

## UZASADNIENIE

**Wnioskodawczyni A. H.** wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w obrębie 1 miasta N. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 1,1222 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) o szacunkowej wartości 80.000,00 zł – w ten sposób, aby udziały należące do W. i G. G. (1) oraz J. i I. G. przyznać R. G. i A. H., z równoczesną ich spłatą przekazującym, tj.: 10.000 zł dla W. i G. G. (1) i 10.000,00 zł dla J. i I. G.. Nadto, aby termin spłaty ustalić na rok od dnia wydania postanowienia sądu w tej sprawie, albowiem są plany aby działkę po zniesieniu współwłasności sprzedać w całości. Wnioskodawczyni nadto wniosła o zasądzenie od uczestników kosztów postępowania według norm przepisanych - /k. 1a-2, 64/.

Wnioskodawczyni w toku postępowania wyraziła zgodę na przejęcie działki przez uczestników W. i G. G. (1) pod warunkiem, że wartość nieruchomości zostanie przez nich przyjęta na kwotę 103.700,00 zł. Podkreśliła, iż budynek znajdujący się na nieruchomości był przez bardzo długi okres użytkowany przez W. G. (1) i to on go doprowadził do takiego stanu, że obecnie nadaje się do kapitalnego remontu lub też jedynie do rozbiórki. Następnie twierdziła, że działka jest warta 90.000 zł -

Wnioskodawczyni wniosła nadto, o zasądzenie na jej rzecz zwrotu podatku za nieruchomość 103/1 od W. G. (1) i J. G. wraz z należnymi odsetkami wskazując, że podatek płaciła od chwili nabycia nieruchomości, tj. od 2004 r. do czerwca 2013 r., w sumie zapłaciła: 8.789,50 zł, dlatego od ww. uczestników żąda 1/8 ww. kwoty, tj. po 1.098,68 zł plus ustawowe odsetki. Jednocześnie wniosła o zwrot nakładów od W. G. (1) jakie poniosła na naprawę skrzynki przedlicznikowej w budynku stojącym na działce, tj. kwoty 260,51 zł. Wskazała, iż ww. uczestnik, bez uzgodnienia z pozostałymi współwłaścicielami dokonał odłączenia licznika energii elektrycznej w budynku. Podkreśliła, iż prąd był potrzebny do uporządkowania budynku. Wyjaśniła, w odpowiedzi na roszczenie uczestnika W. G. (1), iż ze złomu pozyskała kwotę 4.500,00 zł, która przeznaczyla na postępowanie sądowe i sprzątanie oraz leczenie. Dodała, że uporządkowanie budynku było konieczne ze względu na jego stan - /k. 70, 160-161, 169/.

W piśmie z dnia 12 sierpnia 2015 r. wnioskodawczyni zaproponowała, aby uczestnicy W. i G. G. (1) na własny koszt dokonali rozbiórki budynku, a wówczas ona zgodzi się na ich propozycję, aby dokonał podziału poprzez fizyczny podział działki albowiem na działce bez ww. budynku, nie będzie problemu z usytuowaniem nowego budynku mieszkalnego, a za tym idzie ze sprzedażą takiej działki - /k. 336/.

Przed zamknięciem rozprawy, w piśmie z dnia 14 listopada 2015 r. wnioskodawczyni podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko - /k. 370, 384, 389/.

W odpowiedzi na ostatnią propozycję uczestników aby cała nieruchomość przeszła na wyłączną własność W. i G. G. (1), wnioskodawczyni wskazała początkowo, że takie rozwiązanie wchodzi w grę, ale musi być pewność, że oni spłacą pozostałych uczestników w sposób jednorazowy oraz gotówką w krótkim terminie. Następnie w ostatnim słowie wskazała, iż nie może zgodzić się, aby jej brat przejął całą działkę bo obawia się, że pieniędzy od niego nie odzyska, a to jest jej jedyne zabezpieczenie na przyszłość - /k. 390, 392/.

