

POSTANOWIENIE

Dnia 6 marca 2018 roku

Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Iwona Adamiak-Orłowska

Protokolant: apl. sąd. Ewa Paszkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 lutego 2018 roku w L.

sprawy z wniosku Gminy L.

z udziałem K. M. (1), M. C. (1), D. J. (1), M. J. (1), M. J. (2), M. S. (1), K. C. (1), J. i J. G. (1), R. S. (1), M. S. (2), I. S. (1), K. K. (1), S. S. (1), D. i P. M. (1), M. i K. K. (2), M. N. (1) oraz D. S. (1)

o częściowy dział spadku po A. J. oraz zniesienie współwłasności nieruchomości

postanawia:

I. ustalić, że nieruchomość stanowiąca zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym działkę gruntu, oznaczona numerami ewidencyjnymi (...), o powierzchni 0,1263 ha, położona w L. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi obecnie współwłasność:

1. Gminy L. w udziale we współwłasności w wysokości (...) części;
2. K. M. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części;
3. M. C. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części;
4. D. J. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części;
5. M. J. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części;
6. M. J. (2) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części;
7. M. S. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części;
8. K. C. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części;
9. J. i J. G. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;
10. R. S. (1) i M. S. (2) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;
11. I. S. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części;
12. K. K. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części;
13. S. S. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części;

14. D. i P. M. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;

15. M. i K. K. (2) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;

16. M. N. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części;

17. D. S. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części;

II. dokonać częściowego działu spadku po A. J. oraz zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt I postanowienia, w ten sposób, że ustanowić odrębną własność lokali według wariantu A opinii uzupełniającej z dnia 28 grudnia 2017 roku do opinii technicznej z dnia 1 kwietnia 2017 roku, sporządzonych przez biegłego L. W., stanowiących integralną część orzeczenia i przyznać:

a) na współwłasność na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej M. i K. K. (2) lokal usługowy nr (...), usytuowany w suterenie budynku, składający się z 2 pomieszczeń oraz łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 18,31 m², oznaczony w projekcie rzutu piwnic kolorem niebieskim, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

b) na własność S. S. (1) lokal usługowy nr (...), usytuowany w suterenie budynku, składający się z 3 pomieszczeń oraz łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 32,32 m², oznaczony w projekcie rzutu piwnic kolorem żółtym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...);

c) na współwłasność na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej D. i P. M. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany w suterenie budynku, składający się z przedpokoju, 4 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 72,77 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 3/9 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu piwnic kolorem zielonym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

d) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany w suterenie budynku, składający się z holu z aneksem kuchennym i pokoju o łącznej powierzchni użytkowej 18,48 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 15/4 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu piwnic kolorem czerwonym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

e) na własność D. J. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany w suterenie budynku, składający się z 1 pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 18,80 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 8/7 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu piwnic kolorem granatowym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

f) na współwłasność na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej R. S. (1) i M. S. (2) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, 2 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 65,38 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 5/10 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu parteru kolorem czerwonym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej,

którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

g) na własność M. J. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, 3 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 61,96 m², oznaczony w projekcie rzutu parteru kolorem zielonym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

h) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,64 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 2/12 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu parteru kolorem niebieskim, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

i) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,96 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 20/13 o powierzchni 8,94 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu parteru kolorem różowym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

j) na własność M. J. (2) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,38 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 10/14 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu parteru kolorem żółtym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

k) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,10 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 9/15 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu parteru kolorem zielonym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

l) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,38 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 12/16 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu parteru kolorem czerwonym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

m) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,10 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 9/15 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu parteru kolorem granatowym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

n) na własność M. S. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, 3 pokoi, łazienki, WC i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 65,73 m², oznaczony w projekcie rzutu pierwszego piętra kolorem niebieskim, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

- o) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, 3 pokoi, łazienki i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 61,90 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 7/19 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu pierwszego piętra kolorem żółtym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;
- p) na własność M. C. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, łazienki i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 38,64 m², oznaczony w projekcie rzutu pierwszego piętra kolorem zielonym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;
- q) na własność M. C. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, łazienki i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 38,96 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 16/21 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu pierwszego piętra kolorem różowym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;
- r) na własność M. C. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, łazienki i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 38,38 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 17/22 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu pierwszego piętra kolorem żółtym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;
- s) na własność K. M. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, 2 pokoi, 2 łazienek i 2 kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 76,48 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 19/24 o powierzchni 9,72 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu pierwszego piętra kolorem czerwonym i niebieskim, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;
- t) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, łazienki i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 38,10 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 18/25 o powierzchni 9,98 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu pierwszego piętra kolorem granatowym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;
- u) na własność K. K. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, 2 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 66,33 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 21/26 o powierzchni 9,83 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu drugiego piętra kolorem żółtym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;
- v) na współwłasność na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej J. i J. G. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, 3 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 62,11 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 6/27 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu drugiego piętra kolorem granatowym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

w) na własność I. S. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,64 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 11/28 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, oznaczony w projekcie rzutu drugiego piętra kolorem zielonym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

x) na własność M. N. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,96 m², oznaczony w projekcie rzutu drugiego piętra kolorem niebieskim, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

y) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,38 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 4/30 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie oznaczony w projekcie rzutu drugiego piętra kolorem czerwonym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

z) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,10 m², oznaczony w projekcie rzutu drugiego piętra kolorem ciemnozielonym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

aa) na własność D. S. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,38 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 13/32 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie oznaczony w projekcie rzutu drugiego piętra kolorem żółtym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

bb) na własność K. C. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,10 m², oznaczony w projekcie rzutu drugiego piętra kolorem różowym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

III. zasądzić od Gminy L. na rzecz:

a) D. i P. M. (1) solidarnie kwotę 127.544 zł (sto dwadzieścia siedem tysięcy pięćset czterdzieści cztery złote) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

b) S. S. (1) kwotę 55.394 zł (pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

c) K. C. (1) kwotę 53.330 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta trzydzieści złotych) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

d) D. S. (1) kwotę 48.829 zł (czterdzieści osiem tysięcy osiemset dwadzieścia dziewięć złotych) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

e) M. i K. K. (2) solidarnie kwotę 32.949 zł (trzydzieści dwa dziewięćset czterdzieści dziewięć złotych) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

IV. zasądzić od M. C. (1) na rzecz:

a) M. i K. K. (2) solidarnie kwotę 6.039 zł (sześć tysięcy trzydzieści dziewięć złotych) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

b) M. S. (1) kwotę 6.571 zł (sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt jeden złotych) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

V. zasądzić od M. N. (1) na rzecz M. S. (1) kwotę 13.916 zł (trzynaście tysięcy dziewięćset szesnaście złotych) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

VI. zasądzić solidarnie od R. S. (1) i M. S. (2) na rzecz M. S. (1) kwotę 1.520 zł (tysiąc pięćset dwadzieścia złotych) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

VII. zasądzić od M. J. (2) na rzecz:

a) M. S. (1) kwotę 1.231 zł (tysiąc dwieście trzydzieści jeden złotych) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

b) I. S. (1) kwotę 3.819 zł (trzy tysiące osiemset dziewiętnaście złotych) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

VIII. zasądzić od M. J. (1) na rzecz:

a) D. J. (1) kwotę 4.584 zł (cztery tysiące pięćset osiemdziesiąt cztery złote) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

b) K. K. (1) kwotę 1.229 zł (tysiąc dwieście dwadzieścia dziewięć złotych) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

c) K. M. (1) kwotę 21.780 zł (dwadzieścia jeden siedemset osiemdziesiąt złotych) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

IX. zasądzić solidarnie od J. i J. G. (1) na rzecz K. M. (1) kwotę 410 zł (czteryście dziesięć złotych) tytułem wyrównania udziałów, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

X. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie tytułem wydatków poniesionych tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa:

- a) od Gminy L. kwotę 2.206,15 zł (dwa tysiące dwieście sześć złotych piętnaście groszy);
- b) od K. M. (1) kwotę 547,26 zł (pięćset czterdzieści siedem złotych dwadzieścia sześć groszy);
- c) od M. C. (1) kwotę 778,13 zł (siedemset siedemdziesiąt osiem trzynaście groszy);
- d) od D. J. (1) kwotę 129,12 zł (sto dwadzieścia dziewięć złotych jedenaście groszy);
- e) od M. J. (1) kwotę 384,79 zł (trzysta osiemdziesiąt cztery złote siedemdziesiąt dziewięć groszy);
- f) od M. J. (2) kwotę 265,08 zł (dwieście sześćdziesiąt pięć złotych siedem groszy);
- g) od M. S. (1) kwotę 487,40 zł (czteryście osiemdziesiąt siedem złotych czterdzieści groszy);
- h) od K. C. (1) kwotę 342,04 zł (trzysta czterdzieści dwa złote trzy grosze);
- i) od J. i J. G. (1) solidarnie kwotę 427,55 zł (czteryście dwadzieścia siedem złotych pięćdziesiąt cztery grosze);
- j) od R. S. (1) i M. S. (2) solidarnie kwotę 453,20 zł (czteryście pięćdziesiąt trzy złote dwadzieścia groszy);
- k) od I. S. (1) kwotę 265,08 zł (dwieście sześćdziesiąt pięć złotych siedem groszy);
- l) od K. K. (1) kwotę 453,20 zł (czteryście pięćdziesiąt trzy złote dwadzieścia groszy);
- m) od S. S. (1) kwotę 350,59 zł (trzysta pięćdziesiąt złotych pięćdziesiąt osiem groszy);
- n) od D. i P. M. (1) solidarnie kwotę 684,08 zł (sześćset osiemdziesiąt cztery złote siedem groszy);
- o) od M. i K. K. (2) solidarnie kwotę 196,67 zł (sto dziewięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt siedem groszy);
- p) od M. N. (1) kwotę 239,43 zł (dwieście trzydzieści dziewięć złotych czterdzieści dwa grosze);
- q) od D. S. (1) kwotę 342,04 zł (trzysta czterdzieści dwa złote trzy grosze);

XI. stwierdzić, iż w pozostałym zakresie każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt ***INs 892/16***

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 24 października 2014 roku pełnomocnik wnioskodawcy Gminy L. domagał się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), składającej się z działek gruntu oznaczonych nr 20/1, 20/2 i 20/3 o łącznej powierzchni 1263 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym, poprzez jej podział i wydzielenie na rzecz wnioskodawcy działki gruntu o powierzchni odpowiadającej wielkości jego udziału (...) – z działek (...), wyodrębnienie poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przyznanie Gminie L. prawa własności lokali mieszkalnych nr (...) z odpowiednimi piwnicami jako pomieszczeniami przynależnymi do ww. lokali oraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku. Ponadto wniesiono o przyznanie pozostałym uczestnikom postępowania lokali przez nich wskazanych, których powierzchnia odpowiadałaby wielkości udziałów uczestników we współwłasności, wraz z odpowiednimi przynależnymi piwnicami i udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w działce gruntu pozostałej z wyłączenia części, o którą wniosła Gmina. Jako pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wskazano K. M. (1), K. P. (1) (C.), D. i P. M. (1), M. C. (1), S. S. (1), K. K. (1), J. i J. G. (1), I. S. (1), M. i K. K. (2), A. S. (1), D. J. (1), M. J. (1), P. J., R. S. (1) i M. S. (2), M. K. (1) (S.), M. i Z. J. oraz K. P. (2).

