

POSTANOWIENIE

Dnia 9 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny w składzie :

Przewodnicząca : Sędzia SR Małgorzata Nowak

Protokolant : st. sekr. sąd. Sylwia Domańska

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2017 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z wniosku **S. C. (1)**

z udziałem W. C., B. B., A. Z. (1) i Gminy M. O.

o zniesienie współwłasności

p o s t a n a w i a :

I. objąć podziałem majątku wspólnego S. i S. małżonków C. udział wynoszący $\frac{1}{2}$ części (jedna druga)w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w O. przy ulicy (...) stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0,0516 ha i udział w $\frac{1}{2}$ części w prawie własności budynku mieszkalnego i naniesień budowlanych znajdujących się na tej działce , dla których w Sądzie Rejonowym w Zgierzu urządzona jest księga wieczysta (...);

II. objąć działem spadku po S. C. (1) udział wynoszący $\frac{1}{4}$ części(jedna czwarta) w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w O. przy ulicy (...) o obszarze 0,0516 ha i udział w $\frac{1}{4}$ (jedna czwarta) części w prawie własności budynku mieszkalnego i naniesień budowlanych znajdujących się na tej działce, dla których w Sądzie Rejonowym w Zgierzu urządzona jest księga wieczysta (...);

III. ustalić , że S. C. (1) w $\frac{3}{8}$ części , W. C. w $\frac{1}{8}$ części, B. B. (2) w $\frac{1}{8}$ części oraz A. Z. (1) w $\frac{3}{8}$ części są współużytkownikami wieczystymi działki nr (...) położonej w O. przy ulicy (...) o obszarze 0,0516 ha oraz współwłaścicielami budynku mieszkalnego i naniesień budowlanych znajdujących się na tej działce, dla których w Sądzie Rejonowym w Zgierzu urządzona jest księga wieczysta (...);

IV. dokonać podziału majątku S. i S. małżonków C. , działu spadku po S. C. (1) oraz zniesienia współużytkowania wieczystego działki gruntu położonej w O. przy ulicy (...) o numerze ewidencyjnym (...) i obszarze 0,0516 ha oraz zniesienia współwłasności budynków w postaci budynku mieszkalnego , budynku gospodarczo – garażowo – składowego i ogrodzenia z bramą stanowiących odrębną współwłasność , dla których w Sądzie Rejonowym w Zgierzu urządzona jest księga wieczysta (...) o wartości 263.064 złotych w ten sposób , że w posadowionym na tej nieruchomości budynku mieszkalnym ustanowić odrębną własność :

1. lokalu nr (...) – oznaczonego kolorem różowym na projekcie sporządzonym przez biegłego sądowego J. K. (1) z 9 maja 2014 roku , usytuowanego na parterze budynku , składającego się z przedpokoju (...)o powierzchni 7,10 m kw , pokoju nr (...) o powierzchni 20,20 m kw , pokoju nr (...) o powierzchni 20,20 m kw , pokoju nr (...) o powierzchni 12,80 m kw , kuchni (...) o powierzchni 8,40 m kw , łazienki (...) o powierzchni 3,60 m kw - o łącznej powierzchni użytkowej 72,30 m kw wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnicy (...) o powierzchni 18,70 m kw oraz piwnicy (...) o powierzchni 20,30 m kw , z którego współużytkowaniem wieczystym związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej , którą stanowi grunt oraz udział wynoszący (...) części w częściach wspólnych budynku i urządzeń , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu, o wartości 121.147 złotych i przyznać go

do współwłasności i współużytkowania wieczystego B. B. w 1/4 (jedna czwarta) części oraz A. Z. (1) w 3/4 (trzy czwarte) części ;

2. lokalu nr (...)- oznaczonego kolorem zielonym na projekcie sporządzonym przez biegłego sądowego J. K. (1) z 9 maja 2014 roku , usytuowanego na piętrze budynku , składającego się z przedpokoju (...) o powierzchni 7,20 m kw , pokoju nr (...) o powierzchni 20,20 m kw , pokoju nr (...) o powierzchni 20,20 m kw , pokoju nr (...) o powierzchni 12,80 m kw , kuchni nr (...) o powierzchni 8,40 m kw , łazienki nr (...) o powierzchni 3,60 m kw , balkon o powierzchni 8,80 m kw – wszystko o łącznej powierzchni użytkowej 72,40 m kw wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnicy (...) 03 o powierzchni 13,60 m kw oraz piwnicy nr (...) o powierzchni 19,50 m kw

z którego współużytkowaniem wieczystym związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej , którą stanowi grunt oraz udział wynoszący (...) części w częściach wspólnych budynku i urządzeń , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu tj klatka schodowa prowadząca do piwnicy i na piętro , o wartości 107.472 złotych i przyznać go na wyłączną własność S. C. (1) ;

I. ustalić , że projekt sporządzony przez biegłego sądowego J. K. (1) z 9 maja 2014 roku opisany w punkcie IV. 1 oraz IV. 2 postanowienia stanowi integralną część postanowienia;

II. dokonać podziału do użytkowania działki gruntu szczegółowo opisanej w punkcie IV postanowienia według szkicu biegłej geodety M. R. z dnia 19 sierpnia 2014 roku w ten sposób, że:

1. S. C. (1) przyznać do wyłącznego użytkowania części działki gruntu oznaczonej literami A-B-C-E-D oraz literami I-J-K-L i kolorem brązowym wraz z garażem nr (...) posadowionym na tej części działki ;

2. B. B. i A. Z. (1) przyznać do wyłącznego użytkowania części działki gruntu oznaczonej literami M-Ł-L-K-H-G-F oraz kolorem niebieskim wraz z garażami nr (...), zapleczem i magazynem G4 posadowionymi na tej części działki ;

3. część działki gruntu oznaczoną literami E-C-J-I-K-H-G-F i kolorem zielonym pozostawić we wspólnym użytkowaniu S. C. (1) , B. B. i A. Z. (1);

I. ustalić , że szkic biegłej sądowej geodety M. R. z dnia 19 sierpnia 2014 stanowi integralną część postanowienia ;

II. zobowiązać S. C. (1) do zapewnienia B. B. i A. Z. (1) dostępu do okienka piwnicy od strony ulicy (...) w celu wrzucania węgla ;

III. zobowiązać właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych do współdziałania w korzystaniu , eksploatacji i opróżniania wspólnego szamba , ustalając ten obowiązek naprzemiennie ;

IV. zobowiązać S. C. (1) do udostępnienia B. B. i A. Z. (1) dostępu do wodomierza znajdującego się w pomieszczeniu piwnicznym oznaczonym nr 05 w celu dokonania odczytu wodomierza bądź przeprowadzenia niezbędnych napraw lub wymiany oraz zezwolić B. B. i A. Z. (1) jako właścicielkom wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) na poczynienie starań związanych z przebudową przyłącza i rozdzielenia sposobu rozliczania za dostawę wody na ich koszt ;

V. tytułem dopłaty za zniesienie współużytkowania wieczystego i współwłasności budynków zasądzić na rzecz S. C. (1):

a/ od B. B. kwotę 1.709,38 złotych (jeden tysiąc siedemset dziewięć 38/100) płatną w terminie 1 miesiąc od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia temu terminowi ;

b/ od A. Z. (1) kwotę 5.128,12 złotych (pięć tysięcy sto dwadzieścia osiem 12/100) płatną w terminie 1 miesiąc od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia temu terminowi;

VI. tytułem rozliczenia nakładów zasądzić od S. C. (1) na rzecz B. B. kwotę 2.407,66 złotych (dwa tysiące czterysta siedem 66/100) płatną w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia temu terminowi;

VII. tytułem rozliczenia nakładów zasądzić od S. C. (1) na rzecz A. Z. (1) kwotę 7.222,98 złotych siedem tysięcy dwieście dwadzieścia dwa 98/100) płatną w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia temu terminowi;

VIII. oddalić żądanie uczestniczek B. B. i A. Z. (1) o rozliczenie innych nakładów i odszkodowania za korzystanie z ciepłej wody;

IX. oddalić żądanie wnioskodawczynie S. C. (1) i W. C. o rozliczenie innych nakładów i użytkowanie nieruchomości ponad udział ;

X. ustalić, że uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania na zasadzie art. 520 § 2 kpc, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I Ns 1241/12

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 27 sierpnia 2012 roku wnioskodawczynie S. C. (1) wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w O. przy ul. (...) o powierzchni 0,0516 ha nr działki (...), dla której urządzona jest kw (...) w ten sposób , aby całą nieruchomość przyznać wnioskodawczynie ze stosowną spłatą na rzecz uczestniczek B. B. i A. Z. (1) .