**Uczestnicy W. G. (1) i G. G. (1)**, w odpowiedzi na ww. wniosek, wskazali, iż nie zgadzają się na zaproponowany przez wnioskodawczynię sposób zniesienia współwłasności oraz termin spłaty; wniesli o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez fizyczny/geodezyjny jej podział celem wydzielenia działki gruntu odpowiadającej ich udziałowi w części wspólnej nieruchomości. Podkreślili, iż podział ten ma na celu wydzielenie działki gruntu przylegającej bezpośrednio do działki sąsiedniej nr (...), która stanowi ich własność i na której zamieszkują. Taki sposób podziału byłby dla nich najkorzystniejszy albowiem ułatwiłby im dojazd do ich domu wybudowanego na działce (...), a w szczególności dojazd samochodu specjalistycznego w celu wywozu nieczystości płynnych. Dodali, że ich działka jest wąska, zatem uzyskanie dodatkowego pasa gruntu w wyniku zniesienia współwłasności, znacznie poprawiłoby warunki komunikacyjne ich działki z domem mieszkalnym. Dodali, iż koszty związane z podziałem

geodezyjnym poniosą we własnym zakresie, nadto, iż taki podział jest zgodny z prawem i nie wpłynie negatywnie na walory użytkowe działki będącej przedmiotem wniosku, na co przedłożyli prywatną opinię rzeczoznawcy. Wskazali, iż nie kwestionują wartości nieruchomości podanej szacunkowo przez wnioskodawczynię we wniosku, nie kwestionowali także wartości nieruchomości wskazanej później, tj. 103.700 zł. Nadto, wobec niewyrażania zgody przez uczestnikowi postępowania na zaproponowany przez nich podział działki, wnieśli o przyznanie całej działki na ich wyłączną własność za spłatą pozostałych uczestnikowi postępowania. Decyzję tą pierwotnie uzależnili od tego, czy otrzymają kredyt na ten cel. W toku postępowania uczestnicy wycofali się z ww. propozycji z uwagi na niepozyskanie środków z kredytu, jednakże wiosek o taki sposób zniesienia współwłasności ponowili przed zamknięciem postępowania, deklarując szybką spłatę pozostałych współwłaścicieli.

Uczestnicy zakwestionowali roszczenie J. i I. G. o zwrot pożyczki, wskazując, iż jest bezzasadne i pozbawione podstawy prawnej. Podkreślił, iż od kiedy nieruchomość, tj. od 1.09.2004 r. znajduje się we współposiadaniu, nigdy nie korzystał z działki i budynku na cele prowadzenia działalności gospodarczej, a jedynie w celach przechowywania w budynku materiałów budowlanych oraz narzędzi wykorzystywanych przy budowie domu, co miało miejsce w 2010 i 2011 r. Działalność zaś prowadził w okresie od marca 1987 r. do 1 maja 2003 r., zatem w okresie, gdy nieruchomość nie stanowiła przedmiotu współwłasności. Wskazał, iż z tego względu nie można twierdzić, że pobierał pożyczki z nieruchomości wspólnej. Dodał, iż pozostali współwłaściciele w podobny sposób korzystali lub też mogli korzystać z nieruchomości. Uczestnik podniósł, iż roszczenie jest niewykazane zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Nadto, podniósł zarzut przedawnienia.

Uczestnicy, w piśmie z dnia 29 lipca 2013 r. zgłosili żądanie zasądzenia na ich rzecz od wnioskodawczyni A. H. kwoty 2.000,00 zł tytułem rozliczenia udziału w przychodach uzyskanych przez wnioskodawczynię z nieruchomości wspólnej w postaci materiałów pozyskanych przez nią w lutym 2013 r. w wyniku demontażu instalacji wodociągowej i centralnego ogrzewania. W ich ocenie wysokość tego przychodu wyniosła ok. 16.000,00 zł - /k. 33, 64, 66, 105-106, 169/.

Przed ostatnią rozprawą, w piśmie z dnia 14 listopada 2015 r. uczestnicy przedstawiając swoje aktualne stanowisko w sprawie, wnieśli o przyznanie na ich wyłączną własność całości nieruchomości wspólnej i umożliwienie im spłaty pozostałych uczestników postępowania zgodnie z wyceną nieruchomości wykonaną przez biegłego. Zaznaczyli, iż w przeciwieństwie do wnioskodawczyni, nie będą stawiać żadnych warunków dotyczących rozbiórki budynku i podziału kosztów oraz uporządkowania działki. Gdyby zaś Sąd takiego wariantu nie uwzględnił, wnoszą jak dotychczas, tj. o podział fizyczny działki, zgodnie z opinią biegłego geodety. Podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko co do pozostałych roszczeń, wskazując iż kwestia pożyczki nie dotyczy niniejszego postępowania; przyznali zaś, że całą kwotę podatku od nieruchomości od momentu zakupu działki płaciła jedynie wnioskodawczyni i nie kwestionują jej wylczenia, a w tym że osoba mająca udział co do 1/8 części winna zwrócić na jej rzecz kwotę 1.098,68 zł, przy czym chcieli aby zaliczyć im na poczet ww. kwoty, roszczenia jakie zgłosili, tj. pożyczki w związku z demontażem budynku - /k. 361-362, 390/.