W treści uzasadnienia wskazano, iż lokale o których przyznanie ubiega się Gmina, są zamieszkiwane przez osoby z tzw. szczególnego trybu najmu. Podniesiono, iż zaproponowany podział nieruchomości, przedstawiony na załączonej do wniosku mapce uwzględnia wielkość udziału Gminy, jak również fakt, iż działka nr (...) stanowi drogę dojazdową do przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomości sąsiednich. (wniosek – k. 2-5 i 10).

Pismem z dnia 1 grudnia 2014 r. pełnomocnik wnioskodawcy uzupełnił swój wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości wnioskiem o dokonanie częściowego działu spadku po A. J., tj. w zakresie udziału w wysokości (...) we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, w ten sposób aby przyznać na własność uczestnikom P. J., D. J. (1) i M. J. (1) udziały po 400/13200 na rzecz każdego z nich w prawie własności nieruchomości. W uzasadnieniu pisma wskazano, iż postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 11 czerwca 2002 r. w sprawie I Ns 493/02 stwierdzono nabycie spadku po A. J. na podstawie ustawy przez dzieci zmarłego, tj. D. J. (1), M. J. (1) i P. J. po 1/3 na rzecz każdego z nich. W skład spadku wszedł m.in. udział we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...). Postępowanie w przedmiocie działu spadku nie zostało przeprowadzone. (pismo wnioskodawcy z dnia 1 grudnia 2014 r. – k. 31-33)

W odpowiedzi na wniosek Gminy L. uczestnicy K. P., K. C. (1), A. S. (2), I. S. (1), D. M., K. M. (1), M. S. (2), S. S. (1), M. J. (1) i M. K. (2), pismem z dnia 12 stycznia 2015 r. wyrazili zgodę na zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości. W treści pisma ww. wskazali, iż ściana frontowa budynku od strony południowej stoi na granicy nieruchomości należącej do Gminy L. obejmującej Plac (...) w L., zaś wejście główne do budynku oraz lokali użytkowych wychodzą bezpośrednio na nieruchomość Gminy i jest to jedyny dostęp do budynku i do tych lokali. Uczestnicy wnieśli o taki podział nieruchomości, na mocy którego Gmina nieodpłatnie odstąpi współwłaścicielom pas gruntu niezbędny do funkcjonowania nieruchomości zgodnie z prawem budowlanym od południowej granicy nieruchomości, w zamian za nieodpłatne odstąpienie działek (...). (pismo z dnia 12 stycznia 2015 r. – k. 59-60)

Pismem z dnia 26 stycznia 2015 r. uczestnik M. C. (1) wyraził zgodę na zniesienie współwłasności nieruchomości co do zasady. Ww. podniósł jednak, iż nie zgadza się na propozycje Gminy co do przyznania jej prawa własności wybranych lokali mieszkalnych. M. C. (1) w treści pisma wskazał, iż obecnie zajmuje lokal nr (...) o powierzchni 38,7 m², sąsiadujący z mieszkaniami (...), wskazanymi przez Gminę, których łączna powierzchnia odpowiadałaby metrażem wartości posiadanych udziałów. Ponadto uczestnik wskazał, iż Gmina L. we wniosku zawyżyła swoje udziały w nieruchomości poprzez wskazanie większej ilości lokali niż stanowi jej udział. (pismo z dnia 26 stycznia 2015 r. – k. 79)

Na rozprawie w dniu 29 stycznia 2015 r. pełnomocnik Gminy L. poparł wniosek. Pełnomocnik M. C. (1) wskazał, iż popiera wniosek co do zasady i wnosi o przyznanie lokali mieszkalnych jak w piśmie z 26 stycznia 2017 r. Uczestnicy M. i Z. J. przyłączyli się do wniosku co do zasady i wnieśli o przyznanie lokalu nr (...) wraz z piwnicą. Uczestniczka K. S. poparła wniosek co do zasady i wniosła o przyznanie lokalu nr (...) wraz z piwnicą. Uczestniczka K. M. (1) poparła wniosek co do zasady i wniosła o przyznanie lokalu nr (...) wraz z piwnicą nr 24 i oświadczyła, że lokal nr (...) składa się z połączonych lokali (...). Uczestniczka K. C. (1) poparła wniosek co do zasady i wniosła o przyznanie któregoś z lokali mieszkalnych, wskazując, iż nie zamieszkuje w budynku i nie posiada w nim lokalu oraz wskazując, że byłaby zainteresowana lokalem (...). Uczestnik S. S. (1) poparł wniosek co do zasady i wniósł o przyznanie lokalu użytkowego, w którym prowadzi gabinet weterynaryjny. Uczestniczka I. S. (1) poparła wniosek co do zasady i wniosła o przyznanie lokalu nr (...) wraz z piwnicą. Uczestnicy M. i K. K. (2) poparli wniosek co do zasady i wnieśli o przyznanie lokalu użytkowego, w którym prowadzą zakład fryzjerski. Uczestnicy R. S. (1) i M. S. (2) poparli wniosek co do zasady i wnieśli o przyznanie lokalu nr (...) wraz z piwnicą. Uczestniczka D. M. poparła wniosek co do zasady i wniosła o przyznanie lokalu nr (...) wraz z piwnicą, w którym prowadzone jest biuro, jednocześnie oświadczyła, że częściowo zamieszkuje w lokalu i wniosła o jego wyodrębnienie jako lokalu mieszkalnego. Uczestniczka A. S. (2) poparła wniosek co do zasady i wniosła o przyznanie lokalu nr (...) wraz z piwnicą, oświadczając, że obecnie nie posiada piwnicy. Uczestnicy J. i J. G. (1) poparli wniosek co do zasady i wnieśli o przyznanie lokalu nr (...) wraz z piwnicą. Uczestniczka K. K. (1) poparła wniosek co do zasady i wniosła o przyznanie lokalu nr (...) wraz z piwnicą. Uczestnik M. J. (1) poparł wniosek co do zasady i wniósł o przyznanie lokalu nr (...) wraz z piwnicą, jednocześnie oświadczył, iż obecnie nie posiada piwnicy.

Uczestniczka D. J. (1) poparła wniosek co do zasady i wniosła o przyznanie lokalu nr (...) wraz z piwnicą. Uczestnik K. P. (2) poparł wniosek co do zasady i wniósł o przyznanie lokalu nr (...) wraz z piwnicą. Uczestnik P. J. poparł wniosek co do zasady i nie wniósł o przyznanie żadnego lokalu, wskazując, iż w najbliższym czasie zamierza sprzedać swój udział w nieruchomości. Uczestnicy obecni na rozprawie oświadczyli, że nie wyrażają zgody na podział geodezyjny nieruchomości, jak również na przyznanie Gminie lokali wymienionych we wniosku podnosząc, iż przyznanie ich Gminie przewyższy jej udział.

Pismem z dnia 3 lutego 2015 r. K. C. (1) wniosła o przyznanie jej lokalu nr (...) bez piwnicy. (pismo – k. 90)

W dniu 10 lutego 2015 r. P. J. sprzedał innej współwłaścicielce A. S. (2) swój udział we współwłasności nieruchomości w wysokości (...) części. Pismem z dnia 20 lutego 2015 r. ww. wniósł o wyłącznie go ze sprawy. Postanowieniem z Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie dnia 19 marca 2015 r. odmówiono P. J. dalszego udziału w sprawie. (pismo – k. 99, postanowienie z dnia 19 marca 2015 r. – k. 132)

Pismem z dnia 12 marca 2015 r. pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, iż nie zgłasza zastrzeżeń co do propozycji K. C. (1) o przyznanie jej lokalu nr (...). Zaś odnosząc się do stanowiska uczestnika M. C. (1) w zakresie przyznania mu lokali mieszkalnych (...) wnioskodawca sprzeciwił się, wskazując, iż lokale te zajmowane są przez najemców z decyzjami administracyjnymi i nie posiadają żadnych zaległości w opłatach z tytułu eksploatacji lokalu, w związku z czym w ocenie wnioskodawcy powinny pozostać w zasobie Gminy. Jednocześnie wskazano, iż w nieruchomości znajdują się inne lokale, które mogłyby pokryć udział współwłaściciela. (pismo – k. 123-124)

Pismem z dnia 15 kwietnia 2015 r. uczestniczka M. K. (2) poinformowała, iż nabyła wraz z mężem K. K. (2) od P. J. udział w wysokości (...). (pismo – k. 150)

W toku postępowania między wnioskodawcą a uczestnikami trwały negocjacje co do propozycji wyrażonej przez uczestników w piśmie z dnia 12 stycznia 2015 r. celem uzyskania przez nich od Gminy pasa gruntu z sąsiedniej działki nr (...) w zamian za działki nr (...) będące przedmiotem współwłasności. Pismem z dnia 28 lipca 2015 r. wnioskodawca poinformował, iż zgodnie z opinią Zarządu Dróg i M. w L. podział zaproponowany przez uczestników nie jest możliwy, a opinia jest wiążąca dla Gminy. W uzasadnieniu pisma wskazano, iż uchwałą nr 180/ (...) Rady Miasta L. z dnia 21 maja 2015 r. zatwierdzony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta, który określił w sposób jednoznaczny sposób zagospodarowania m.in. wskazanego terenu – zgodnie z planem część działki nr (...), której wydzielania domagali się współwłaściciele jest przeznaczona pod ruch pieszych – chodniki oraz ścieżkę rowerową. Z uwagi na powyższe w piśmie z dnia 2 lipca 2015 r. Gmina zaproponowała odkupienie udziałów od współwłaścicieli nieruchomości co do działek (...). Między wnioskodawcą a uczestnikami nie doszło jednak do porozumienia w tym zakresie. (pismo – k. 191-192, pismo Urzędu Miasta L. – k. 194, opinia Zarządu Dróg i M. w L. – k. 195)

Pismem z dnia 16 października 2015 r. D. i P. M. (1) wnieśli o przyznanie prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...). Jednak w piśmie z dnia 5 maja 2017 r. oraz 9 maja 2017 r. (daty wpływu do sądu) zrezygnowali z ubiegania się o przedmiotowy lokal. (pismo – k. 196, 321 i 333)

W dniu 14 maja 2015 r. uczestniczka A. S. (2) darowała swoje udziały we współwłasności nieruchomości swojej siostrze H. N., a kolejno ww. darowała je swojemu synowi M. N. (1).