Na rozprawie w dniu 11 stycznia 2013 roku pełnomocnik wnioskodawczynie sprecyzował wniosek w ten sposób, że wniósł o zniesienie współużytkowania wieczystego , bowiem właścicielem nieruchomości jest Gmina M. O. .

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2013 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie Gminę M. O.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2013 roku pełnomocnik wnioskodawczynie wniósł o takie zniesienie współużytkowania wieczystego, aby przyznać na rzecz wnioskodawczynie całość użytkowania wieczystego z obowiązkiem spłaty 1/2 wartości użytkowania wieczystego zgodnie z aktualizacją opłaty rocznej z dnia 23 grudnia 2011 roku ,w której jest odniesienie do aktualnego operatu szacunkowego na podstawie którego została wyznaczona nowa opłata za użytkowanie wieczyste . Zgodnie z tym operatem wartość nieruchomości wynosi 35.971 zł . W związku z tym wnioskodawczynie byłaby skłonna spłacić uczestniczki kwotą 17.985,50 zł . Ponadto wnioskodawczynie wniosła o przyznanie jej w całości naniesień budowlanych w postaci budynku mieszkalnego i obiektów gospodarczych za obowiązkiem spłaty nakładów poczynionych przez J. B. (1) tylko w zakresie jednego z obiektów gospodarczych w wysokości wskazanej przez Sąd.

(wniosek k 2-3, protokół rozprawy k 70 , postanowienie k 73 , pismo k 123-132)

Uzasadnieniem żądania wnioskodawczynie co do sposobu zniesienia współużytkowania wieczystego jest twierdzenie wnioskodawczynie , że działka została nabyta wyłącznie przez nią i jej męża S. C. (1) , a brat jej J. B. (1) został dopisany do działki przed wybudowaniem domu tylko dlatego , że nie miał gdzie mieszkać . Budowa domu mieszkalnego i pomieszczeń gospodarczych odbyła się wyłącznie staraniem finansowym wnioskodawczynie i jej męża . J. B. (1) nie żyje a spadkobierczynie J. B. (1) mają drugą nieruchomość z budynkiem , gdzie mogą się przenieść .

Uczestnik W. C. przyłączył się w całości do wniosku.

(pismo k 31)

Uczestniczki B. B. (2) i A. Z. (1) wniosły o zaniechanie zniesienia współwłasności i dokonanie podziału quoad usum czyli zgodnie z podziałem fizycznym , który istnieje pomiędzy stronami .

(pismo B. k 35-38 , pismo A. Z. k 49-52)

Pełnomocnik uczestniczek B. B. i A. Z. (1) pismem z dnia 22 kwietnia 2013 roku sprecyzował stanowisko uczestniczek twierdząc , że zniesienie współwłasności nie leży w interesie żadnej ze stron . W przypadku jego dokonania wniósł o takie zniesienie współwłasności, które polegałoby na wydzieleniu odrębnej własności lokali , w wyniku której zostałyby wydzielony lokal na parterze wraz z dużym garażem i małym przylegającym do dużego który byłby przyznany B. B. i A. Z. (1) po 1/2 oraz lokal na piętrze wraz z małym garażem nieprzylegającym do dużego dla wnioskodawczyni i W. C. po 1/2 lub w częściach , stosownie do stanowiska tych uczestników . Ponadto uczestniczki wniosły o dokonanie takiego podziału nieruchomości do użytkowania , który odpowiadałby dotychczasowemu użytkowaniu i tak wnioskodawczyni i uczestnikowi W. C. miałyby być przyznana część nieruchomości pomiędzy ulicą (...) a budynkiem mieszkalnym oraz mały garaż nieprzylegający do dużego garażu , natomiast uczestniczkom B. B. i A. Z. (1) część działki pomiędzy dużym garażem a ulicą (...) . Pozostała część nieruchomości pozostawałaby do wspólnego użytkowania dla wszystkich uczestników .

Pełnomocnik uczestniczek wniósł również o zasądzenie od wnioskodawczyni i W. C. na rzecz B. B. i A. Z. (1) stosownej dopłaty z tytułu poniesionych nakładów na nieruchomość , w tym poniesienia wyższych kosztów budowy domu mieszkalnego , które w przypadku uczestniczek wyniosły 60 % , kosztów budowy dużego garażu oraz małego garażu przyległego do dużego , poniesionych w całości przez B. B. (2) i jej męża J. B. (1) , kosztów remontu klatki schodowej w kwocie 1500 zł oraz schodów wejściowych w kwocie 300 zł poniesionych przez uczestniczki . Ponadto uczestniczki wniosły o zasądzenie na ich rzecz kwoty 15.000 zł tytułem pobierania w okresie od 1979 roku do 2011 roku ciepłej wody .

Pismem z dnia 4 lipca 2013 roku pełnomocnik uczestniczek doprecyzował żądanie w zakresie podziału nieruchomości do wspólnego użytkowania poprzez zapewnienie uczestniczkom dostępu do ich okna w piwnicy od strony ulicy (...) w celu wrzucania węgla oraz dostęp do znajdującego się od strony ulicy szamba , a także ustanowienia służebności w stosunku do lokalu znajdującego się na piętrze przez umożliwienie właścicielowi mieszkania na parterze dostania się na dach poprzez balkon na piętrze .

(pismo pełnomocnika uczestniczek k 153-155 , pismo k 187)

Pełnomocnik wnioskodawczyni nie wyrazili zgody na taki sposób wyjścia ze współwłasności , który zmierzałby do wydzielenie odrębnej własności lokali

(pismo pełnomocnika wnioskodawczyni k 308)

Pismem z dnia 14 czerwca 2016 roku pełnomocnik wnioskodawczyni zanegował wszelkie wyliczenia nakładów na budowę domu i pomieszczeń gospodarczych wskazanych przez uczestniczki . Działanie inne niż przyznanie S. C. (1) prawa do nieruchomości za spłatą uczestniczek stanowiłoby rażące pokrzywdzenie - jako jedynej pozostającej przy życiu osobie faktycznie budującej dom i stanowiłoby pozostawienie zaprzepaszczenia dorobku jej życia . Wobec tego pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł ostatecznie o przyznanie S. C. (1) całej nieruchomości z obowiązkiem spłaty , po uwzględnieniu przynależnych S. C. (1) należności wynikających z wykorzystywania przez uczestniczkę nieruchomości w stopniu większym niż 50 % powierzchni nieruchomości gruntowej i naniesień na niej się znajdujących .