**Uczestnicy J. G. i I. G.**, w odpowiedzi na ww. wniosek, wskazali, iż wnoszą o dokonanie zniesienia współwłasności w ten sposób, aby całość nieruchomości przyznać na rzecz jednej osoby bez dokonywania podziału działki ze spłatą pozostałych współwłaścicieli lub poprzez sprzedaż nieruchomości w całości i podział uzyskanej w ten sposób sumy. Nie kwestionowali szacunkowej wartości nieruchomości wskazanej przez wnioskodawczynię. Nie zgodzili się na podział nieruchomości zaproponowany przez uczestnikowi W. i G. G. (1) z tego względu, że taki podział obniży wartość działki. Nie zgodzili się także na przyznanie im nieruchomości w całości z uwagi na to, że W. G. (1) zachowywał się niewłaściwie. Wyznaczyli też zgodę na przyznanie nieruchomości zgodnie z wnioskiem na rzecz R. G. i A. H. ze spłatą wskazana we wniosku. Następnie nie byli w stanie przyznać jaka jest wartość nieruchomości.

Uczestnik nadto wniósł o dokonanie wyceny pożytków jakie pobierał W. G. (1) przez okres posiadania nieruchomości w postaci korzystania z działki, budynku gospodarczego posadowionego na tej działce. Zażądał aby uczestnik W. G. (1) spłacił na jego rzecz te pożytki. Precyzując ww. wniosku o rozliczenia nakładów, uczestnicy wnieśli o zasądzenie od W. G. (1) kwoty 68.500,00 zł. W uzasadnieniu wskazał, iż w sierpniu 1986 r. w wyniku nabycia spadku po

W. G. (2) powstała wspólnota majątkowa obejmująca między innymi zakład garbarski położony na działce objętej przedmiotem postępowania, którego współwłaścicielami stali się uczestnicy postępowania. Integralną częścią zakładu był budynek i kompletne wyposażenie do produkcji garbarskiej w postaci maszyn, urządzeń, środków do produkcji itp. Wskazał, iż do marca 1988 r. wydzierżawiał nieodpłatnie swoją część, tj. 1/8. Z dniem 31 grudnia (...) wypowiedział umowę dzierżawy z powodu nieuczciwego traktowania go przez wydzierżawiającego nieruchomości brata W. G. (1) i od tego dnia nie mógł korzystać ze wspólnego majątku. Podkreślił, iż brat W. od 1 stycznia 1989 r. bez jego zgody do chwili obecnej wykorzystuje nieruchomość. Z chwilą nabycia działki pod budynkiem, tj. od 1 września 2004 r. czerpał korzyści z całości działki, między innymi wykorzystując ją poza prowadzoną działalnością gospodarczą do celów związanych z prowadzoną budową budynku mieszkalnego. Koszt wynajęcia kompletnie wyposażonego zakładu garbarskiego, uczestnik wycenił w przybliżeniu na kwotę 2.000 zł miesięcznie. Stwierdził zatem, iż pożytek stanowiący jego udział to 250 zł miesięcznie, tj. 1/8. Ponieważ jego brat korzystał z nieruchomości bez jego zgody przez 22 lata i 10 miesięcy, to należna mu kwota wynosi 68.500 zł (274 miesiące razy 250 zł) - /k. 64, 90-91, 169/.

Przed zamknięciem rozprawy, w piśmie z dnia 16 listopada 2015 r. uczestnicy podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko - /k. 372, 384/.