W dniu 13 września 2015 r. zmarł uczestnik Z. J., mąż uczestniczki M. J. (3). Zmarły sporządził testament na rzecz swojej żony – z uwagi na fakt, że nie zostało przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku ani poświadczony dziedziczenie po nim, postanowieniem z dnia 16 października 2015 r. zawieszono postępowanie w sprawie. (postanowienie z dnia 16 października 2015 r. – k. 198)

W dniu 3 listopada 2015 r. został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia po Z. J. stwierdzający, iż na podstawie testamentu spadek w całości po zmarłym nabyła jego żona M. J. (2). (akt poświadczenia dziedziczenia – k. 205)

Postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 3 czerwca 2016 r. podjęto postępowanie w sprawie z udziałem spadkobiercy Z. M. J.. (postanowienie z dnia 3 czerwca 2016 r. – k. 213)

Aktem notarialnym z dnia 1 kwietnia 2017 r. K. P. (2) sprzedał swój udział w nieruchomości w wysokości (...) na rzecz D. S. (1), o czym ww. poinformował pismem z dnia 24 maja 2017 r. (pismo – k. 337, akt notarialny – k. 338-342 i 343-347)

Postanowieniem z dnia 26 września 2017 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie odmówił H. N. i K. P. (2) dalszego udziału w sprawie w charakterze uczestników.

W toku postępowania żaden ze współwłaścicieli nie wypowiedział się w przedmiocie lokali nr (...).

W toku toczącego się postępowania uczestnicy uznali wniosek co do zasady, żądając przyznania im na własność określonych lokali, stosownie do przysługujących im udziałów. Uczestnicy wnieśli także o zasądzenie stosownych spłat i dopłat tytułem wyrównania udziałów. Nadto w toku postępowania przeprowadzono postępowanie dowodowe, na które w głównej mierze złożyła się wywołana opinia biegłego.

Na rozprawie w dniu 16 listopada 2017 r. uczestnicy podtrzymali wyrażone w pismach procesowych i na rozprawach stanowiska procesowe, za wyjątkiem I. S. (1), która oświadczyła, że chciałaby aby piwnice były doliczone do części wspólnej, a nie stanowiły lokale przynależne.

Aktem notarialnym z dnia 16 lutego 2018 r. D. J. (1) darowała swojemu Bratu M. J. (1) swój udział we współwłasności nieruchomości do wysokości (...), aby aktualny jej udział został wyczerpany przy przyznaniu lokalu nr (...). D. J. (1) oświadczyła także, iż w przypadku ewentualnych dopłat na jej rzecz, chce by zostały one zasądzone tylko od jej brata M. J. (1). (akt notarialny – k. 535-536)

Na rozprawie w dniu 20 lutego 2018 r. uczestnicy wnieśli o przyznanie lokalu nr (...) D. S. (1), wskazując, iż jest to lokal aktualnie przez nią zajmowany. Uczestnicy wnieśli nadto o oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości co do działek (...) i pozostawienie ich we współwłasności, a objęcie zniesieniem współwłasności jedynie nieruchomości 20/3 i posadowionego na niej budynku.

Pismem z dnia 19 lutego 2018 r. uczestnicy D. i P. M. (1), M. C. (1), J. i J. G. (1), D. J. (1), M. J. (1), K. K. (1), M. J. (2), K. M. (1), K. C. (1), D. S. (1), M. N. (1), I. S. (1), S. S. (1), R. S. (1) i M. S. (2), M. S. (1) oraz M. i K. K. (2) wnieśli o zawieszenie postępowania wskazując, iż na działce sąsiedniej trwa budowa hotelu, na skutek czego stan techniczny budynku uległ pogorszeniu, a uczestnicy rozważają dochodzenie roszczeń na drodze prawnej. Wniosek uczestników został oddalony. (pismo – k. 534)

Sąd Rejonowy ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

Nieruchomość przy ul. (...) w L., dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), składa się z działek ewidencyjnych o numerach (...) i ma powierzchnię 0,1263 ha. Nieruchomość zabudowana jest wielorodzinnym budynkiem mieszkalno-usługowym. Współwłaścicielami nieruchomości są: Gmina L. w udziale we współwłasności w wysokości (...) części, K. M. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części, M. C. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części, D. J. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części, M. J. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części, M. J. (2) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części, M. S. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części, K. C. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części, J. i J. G. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, R. S. (1) i M. S. (2) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, I. S. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części, K. K. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części, S. S. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części, D. i P. M. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, M. i K. K. (2) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części na zasadzie wspólności

ustawowej majątkowej małżeńskiej, M. N. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części oraz D. S. (1) w udziale we współwłasności w wysokości (...) części.

(dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 532-533v, wypis i wyraz z rejestru gruntów i budynków oraz mapy ewidencyjnej – k. 7-10)

W dniu 17 kwietnia 2004 r. zmarł A. J.. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 11 czerwca 2002 r. w sprawie I Ns 493/02 stwierdzono nabycie spadku po A. J. na podstawie ustawy przez dzieci zmarłego, tj. D. J. (1), M. J. (1) i P. J. po 1/3 na rzecz każdego z nich. W skład spadku wszedł m.in. udział w wysokości (...) we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...). Postępowanie w przedmiocie działu spadku nie zostało przeprowadzone.

W dniu 10 lutego 2015 r. P. J. sprzedał współwłaścicielce A. S. (2) swój udział we współwłasności nieruchomości w wysokości (...) części. Kolejno pozostały mu udział we współwłasności nieruchomości w wysokości (...) nabyli współwłaściciele M. i K. K. (2). (dowód: zawiadomienie – k. 151, odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 532-533v)

W dniu 14 maja 2015 r. uczestniczka A. S. (2) darowała swoje udziały we współwłasności nieruchomości swojej siostrze H. N., a kolejno ww. w drodze umowy darowizny przeniosła je na swojego syna M. N. (1). (dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 532-533v)

W dniu 13 września 2015 r. zmarł Z. J. - mąż M. J. (3). Zmarły sporządził testament na rzecz swojej żony. W dniu 3 listopada 2015 r. został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia po Z. J. stwierdzający, iż na podstawie testamentu spadek w całości po zmarłym nabyła jego żona M. J. (2). (dowód: akt poświadczenia dziedziczenia – k. 205)

Aktem notarialnym z dnia 1 kwietnia 2017 r. K. P. (2) sprzedał swój udział w nieruchomości w wysokości (...) na rzecz D. S. (1) (dowód: akt notarialny – k. 338-342 i 343-347)

Aktem notarialnym z dnia 16 lutego 2018 r. D. J. (1) darowała swojemu bratu M. J. (1) swój udział we współwłasności nieruchomości do wysokości (...). (dowód: akt notarialny – k. 535-536)

Budynek przy ul. (...) jest budynkiem powojennym, ma kształt bryły w kształcie wydłużonego prostokąta, z częścią ukośną oddzieloną klatką schodową. Jest posadowiony na działce ewidencyjnej nr (...). Składa się z trzech kondygnacji nadziemnych oraz części piwnicznej. W suterenie od strony Placu (...) znajdują się lokale, a od strony północnej piwnice lokatorskie. Komunikacja między kondygnacjami odbywa się wewnętrzną klatką schodową. Budynek wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, gazową i elektryczną. W budynku znajdują się lokale mieszkalne na parterze oraz pierwszym i drugim piętrze, a ponadto pomieszczenia użytkowe na parterze w części frontowej z wejściem z poziomu terenu od strony Placu (...). (dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa i (...) wraz z opinią uzupełniającą – k. 250-286, 482-493 oraz ustną opinią uzupełniającą – k. 429, protokół oględzin nieruchomości – k. 145-146)

Działka nr (...) jest wykorzystywana jako droga dojazdowa do garaży, sklepu i innych działek i stanowi jeden ciąg drogowy z działką nr (...). Działka nr (...) stanowi część wykorzystywaną jako droga dojazdowa do posesji i garaży oraz jako parking. Z działek tych korzystają także osoby nie będące współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...). (dowód: protokół oględzin nieruchomości – k. 145-146)

W budynku na poziomie suterenu znajdują się lokale usługowe, lokale mieszkalne, piwnice oraz powierzchnie do wspólnego użytkowania współwłaścicieli, tj. klatki schodowe, korytarz oraz węzeł centralnego ogrzewania. Wszystkie lokale umiejscowione są od strony południowej z wejściem z poziomu terenu.

Lokal usługowy nr (...) usytuowany jest w suterenie budynku, składa się z 2 pomieszczeń oraz łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 18,31 m², z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym (...). Lokal

użytkowany jest przez małżonków M. i K. K. (2) jako zakład fryzjerski. Lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego. Wartość lokalu wynosi 79.813 złotych.

Lokal usługowy nr (...) usytuowany jest w suterenie budynku, składa się z 3 pomieszczeń oraz łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 32,32 m², z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym (...). Lokal użytkowany jest przez S. S. (1) jako gabinet weterynaryjny. Lokal nie posiada pomieszczenia przynależnego. Wartość lokalu wynosi 160.824 złote.