Pismem z dnia 30 sierpnia 2016 roku złożonym na rozprawie w dniu 31 sierpnia 2016 roku wnioskodawczyni i uczestnik W. C. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od uczestniczek użytkowania bez tytułu prawnego udziału ponad 50 % w działce gruntu i naniesień garażowych

(pismo k 399-408)

Ostatecznie pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł o przyznanie całej nieruchomości wnioskodawczyni ze spłatą na rzecz uczestniczek tylko z nakładów, które zostały pokryte przez uczestniczki tzn związane z budową dużego garażu. Dodatkowo wniósł o dokonanie podziału majątku byłych małżonków S. i S. C. (1) ponieważ podział taki po śmierci S. C. (1) nie został przeprowadzony.

Pełnomocnik uczestnika W. C. przyłączył się do stanowiska pełnomocnika wnioskodawczyni tak w zakresie podziału majątku jak i sposobu zniesienia współużytkowania wieczystego. Uczestnik oświadczył również, że swój udział wynikający ze spadkobrania po S. C. (1) chce przekazać matce S. C. (1) bez spłaty na jego rzecz.

Pełnomocnik uczestniczek podtrzymał stanowisko co do zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie odrębnych własności lokali i przyznanie lokalu na parterze uczestniczkom w częściach wynikających z obecnych udziałów, a lokalu na piętrze S. C. (1). Wniósł również o dokonanie w niniejszym postępowaniu podziału majątku po B. B. i J. B. (1) oświadczając, że podział taki nie został przeprowadzony. Wniósł o zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczek kwoty 44.552 zł tytułem spłaty i wynagrodzenia za korzystanie przez wnioskodawczynię z ciepłej wody.

(protokół rozprawy k 487-488)

Uczestnik Gmina M. O. przyłączył się do wniosku o zniesienie współwłasności co do zasady nie wypowiadając się co do jego sposobu

(pismo uczestnika k 76)

Postanowieniem z 22 listopada 2012 roku wnioskodawczyni S. C. (1) została zwolniona od kosztów sądowych w całości. Zwolnienie to zostało cofnięte przez Sąd postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2013 roku

(postanowienia : k 30, 158)

Między stronami została przeprowadzona bezskuteczna mediacja sądowa.

(protokół k 88)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Nieruchomość stanowiąca przedmiot wniosku położona jest w O. przy ulicy (...) i ma urzędzoną księgę wieczystą (...). Według odpisu z tej księgi wieczystej właścicielem działki budowlanej nr (...) o obszarze 0,0516 ha jest Gmina M. O. Działka o obecnym numerze ewidencyjnym (...) została oddana w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem pod zabudowę domem mieszkalnym do dnia 19 marca 2075 roku. Jako współużytkownicy wieczystości ujawnieni są S. i S. małżonkowie C. do wspólności ustawowej małżeńskiej w 1/2 części oraz B. B. (2) do 1/8 części i A. Z. (1) do 3/8 części. W dziale III księgi wpisana jest wzmianka o wszczęciu egzekucji z udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu S. i S. C. (1) wynoszącego 1/2 części przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu C. K. w sprawie I Km 1750/08 z wniosku wierzyciela (...) Banku Spółdzielczego w M. .

(odpis z księgi wieczystej k 18-24)

Aktem notarialnym z dnia 19 marca 1976 roku (...) Skarb Państwa oddał S. i S. małżonkom C. do ich wspólności ustawowej nieruchomość położoną w O. przy ulicy (...), stanowiącej działkę budowlaną o obszarze 5 arów 37 metrów kwadratowych oznaczoną nr 3400. Obecnie działka ta ma numer (...). Działka jako niezabudowana została przeznaczona do oddania w użytkowanie wieczyste na podstawie decyzji Naczelnika Miasta Z. z dnia 17 października 1975 roku na 99 lat, czyli do dnia 19 marca 2075 roku z przeznaczeniem na budowę domu jednorodzinnego, przy czym rozpoczęcie budowy domu miało nastąpić najpóźniej w ciągu dwóch lat, a ukończenie w ciągu czterech lat od zawarcia umowy notarialnej.

Początkowo małżonkowie C. mieli w planach wybudowanie domu samemu . Po wykupieniu działki zwrócił się do nich brat S. J. B. z propozycją wybudowania domu wspólnie , tym bardziej , że J. B. (1) chciał się ożenić . Państwo C. zgodzili się na propozycje J. B. (1) .

(zeznania S. C. (1) k 488 , B. B. k 493,)

W dniu 22 lutego 1977 roku S. C. (1) zwrócił się do Urzędu Miasta O. o zgodę na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego w 1/2 części na rzecz brata jego żony- J. B. (1) , ponieważ wspólnie chcieli zainwestować i wybudować budynek mieszkalny , co zmniejszyłoby koszty .

W dniu 26 lutego 1977 roku Naczelnik Miasta O. wyraził zgodę na przeniesienie prawa użytkowania wieczystego 1/2 niepodzielnej części działki w O. oznaczonej nr (...) przez S. i S. C. (1) na rzecz J. B. (1) z przejściem części obowiązków wynikających z umowy notarialnej (...) z dnia 19 marca 1976 roku .

W dniu 10 maja 1977 roku aktem notarialnym (...) S. i S. C. (1) darowali udział w 1/2 części w niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) na rzecz J. B. (1) .

(pismo do (...) k 100 , akt notarialny k 40-42, decyzja k 39 , umowa darowizny Rep A nr (...)k 101-102)

S. C. (1) od 21 listopada 1959 roku do 18 maja 1965 roku pracowała w gospodarstwie rolnym rodziców A. i H. B., gdzie była zameldowana we wsi M. od 28 listopada 1943 roku do 6 kwietnia 1966 roku . Od 23 czerwca 1966 roku do 15 sierpnia 1977 roku pracowała w Zakładach (...) „ przy obróbce surowców włókienniczych i ich przędzeniu , a od 23 stycznia 1978 roku do 27 kwietnia 1990 roku pracowała w Zakładach (...) „ w O. w charakterze prasowacza z płacą 86 zł na godzinę plus premia .

(świadectwo pracy k 375 , oświadczenie k 376 świadectwo k 454 , k 317)

S. C. (1) był zatrudniony w Zakładach (...) „ w Ł. w okresie od 17 lipca 1968 roku do 31 sierpnia 1977 roku w pełnym wymiarze czasu pracy w charakterze przędzarza – koordynatora (brak danych o wynagrodzeniu)

(świadectwo pracy k 378, 379)

S. C. (1) dostała również spłatę od brata J. , a jej mąż spłatę z gospodarstwa z K. .

(zeznania świadka Z. W. k 183 , J. B. (2) k 184 ,)

J. B. (1) mieszkał w domu rodzinnym w M. , gdzie rodzice jego mieli gospodarstwo rolne . Ojciec jego zmarł w 1945 roku , gospodarstwo rolne około 18 ha prowadziła matka H. . W rodzinie było pięcioro dzieci : J. B. (1) , S. C. (1) , J. B. (3) , który przejął gospodarstwo rolne po matce w latach osiemdziesiątych , W. B. oraz Z. W. .

Pod koniec lat 1970 –tych J. B. (1) kupił samochód dostawczy „ Stara „ i nim zbierał od rodziny albo kupował od rolników warzywa , które następnie woził na rynki w Ł. , W. , P. , S. . Było to na owe czasy opłacalne zajęcie . Za odebrane od rolników warzywa J. B. (1) rozliczał się od razu .