**Uczestniczka R. G.**, reprezentowana przez wnuczkę K. H. (pełnomocnictwo k. 63 w protokole rozprawy), w odpowiedzi na ww. wniosek, wniosła o podział nieruchomości w sposób zaproponowany przez wnioskodawczynię we wniosku. Nie kwestionowała podanej we wniosku szacunkowej wartości nieruchomości. Nie wyraziła zgody na podział zaproponowany przez uczestników W. i I. G. wskazując, iż taki podział znacznie zaniżyłby wartość działki pozostałej po podziale, bo na działce nie dałoby się umiejscowić budynków, nadto budynek jaki znajduje się na działce wymaga rozbiórki, co wiąże się z poniesieniem dodatkowych kosztów. Podkreśliła, iż plany uczestniczki R. G. i wnioskodawczynie A. H., aby działkę po zniesieniu współwłasności sprzedać w całości, co wnioskodawczynie potwierdziła. - /k. 64/.

Uczestniczka w toku postępowania wyraziła zgodę na przejęcie działki przez uczestników W. i G. G. (1) pod warunkiem, że wartość nieruchomości zostanie przez nich przyjęta na kwotę 103.700,00 zł. Podkreśliła, iż budynek znajdujący się na nieruchomości był przez bardzo długi okres użytkowany przez W. G. (1) i to on go doprowadził do takiego stanu, że obecnie nadaje się do kapitalnego remontu lub też jedynie do rozbiórki. Następnie twierdziła, że działka jest warta 80.000 zł - /k. 69, 169/.

Nadto, wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 20.000,00 zł od uczestnika W. i G. G. (1), wskazując, iż pieniądze te były własnością zakładu garbarskiego, jaki był prowadzony w budynku na spornej działce, którego ona była właścicielką i w którym pracowała. Dodała, że pieniądze były przeznaczone na remont i utrzymanie zakładu, jednak kwoty te pożyczyła synowi i jego żonie, tj. W. i G. G. (1) na wpłaty na mieszkanie spółdzielcze. Wskazała, iż minęło już 20 lat od tego czasu i mimo jej upomnień, nie doczekała się zwrotu tych pieniędzy. Przyznała, iż nie ma dowodu na pożyczanie ww. kwoty. - /k. 69, 71/.

W piśmie z dnia 12 sierpnia 2015 r. uczestniczka zaproponowała, aby uczestnicy W. i G. G. (1) na własny koszt dokonali rozbiórki budynku, a wówczas ona zgodzi się na ich propozycję, aby dokonał podziału poprzez fizyczny podział działki albowiem na działce bez ww. budynku, nie będzie problemu z usytuowaniem nowego budynku mieszkalnego, a za tym idzie ze sprzedażą takiej działki - /k. 336/.

Przed zamknięciem rozprawy, w piśmie z dnia 14 listopada 2015 r. uczestniczka podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko - /k. 384, 389/.

W odpowiedzi na ostatnią propozycję uczestników aby cała nieruchomość przeszła na wyłączną własność W. i G. G. (1), uczestniczka wskazała początkowo, że takie rozwiązanie wchodzi w grę, ale musi być pewność, że oni spłacą pozostałych uczestników w sposób jednorazowy oraz gotówką w krótkim terminie. Następnie, pełnomocnik uczestniczki podkreśliła, iż zamysłem babci było aby sprzedać działkę i przekazać pieniądze jej mamie A. H., aby ją zabezpieczyć. Babcia, w obawie, że ta sprawa nie skończy się przed jej śmiercią, zapisała działkę jej matce, tj.

wnioskodawczyni w testamencie. Podkreśliła, iż ma także obawy, że przed śmiercią babci pieniądze od uczestników za działkę trafią na jej konto - /k. 390, 392/.

**Sąd rejonowy ustalił, następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona w obrębie nr 1 miasta N. przy ul. (...), stanowiąca działkę nr (...) o obszarze 0,1222 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), od 1 września 2004 r. jest współwłasnością następujących osób:

- R. G. w udziale do 5/8 części,
- małżonków J. G. i I. G. w udziale do 1/8 części,
- małżonków W. G. (1) i G. G. (1) w udziale do 1/8 części,
- A. H. w udziale do 1/8 części.

R. G. jest matką A. H., J. G. i W. G. (1).

Własność ww. nieruchomości została nabyta przez ww. osoby na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego od gminy N..