Lokal nr (...) usytuowany jest w suterenie budynku, składa się z przedpokoju, 4 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 72,77 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 3/9 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 288.260 złotych. Lokal użytkowany jest przez małżonków D. i P. M. (1) jako lokal mieszkalny. Lokal ten ma status lokalu usługowego, gdyż decyzją (...) z dnia 27 października 2004 r. o ustaleniu warunków zabudowy zmieniono sposób użytkowania lokalu z mieszkalnego na biurowy. Lokal spełnia jednak cechy samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy. Jest on użytkowany jako lokal mieszkalny. (dowód: oświadczenia D. M. – k. 429,467, pismo z Urzędu Miasta L. – k. 444, decyzja nr (...) o ustaleniu warunków zabudowy – k. 445-447, decyzja nr (...) – k. 448, opinia biegłego z zakresu budownictwa i (...) wraz z opinią uzupełniającą – k. 250-286, 482-493 oraz ustną opinią uzupełniającą – k. 429)

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest w suterenie budynku, składa się z holu z aneksem kuchennym i pokoju. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 18,48 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 15/4 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 79.275 złotych. Lokal jest wynajmowany lokatorowi.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest w suterenie budynku, składa się z 1 pomieszczenia. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 18,80 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 8/7 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 74.617 złotych. Lokal zajmowany jest przez D. J. (1).

Na parterze budynku usytuowanych jest 8 lokali mieszkalnych.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na parterze, składa się z przedpokoju, 2 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 65,38 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 5/10 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 281.099 złotych. Lokal zajmowany jest przez małżonków R. S. (1) i M. S. (2).

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na parterze, składa się z przedpokoju, 3 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 61,96 m². Lokal nie ma przyporządkowanej piwnicy. Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 270.095 złotych. Lokal zajmowany jest przez M. J. (1).

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na parterze, składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,64 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 2/12 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie

służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 167.508 złotych. Lokal jest wynajmowany lokatorowi.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na parterze, składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,96 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 20/13 o powierzchni 8,94 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 172.949 złotych. Lokal jest zajmowany przez lokatora z tzw. szczególnego trybu najmu.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na parterze, składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,38 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 10/14 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 166.403 złotych. Lokal jest zajmowany przez M. J. (2).

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na parterze, składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,10 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 9/15 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 165.214 złotych. Lokal jest wynajmowany lokatorowi.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na parterze, składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,38 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 12/16 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 166.403 złotych. Lokal jest zajmowany przez lokatora z tzw. szczególnego trybu najmu.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na parterze, składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,10 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 14/17 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 165.214 złotych. Lokal jest wynajmowany lokatorowi.

Na poziomie parteru znajdują się powierzchnie do wspólnego użytkowania współwłaścicieli, tj. klatki schodowe.

Na pierwszym piętrze budynku usytuowanych jest 7 lokali mieszkalnych.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na pierwszym piętrze, składa się z przedpokoju, 3 pokoi, łazienki, WC i kuchni. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 65,73 m². Do lokalu nie ma przyporządkowanej piwnicy. Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 273.765 złotych. Lokal jest zajmowany przez M. S. (1).

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na pierwszym piętrze, składa się z przedpokoju, 3 pokoi, łazienki i kuchni. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 61,90 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 7/19 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 266.316 złotych. Lokal jest zajmowany przez lokatora z tzw. szczególnego trybu najmu.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na pierwszym piętrze, składa się z przedpokoju, pokoju, łazienki i kuchni. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,64 m². Do lokalu nie ma przyporządkowanej piwnicy. Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 160.279 złotych. Lokal jest zajmowany przez lokatora z tzw. szczególnego trybu najmu.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na pierwszym piętrze, składa się z przedpokoju, pokoju, łazienki i kuchni. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,96 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 16/21 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 164.971 złotych. Lokal jest zajmowany przez M. C. (1).

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na pierwszym piętrze, składa się z przedpokoju, pokoju, łazienki i kuchni. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,38 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 17/22 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 162.565 złotych. Lokal jest zajmowany przez lokatora z tzw. szczególnego trybu najmu.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na pierwszym piętrze, składa się z przedpokoju, 2 pokoi, 2 łazienek i 2 kuchni. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 76,48 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 19/24 o powierzchni 9,72 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 314.017 złotych. Lokal powstał przez połączenie lokalu nr (...). Lokal jest zajmowany przez K. M. (1).

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na pierwszym piętrze, składa się z przedpokoju, pokoju, łazienki i kuchni. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,10 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 18/25 o powierzchni 9,98 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 166.352 złotych. Lokal jest wynajmowany lokatorowi.

Na poziomie pierwszego piętra znajdują się powierzchnie do wspólnego użytkowania współwłaścicieli, tj. klatki schodowe.

Na drugim piętrze budynku usytuowanych jest 8 lokali mieszkalnych.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na drugim piętrze, składa się z przedpokoju, 2 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 66,33 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 21/26 o powierzchni 9,83 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 278.350 złotych. Lokal jest zajmowany przez K. K. (1).

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na drugim piętrze, składa się z przedpokoju, 3 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 62,11 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 6/27 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 263.357 złotych. Lokal jest zajmowany przez J. i J. G. (1).

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na drugim piętrze, składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,64 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 11/28 o powierzchni

4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 160.127 złotych. Lokal jest zajmowany przez I. S. (1).

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na drugim piętrze, składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,96 m². Do lokalu nie ma przyporządkowanej piwnicy. Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 158.061 złotych. Lokal jest zajmowany przez M. N. (1).

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na drugim piętrze, składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,38 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 4/30 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 159.073 złotych. Lokal jest posiada zaległości czynszowe i zajmowany przez lokatora nie dysponującego tytułem prawnym do lokalu.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na drugim piętrze, składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,10 m². Do lokalu nie ma przyporządkowanej piwnicy. Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 154.572 złotych. Lokal jest wynajmowany lokatorowi.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na drugim piętrze, składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,38 m². Do lokalu przyporządkowana jest piwnica nr 13/32 o powierzchni 4,04 m². Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 159.073 złotych. Lokal jest zajmowany przez D. S. (1).

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany jest na drugim piętrze, składa się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 38,10 m². Do lokalu nie ma przyporządkowanej piwnicy. Udział w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali dla przedmiotowego lokalu wynosi (...). Wartość lokalu wynosi 154.572 złotych. Lokal jest zajmowany przez osobę z kwaterunku.

Na poziomie drugiego piętra znajdują się powierzchnie do wspólnego użytkowania współwłaścicieli, tj. klatki schodowe. W budynku znajduje się poddasze przeznaczone do wspólnego użytku współwłaścicieli.

Wskazana nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym ma wartość rynkową 5.227.253 zł.

(dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa i (...) wraz z opinią uzupełniającą – k. 250-286, 482-493 oraz ustną opinią uzupełniającą – k. 429, pismo Gminy L. – k. 449, wykaz lokali mieszkalnych i użytkowych przy ul. (...) – k. 18-20)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie powołanych dowodów. Sąd oparł się na dokumentach zarówno urzędowych, jak i prywatnych znajdujących się w aktach sprawy, w tym decyzjach administracyjnych i innych dokumentach wystawionych lub wydanych przez organy administracji publicznej, jak też aktach księgi wieczystej, poświadczonych odpisach aktów zgonu i umowach zawartych w formie aktu notarialnego. Zostały one bowiem sporządzone w odpowiedniej formie, na okoliczności jakie z dokumentów tego rodzaju mogą wynikać, przez

uprawnione do tego organy oraz osoby, i nie były one kwestionowane przez strony. Nie wzbudziły one również wątpliwości Sądu odnośnie ich treści.

Dokonując ustaleń faktycznych w zakresie powierzchni poszczególnych lokali położonych w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości przy ul. (...), Sąd podzielił w całości opinię biegłego z zakresu budownictwa i (...). Sąd na potrzeby niniejszej sprawy podzielił wnioski projektu wyodrębnienia lokali z pisemnej opinii uzupełniającej (k. 482-493) oraz ustnej opinii uzupełniającej (k. 429). Sąd skorzystał również celem ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy i zniesienia współwłasności z opinii podstawowej (k. 250-286) w zakresie w jakim nie była ona sprzeczna z pisemną opinią uzupełniającą. Opinia ta w jej zakresie przedmiotowym dotyczy inwentaryzacji i wyceny lokali w budynku mieszkalnym na działce numer (...) oraz wyceny gruntu. Opinia jest spójna, logiczna, została sporządzona przez osobę będącą ekspertem w swojej dziedzinie zgodnie ze wskazaniem wiedzy specjalistycznej w oparciu o obowiązujące przepisy, a jej wiarygodność i autentyczność nie została zakwestionowana w toku postępowania dowodowego.

W ocenie Sądu opinia biegłego nie została skutecznie zakwestionowana, tak z punktu widzenia wiarygodności jak i logiki wysuwanych wniosków, zaś zasadne zastrzeżenia do opinii biegły uwzględnił w korygującej opinii uzupełniającej. Biegły na rozprawie w dniu 26 września 2017 roku odniósł się do zarzutów zgłoszonych przez poszczególnych uczestników wyjaśniając, jakie czynniki wziął pod uwagę ustalając metraż i wartość poszczególnych lokali. W opinii uzupełniającej biegły skorygował powierzchnię lokalu nr (...) wskazaną wcześniej w opinii podstawowej wyjaśniając, iż pomyłka ta była wynikiem błędu w pomiarach tego lokalu i nie miała wpływu na końcową wartość dowodową opinii. Całościowo opinia biegłego uwzględnia kompleksowo materiał dowodowy zebrany w sprawie do czasu jej opracowania, wywodząc z niego logiczne wnioski, które tym samym jako prawidłowe zasługują na uwzględnienie. Podnieść należy, iż formułowane były one w sposób kategoryczny i stanowczy, biegły podtrzymywał konsekwentnie wcześniejsze swoje ustalenia, wyjaśniając w rzeczowy i obrazowy sposób w przedmiocie oceny wartości poszczególnych lokali. Nie usztywniał przy tym swego stanowiska, korygując na bieżąco w razie potrzeby własne ustalenia. W ocenie Sądu nie było więc podstaw do zakwestionowania wniosków zawartych w opinii biegłego.