(zeznania świadka Z. W. k 183 , J. B. (2) k 185 , S. P. k 193 M. G. k 195 , J. B. (4) k 219 odw , Z. K. k 220 , L. W. k 220)

J. B. (1) zawarł związek małżeński z B. P. (obecnie B.) w dniu 29 października 1977 roku . B. B. (2) otrzymała od matki pieniądze na wykończenie domu . Matka B. – S. P. odstąpiła córce i zięciowi 1 ha ziemi , aby mieli gdzie uprawiać warzywa na własne potrzeby i na handel . Sama dawała też warzywa na handel .

(akt małżeństwa k 467 zeznania świadka S. P. k 192, E. A. k 194 , L. W. k 220)

Dom na nieruchomości w O. był budowany od 1977 roku przez dwa lata . Do budowy domu zostali wynajęci murarze i pomocnicy , którzy nocowali u siostry wnioskodawczyni i J. Z. W. . Ona również pomagała w ten sposób że robiła im posiłki . Posiłki dla pracujących robiła również S. C. (1) , która przychodziła na budowę i wszystkiego doglądała .

(zeznania świadków : Z. W. k 182, E. A. k 195)

Murarzy wynajęli J. B. (1) i S. W. murarzom było wypłacane albo przez J. B. (1) albo przez S. C. (1) . Przy zalaniu stropów pomagała całą rodzina .

(zeznania świadków : E. A. k 193 , M. G. k 195)

(...) na budowę były kupowane wspólnie przez S. C. (1) i J. B. (1) i przywożone albo przez dostawcę ze składu budowlanego albo przez J. B. (1) , który miał duży samochód dostawczy

(świadek J. G. (1) k 219 , zeznania B. B. k 493)

W dniu 20 marca 1979 roku S. C. (1) złożył do Urzędu Miasta O. zawiadomienie o oddaniu obiektu budowlanego do użytku .

(zawiadomienie k 44)

Po wybudowaniu domu mieszkalnego obydwie rodziny ustaliły , że J. B. (1) ze swoją rodziną ze względu na to , że urodziło mu się dziecko, zajmie cały parter budynku , a państwo C. całe piętro budynku .

(zeznania S. C. (1) k 490 , B. B. k 492)

Po wybudowaniu domu J. B. (1) rozpoczął zarejestrowaną działalność gospodarczą transportową .Woził ludziom towary , materiały budowlane . Po” S.” miał inne samochody ciężarowe tj I. i J. . Wówczas J. B. (1) wybudował duży garaż , potrzebny mu do trzymania i napraw dużego samochodu . Do dużego garażu wspólnie J. B. (1) i S. C. (1) dobudowali dwa małe garaże . Jeden garaż bezpośrednio przylegający do dużego był wykorzystany przez J. B. (1) , trzymał tam samochód osobowy . Wówczas doprowadził do obu pomieszczeń światło . Drugi z mniejszych garaży wykorzystywała rodzina C. .

(zeznania świadka G. K. k 197 , J. G. (1) k 218 odw , R. S. k 220)

Ogrodzenie zostało postawione wspólnie po wybudowaniu domu

(świadek J. G. k 281 odw .)

Koszt budowy domu został wyszacowany na około 780.000 złotych . S. C. (1) otrzymała spłatę od matki za gospodarstwo rodziców ok. 100.000 zł , , a jej mąż spłatę od swojej rodziny spłatę również 100.000 zł . Z kolei B. B. (2) w prezencie od swojej matki z okazji ślubu otrzymała ok. 250.000 zł . Małżonkowie C. zaciągnęli również kredyt hipoteczny na 140.000 zł .

(zeznania S. C. (1) k 161, 488-490, zeznania B. B. k 493, świadek S. P. k- 192)

J. B. (1) zmarł w dniu 24 kwietnia 1990 roku . Ostatecznie spadek po nim na podstawie ustawy nabyła żona B. B. (2) oraz dzieci A. B. (1) (obecnie Z.) , M. B. i G. B. po 1/4 części spadku każdy z nich .

(postanowienie z akt sprawy I Ns 340/90 k 116)

Przed notariuszem S. R. w dniu 27 stycznia 2009 roku spadkobiercy J. B. (1) dokonali działu spadku , w wyniku którego M. B. otrzymał prawa do nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) , natomiast G. B. i M. B. przekazali swoje udziały w nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) A. Z. (1) .

(akt notarialny umowy o dział spadku i umowy darowizny (...))

S. C. (1) zmarł 20 stycznia 2010 roku , a spadek po nim nabyła żona S. C. (2) z domu B. i syn W. C. po 1/2 części spadku każdy z nich

(postanowienie spadkowe k 4)

W dniu 26 października 2012 roku przedstawiciele Urzędu Miejskiego dokonali oględzin nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) ustalając pomiary budynku mieszkalnego , budynków gospodarczych . Według tych ustaleń państwo C. użytkowali garaż - 18 m kw , I piętro – 75 m kw i piwnice – 37 m kw . B. B. (2) i P. Z. użytkowały garaż -20,50 m kw i pozostałe pomieszczenia 64 m kw , parter budynku mieszkalnego – 75 m kw oraz piwnicę 41 m kw

(protokół z oględzin k 43)

W dniu 21 lutego 2012 roku A. Z. (1) zwróciła się do O. Przedsiębiorstwa (...) w O. o rozdzielenie instalacji wodociągowej na wspólnej nieruchomości . (...) wskazał na konieczność spełnienia warunków technicznych umożliwiających takie rozdzielenie tj konieczność przebudowy istniejącego przyłącza w sposób umożliwiający niezależne zasiedlanie wewnętrznej instalacji wodociągowej każdego ze współwłaścicieli oraz wybudowanie w odległości 1 mb od linii rozgraniczającej nieruchomość od ulicy (...) wodoszczelnej studni wodomierzowej z betonowych prefabrykatów z dwoma niezależnymi zestawami wodomierzowymi .

(pismo k 103)

Na parterze budynku znajduje się 6 pomieszczeń mieszkalnych tj. przedpokój , kuchnia , łazienka i trzy pokoje o łącznej powierzchni użytkowej 72,30 m kw . Wszystkie te pomieszczenia mieszkalne są zajmowane przez B. B. (2) i A. Z. (1) .

Na piętrze budynku jest również 6 pomieszczeń mieszkalnych tj. przedpokój , kuchnia , łazienka , przy pokoje i balkon o łącznej powierzchni użytkowej 72,40 m kw . Budynek nie ma strychu .

W piwnicy są cztery pomieszczenia , z czego dwa pomieszczenia piwniczne są wykorzystywane przez wnioskodawczynię i uczestnika W. C. – piwnica nr (...) i (...) , oraz dwa wykorzystywane przez uczestniczki – piwnica nr (...))

Pomieszczeniami wspólnymi dla budynku jest klatka schodowa prowadząca zarówno do piwnicy jak i na piętro budynku zajmująca 19,60 m kw powierzchni . Po uwzględnieniu pomieszczeń piwnicznych powierzchnię jaką będzie przynależało do wnioskodawczyni wynosi 105,50 mk w (72,40 + 33.10) , a powierzchnia jaką będzie przynależna uczestniczkom wyniesie 111,30 m kw (72,30 + 39) . Wysokość udziałów przy tak ustalonej powierzchni użytkowej wynosi dla lokalu na parterze (...) , a dla lokalu na piętrze (...) .