Przed zawarciem ww. umowy, nieruchomość została zabudowana budynkiem gospodarczym, w której dawniej była prowadzona garbarnia, wzniesionym w całości ze środków własnych W. G. (2) i R. G., którzy byli dzierżawcami gruntu.

**Niesporne, nadto:** odpis z księgi wieczystej – k. 8-10, akt notarialny sprzedaży – k. 5-7, wypis z rejestru gruntów z mapką – k. 4 i 3.

Ww. garbarnia była prowadzona przez W. G. (2) (ojca A. H., J. G. i W. G. (1)).

W. G. (2) zmarł 15 sierpnia 1986 r. Postanowieniem z dnia 18 grudnia 1986 r. Sąd stwierdził, iż spadek po nim z mocy ustawy nabywa żona i ww. dzieci.

W skład masy spadkowej wchodziła garbarnia funkcjonująca na dzierżawionym gruncie, tj. działce nr (...) przy ul. (...) w N..

W. G. (1) 1 marca 1987 r. bezpłatnie wydzierżawił swój udział w zakładzie garbarskim swojemu bratu W. G. (1), który prowadził tam działalność w zakresie wyprawy skór na czas prowadzenia przez niego tej działalności.

J. G. powyższą umowę dzierżawy wypowiedział bratu z dniem 31 grudnia 1988 r., a pismem z dnia 1 grudnia 1990 r. zapowiedział, iż zamierza korzystać z budynku w celu działalności gospodarczej.

W. G. (1) prowadził działalność gospodarczą w okresie od 3 marca 1987 r. do 1 maja 2003 r. Od 1997 r. do 31 sierpnia 2004 r. posiadał umowę dzierżawy działki nr (...) zawartą z gminą N. i ponosił związane z tym opłaty, tj. czynsz i podatek. Ostatnia umowa dzierżawy była na cele składowe.

**Dowód:** zeznanie podatkowe – k. 92, umowa dzierżawy i jej wypowiedzenie – k. 92-94, decyzja Burmistrza – k. 107, pismo – k. 108, pismo – k. 109, umowy dzierżawy – k. 110-121, dowody zapłaty i decyzje podatkowe z dowodami zapłaty – k. 122-136, zeznania uczestnika W. G. (1) – k. 391-392..

W. G. (1) i G. G. (1) 6 stycznia 2005 r. zawarli warunkową umowę sprzedaży działki sąsiedniej, tj. nr 103/3, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi KW nr (...). Następnie jako małżeństwo nabyli własność ww. działki i zabudowali ją w 2011 r. budynkiem mieszkalnym, w którym zamieszkali.

**Dowód:** odpis z księgi wieczystej – k. 38-46, akt notarialny – k. 34-37, zeznania uczestnika W. G. (1) – k. 391-392.

Po nabyciu nieruchomości na współwłasność we wrześniu 2004 r., W. G. (1) i G. G. (1) korzystali z nieruchomości wspólnej jedynie w celu przechowywania w budynku posadowionym na nieruchomości, materiałów budowlanych oraz narzędzi za zgodą A. H.. A. H. miała klucze do budynku, mogła i składowała tam różne ruchomości, tzw. rupiecie po przeprowadzce matki do niej, które następnie zostały zniszczone. Brat J. nie miał kluczy i tam nie wchodził z tego powodu, że nie miał takiej potrzeby.

**Dowód:** zeznania wnioskodawczyni – k. 390-391, zeznania uczestnika W. G. (1) – k. 391-392.

A. H. od chwili nabycia nieruchomości, tj. od września 2004 r. do czerwca 2013 r., jako jedyna współwłaścicielka działki przy ul. (...) płaciła podatek od nieruchomości; w sumie zapłaciła: 8.789,50 zł. 1/8 ww. kwoty to 1.098,68 zł.

**Niesporne:** decyzje podatkowe wraz z dowodami zapłaty - k. 72- 82v, zeznania wnioskodawczyni – k. 390-391.

A. H. we wrześniu 2012 r. podłączyła prąd do budynku posadowionego na działce przy ul. (...) albowiem kilka lat wcześniej prąd ten został odłączony przez W. G. (1). W. G. (1) uznał bowiem, że prąd na nieruchomości nie jest już potrzebny, a wcześniej to on jedynie za prąd płacił, nadto stan instalacji nie był dobry. W 2012 r. A. H. zaczęła porządkować budynek i teren nieruchomości i prąd był do tego niezbędny.

