprawie w dniu 20 marca 2015 roku pełnomocnik uczestnika Gminy Ł. przyłączył się do wniosku o zniesienie współwłasności w sposób przedstawiony przez wnioskodawców, wnosząc jednocześnie o zasądzenie od wnioskodawcy dopłaty w kwocie 40.000 złotych, nie wykluczając przy tym, iż w przypadku gdyby wnioskodawcy zrezygnowali z roszczeń dotyczących pożytków, zniesienie współwłasności nastąpiłoby bez spłat i dopłat na rzecz którejkolwiek ze stron (stanowisko uczestnika – protokół rozprawy k. 154).

W piśmie z dnia 6 kwietnia 2017 roku, sprecyzowanym pismem z dnia 28 sierpnia 2017 roku pełnomocnik wnioskodawców cofnął wniosek o żądanie rozliczenia pożytków pobieranych przez uczestnika Miasto Ł. z nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) za okres od grudnia 2004 roku do grudnia 2014 roku (pismo pełnomocnika wnioskodawców k. 336, pismo k. 350-351).

Na rozprawie w dniu 12 października 2017 roku pełnomocnik wnioskodawców i uczestników wniósł o stosunkowe rozliczenie kosztów oraz o zniesienie współwłasności nieruchomości bez spłat i dopłat na rzecz którejkolwiek ze stron (stanowisko pełnomocnika wnioskodawców i uczestników elektroniczny protokół rozprawy z dnia 12 października 2017 roku).

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:

Z. C. (1) w 1/12 części, R. C. (1) w 1/24 części, Z. C. (1) w 1/24 części, L. C. w 4/12 częściach, Gmina M. Ł. w 1/2 części są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w obrębie (...), składającej się z działki gruntu numer (...) o powierzchni 0,1445 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi (wypis z rejestru gruntów k. 4, odpis zwykły księgi wieczystej k. 5-8).

L. i T. małżonkowie C. we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nabyli w drodze licytacji publicznej na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego w Ł. z dnia 23 września 1968 roku wydanego w sprawie o sygn. akt (...) udział w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...) (kopia aktu notarialnego k. 79-79 odw.,). W momencie nabycia przez małżonków C. udziału w nieruchomości, w miejscu obecnego budynku murowanego, stał stary przedwojenny, parterowy budynek drewniany z jedną izbą i przybudówką o łącznej powierzchni około 30 m². Budynek nie posiadał fundamentów, nie był podłączony do instalacji wodnej, nie miał szamba. Doprowadzona była jedynie instalacja elektryczna. Drewniana toaleta mieściła się w głębi podwórza. Nieruchomość była odgradzona drewnianym płotem (zeznania świadków: J. S. k. 155, J. C. k. 155-156, zeznania wnioskodawczyni L. C. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 sierpnia 2017 roku czas 00:08:10-00:14:42). We frontowej części posesji posadowiony był budynek mieszkalny jednokondygnacyjny drewniany wzniesiony przed II wojną światową

o powierzchni zabudowy około 80 m². Budynek istnieje do chwili obecnej. Budynek jest przedmiotem umowy najmu. Skarb Państwa, a obecnie Gmina Ł. czerpały z tego budynku pożytki z tytułu czynszu najmu nie rozliczając ich z małżonkami C. ani ich spadkobiercami (zeznania świadków: J. S. k. 155, J. C. k. 155-156, zeznania wnioskodawcy S. C. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 sierpnia 2017 roku czas 00:15:43-00:18:02, zeznania uczestnika R. C. (1) elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 sierpnia 2017 roku czas 00:18:49-00:20:46, zeznania uczestnika Z. C. (1) elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 sierpnia 2017 roku czas 00:21:39-00:23:12).

Po zakupie udziału w nieruchomości małżonkowie C. wyburzyli stary budynek, na miejscu którego wybudowali nowy budynek mieszkalny murowany, częściowo podpiwniczony parterowy z użytkowym strychem. Inwestycja przeprowadzona była za wiedzą i zgodą Skarbu Państwa reprezentowanego przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Ł.. Powierzchnia nowego budynku wynosiła około 65 m². Składał się on z dwóch pokoi, kuchni z przedpokojem i łazienką. Do budynku podciągnięto nowe przyłącze elektryczne, wodne i gazowe. Budynek podłączono do miejskiej kanalizacji. Małżonkowie C. wybudowali także na przedmiotowej nieruchomości budynek gospodarczy – komórkę oraz pralnię o powierzchni około 35 m², do którego doprowadzili prąd oraz postawili garaż. Małżonkowie C. ogrodzili całą nieruchomość siatką,