W tym miejscu należy podzielić pogląd wyrażony w orzecznictwie, iż specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez sąd do tych kryteriów oceny stanowi więc wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za nieprzekonującą (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z dyspozycją art. 210 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, chyba że uprawnienie to zostało czasowo wyłączone na pewien okres wynikający z tego przepisu. Regulacje z art. 211 kc i art. 212 kc, przewidują trzy sposoby wyjścia ze współwłasności: 1) poprzez podział rzeczy wspólnej; 2) przyznanie rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych; 3) sprzedaż rzeczy wspólnej, a następnie podział pomiędzy współwłaścicieli sumy pieniężnej uzyskanej ze sprzedaży. Podkreślić należy, że przepisy kodeksu cywilnego, regulujące zasady zniesienia współwłasności, przewidują gradację sposobów wyjścia z współwłasności. Pierwszeństwo ma zasada zniesienia współwłasności przez fizyczny podział jej przedmiotu i przyznanie części rzeczy wspólnej właścicielom. Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli taki podział jest bowiem najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Podziału fizycznego rzeczy może więc żądać każdy ze współwłaścicieli. Pozostałe dwa sposoby znajdują zastosowanie wyłącznie wówczas, gdy podział rzeczy wspólnej w naturze byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Pogląd o pierwszeństwie zniesienia współwłasności przez fizyczny podział rzeczy znajduje silne podstawy w przepisach prawa – art. 211 kc, art. 212 § 2 kc, art. 623 kpc i jest jednolicie prezentowany w piśmiennictwie (S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 1996, s. 222; A.

Karnicka – Kawczyńska, J. Kawczyński, Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism, Warszawa 2000, s. 95; R. Dzięczek, Postępowanie cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości, Warszawa 2004, s. 152). Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Wynika to wyraźnie z postanowień art. 211, 212 § 2 i 214 k.c. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2001 r., sygn. IV CKN 251/00).

Podział rzeczy wspólnej prowadzi do zniesienia współwłasności. Jest bowiem oczywiste, że w wyniku podziału powstają nowe przedmioty własności - samoistne, odrębne rzeczy, wydzielone z większej rzeczy macierzystej (poprzednio wspólnej). Przypadają zaś one na wyłączną własność poszczególnym współwłaścicielom. Tym samym wygasa współwłasność macierzystej rzeczy wspólnej.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000, nr 80, poz. 903 z późn. zm.) można wyodrębnić własność „samodzielnego” lokalu mieszkalnego, a także lokalu o innym przeznaczeniu. Stosownie do art. 2 ust. 2 zd. 1 powołanej ustawy samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi zaś grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali).

Zatem przy ustanowieniu odrębnej własności lokali następuje fizyczny podział budynku w obszarze zajmowanym przez lokale (samodzielne), w pozostałym zakresie ulega kontynuacji stosunek współwłasności, a nawet istniejąca nadal w oznaczonym zakresie nieruchomości wspólna jest objęta współwłasnością przymusową. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali).

W art. 1 ust. 1 powołanej ustawy określono sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, praw i obowiązków właścicieli tych lokali oraz zarządu nieruchomością wspólną. Ustawa ta dotyczy zatem wszystkich nieruchomości zabudowanych choćby jednym budynkiem, w którym znajduje się więcej niż jeden lokal, jeśli choćby jeden lokal ma stanowić (stanowi) własność odrębną od pozostałych.

Własność lokalu składa się z samego mieszkania lub lokalu o innym przeznaczeniu (to niejako główna część lokalu stanowiąca wyłączną indywidualną własność właściciela lokalu) oraz z udziału w tych częściach nieruchomości, które nie są samodzielnymi lokalami (mieszkalnymi ani o innej funkcji), tj. z udziału we własności lub w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz z takiego samego udziału we własności wspólnych części budynku lub budynków.

Atrybuty samodzielności lokali nie zostały w ustawie o własności lokali bliżej opisane, jednak przyjmuje się, że charakteryzuje się ona tym, że właściciel i inne osoby korzystające z lokalu mają do niego swobodny dostęp, a także tym, że korzystanie z lokalu zgodnie z jego funkcją nie wymaga korzystania z innych lokali (choć może wymagać korzystania z urządzeń lub pomieszczeń dostępnych także innym osobom, w tym wszystkim właścicielom lokali i wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej).

Należy też zwrócić uwagę, że art. 2 ustawy nie zawiera oprócz wymogu samodzielności żadnych innych ograniczeń uniemożliwiających ustanowienie odrębnej własności lokali, np. ograniczeń dotyczących osób właścicieli, wielkości budynków lub liczby lokali w tych budynkach, ani też ograniczeń wynikających z faktu zabudowania danej działki gruntu jednym lub wieloma budynkami, ani innych.

Odrębna własność lokalu (zarówno mieszkalnego, jak i użytkowego) ustanowiona może zostać zarówno na rzecz osoby lub osób fizycznych, jak też na rzecz osoby prawnej. Co do właścicieli nie istnieją w ustawie o własności lokali żadne ograniczenia. Brak także jakichkolwiek ograniczeń i wymogów dotyczących powierzchni samodzielnych lokali, z tym

że jeśli nieruchomością lokalową może być tylko lokal mieszkalny lub użytkowy, który spełnia wymóg samodzielności, to oczywiste jest, że zbyt mała powierzchnia uniemożliwi spełnienie tego wymogu.

Zgodnie z definicją zawartą w ust. 2, samodzielny lokal może się składać z jednej lub z kilku izb, byleby tylko zostały one wydzielone w obrębie budynku trwałymi ścianami, przy czym dla lokalu mieszkalnego przewidziano dodatkowe warunki. Ma on, bowiem być przeznaczony na stały pobyt ludzi i wraz z pomieszczeniami pomocniczymi (jeśli są) służyć ma zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Wymogi stawiane lokalom mieszkalnym są, zatem większe niż stawiane lokalom o innych funkcjach (użytkowym).

Istotą w niniejszej sprawie była wola wnioskodawcy oraz uczestników postępowania, którzy jako współwłaściciele nieruchomości żądali zniesienia wspólnej własności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali wraz z udziałem w pozostałej części im wspólnej wraz z zasądzeniem stosownych spłat i dopłat tytułem wyrównania udziałów. Wskazać należy, iż między uczestnikami nie było sporu co do wielkości posiadanych udziałów ani co do zasady sporu co do wniosków w zakresie przyznania poszczególnych lokali. Co do zasady każdy ze współwłaścicieli wnioskował o przyznanie lokalu, który dotychczas zajmował. Gmina wnioskowała o przyznanie lokali nr (...). Uczestnik M. C. (1) wnioskował o przyznanie – obok lokalu (...), który stale zajmuje – także lokali nr (...). Na tle tych dwóch lokali zachodziła w sprawie konkurencja żądań między Gminą w ww. uczestnikiem. Nikt ze współwłaścicieli nie wypowiedział się także w przedmiocie lokali nr (...).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdził możliwość uwzględnienia, co do zasady stanowiska wnioskodawcy i uczestników oraz zaakceptowania proponowanego przez nich sposobu podziału nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności poszczególnych lokali wraz z piwnicami jako lokalami przynależnymi oraz przyznanie ich na własność tym współwłaścicielom, którzy dany lokal dotychczas zajmowali.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń wynika, iż w przeważającej większości lokale wykorzystywane są w celach mieszkalnych. Jedynie lokale nr (...) są lokalami usługowymi, w których współwłaściciele prowadzi działalność gospodarczą. W lokalu nr (...) M. i K. K. (2) prowadzą zakład fryzjerski, natomiast w lokalu nr (...) S. S. (1) prowadzi gabinet weterynaryjny. Równocześnie lokal nr (...) jest formalnie zakwalifikowany jako lokal usługowy, jednakże małżonkowie D. i P. M. (1), którzy zajmują przedmiotowy lokal, wykorzystują go dla celów mieszkaniowych.

Jak wynika z opinii biegłego sądowego L. W. w budynku przy ul. (...) znajduje się 26 lokali mieszkalnych, z których każdy spełnia wymóg samodzielności, a nadto 2 lokale o charakterze usługowym. W świetle powyższego zasadnym był wniosek współwłaścicieli co do proponowanego przez nich sposobu podziału nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali i przyznanie ich na własność odpowiednio tym osobom, które dotychczas dany lokal zajmowały.

Sąd nie tracił także z pola widzenia warunku, aby dokonany podział fizyczny rzeczy nie był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa - co w świetle art. 211 kc wyklucza zastosowanie tego sposobu podziału przez Sąd. W przedmiotowej sprawie tylko taki podział jest najbardziej atrakcyjny dla współwłaścicieli. Zdaniem Sądu biorąc pod uwagę, iż dla każdego ze współwłaścicieli nieruchomość stanowi centrum codziennego życia oraz miejsce zamieszkania lub prowadzenia działalności zawodowej tylko fizyczny podział nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali zapewni im kontynuowanie tego stanu faktycznego.

Sąd dokonując samodzielnie ustanowienia odrębnej własności lokalu w wyniku zniesienia współwłasności miał na uwadze stanowisko Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej wyrażone w postanowieniu z dnia 13 marca 1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 115: „Sąd nie jest zobowiązany, ustanawiając w postępowaniu o zniesienie współwłasności odrębną własność lokalu, korzystać z zaświadczenia właściwego organu nadzoru architektoniczno-budowlanego [dziś starosty] dla dokonania oceny, czy istnieją ustawowe przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokalu (art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – Dz. U. 1994 r. Nr 85 poz. 388). Dla dokonania tej oceny sąd władny jest skorzystać z opinii biegłego, specjalisty w zakresie spraw architektoniczno-budowlanych”.

Znosząc współwłasność Sąd miał także na uwadze, iż w skład lokalu mogą wchodzić, oprócz pomieszczeń głównych, także pomieszczenia przynależne. Pomieszczenia te są częściami składowymi lokalu (co oznacza, że będą własnością tej samej osoby, do której należy lokal, a ich powierzchnia wliczana będzie do powierzchni lokalu), przy czym owe pomieszczenia przynależne nie muszą przylegać bezpośrednio do lokalu (do pomieszczeń głównych), a nawet mogą być położone poza budynkiem, w którym znajduje się dany lokal (jego pomieszczenia główne). Muszą jednak być położone w granicach tej samej nieruchomości gruntowej.

W stanie faktycznym niniejszej sprawy do pomieszczeń przynależnych, zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, należało zaliczyć piwnice, co oznacza że pomieszczeniami przynależnymi mogą być także pomieszczenia o innych funkcjach, stanowiące wraz z całym lokalem własność tej samej osoby.