Klatka schodowa jest częścią wspólną ponieważ uczestniczki B. B. (2) i A. Z. (1) korzystają z niej schodząc do piwnicy . Nawet bez dodatkowego nakładu inwestycyjnego polegającego na przebudowie wejścia w celu innego korzystania z zejścia do piwnicy z ewentualnym wykonaniem dodatkowych schodów istnieje możliwość podziału i zniesienia współwłasności w oparciu o istniejącą klatkę schodową

(opinia biegłego sądowego J. K. (1) k 286-305 opinia uzupełniająca k 351)

Nieruchomość jest ogrodzona . Od strony wschodniej znajduje się furtka, z której korzystają wszyscy mieszkańcy , w kierunku zachodnim jest brama wjazdowa , z której również korzystają wszyscy mieszkańcy .

Część posiadana przez wnioskodawczynię zawiera 123 m kw i jest to ogród znajdujący się od strony ul . (...) oraz 22 m kw jako część budynku gospodarczego . Na szkicu podziału części te zostały oznaczone kolorem brązowym jako obszar pomiędzy punktami A-B-C-E-D oraz I-J-L-K .

Część posiadana przez uczestniczki to obszar 107 m kw to część nieruchomości , na której posadowione są budynki gospodarcze oraz grunt przylegający do nich od ul. (...) oraz od strony granicy z działką (...). Na szkicu podziału części te zostały oznaczone kolorem niebieskim jako obszar pomiędzy punktami F-G-H-K-L-Ł-M

Teren wspólny oznaczony na szkicu kolorem zielonym o powierzchni 264 m kw to teren pod budynkiem mieszkalnym , plac utwardzony pomiędzy bramą a budynkami gospodarczymi oraz teren zielony , wzdłuż którego jest utwardzone przejście od furtki do budynku mieszkalnego .

(opinia biegłej M. R. k 327-324 oraz k 339)

Wartość rynkowa nieruchomości to 263.070 zł , w tym wartość prawa użytkowania wieczystego wynosi 30.873 zł , wartość budynku mieszkalnego 200.498 zł, wartość garażu (...) 8 m kw – 5.704 zł , wartość garażu (...) m kw – 6.747 zł , wartość garażu dla dużych samochodów z pomieszczeniem magazynowym 19.248 zł .

Wartość poszczególnych lokali po ich wyodrębnieniu we własności wynosi : wartość lokalu na parterze to 121.147 zł a wartość lokalu na piętrze 107.472 zł .

Budynek mieszkalny pod względem funkcjonalnym został podzielony w użytkowaniu na dwie części tzn parter i piętro , które użytkowane są jako dwa oddzielne lokale . W piwnicy zainstalowano dwa piece centralnego ogrzewania na paliwo stałe , każdy służący ogrzewaniu jednego z lokali . Przy każdym z pieców znajduje się oddzielny bojler na ciepłą wodę użytkową .

Lokal na piętrze posiada 72,40 m kw , natomiast na parterze 72,30 m kw . Pod względem rozkładu i wielkości pomieszczeń są to praktycznie jednakowe lokale . Niewielka różnica wynika z różnicy w powierzchni przedpokoi w obydwu lokalach .

Ponieważ każdy z lokali użytkowany jest samodzielnie lokale te różnią się pod względem stanu technicznego i standardu wykończenia . Lokal na piętrze jest w średnim stanie technicznym . W dwóch pokojach i przedpokoju podłogi są wyłożone panelami , a ściany i sufity wykończone gładziami gipsowymi . W przedpokoju ściany są wykończone boazerią drewnianą . W trzecim pokoju podłoga jest z drewnianych desek . Okna wymienione są na szyby zespolone w ramach z PCV , stolarka wewnętrzna starego typu . Ściany klatki schodowej obłożone są boazeria z płyt MDF . W łazience zainstalowany bojler elektryczny na ciepłą wodę .

Lokal na parterze jest w znacznie lepszym stanie technicznym , po niedawnym remoncie , za wyjątkiem jednego pokoju , w którym pozostała stara podłoga drewniana i stare drewniane okno . W pozostałych pokojach położone są panele , w kuchni , łazience i przedpokoju podłoga jest wyłożona płytkami terakotowymi . We wszystkich pomieszczeniach poza jednym pokojem są wymienione okna na szyby zespolone w ramie z PCV . Wszystkie drzwi wewnętrzne wymienione są na nowe wraz z ościeżnicami .

Koszt pobierania ciepłej wody za okres od 1979 roku do 2011 roku przy uwzględnieniu przeciętnego zużycia ciepłej wody w gospodarstwie domowym na poziomie 43 m sześć w skali roku wynosi 22.944 zł

(opinia biegłego M. J. k 396)

Wartość lokali została określona poprzez udział wartości poszczególnych lokali w wartości całej nieruchomości z uwzględnieniem różnic wynikających ze zróżnicowaniach cech poszczególnych lokali . Każdy z lokali ma jednakową powierzchnię . Powierzchnia balkonów nie jest zaliczana do powierzchni użytkowej lokalu . Cechą różniącą lokale jest również położenie na konkretnej kondygnacji , z zaznaczeniem , że pierwsze piętro jest postrzegane jako korzystniejsze od parteru ze względu na mniejszą uciążliwość wynikającą z sąsiedztwa . Ostatnia różnica dotyczy stanu technicznego lokali . Jako podstawę do określenia wartości poszczególnych lokali przyjęto wartość nieruchomości oznaczonej przez biegłego geodetę kolorem zielonym , czyli środkową część nieruchomości z domem mieszkalnym i podjazdami do garaży .

Wartość lokalu na parterze wynosi 121.147 zł natomiast wartość lokalu na piętrze wynosi 107.472 zł

Uczestniczka B. B. (2) i A. Z. (1) czyniły remonty w swojej części parterowej domu . Remont został przeprowadzony w 2005- 2007 wraz z remontem okien oraz remont łazienki kuchni z kładzeniem terakoty , glazury i podłóg w 2011 .

Złożone przez uczestniczki paragony i rachunki dotyczą okresu 2003, 2005 dotyczą zakupu fug ,listew (k 233,235, 236) , glazury brodzika , grzejników (k 242,243, 247) , parapety , remont okien (k 238, 237, 251) panele podłogowe k 257,258) , montaż drzwi w budynku mieszkamym (k 265)

W 2002 roku został przeprowadzony remont bramy . Remont był przeprowadzony wspólnie przez obie rodziny .

(Rachunek za remont bramy k 232 na kwotę 170 zł, zeznania S. C. (1) k 490, zeznania B. B. k 492))

Sąd nie dał wiary twierdzeniom wnioskodawczyni i jej syna W. C. , że środki finansowe na budowę domu pochodziły wyłącznie od małżonków C. natomiast brat wnioskodawczyni J. B. (1) został dopisany do działki jedynie z litości , aby mieć stałe miejsce zameldowania w mieście . Przeczą temu zeznania świadków E. A. , który był zatrudniony przez J. B. (1) i S. C. (1) jako murarz i potwierdza fakt, że oboje zatrudnili go w tym charakterze, a wynagrodzenie było mu wypłacane przeważnie przez J. B. (1) . Sąd przyjął za udowodniony fakt, że S. C. (1) dostała od brata spłatę za gospodarstwo , jak również spłatę taką otrzymał jej mąż od swojej rodziny . Kwota ta jednak nie była wystarczająca skoro małżonkowie C. zaciągnęli również kredyt hipoteczny . Stąd Sąd wywodzi wniosek , że inwestycja w postaci budowy domu była od początku planowana jako wspólna inwestycja obydwu rodzin.