a od frontu siatką na podmurówce i postawili bramę (decyzja k. 82-82 v., podanie k. 83, decyzja k. 84, promesa kredytowa k. 85-87, zgoda k. 88, zawiadomienia 89-91 odw., protokół k. 92-94, zeznania świadków: J. S. k. 155, J. C. k. 155-156, zeznania wnioskodawczyni L. C. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 sierpnia 2017 roku czas 00:08:10-00:14:42, zeznania wnioskodawcy S. C. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 sierpnia 2017 roku czas 00:15:43-00:18:02, zeznania uczestnika R. C. (1) elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 sierpnia 2017 roku czas 00:18:49-00:20:46, zeznania uczestnika Z. C. (1) elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 sierpnia 2017 roku czas 00:21:39-00:23:12)

Wszystkie nakłady samodzielnie finansowali małżonkowie C. nie dokonując rozliczeń z drugim współwłaścicielem. Skarb Państwa, a następnie Gmina M. Ł. nie dokonywali żadnych nakładów na nieruchomość (zeznania wnioskodawczyni L. C. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 sierpnia 2017 roku czas 00:08:10-00:14:42, zeznania wnioskodawcy S. C. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 sierpnia 2017 roku czas 00:15:43-00:18:02, zeznania uczestnika R. C. (1) elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 sierpnia 2017 roku czas 00:18:49-00:20:46, zeznania uczestnika Z. C. (1) elektroniczny protokół rozprawy z dnia 10 sierpnia 2017 roku czas 00:21:39-00:23:12).

Wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawców na nieruchomość (projektowaną działkę o numerze (...)) wyraża się kwotą 102.000 złotych (pisemna opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości k. 228-286).

T. C. zmarł 25 listopada 1998 roku. Spadek po nim nabyła żona L. C. oraz synowie Z. C. (1) i Z. C. (2) po 1/3 części spadku każde z nich (odpis postanowienia k. 134).

Z. C. (2) zmarł 1 kwietnia 2007 roku. Spadek po nim nabyli: żona R. (...) po 1/2 części spadku każde z nich (wypis aktu poświadczenia dziedziczenia k. 28-28 v).

W dniu 17 czerwca 2014 roku, została zaewidencjonowana w (...) Ośrodku Geodezji, mapa z projektem podziału nieruchomości, za numerem (...), sporządzona przez geodetę uprawnionego P. F., zgodnie z którą nieruchomość składająca się

z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,1445 ha została podzielona na dwie działki o numerach ewidencyjnych: (...) o powierzchni 0,0723 ha oraz (...) o powierzchni 0,0722 ha. Granica podziału nieruchomości biegnie wzdłuż ściany budynku (mapa dla celów prawnych k. 39, pisemna opinia biegłej z zakresu geodezji k. 185-187, pisemna uzupełniająca opinia biegłej z zakresu geodezji z załącznikami k.210-213).

Wartość prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...) stanowiącej działkę gruntu numer (...), z uwzględnieniem poczynionych na nieruchomość nakładów, wynosi 363.000 złotych. Wartość projektowanej działki gruntu numer (...) wyraża się kwotą 229.000 złotych, natomiast projektowanej działki numer (...) wyraża się kwotą 134.000 złotych (pisemna opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości k. 228-286).

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o powołane dowody z dokumentów, zeznań wnioskodawcy, uczestników i powołanych w sprawie świadków, w tym zakresie w jakim Sąd przypisał im przymiot wiarygodności.

Sąd w całości zaakceptował fakty wynikające z przywołanych dokumentów, gdyż okazały się one jednoznacznie wiarygodne i nie spotkały się z negacją żadnego z uczestników postępowania. Wszystkie z wymienionych wyżej dokumentów posłużyły, więc do rekonstrukcji stanu faktycznego w sprawie. Na marginesie zasygnalizować należy, iż Sąd oceniając kopie dokumentów złożonych do akt sprawy miał na względzie dyspozycję art. 308 kpc w zw. z art. 13§2 kpc.