Wartość nieruchomości oraz wartość poszczególnych lokali Sąd ustalił zaś na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i (...). Biegły po uwzględnieniu wszystkich uwag zgłoszonych przez niektórych uczestników postępowania wskazał ostatecznie szczegółowe wyliczenie powyższych wartości. Ostatecznie wartość rynkowa nieruchomości przy ul. (...) w wariantcie A opinii uzupełniającej z dnia 28 grudnia 2017 roku do opinii technicznej z dnia 1 kwietnia 2017 roku, została ustalona na kwotę 5.227.253 zł.

Stosownie zaś do art. 212 § 1 kc, jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne.

Jak wynika z ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego udziały we współwłasności nieruchomości współwłaścicieli nie były równe, zaś powierzchnia użytkowa poszczególnych lokali mieszkalnych, a w związku z tym również ich wartość, była zróżnicowana.

Szczegółowe wskazanie wartości udziałów poszczególnych współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej, przydzielonych im lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, wartość poszczególnych lokali oraz różnice w wartości udziału do wartości przydzielonego lokalu – a w konsekwencji wyliczenie wartości należnych dopłat lub spłat celem wyrównania wartości udziałów – obrazuje poniższa tabela.

(...)	WIELKOŚĆ UDZIAŁU W NIERUCHOMOŚCI	WARTOŚĆ UDZIAŁU (ZŁ)	LOKAL	PIWNICA JAKO POMIESZCZENIE PRZYNALEŻNE	WARTOŚĆ LOKALU (ZŁ)	RÓŻNICA WARTOŚCI UDZIAŁU DO WARTOŚCI LOKALU (ZŁ)	UDZIAŁ WYRAŻONY PROCENTACH		
SPLATA	DOPLATA								
K. M.	(...)	336.207	23-24	19/24	314.017	22.190	X	6.4 %	
M. C.	(...)	475.205	20	brak	160.279	487.815	X	12.610	9.1 %
21	16/21	164.971							
22	17/22	162.565							

D. J.	(...)	79.201	7	8/7	74.617	4.584	X	1.5%	
M. J.	(...)	237.602	11	brak	270.095	X	27.593	4.5 %	
M. J.	(...)	160.382	14	10/14	166.403	X	5050	3.1 %	
M. S.	(...)	297.003	18	brak	273.765	23.238	X	5.7 %	
K. C.	(...)	207.902	33	brak	154.572	53.330	X	4 %	
J. i J. G.	(...)	262.947	27	6/27	263.357	X	410	5 %	
R. S. i M. S.	(...)	279.579	10	5/10	281.099	X	1.520	5.3 %	
I. S.	(...)	163.946	28	11/28	160.127	3.819	X	3.1 %	
K. K.	(...)	279.579	26	21/26	278.350	1.229	X	5.3 %	
S. S.	(...)	216.218	2	brak	160.824	55.394	X	4.1 %	
D. i P. M.	(...)	415.804	9	3/9	288.260	127.544	X	8 %	
M. i K. K.	(...)	118.801	1	brak	79.813	38.988	X	2.3 %	
M. N.	(...)	144.145	29	brak	158.061	X	13.916	2.8 %	
D. S.	(...)	207.902	32	13/32	159.073	48.829	X	4 %	
Gmina L.	(...)	1.344.830	4	15/4	79.275	1.662.876	X	318.046	25.8 %
12	2/12	167.508							
13	20/13	172.949							
15	9/15	165.214							

16	12/16	166.403	
17	14/17	165.214	
19	7/19	266.316	
25	18/25	166.352	
30	4/30	159.073	
31	brak	154.572	

Wielkość udziału poszczególnych współwłaścicieli w nieruchomości została ustalona na podstawie księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. W toku postępowania osoby współwłaścicieli oraz wielkość udziałów zmieniała się (co zostało omówione w pierwszej części uzasadnienia), natomiast dane wskazane w tabeli są aktualne na datę orzekania przez Sąd w niniejszej sprawie.

Wartość udziału poszczególnych współwłaścicieli została obliczona w ten sposób, że wielkość udziału w nieruchomości przypisaną dla danego współwłaściciela i przedstawioną w ułamku odniesiono do wartości całej nieruchomości, która to wartość została ustalona na podstawie opinii biegłego L. W. w wariancie A opinii uzupełniającej z dnia 28 grudnia 2017 roku do opinii technicznej z dnia 1 kwietnia 2017 roku, na kwotę 5.227.253 zł. Tym samym wskazane w tabeli wartości w kolumnie „Wartość udziału (zł)” zostały uzyskane za pomocą pomnożenia wartości poszczególnych udziałów przez kwotę 5.227.253, a następnie zaokrąglone do pełnych złotych zgodnie z zasadami zaokrąglania liczb z zastosowaniem reguł matematycznych (np. dla udziału (...) $\times 5.227.253 \text{ zł} = 336.207$, (...) $\{\displaystyle \approx\} \approx 336.207 \text{ zł}$)

Wartość poszczególnych lokali (wraz z piwnicami jako pomieszczeniami przynależnymi) wskazana w tabeli, wynika również bezpośrednio z opinii biegłego L. W. w wariancie A opinii uzupełniającej z dnia 28 grudnia 2017 roku do opinii technicznej z dnia 1 kwietnia 2017 roku.

Zdaniem Sądu zasadne jest zniesienie współwłasności przy uwzględnieniu wariantu A opinii biegłego (piwnice jako powierzchnie przynależne, a nie wspólne), gdyż uwzględnia to specyfikę nieruchomości, dotychczasowy sposób użytkowania, a ponadto jest zgodne z wolą większości współwłaścicieli.

W ocenie Sądu zasadne jest następujące zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali i przyznanie (zgodnie z tabelą):

cc) na współwłasność na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej M. i K. K. (2) lokalu usługowy nr (...), usytuowanego w suterenie budynku, składającego się z 2 pomieszczeń oraz łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 18,31 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

dd) na własność S. S. (1) lokalu usługowego nr (...), usytuowanego w suterenie budynku, składający się z 3 pomieszczeń oraz łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 32,32 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...);

ee) na współwłasność na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej D. i P. M. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany w suterenie budynku, składający się z przedpokoju, 4 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 72,77 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 3/9 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

ff) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany w suterenie budynku, składający się z holu z aneksem kuchennym i pokoju o łącznej powierzchni użytkowej 18,48 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 15/4 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

gg) na własność D. J. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany w suterenie budynku, składający się z 1 pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 18,80 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 8/7 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

hh) na współwłasność na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej R. S. (1) i M. S. (2) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, 2 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 65,38 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 5/10 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

ii) na własność M. J. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, 3 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 61,96 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

jj) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,64 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 2/12 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

kk) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,96 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 20/13 o powierzchni 8,94 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

ll) na własność M. J. (2) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,38 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 10/14 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

mm) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,10 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 9/15 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

nn) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,38 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 12/16

o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

oo) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na parterze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,10 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 9/15 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

pp) na własność M. S. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, 3 pokoi, łazienki, WC i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 65,73 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

qq) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, 3 pokoi, łazienki i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 61,90 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 7/19 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

rr) na własność M. C. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, łazienki i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 38,64 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

ss) na własność M. C. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, łazienki i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 38,96 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 16/21 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

tt) na własność M. C. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, łazienki i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 38,38 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 17/22 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

uu) na własność K. M. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, 2 pokoi, 2 łazienek i 2 kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 76,48 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 19/24 o powierzchni 9,72 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

vv) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na pierwszym piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, łazienki i kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 38,10 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 18/25 o powierzchni 9,98 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

ww) na własność K. K. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, 2 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 66,33 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 21/26 o powierzchni 9,83 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

xx) na współwłasność na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej J. i J. G. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, 3 pokoi, łazienki, WC oraz kuchni o łącznej powierzchni użytkowej 62,11 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 6/27 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

yy) na własność I. S. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,64 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 11/28 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

zz) na własność M. N. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,96 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

aaa) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,38 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 4/30 o powierzchni 4,04 m² usytuowanym w suterenie, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

bbb) na własność Gminie L. lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,10 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

ccc) na własność D. S. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,38 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym nr 13/32 o powierzchni 4,04 m², usytuowanym w suterenie wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części;

ddd) na własność K. C. (1) lokal mieszkalny nr (...), usytuowany na drugim piętrze budynku, składający się z przedpokoju, pokoju, kuchni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 38,10 m², wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości (...) części.

Przepisy art. 3 ust. 1-3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stanowią, że w razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokalu. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni

użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Mając na względzie treść powyższych przepisów, Sąd uznając za prawidłową treść opinii biegłego z zakresu budownictwa i (...) i ustalił udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej współwłaścicieli, którym przyznana została własność wyodrębnionych lokali w wysokości wyżej zaznaczonej. Nieruchomość wspólną stanowią działki numer (...) o łącznej powierzchni 0,1263 ha. Budynek mieszkalno-usługowy posadowiony jest na działce nr (...). Części budynku przeznaczone do wspólnego użytku to klatki schodowe, korytarze, węzeł CO, zasuw wodociądu i poddasze, a także działki gruntu nr (...).

Za takim sposobem podziału nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności przemawia to, iż w możliwie największym stopniu respektuje on aktualnie istniejący sposób posiadania i korzystania z nieruchomości przez poszczególnych współwłaścicieli, tym samym zapewni zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób aktualnie stale tam zamieszkujących. Ponadto w przeważającej większości uwzględnia on co do zasady zgodne stanowisko wszystkich uczestników i wnioskodawcy, co do przyznania poszczególnych lokali. Nadto w sposób możliwie najpełniejszy, z uwagi na ustalony stan faktyczny odzwierciedla udziały poszczególnych współwłaścicieli we współwłasności nieruchomości wspólnej, a tym samym pozwala na znaczne ograniczenie zakresu dopłat wymaganych do wyrównania udziałów.