Sąd odmówił również wiary zeznaniom wnioskodawczyni , że samochód S. , którym jeździł J. B. (1) był własnością jej brata J. . O fakcie kupna tego samochodu wyłącznie przez J. B. (1) zeznał świadek L. W. . Poza tym za faktem , że był to samochód J. B. (1) , którym zarabiał na życie i budowę domu przemawiają również zasady logiki . Jednym dysponentem tego samochodu był bowiem J. B. (1) , który w ramach współpracy rodzinnej i sąsiedzkiej sam albo z pozostałymi członkami rodziny jeździł do gospodarzy po wsiach , skupował warzywa , a następnie jeździł do Ł. albo do innych dużych miast w Polsce i handlował warzywami . Nie jest to okoliczność kwestionowana przez wnioskodawczynię , a potwierdzona przez wszystkich zeznających świadków . Poza tym J. B. (3) nie miał prawa jazdy , więc mało prawdopodobnym jest aby kupował samochód dla swoich potrzeb zarobkowych , a wykorzystywał brata jako kierowcę . Sąd uznał , że był to , jak na czasy w których handel ten się odbywał, dobry i opłacalny sposób na zarobek . To z kolei dało powód do uznania przez Sąd , że J. B. (1) miał pieniądze na dołożenie się do wspólnej inwestycji budowy domu ze swoją siostrą . Sąd nie dyskwalifikuje bowiem twierdzenia S. C. (1) , że miała zaoszczędzone pieniądze na budowę domu , bowiem zarówno ona jak i jej mąż pracowali przed budową jak i później i dobrze zarabiali będąc robotnikami fizycznymi w dużych zakładach przemysłowych . Oboje byli bowiem robotnikami zatrudnionymi w zakładach bawełnianych i dziewiarskich i z pewnością mogli zaoszczędzić pieniądze na budowę domu , tym bardziej że mieszkając w gospodarstwie matki nie wydawali pieniędzy na utrzymanie . W tym jednak kontekście sąd nie dał wiary twierdzeniem S. C. (1) , że miała tyle zaoszczędzonych pieniędzy , że sama mogła ten dom wybudować . Skoro tak , pozbawionym logiki jest dopisanie brata do własności działki zaraz na samym początku inwestycji oraz , co jest szczególnie znamienne, godzenie się od samego momentu zamieszkania we wspólnym domu na zamieszkiwanie brata J. z jego małżonką i dziećmi przez cały czas życia brata , a nawet kilkanaście lat po jego śmierci . Znamienne jest również i to , że w chwili zamieszkania przez obydwie rodziny to brat J. B. (1) , który według twierdzeń wnioskodawczyni był dopisany do działki z litości wybrał , którą część domu zajmie . Natomiast dom został tak wybudowany , aby zamieszkały w nim dwie rodziny , bowiem od samego początku były przewidziane odrębne systemy ogrzewania poprzez zainstalowanie odrębnych pieców .

Należy również wskazać , że wbrew twierdzeniom W. C. , biorąc pod uwagę datę zakupu działki i rozpoczęcia budowy tj 1976 – 1977 rok B. B. (2) wprawdzie nie była jeszcze małżonką J. , bowiem ślub ich odbył się w październiku 1977 roku , ale patrząc na rok oddania budynku do użytku czyli 1979 rok , przez okres budowy domu , jego wykończenia, a następnie budowy ogrodzenia i pomieszczeń garażowych byli już małżeństwem ,a więc wspólnie przyczyniali się do

powstania nakładów . Nie przeszkadza temu fakt , że B. B. (2) przez okres budowy domu była na budowie tylko dwa razy .

Sąd nie kwestionuje faktu spłacenie S. C. (1) przez jej brata J. B. (3) z gospodarstwa matki , tym niemniej nie była to tak istotna spłata , która uzasadniałaby posiadanie przez nią dużej kwoty pieniężnej. Niewątpliwie spłata ta mogła nastąpić w okresie po albo w krótkim czasie przed przejęciem gospodarstwa przez J. B. (3) od jego matki H. , lecz nastąpiło to po budowie domu , o czym zeznawał J. B. (2) (k 185) albo nie była to znacząca kwota skoro o spłacie na swoją rzecz zeznająca w sprawie Z. W. powiedziała , że to były grosze . (k 184)

Sąd przesłuchał w sprawie wszystkich zgłoszonych przez strony świadków . Ponownie został przesłuchany świadek J. B. (2) na okoliczność pochodzenia materiałów budowlanych na budowę dużego garażu , ponieważ przy sporze co do ich pochodzenia i finansowania okoliczność ta nie była przedmiotem jego przesłuchania w dniu 24 czerwca 2013 roku (k 184) . Natomiast sąd oddalił wniosek o przesłuchanie tego świadka na okoliczności wykazane w piśmie pełnomocnika wnioskodawczyni z dnia 14 czerwca 2016 roku ponieważ ocena zeznań innych świadków należy do sądu , a nie może być przeprowadzona przez innego świadka.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie ponowne świadka J. G. (2) , który zeznawał w dniu 4 marca 2014 roku (k 218 odw) , również na okoliczność budowy dużego garażu i potwierdził , że garaż ten był budowany przez J. B. (1) . Sąd pominął w materiale dowodowym oświadczenia złożone przez P. G. , R. W. , K. D. i H. W. (k 406, 441-443, 447) bowiem według zasady bezpośredniości przeprowadzenia dowodów świadkowie ci powinni zeznawać przed sądem , z możliwością zadawania im pytań przez wszystkie strony postępowania .

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadków A. B. (2) i Z. W. na okoliczność zdarzenia do jakiego doszło między stronami na spornej nieruchomości w dniu 27 lipca 2016 roku , bowiem zdarzenie , to będące wyrazem istnienia głębokiego sporu między stronami , między innymi z udziałem policji oraz jego szczegółowy przebieg nie były przedmiotem tego postępowania.

Sąd zważył , co następuje :

Przedmiotem postępowania jest zniesienie współużytkowania wieczystego działki gruntu oraz zniesienie współwłasności naniesień budowlanych na działce w postaci budynku mieszkalnego i innych naniesień budowlanych znajdujących się na gruncie . W księdze wieczystej (...) ujawnione jest wyłącznie prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) .

Zgodnie z treścią art. 235 kc budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowi jego własność . To samo dotyczy budynków i innych urządzeń , które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste . Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym .

Przepis ten dał podstawę do przyjęcia , że współużytkownicy wieczystości , którzy wywodzą swoje prawa z tego wieczystego użytkowania są współwłaścicielami budynków i urządzeń znajdujących się na tej działce w takich samych częściach jak ich ujawnione prawa użytkowania wieczystego . Jest to istotne ustalenie zwłaszcza w sytuacji , gdy sposobem zniesienia współwłasności jest ustanowienie odrębnych własności lokali . Budynki wzniesione na gruncie oddanym we współużytkowanie wieczyste stanowią współwłasność użytkowników wieczystych . Nawet gdy budynek został wzniesiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste kosztem jednego ze współużytkowników stanowi współwłasność wszystkich współużytkowników wieczystych (uchwała Sądu najwyższego z dnia 8 lipca 1966 III CZP 43/66 OSN 1966 nr 12 poz. 211) .

W księdze wieczystej (...) są ujawnienie prawa S. i S. małżonków C. do 1/2 części . Wraz ze śmiercią S. C. (1) ustała wspólność ustawowa małżonków . W związku z tym koniecznym stało się dokonanie podziału majątku wspólnego małżonków C. , co nie było przedmiotem wcześniejszego innego postępowania bądź uzgodnień pozasądowych stron .