Dokonując oceny zebranego materiału dowodowego należy odnieść się do wartości dowodowej złożonego w niniejszej sprawie operatu szacunkowego nieruchomości (k. 95-130) sporządzonego na zlecenie wnioskodawców. Nie budzi wątpliwości, że operat ten stanowi jedynie dowód z dokumentu prywatnego, którego wartość dowodową określa, art. 245 k.p.c. Stosownie do treści powołanego przepisu dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte. Powyższa konstatacja prowadzi do wniosku, że wskazany operat nie może stanowić podstawy ustaleń faktycznych. Stanowi dowód jedynie na okoliczność tego, że ich autor złożył oświadczenie w nich zawarte.

Pełnowartościowym dowodem w sprawie są również opinie biegłych: zarówno biegłego geodety jak i biegłego z zakresu szacunku nieruchomości. Przywołane opinie cechowały się wiarygodnością, rzetelnością oraz jasnością. W szczególności wskazać należy na opinię biegłego geodety, który wskazał, iż projekt podziału przedmiotowej nieruchomości wskazany na mapie dla celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego P. F. jest możliwy i zgodny z obowiązującymi normami prawa.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika uczestnika Gminy M. Ł. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wartości nakładu poczynionego przez uczestnika Gminę M. Ł., przy uwzględnieniu utraconego przychodu przez uczestnika – Miasto Ł. z tytułu mniejszej stawki czynszu przez okres 30 lat. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż uczestnik Gmina M. Ł. była w toku postępowania reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, który nie złożył w sposób przewidziany dyspozycją art. 193 kpc żadnego wniosku w przedmiocie rozliczenia „utraconych pożytków” w tym przypadku prognozowanych przychodów jakie Gmina M. Ł. mogłaby uzyskać, w sytuacji gdyby w dalszym ciągu nieruchomości, której jest współwłaścicielem nie wchodziła w skład zasobu mieszkaniowego miasta, co czyniło zgłoszony wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego bezzasadnym. Nadto zwrócić należy uwagę, iż uczestnik – Gmina M. Ł., nie zgłosił żadnego wniosku dowodowego na okoliczność poniesionych na przedmiotową nieruchomość nakładów, nie kwestionował również wydanych w sprawie opinii, tak biegłego geodety jak i biegłego z zakresu szacunku nieruchomości.

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:

Wniosek jest zasadny i jako taki zasługuje na uwzględnienie .

Zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną, na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić.

Z żądaniem zniesienia współwłasności wystąpili w tej sprawie współwłaściciel nieruchomości L. C. i Z. C. (1). W sprawie nie została (ani przez wnioskodawców, ani przez uczestników) podniesiona okoliczność, aby współwłaściciele wyłączyli dopuszczalność zniesienia współwłasności w drodze czynności prawnej. Co do zasady zatem wniosek zasługiwał na uwzględnienie i zniesienie współwłasności w tej sprawie było zasadne.

Każdy ze współwłaścicieli może żądać sądowego zniesienia współwłasności, wskazując jeden z możliwych sposobów, a mianowicie:

1) podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicieli z ewentualnym wyrównaniem różnicy wartości powstałych z podziału części przez dopłaty,

2) przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli lub kilku na współwłasność za ich zgodą i zasądzenie od nich spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli,

3) licytacyjną sprzedaż rzeczy wspólnej (podział cywilny). Możliwe jest także kumulowanie tych sposobów, np. przez podział fizyczny części wspólnej nieruchomości i przez sprzedaż pozostałej części. Nie jest też wyłączone ograniczenie zniesienia współwłasności do części wspólnej nieruchomości i do pozostawienia pozostałej części we współwłasności (por.: Komentarz do kodeksu cywilnego, t. 2, Własność i inne prawa rzeczowe, S. Rudnicki str.221).