Rozstrzygając o przyznaniu poszczególnych lokali na własność współwłaścicielom, w pierwszej kolejności należało uwzględnić więc stan posiadania i przyznać lokale tym współwłaścicielom, którzy w nich zamieszkują lub nimi dysponują bądź prowadzą w nich swoją działalność zawodową. Żaden z uczestników i wnioskodawca, nie wyrazili zainteresowania przyznaniem lokali nr (...), jak też nie wypowiedzieli się w tym zakresie. Sąd przyznał przedmiotowe lokale na własność Gminie L., mając na uwadze fakt, iż gmina jest podmiotem gospodarczo mocniejszym od podmiotów fizycznych i dysponuje największym udziałem w nieruchomości oraz fakt, iż lokale te są zajmowane przez lokatorów oraz częściowo posiadają zaległości czynszowe. Powyższe lokale mogą więc służyć zaspokojeniu potrzeb komunalnych Gminy L.. Ponadto między Gminą L. oraz M. C. (1) powstał spór w zakresie przyznania lokali nr (...). Zarówno wnioskodawca jak i uczestnik wyrazili chęć pozyskania tych lokali na własność. Sąd postanowił przyznać przedmiotowe lokale na własność uczestnikowi M. C. (1), mając na uwadze fakt, iż obecnie zajmuje on lokal nr (...), czyli lokal sąsiadujący z lokalami nr (...). Ponadto należy mieć na względzie, iż M. C. (1) posiada stosunkowo wysoki – drugi w kolejności po Gminie L. – udział w nieruchomości wspólnej o wielkości (...), a wartość tego udziału odpowiada kwocie 475.205 zł. Przyznanie uczestnikowi własności ww. trzech lokali zaspokoilo w całości jego udział, powodując konieczność dokonania dopłaty z uzyskanej „nadwyżki” wartości lokali w stosunku do udziału w stosunkowo niedużej wysokości 12.610 zł. Każdy z przedmiotowych lokali ma wartości ok. 160.000 zł, tym samym nieprzyznanie uczestnikowi obok własności lokalu nr (...) żadnego innego lokalu lub też jednego z przez niego wnioskowanych, spowodowałoby konieczność dokonania na rzecz M. C. (1) spłaty przez innych współwłaścicieli w wysokości oscylującej między kwotą ok. 310.234 zł a 150.000 zł, co byłoby ekonomicznie nieuzasadnione w sytuacji, gdy ww. wyraził wolę ich otrzymania w ramach zaspokojenia udziału i ustanowienia odrębnej własności lokali. Oprócz powyższych dwóch lokali będących przedmiotem sporu, Gmina L. w wyniku zniesienia współwłasności otrzymała zaś wszystkie pozostałe zawnioskowane przez siebie lokale, a dodatkowo lokale nr (...), które co należy podkreślić przedstawiały wartość zbliżoną do lokali nr (...).

Ponadto Sąd zdecydował się ustanowić odrębną własność lokalu nr (...) jako lokalu mieszkalnego, mając na względzie fakt, iż spełnia on ku temu ustawowe kryteria oraz wymogi i w taki też sposób jest wykorzystywany przez D. i P. M. (1), gdyż zaspokaja on ich aktualne potrzeby mieszkaniowe. Również pierwotnie funkcjonował on jako lokal mieszkalny. Kryterium mieszkaniowe posłużyło też ostatecznie (uzupełniająca opinia biegłego) do ustalenia jego wartości. Wprawdzie formalnie lokal ten ma status lokalu usługowego, gdyż decyzją (...) z dnia 27 października 2004 r. o ustaleniu warunków zmieniono sposób użytkowania lokalu z mieszkalnego na biurowy, jednak lokal ten spełnia cechy samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy. Kwesta uzyskania właściwej decyzji administracyjnej o sposobie użytkowania jest wtórna i nie wpływa na ustalenia sądu w niniejszej sprawie. To osoby zajmujące lokal zobowiązane są do uzyskania właściwych decyzji potwierdzających aktualny sposób użytkowania lokalu.

Jednocześnie Sąd dokonując zniesienia współwłasności nie uwzględnił wniosku uczestników o ograniczenie i objęcie postępowaniem o zniesienie współwłasności jednie nieruchomości nr 20/3 i posadowionego na niej budynku, a

oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności w zakresie działek nr (...) i pozostawienie ich we współwłasności. Sąd uznał, iż taki sposób zniesienia współwłasności byłby funkcjonalnie i ekonomicznie nieuzasadniony, mając na uwadze fakt, iż cała nieruchomości składa się z tych trzech działek gruntu, które stanowią jedną gospodarczą całość. Działka nr (...) jest wykorzystywana jako droga dojazdowa do garaży, sklepu i innych działek i stanowi jeden ciąg drogowy z działką nr (...). Działka nr (...) stanowi część wykorzystywaną jako droga dojazdowa do posesji i garaży oraz jako parking. Z działek tych korzystają także osoby nie będące współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...). Zniesienie współwłasności tylko w zakresie działki nr (...) i posadowionego na niej budynku i pozostawienie dwóch skrajnie przylegających do niej niewielkich działek we współwłasności byłoby z punktu widzenia aktualnego zagospodarowania terenu i jego użytkowania, a w szczególności z uwagi na ich niewielką powierzchnię w stosunku do działki nr (...), gospodarczo nieuzasadnione. W ocenie sądu bardziej zasadne i celowe było objęcie zniesieniem współwłasności całej nieruchomości, a tym samym wszystkich trzech działek stanowiących od wielu lat gospodarczą całość.

Kolumna w powyżej tabeli zatytułowana „Różnica wartości lokalu do wartości udziału (zł)” została utworzona na potrzeby zobrazowania i ustalenia istnienia oraz wielkości spłat obciążających lub dopłat należnych poszczególnym współwłaścicielom, powstałych na skutek przydziału na ich rzecz konkretnych lokali i ustanowienia odrębnej własności. Zasadniczo podział rzeczy wspólnej powinien nastąpić w ten sposób, aby wydzielone części odpowiadały udziałom poszczególnych współwłaścicieli we współwłasności. Tym samym wydzielone części rzeczy powinny swoją wartością odpowiadać wielkości poszczególnych udziałów. Ze względu na praktyczną konieczność wynikającą zazwyczaj z właściwości rzeczy podlegającej podziałowi lub na szczególne potrzeby poszczególnych współwłaścicieli konieczny może okazać się taki podział rzeczy, który będzie skutkował rozbieżnością w wysokości wartości przysługujących poszczególnym współwłaścicielom udziałów, a wartością przydzielonych im powstałych po podziale części rzeczy. Wówczas, stosownie do art. 212 § 1 kc, jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Dokonując takiego podziału nieruchomości wspólnej, z uwagi na rozbieżności pomiędzy wartością udziałów poszczególnych współwłaścicieli, a wartością przyznanych im lokali, konieczne było orzeczenie o dopłatach, które pozwolą na wyrównanie wartości pomiędzy udziałami przysługującymi poszczególnym współwłaścicielom, a rzeczywistą wartością otrzymanych przez nich lokali. Spłaty na rzecz określonych współwłaścicieli zrekompensują im niedobór powstały na skutek przyznania lokalu o wartości mniejszej niż wartość posiadanego udziału w nieruchomości, w ten sposób zostanie wyrównana wartość udziału (np. dla K. M. (1) wartość udziału w nieruchomości wynosi 336.307 zł, zaś wartość przyznanego jej lokalu wynosi 314.017 zł. Tym samym różnica między wartością udziału a wartością przyznanego lokalu wynosi 22.190 zł (336.307 zł – 314.017 zł = 22.190 zł)). Niedobór ten zostanie zaś wyrównany poprzez dopłaty pieniężne od współwłaścicieli, którzy otrzymali lokale o wartości większej niż wartości posiadanego przez nich udziału w nieruchomości (np. udział M. C. (1) stanowiący (...) kwoty 5.227.253zł wynosił 474.205 zł. Łączna wartość przyznanych mu lokali wynosiła natomiast 487.815 zł. Wobec tego jest on zobowiązany do uiszczenia dopłaty w wysokości 12.610 zł (487.815 zł – 475.205 zł = 12.610 zł). Wielkość należnych spłat oraz dopłat, a także współwłaścicieli zobowiązanych do dokonania dopłat oraz uprawnionych do otrzymania spłat obrazuje powyższa tabela.

Mając powyższe na względzie Sąd zasądził odpowiednie dopłaty od Gminy L., która dostała na własności lokale o łącznej wartości 1.662.876 zł, co w porównaniu do wartości jej udziału w nieruchomości spowodowało obowiązek dokonania dopłat na rzecz uprawnionych współwłaścicieli w łącznej wysokości 318.046 zł. Tym samym Sąd zasądził od Gminy L. na rzecz: D. i P. M. (1) kwotę 127.544 zł tytułem wyrównania udziałów, na rzecz S. S. (1) kwotę 55.394 zł, na rzecz K. C. (1) kwotę 53.330 zł, na rzecz D. S. (1) kwotę 48.829 zł oraz na rzecz M. i K. K. (2) kwotę 32.949 zł. Ustalając dopłaty od Gminy L. w powyższy sposób Sąd miał na uwadze po pierwsze największą spośród uczestników wysokość dopłaty po stronie Gminy. Drugim kryterium, którym kierował się Sąd była wysokość należnych spłat na rzecz ww. współwłaścicieli. Gmina jako podmiot gospodarczo silniejszy od podmiotów indywidualnych została obciążona spłatami w najwyższej wysokości. W tym miejscu wskazać należy, iż spłata w największej wysokości, tj. 127.544 zł została zasądzona na rzecz D. i P. M. (1). Ww. uczestnicy nie wyrazili woli w zakresie przyznania im na własności obok lokalu nr (...) także innego lokalu, a wnioskowali o spłatę. Mając na względzie fakt, iż o pozostałe „wolne” lokale wnioskowała Gmina oraz fakt, iż część z tych lokali to lokale z tzw. specjalnego trybu najmu, zajmowane przez lokatorów lub z zaległościami czynszowymi oraz fakt, iż Gmina wyraziła wolę uzyskania tych lokali na własność,

a którymi nie był zainteresowany żaden z pozostałych współwłaścicieli, Sąd zasądził na rzecz D. i P. M. (1) stosowną spłatę tytułem wyrównania udziału.

Kolejno Sąd zasądził od M. C. (1) – zobowiązanego do dopłaty w wysokości 12.610 zł – spłaty na rzecz: M. i K. K. (2) w wysokości 6.039 zł tytułem wyrównania udziałów oraz na rzecz M. S. (1) kwotę 6.571 zł tytułem wyrównania udziałów. Wskazać należy, iż M. i K. K. (2) są uprawnieni do spłaty w wysokości 38.988 zł - kwota ta została podzielona między Gminę L. (32.949 zł) oraz M. C. (1) (6.039 zł).