Za podłączenie prądu, A. H. zapłaciła 260,51 zł.

**Dowód:** dokument wydania, umowa o świadczenie usługi i zlecenie – k.83-88, zeznania wnioskodawczyni – k. 390-391, zeznania uczestnika W. G. (1) – k. 391-392..

A. H. w związku z demontażem elementów budynku po byłej garbarni, pozyskała złom, a z jego sprzedaży uzyskała kwotę 4.500,00 zł, którą to kwotę przeznaczyła na utrzymanie chorej matki i koszty sądowe w sprawie o zniesienie współwłasności, na uporządkowanie nieruchomości.

**Dowód:** zeznania wnioskodawczyni – k. 390-391.

Istnieje możliwość podziału nieruchomości przy ulicy (...) na dwie odrębne działki. Działkę nr (...) o pow. 0,1222 ha można podzielić na działkę (...) o pow.0,1069 ha i 103/11 o pow. 0.0153 ha, przy czym działka nr (...) stanowi powierzchnię należną zgodnie z udziałem we współwłasności, małżeństwu W. i G. G. (1), właścicieli działki przyległej nr (...).

Sposób podziału opisano na szkicach znajdujących się przy opinii.

Podział taki jest dopuszczalny i nie narusza przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Projektowana działka nr (...) umożliwi wykonanie wjazdu na posesję od strony ulicy (...), co spowoduje powiększenie funkcjonalności całej nieruchomości, jednocześnie wydzielana szerokość pasa gruntu (3,69m) nie wpłynie na obniżenie funkcjonalności pozostałego gruntu.

Projektowany podział nie powinien znacząco wpłynąć na walory użytkowe działki (...), o ile zostaną uzyskane stosowne uzgodnienia dotyczące zjazdu przez zarządcę drogi, tak aby obie działki miały dostęp do drogi publicznej.

(...) Zarząd Dróg Wojewódzkich pozytywnie zaopiniował układ komunikacyjny dla działek nr (...) z drogi wojewódzkiej.

Zaprojektowana działka (...) po uzyskaniu dostępu do drogi publicznej poprawi sposób korzystania z działki nr (...). Obie działki, tj. 103/3 i 103/11 będą miały razem bardziej foremny kształt.

**Dowód:** opinia biegłego sądowego geodety P. I. – k. 210-215 oraz prywatna opinia budowlana – k. 47-62, opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego W. B. – k. 262-314, opinia z zapytaniem – k. 354-356.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem postępowania przed zaprojektowanym podziałem, tj. działki nr (...) wynosi 76.000,00 zł. Wartość ta uwzględnia koszty likwidacji istniejącej zabudowy, która nadaje się do likwidacji (15.000,00 zł). Najbardziej optymalny sposób wykorzystania przedmiotowego gruntu, to grunt inwestycyjny o funkcji mieszkaniowej.

Wartość nieruchomości po zaprojektowanym podziale, tj. działki nr (...) wynosi 66.000,00 zł, a działki nr (...) wynosi 10.000,00 zł.

**Dowód:** opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego W. B. – k. 262-314.

A. H. ze sprzedaży przyznanej na jej rzecz nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) miałyby pieniądze na spłatę pozostałych współwłaścicieli.

**Dowód:** zeznania wnioskodawczyni – k. 390-391.

R. G. obecnie ma 94 lata i jest bardzo chora i z tego powodu nie mogła uczestniczyć w ostatniej rozprawie. Jest osobą leżącą i jest utrudniony z nią kontakt i nie jest świadoma tego co się wokół niej dzieje. A. H. z nią mieszka i się nią opiekuje. Matka czasami jej nie poznaje.

**Niesporne,** nadto oświadczenia wnioskodawczyni i pełnomocnika R. G. z ostatnich pism procesowych i z rozprawy k. 389.

W. G. (1) obecnie także prowadzi działalność gospodarczą, prowadzi sklep z artykułami AGD i utrzymuje się z tego. Miesięcznie ma z tego tytułu dochód rzędu 1.500-2.000 zł. Sklep dzierżawi. Zainwestował pieniądze w regały, wyposażenie sklepu i towar.