W myśl art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności (wyraźnie preferowanym przez ustawodawcę) jest zatem podział fizyczny rzeczy (tak m.in. orzeczenia SN z 30 października 1978 r., III CRN 214/78 i z 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93 oraz z 29 lipca 1998 r., II KKN 748/97, Biuletyn Sądu Najwyższego 1999/1 str. 9 i zgodne poglądy na ten temat w piśmiennictwie). W doktrynie i orzecznictwie panuje zgoda co do tego, że jeśli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1445 ha oznaczonej na mapie z projektem podziału sporządzonej przez geodetę uprawnionego P. F., zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji dnia 17 czerwca 2014 roku za numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi prowadzi księgę wieczysta o numerze (...) o wartości 363.000 złotych w ten sposób, że dokonał fizycznego podziału nieruchomości na dwie działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) w sposób opisany na mapie z projektem podziału sporządzonej przez geodetę uprawnionego P. F., zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji dnia 17 czerwca 2014 roku za numerem ewidencyjnym (...) orzekając jak w punkcie pierwszym orzeczenia. Wnioskodawcy i uczestnicy nie sprzeciwiali się takiemu zniesieniu współwłasności, przyjęty podział nie jest sprzeczny z przepisami ustawy, nie jest również sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy oraz nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy czy też znacznego zmniejszenia jej wartości. Ustalając sposób zniesienia współwłasności, Sąd miał przede wszystkim na względzie interesy wnioskodawców i uczestników postępowania, ocenę usprawiedliwionych potrzeb wnioskodawców i uczestników postępowania, wskazujących na celowość przyznania określonej części nieruchomości konkretnemu uczestnikowi postępowania. Dokonany podział sankcjonuje trwający od kilkudziesięciu lat stan faktyczny związany z dokonaniem podziałem nieruchomości do użytkowania. Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) zabudowana była dwoma budynkami mieszkalnymi wybudowanymi jeszcze przed wojną. W 1968 roku połowę tej nieruchomości nabyli L. i T. małżonkowie C.. Małżonkowie zajęli jeden z budynków mieszkalnych w którym zamieszkali, a następnie wybudowali w jego miejscu nowy budynek. Małżonkowie C. dokonywali stałych nakładów na ten budynek: przyłączyli media, ogrodzili całą nieruchomość siatką, a od frontu siatką na podmurówce i postawili bramę. Na terenie nieruchomości wybudowali na przedmiotowej nieruchomości budynek gospodarczy – komórkę i pralnię oraz postawili garaż. Wszelkie nakłady samodzielnie finansowali bez udziału Skarb Państwa, a następnie Gminy M. Ł.. Budynek stanowił ich centrum życiowe. L. C. do dnia dzisiejszego zamieszkuje na terenie nieruchomości. Drugim z kolei budynkiem mieszkalnych dysponował wyłącznie uczestnik – Gmina M. Ł.. Budynek był wynajmowany przez Gminę, z czego Gmina czerpała pożytki nie rozliczając się z wnioskodawcami.

Koniecznym jest również zasygnalizowanie, iż przyjęty przez Sąd sposób zniesienia współwłasności stwarza możliwość alternatywnych rozwiązań dla uczestnika Gminy M. Ł., która uzyskuje całkowitą swobodę w zakresie decyzji o dalszym wykorzystaniu nieruchomości. Okoliczność, iż nieruchomość przyznana na rzecz Gminy po zniesieniu współwłasności

mogłaby przynosić rzekomo inne, niższe przychody nie jest okolicznością mającą znaczenie przy określaniu sposobu podziału, tym bardziej, że od decyzji Gminy zależeć będzie wyłącznie stawka czynszu oraz dalsze „losy” przyznanej działki o numerze ewidencyjnym (...). Nadto zwrócić należy uwagę, iż projektowane do podziału działki o numerach ewidencyjnych są praktycznie tej samej powierzchni.

Mając powyższe na uwadze Sąd przyznał na wyłączną własność Gminie M. Ł., działkę o powierzchni 0,0722 ha oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o wartości 134.000 złotych natomiast działkę o powierzchni 0,0723 ha oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o wartości 229.000 złotych na wyłączną własność w udziałach wyrażających się ułamkami: 8/12 w przypadku L. C., 2/12 w przypadku Z. C. (1), 1/12 (jedna dwunasta) w przypadku Z. C. (1), 1/12 w przypadku R. C. (1) orzekając jak w punkcie II i III sentencji postanowienia.

Zgodnie z przepisem art. 618 § 1 k.p.c., w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Jak wynika z § 2 art. 618 k.p.c., z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności odrębne postępowanie w sprawach wymienionych w paragrafie poprzedzającym jest niedopuszczalne.

W niniejszej sprawie uczestnik Gmina M. Ł. wniosła o zniesienie współwłasności z dopłatą na jej rzecz od wnioskodawców w kwocie 40.000,00 zł, do czego Sąd się nie przychylił o czym mowa poniżej. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 8 stycznia 1980 roku, sygnatura akt sprawy 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 korzyści 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.