Kolejno od M. N. (1) – zobowiązanego do dopłaty w wysokości 13.916 zł – Sąd zasądził na rzecz M. S. (1) powyższą kwotę tytułem wyrównania udziałów.

Kolejno od R. S. (1) i M. S. (2) – zobowiązanych do dopłaty w wysokości 1.520 zł – Sąd zasądził solidarnie na rzecz M. S. (1) tę kwotę tytułem wyrównania udziałów.

Od uczestniczki M. J. (2) – zobowiązanej do dopłaty w wysokości 5.050 zł – Sąd zasądził na rzecz M. S. (1) kwotę 1.231 zł tytułem wyrównania udziałów oraz na rzecz na rzecz I. S. (1) kwotę 3.819 zł.

Wskazać należy, iż M. S. (1) jest uprawniona do spłaty w łącznej wysokości 23.238 zł - kwota ta została podzielona między M. C. (1) (6.571 zł), M. N. (1) (13.916 zł), M. J. (2) (1.231 zł) oraz R. S. (1) i M. S. (2) (1.520 zł).

Od uczestnika M. J. (1) – zobowiązanego do dopłat w wysokości 27.593 zł – Sąd zasądził spłaty na rzecz: D. J. (1) w wysokości 4.584 zł tytułem wyrównania udziałów, na rzecz K. K. (1) kwotę 1.229 zł tytułem wyrównania udziałów oraz na rzecz K. M. (1) kwotę 21.780 zł tytułem wyrównania udziałów.

Kolejno od J. i J. G. (3) – zobowiązanych do dopłaty w wysokości 410 zł – Sąd zasądził solidarnie na rzecz K. M. (1) powyższą kwotę tytułem wyrównania udziałów.

Wskazać należy, iż K. M. (1) jest uprawniona do spłaty w wysokości 22.190 zł - kwota ta została podzielona między M. J. (1) (21.780 zł) oraz J. i J. G. (1) (410 zł).

Zgodnie z art. 212 § 3 kc jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W ocenie Sądu Rejonowego, co do zasady termin miesięczny od daty uprawomocnienia się postanowienia będzie wystarczający, aby uczestnicy zobowiązani do uiszczenia dopłat zgromadzili na nie odpowiednie środki pieniężne. Należy zauważyć, że niniejsza sprawa toczy się już od prawie czterech lat i uczestnicy winni byli liczyć się z powstaniem tego rodzaju zobowiązań z ich strony. A w związku z tym powinni w tym czasie zgromadzić odpowiednie środki na pokrycie ewentualnych dopłat. Nie można wymagać, aby pozostali współwłaściciele kredytowali przez wiele lat nabycie przez nich na własność lokali.

W tym miejscu wskazać należy, iż w opinii biegłego pomiędzy wskazaną kwotą całkowitej wartości rynkowej nieruchomości, tj. kwotą 5.227.253 zł, a kwotą uzyskaną po zsumowaniu wartości poszczególnych lokali występuje niewielka rozbieżność. Po zsumowaniu wskazanych w opinii wartości lokali otrzymujemy bowiem kwotę 5.233.124 zł, czyli kwotę o 5.871 zł większą od wskazanej w opinii wartości rynkowej nieruchomości. Różnica ta została potraktowana i uwzględniona przez Sąd na korzyść współwłaścicieli zarówno przy ustalaniu wartości udziału, jak i ustalaniu kwot należnych spłat i dopłat, a podstawą ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie oraz kwotą wyjściową dla dokonania zniesienia współwłasności była kwota 5.227.253 zł.

W sprawie niniejszej dokonano także częściowego działu spadku po A. J.. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 11 czerwca 2002 r. w sprawie I Ns 493/02 stwierdzono nabycie spadku po A. J. na podstawie ustawy przez dzieci zmarłego, tj. D. J. (1), M. J. (1) i P. J. po 1/3 na rzecz każdego z nich. W skład spadku wszedł m.in. udział we współwłasności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) w wysokości (...). Postępowanie w przedmiocie działu spadku nie zostało przeprowadzone. P. J. w toku postępowania zbył swoje udziały na rzecz pozostałych współwłaścicieli.

Zgodnie z przepisem art. 1037 § 1 kc dział spadku może nastąpić bądź na mocy umowy między wszystkimi spadkobiercami, bądź na mocy orzeczenia sądu na żądanie któregośkolwiek ze spadkobierców. Wspólność majątku spadkowego jest zatem traktowana jako stan przejściowy, jej zniesienie może nastąpić w każdym czasie, na żądanie uprawnionych, w formie działu spadku.

Jak stanowi art. 618 § 1 kc w zw. z ar. 688 kpc i art. 689 kpc w postępowaniu o zniesienie współwłasności i działu spadku sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Zgodnie z art. 689 kpc jeżeli cały majątek spadkowy lub poszczególne rzeczy wchodzące w jego skład stanowią współwłasność z innego tytułu niż dziedziczenie, dział spadku i zniesienie współwłasności mogą być połączone w jednym postępowaniu.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 1037 § 1 kc i stosowanymi odpowiednio art. 210 i nast. kc wspólność majątku spadkowego jest z założenia stanem przejściowym, z którego spadkobiercy mogą wyjść, dokonując działu spadku w drodze umowy lub – przy braku zgody między nimi – w postępowaniu przed sądem, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie. Zniesienie współwłasności następuje pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości, przy czym obejmuje ono zgodnie z wnioskiem częściowy dział spadku po A. J. (art. 689 kpc). W niniejszej sprawie nie było sporu co do składu spadku w zakresie objętym postępowaniem. Sąd uznał zatem, że bezspornie w skład masy podlegającej podziałowi i działom wchodzi udział o łącznej wartości (...) należący do D. J. (1) i M. J. (1). Mając na względzie powyższe Sąd dokonał częściowego działu spadku po A. J. i zniesienia współwłasności nieruchomości w sposób opisany powyżej.

W ostatniej kolumnie tabeli pod nazwą „Udział wyrażony w procentach” została wskazana w sposób procentowy wielkość udziału każdego ze współwłaścicieli z kolumny „Wielkość udziału w nieruchomości”. Tym samym wielkość udziału w nieruchomości, która przypisana jest do danego współwłaściciela w ułamku odpowiada jednocześnie wartości procentowej przedstawionej w tabeli. Wielkość procentu została ustalona poprzez pomnożenie udziału każdego ze współwłaścicieli przez 100% za pomocą działania matematycznego, a następnie zaokrąglona do jednego miejsca po przecinku zgodnie z zasadami zaokrąglania liczb z zastosowaniem reguł matematycznych (np. (...) x 100 % = 6,4318181818 % ≈ 6.4 %). Sąd ustalił wartości procentowe udziałów na potrzeby rozliczenia kosztów postępowania.

Rozstrzygając o kosztach postępowania, Sąd Rejonowy kierując się zasadą wyrażoną w art. 520 § 1 kpc, w myśl której każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie orzekł, że każdy z uczestników niniejszego postępowania w zakresie w jakim wydatkował określone kwoty w toku niniejszego postępowania, ponosi koszty odpowiadające tym kwotom we własnym zakresie. Jednak w toku niniejszego postępowania poniesione zostały wydatki, które zostały tymczasowo pokryte przez Skarb Państwa. Wydatkiem tym było wynagrodzenie biegłego L. W. za sporządzenie opinii w wysokości 7.158,19 zł oraz za sporządzenie opinii uzupełniającej w wysokości 1.392,77 zł. Łącznie stanowiło to kwotę 8.550,96 zł. Z uwagi na zakończenie niniejszego postępowania zniesieniem współwłasności nieruchomości, w którym to postępowaniu wszyscy uczestnicy i wnioskodawcy mieli równy interes, polegający na żądaniu zniesienia współwłasności rzeczy, Sąd obciążył wnioskodawcę i uczestników kosztami postępowania w postaci zwrotu wydatku stanowiącego wynagrodzenie za opinię biegłego w stosunku procentowym do wielkości udziału w nieruchomości (jak w tabeli np. udział Gminy L. wyrażony w procentach wynosi 25.8 %, w związku z tym Gmina obowiązana jest pokryć koszty sporządzenia opinii w wysokości 2.206,15 zł = 8.550,96 x 25.8 %). Powyższe kwoty, przypadające na poszczególnych uczestników i wnioskodawcy Sąd Rejonowy nakazał ściągnąć od tych podmiotów na rzecz Skarbu Państwa - kasy Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie. Są to:

-od Gminy L. kwota 2.206, 15 złotych (25, 8 % kosztów opinii biegłego);-

-od K. M. (1) kwota 547,26 zł (6,4% kosztów opinii biegłego) ;

-od M. C. (1) kwota 778,13 zł (9,1% kosztów opinii biegłego);

-od D. J. (1) kwota 129,12 zł (1,5% kosztów opinii biegłego);

- od M. J. (1) kwota 384,79 zł (4,5 % kosztów opinii biegłego);
- od M. J. (2) kwota 265,08 zł (3,1% kosztów opinii biegłego);
- od M. S. (1) kwota 487,40 zł (5,7% kosztów opinii biegłego);
- od K. C. (1) kwota 342,04 zł (4,0% kosztów opinii biegłego);
- od J. i J. G. (1) solidarnie kwota 427,55 zł (5,0% kosztów opinii biegłego);
- od R. S. (1) i M. S. (2) solidarnie kwota 453,20 zł (5,3% kosztów opinii biegłego);
- od I. S. (1) kwota 265,08 zł (3,1% kosztów opinii biegłego);
- od K. K. (1) kwota 453,20 zł (5,3% kosztów opinii biegłego);
- od S. S. (1) kwota 350,59 zł (4,1% kosztów opinii biegłego);
- od D. i P. M. (1) solidarnie kwota 684,08 zł (8,0% kosztów opinii biegłego);
- od M. i K. K. (2) solidarnie kwota 196,67 zł (2,3% kosztów opinii biegłego);
- od M. N. (1) kwota 239,43 zł (2,8% kosztów opinii biegłego)
- od D. S. (1) kwota 342,04 zł (4,0% kosztów opinii biegłego).

W pozostałym zakresie każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Z tych względów i na podstawie powołanych przepisów Sąd Rejonowy orzekł, jak w sentencji postanowienia.