Wobec wniosku o dokonanie takiego podziału majątku sąd ustalił, że w skład majątku wspólnego S. i S. małżonków C. wchodził udział w 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) oraz udział w 1/2 części we własności budynków i urządzeń posadowionych na tej działce. Zgodnie ze stanowiskiem S. C. (1) i W. C. udział małżonków był równy. Spadkobiercami S. C. (1) zgodnie z postanowieniem Sądu z dnia 20 czerwca 2012 roku w sprawie I Ns 637/12 jest S. C. (1) i W. C.. Ponieważ W. C. swój udział wynikający ze spadkobrania po ojcu przekazał w niniejszej sprawie matce sąd dokonał również działu spadku po S. C. (1), do którego zaliczył udział w 1/4 części w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) oraz w takim samym udziale we własności budynków i urządzeń.

Prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) w 1/2 części było nabyte przez J. B. (1) jako jego majątek przed małżeństwem, stanowił więc jego osobisty majątek. Po śmierci J. B. (1) jego spadkobiercy dokonali notarialnego działu spadku aktem notarialnym Rep(...), zgodnie z którym między spadkobiercami ustawowymi J. B. (1) tj B. B., A. Z. (1), M. B. i G. B. doszło do rozporządzenia udziałami w nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) i udziałami we współużytkowaniu wieczystym działki nr (...). Zgodnie z tym działem spadku po J. M. B. i G. B. swoje udziały wynoszące po 1/8 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanej działki gruntu nr (...) przekazali siostrze A. Z. (1). W księdze wieczystej (...) ujawnieni zostali A. Z. (1) na podstawie postanowienia spadkowego i działu spadku natomiast B. B. (2) na podstawie spadkobrania po mężu.

Zgodnie z treścią art. 211 kc 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 pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znacznie zmniejszenie jej wartości. Zasadą wynikającą z tego przepisu jest to, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Podział fizyczny rzeczy jest bowiem podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Pogląd ten jest ugruntowany stanowiskiem zarówno doktryny, jak i judykatury (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1978 III CRN 214/78 LEX nr 8143, z dnia 16 listopada 1993 I CRN 176/93 LEX nr 158139, z dnia 29 lipca 1998 II CKN 748/97 LEX nr 786600,).

Jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę albo sprzedania stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Jeżeli brak jest uzgodnionego przez zainteresowanych sposobu podziału, to organ rozstrzygający, w zasadzie dopiero gdy podział fizyczny jest niedopuszczalny, może skorzystać z innych sposobów. Trzeba pamiętać o tym, że podział fizyczny rzeczy jest z reguły najbardziej sprawiedliwy i pożądany zwłaszcza dla niezamożnych współwłaścicieli. Unika się w ten sposób obciążania ich wysokimi, częstokroć nierealnymi spłatami.

W niniejszej sprawie sąd zdecydował o dokonaniu zniesienia współwłasności poprzez podział fizyczny skutkujący wydzieleniem odrębnych własności lokali. Wynika to przede wszystkim z tego, że wbrew żądaniom strony wnioskującej i uczestnika W. C., sąd poczynił odmienne ustalenia co do faktu przypadającego każdemu z uczestników prawa do współużytkowania wieczystego działki gruntów i współwłasności budynków stanowiących odrębną od gruntu własność. Zmieniało to w sposób diametralny sytuację prawną S. C. (1), która liczyła się tylko z koniecznością spłaty B. B. i A. Z. (1) z budynku dużego garażu. Wnioskodawczyni w ogóle nie brała pod uwagę konieczności spłaty 1/2 części z prawa użytkowania wieczystego i spłaty z połowy wartości budynku mieszkalnego i dwóch budynków garażowych mniejszych. Przy przyjęciu za biegłym M. J. wartości nieruchomości łącznie wartością prawa użytkowania wieczystego i wartością wszystkich naniesień budowlanych jest to wartość 263.070 złotych. Gdyby więc przyznać S. C. (1) całą nieruchomość, powinna spłacić uczestniczki kwotą około 180.000 złotych. Przyjmując za wiarygodne oświadczenia wnioskodawczyni przy składaniu wniosku nie była ona przygotowana finansowo do takiej spłaty, a deklaracja jej syna W. C. też nie dotyczyła spłaty w takiej wysokości.

Skoro sąd miał rozstrzygać o sposobie zniesienia współwłasności uznał za jedynie poprawną i uzasadnioną możliwość wyodrębnienia lokali mieszkalnych według stanu ich faktycznego użytkowania przez dotychczasowych współwłaścicieli. Budynek mieszkalny według opinii biegłego do spraw budownictwa nadawał się do wyodrębnienia tych lokali, bowiem od początku ich budowania istniał faktyczny podział do użytkowania tego budynku na dwie

rodziny . Parter budynku był zajmowany przez rodzinę B . . Mieli oni swoje centralne ogrzewanie , dwie piwnice również użytkowane od początku według swoich ustaleń . Rodzina C. zajmowała natomiast całe piętro . Każda z tych rodzin we własnym zakresie czyniła remonty w swoich mieszkaniach poprzez wymianę okien , malowanie , kładzenie glazury , terakoty . Wszystkie te remonty nie dotyczyły części wspólnej budynku . Wprawdzie uczestniczka B. B. (2) zgłosiła do rozliczenia remont klatki schodowej i naprawę schodów , przedstawiając szereg faktur i rachunków za okres od 2004 roku do 2011 , nie wynika jednak z nich jaki to był faktyczny koszt remontu tych wspólnych części budynku , bowiem szereg rachunków i paragonów dotyczy zakupu materiałów budowlanych , które mogą być wykorzystane do każdego rodzaju remontu . Ponadto należy też wskazać , że wszelkie wydatki związane z eksploatacją części wspólnych w budynku powinny być uzgadniane przez wszystkich współwłaścicieli . Wtedy bowiem w sposób kontrolowany można dochodzić wzajemnego rozliczenia między użytkującymi rzecz wspólną .

Możliwość wyodrębnienia dwóch lokali mieszkalnych nie została zakwestionowana przez biegłego J. K. (2) , który jedynie ze względu na skonfliktowanie stron poddał pod rozważenie możliwość wykonania odrębnego wejścia do budynku dla każdej ze stron oraz wymianę zajmowanych przez strony piwnic . Zaproponowany przez biegłego wariant zniesienia współwłasności zagwarantuje każdej ze stron swobodne i niezakłócone posiadanie wyodrębnionego lokalu oraz możliwość ewentualnego wprowadzenia wyodrębnionej nieruchomości do obrotu prawnego bez zabiegania o zgodę , czy liczenie się z prawami drugiej strony . Da to również uprawnienie uczestniczkom B. B. i A. Z. (1) do poprowadzenia odrębnego przyłącza wodociągowego , co zresztą stało się między innymi przyczyną konfliktu i wystąpieniem z niniejszą ze sprawą do Sądu .

W konsekwencji wyodrębnienia dwóch lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi sąd dokonał rozliczenia finansowego stron . Wartość wyodrębnionych lokali to kwota 228.619 złotych (121.147 zł lokal na parterze + 107.472 zł lokal na piętrze) . Stosownie do wielkości dotychczasowego udziału we współużytkowaniu wieczystym i współwłasności budynków i urządzeń S. C. (1) powinna otrzymać wartość 114.309,50 zł Ponieważ wartość jej lokalu jest mniejsza o 6.837,50 zł sąd nakazał dopłatę od B. B. kwoty 1.709,38 zł ($\frac{1}{4}$ z 6.837,50 zł) i A. Z. (1) 5.128,12 zł ($\frac{3}{4}$ z 6.837,50 zł) stosownie do ich udziałów we współwłasności przyznanego im lokalu i udziału w gruncie .