Transponując powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy, wskazać należy, iż wnioskodawcy ponieśli nakład na nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...), którego wartość została ustalona na kwotę 102.000 złotych. W niniejszej sprawie wartość całej nieruchomości, przy uwzględnieniu poczynionych przez wnioskodawców nakładów, biegły ustalił na kwotę 363.000 złotych. Wartość działki gruntu numer (...) wyraża się kwotą 229.000 złotych, natomiast działki numer (...) kwotą 134.000 złotych. Wobec czego Sąd przyznając wnioskodawcom i uczestnikom poszczególne działki gruntu orzekł o braku wzajemnego obowiązku spłat i dopłat między wnioskodawcami i uczestnikami. Odejmując bowiem od wartości działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawców w kwocie 102.000 złotych otrzymujemy wartości działek gruntu o zbliżonej wysokości, a mianowicie działka gruntu o numerze (...) wyrażałaby się wartością 127.000 zł zaś działka gruntu o numerze (...) wyrażałaby się kwotą 134.000 zł. Jak stanowi art. 212 § 1 k.c. wartość udziałów może zostać w przypadku sądowego zniesienia współwłasności wyrównana poprzez dopłaty. Wnioskodawcy jednakże nie żądali wyrównania wartości działek, poprzez dopłatę od uczestnika Gminę M. Ł. na rzecz wnioskodawców i części uczestników. Powyższe prowadzi do wniosku, że pominięcie kwestii nakładów dokonanych przez wnioskodawców na nieruchomość oraz ustalenie przy zniesieniu współwłasności spłat, dopłat od wartości nieruchomości z nakładami, doprowadziłoby w konsekwencji do bezpodstawnego wzbogacenia uczestnika, który nie poniósł nakładu, kosztem wnioskodawców, którzy takowy nakład, podnoszący wartość całej nieruchomości ponieśli.

W tym miejscu wskazać należy, iż wnioskodawcy cofnęli wniosek o rozliczenie wartości korzyści pobranych przez Gminę Ł., w okresie od grudnia 2004 roku do grudnia 2014 roku, ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie. Z uwagi na to, iż nie zachodzą przeszkody przewidziane dyspozycją art. 203 § 4 k.p.c., uznając cofnięcie wniosku za

dopuszczalne oraz za skuteczne w myśl art. 512 § 1 k.p.c., na podstawie art. 355 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd orzekł jak w punkcie VI sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł mając na względzie art. 520§1 k.p.c., zgodnie z którym co do zasady, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.). Wyjątek od tej zasady stanowi jedynie sytuacja, w której uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może wówczas stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości; to samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (art. 520 § 2 k.p.c.). Włożenie obowiązku zwrotu kosztów na jednego uczestnika postępowania nieprocesowego winno mieć miejsce wtedy, kiedy odpowiada to względom słuszności i spełnione zostają przesłanki przewidziane w art. 520 § 2 in fine k.p.c. Sąd miał przy tym na względzie rozstrzygnięcie Sadu Najwyższego w sprawie o sygnaturze akt III CZ 46/10 z dnia 19 listopada 2010 r. zgodnie z którym, 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.

Koszty sądowe przedmiotowego postępowania wyniosły: 5.057,55 zł , na co złożyły się: opłata sądowa od wniosku w wysokości 1000,00 zł, wydatki – wynagrodzenia biegłych w łącznej wysokości 4.057,55 zł. Z czego opłata sądowa od wniosku oraz zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłych w wysokości 1.600,00 zł została pokryta przez wnioskodawców. Łącznie wnioskodawcy ponieśli koszty procesu w wysokości 2.600,00 zł. W pozostałym zakresie koszt wynagrodzenia biegłych został pokryty tymczasowo z funduszy Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi. Mając na uwadze fakt, iż uczestnik Gmina M. Ł. jako współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości z udziałem w wysokości 1/2, nie poniósł w toku przedmiotowego postępowania żadnych kosztów procesu oraz mając na uwadze okoliczność, iż stanowisko pozostałych uczestników w sprawie było tożsame ze stanowiskiem wnioskodawców (zarówno wnioskodawcy jak i uczestnicy R. C. (1), Z. C. (1) byli reprezentowani w toku postępowania przez tego samego pełnomocnika) Sąd nakazał pobrać od uczestnika Gminy M. Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 2.457,55 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych na które złożyły się brakujące zaliczki na wynagrodzenie biegłych. W pozostałym zakresie (wynagrodzenie pełnomocników reprezentujących strony postępowania) Sąd ustalił, iż wnioskodawcy oraz uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.