W ramach rozliczenia stron na skutek zniesienia współwłasności sąd dokonał rozliczenia z tytułu wartości garażu dużego , który według ustaleń sądu był wyłącznym nakładem J. B. (1) . Skoro wartość tego garażu wynosi 19.248 zł , a udział w działce gruntu na skutek wyodrębnienia lokali uległ zmianie i wyniósł dla S. C. (1) (...) części powinna ona rozliczyć się z wartości tego garażu i jej obecnie przypadającego udziału z B. B. i A. Z. (1) . Jest to kwota 9.630,64 zł (19.248 zł : (...) = 1.33 pomnożona przez 7240) z odpowiednim do udziałów zasądzeniem na rzecz B. B. kwotą 2.407,66 zł ($\frac{1}{4}$ z 9.630,64 zł) oraz na rzecz A. Z. (1) kwotą 7.222,98 zł ($\frac{3}{4}$ z 9.630,64 zł) .

Sąd nie dopatrzył się przesłanek uzasadniających ustalenie i zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej ponad udział przypadający uczestniczkom , a tym samym oddalił również wniosek o ustalenie tego wynagrodzenia przez biegłego .

Istota współwłasności wyrażona została w treści art. 195 kc , który stanowi , że własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność) . Z definicji współwłasności wyrażonej w art. 195 kc wynika , że ten stosunek prawnorzeczowy na trzy podstawowe cechy : jedność przedmiotu , wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa . Określenie , że w wypadku współwłasności prawo własności przysługuje kilku osobom niepodzielnie oznacza , że pomimo istnienia takiej współwłasności rzecz nie jest podzielona i żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do fizycznie określonej części rzeczy . Zestawiając udział współwłaściciela z własnością całej rzeczy należy stwierdzić , że prawo własności całej rzeczy przysługuje wszystkim właścicielom niepodzielnie , natomiast udział jest prawem , które należy wyłącznie do współwłaściciela .

Zgonie z treścią art. 206 kc każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie , jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli . Uprawnienie współwłaścicieli do współposiadania rzeczy wspólnej polega na tym , że tak jak każdy inny współwłaściciel może on posiadać całą rzecz i korzystać z niej . Zmiana formy korzystania z

bezpośredniej , a zarazem wspólnej , którą modelowo przewiduje art. 206 kc na formę bezpośrednią lecz rozdzielną (podział quoad usum) stanowi dyspozycję współwłaściciela odnośnie do swego uprawnienia i dlatego żaden ze współwłaścicieli wbrew jego woli nie może go tego uprawnienia pozbawić . Jeżeli jeden ze współwłaścicieli naruszy lub pozbawi drugiego uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy , to narusza art. 206 kc , czyli działa bezprawnie i w związku z tym może ponieść wynikające z tego naruszenia prawne skutki . Zarówno z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 III CZP 9/06 oraz z dnia 13 marca 2008 III CZP 3/08 wyrażono pogląd , że współwłaściciel , który pozbawia innego współwłaściciela współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w sposób określony w art. 206 kc , narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności , a sam w zakresie , w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wyłączający współposiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli rzeczy , działa bezprawnie .

W ramach unormowania zawartego w art. 206 kc nie można racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej „ w granicach udziału „ lub „ ponad udział „ . Współwłaścicielowi nie przysługuje prawo do określonej części rzeczy wspólnej , lecz prawo do posiadania całej rzeczy . Ponieważ zaś każdemu współwłaścicielowi przysługuje takie samo uprawnienie, to każde z nich doznaje ograniczenia w sposobie jego wykonywania przez takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli . Stąd wniosek , że współwłaściciele mogą współposiadać i korzystać z rzeczy wspólnej w takim tylko zakresie , jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli . Współwłaściciele mogą współposiadać i korzystać z rzeczy wspólnej w takim tylko zakresie , jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli . Współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli , korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 kc w sposób wykluczający jego współposiadanie , wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej z zachowaniem przesłanek określonych w art. 224 § 2 lub art. 225 kc (uchwała Sądu najwyższego z dnia 19 marca 2013 III CZP 88/12) .

Dopóki współwłaściciele korzystają z rzeczy zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konkludentny , dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 kc . Taką sytuację mamy w niniejszej sprawie , bowiem między stronami doszło do porozumienia co do sposobu korzystania z pomieszczeń w budynku mieszkalnym i w pomieszczeniach gospodarczych . Oświadczenie woli , wyrażające zgodę na sposób korzystania , lub na podział do korzystania z rzeczy wspólnej może być składane bowiem przez współwłaścicieli w różnym czasie i umowa taka nie ma wymogu żadnej formy szczególnej . Nie jest to umowa zobowiązująca do określonych świadczeń przez poszczególnych współwłaścicieli względem siebie . Jej istotą nie jest wzajemne zaciąganie zobowiązań , lecz odmienne od ustawowego ukształtowanie wykonywania współuprawnienia w odniesieniu do korzystania z rzeczy wspólnej

Między współwłaścicielami doszło do utrwalonego i niezakłóconego ustalenia zakresu użytkowania nieruchomości zarówno w części dotyczącej budynku mieszkalnego jak i garaży wybudowanych na nieruchomości . Zakres korzystania z tych budynków nie był przedmiotem sporu od momentu ich wybudowania , bowiem pomieszczenia garażu dużego i przylegającego do niego garażu małego były w korzystaniu wyłącznym uczestniczek , a z drugiego garażu korzystała wnioskodawczyni . Korzystanie z tych pomieszczeń przez poszczególnych współwłaścicieli nie wyłączało uprawnień każdego z nich . Nie może być więc mowy o ustalaniu wynagrodzenia za korzystanie ponad udział w tym korzystaniu , bowiem nie doszło do naruszenia współposiadania .

Sąd nie dokonał również rozliczenia za korzystanie przez wnioskodawczynię z ciepłej wody kosztem uczestniczek za okres od 1979 – 2011 Uczestniczki w żaden sposób nie udowodniły swojego żądania . Natomiast twierdzenia zawarte w uzasadnieniu tego żądania polegające na tym , że w trakcie instalowania podlicznika wody okazało się , że od licznika jedna rura z ciepłą wodą prowadzi na górę do mieszkania C. (k 165) jest niewystarczająca i nie dająca się pogodzić z faktem , że po odcięciu tej rury w 2011 roku wnioskodawczyni ma nadal ciepłą wodę . Poprowadzenie i wykorzystanie odciętej rury dla potrzeb ogrzewania wody u wnioskodawczyni nie zostało potwierdzone w żaden sposób .

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 510 § 2 kpc . Zgodnie z tym przepisem jeżeli uczestnicy postępowania są w różnym stopniu zainteresowani jego wynikiem lub ich interesy są sprzeczne , sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego uczestnika w całości . O sprzeczności interesów można bowiem

mówić wtedy , gdy jeden z uczestników popiera wniosek , drugi zaś wnosi o jego oddalenie . Tak było w niniejszej sprawie , przy czym stanowisko wnioskodawczynie zmierzało niemal w całości do takiego ustalenia w sprawie , które skutkowałoby przyznaniem przez Sąd , że jedynym współużytkownikiem i właścicielem budynków ma być wnioskodawczynie i jej mąż S. C. (1) z pokrzywdzeniem J. B. (1) . Pełnomocnik uczestniczek wnosił natomiast o oddalenie wniosku , a gdyby miało nastąpić rozstrzygnięcie o sposobie zniesienia współwłasności wniósł do przyjęcia rozwiązania odpowiadającego dotychczasowemu użytkowaniu rzeczy wspólnej i ustanowieniu odrębnej własności lokali . W ostateczności sąd dokonał zniesienia współwłasności uwzględniając dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości uzasadniający w sprawie możliwość wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych , co w istocie nie zmieniło zakresu użytkowania nieruchomości .