W. G. (1) z żoną G. G. (1) są współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), na której w 2011 r. wybudowali dom mieszkalny.

W. G. (1) ma własnych oszczędności 20.000,00 zł.

G. G. (1) jest zatrudniona w Zarządzie (...) w N. i otrzymuje co miesiąc stałą pensję w wysokości 5.000,00 zł. Ma swoje oszczędności w kwocie 30.000,00 zł.

W. i G. G. (1) nie mają nikogo na utrzymaniu. Spłacają co miesiąc kredyt hipoteczny, po 500,00 zł.

**Dowód:** zeznania uczestnika W. G. (1) – k. 391-392, zeznania uczestniczki G. G. – k. 392.

### **Sąd I instancji zważył, co następuje:**

Wniosek o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym okazał się słuszny co do zasady.

Jak wynika z odpisu księgi wieczystej, wypisu z rejestru gruntów i przedłożonej umowy sprzedaży nieruchomości, przedmiotem zniesienia współwłasności była nieruchomość położona w obrębie nr 1 miasta N. przy ul. (...), stanowiąca działkę nr (...) o obszarze 0,1222 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), a której to współwłaścicielami są wnioskodawczyni i wszyscy uczestnicy postępowania, tj.:

- R. G. w udziale do 5/8 części,
- małżonkowie J. G. i I. G. w udziale do 1/8 części,
- małżonkowie W. G. (1) i G. G. (1) w udziale do 1/8 części,

- A. H. w udziale do 1/8 części.

Współwłasność ww. nieruchomości została nabyta przez wszystkie ww. osoby na podstawie umowy sprzedaży z dnia 1 września 2004 r. zawartej w formie aktu notarialnego od gminy N..

Już w tym miejscu należy zaznaczyć, że uprzednio posiadanie ww. nieruchomości gruntowej także było po stronie uczestników na podstawie umowy dzierżawy, przy czym stroną umowy dzierżawy od roku 1997 do 31 sierpnia 2004 r. był jedynie uczestnik W. G. (1). Wszyscy uczestnicy bowiem w spadku po W. G. (2), który zmarł 15 sierpnia 1986 r., z mocy ustawy odziedziczyli prowadzony przez niego za życia zakład garbarski w budynku posadowionym przez spadkodawcę i jego żonę R. G. na przedmiotowej nieruchomości, którą w tym celu dzierżawili.

Powyzsze ustalenia nie stanowiły sporu w niniejszej sprawie. Współwłaściciele nie byli jednak zgodni, co do sposobu zniesienia współwłasności, w toku postępowania także wartość nieruchomości okazała się sporna (oświadczenia stron k. 165 na rozprawie w dniu 1- października 2013 r.), nie było zgody co do tego, czy podział mógłby nastąpić poprzez fizyczny podział nieruchomości, strony zgłosiły nadto dodatkowe roszczenia z tytułu posiadania rzeczy wspólnej i inne.

Wniosek o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) znajdował oparcie w treści przepisów art. 210 k.c. i art. 211 k.c.

Przepis art. 210 k.c. przewiduje możliwość zniesienia współwłasności na żądanie każdego ze współwłaścicieli. Stosownie zaś do treści art. 211 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałoby to za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z treści art. 212 § 2 k.c. wynika natomiast, że w sytuacji, gdy rzecz nie daje się podzielić – może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty na rzecz pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Wśród możliwych sposobów zniesienia współwłasności kodeks wymienia zatem podział rzeczy wspólnej, przyznanie jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych bądź, w ostateczności, sprzedaż rzeczy wspólnej.

Nie ulega wątpliwości, iż podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny (tak m.in. orzeczenie Sądu Najwyższego z 30 października 1978 r., III CRN 214/78). W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, iż podział ten jest najbardziej sprawiedliwy i pożądanym, gdyż po pierwsze, pozostawia rzecz w posiadaniu jej dotychczasowych właścicieli, a po drugie – pozwala uniknąć dopłat i spłat, których wykonanie bywa częstokroć, z uwagi na sytuację finansową stron, nierealne. Zgodnie z art. 211 k.c. przeszkodą dla podziału fizycznego rzeczy wspólnej jest jego sprzeczność z przepisami prawa lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy jak również gdy podział pociąga ze sobą istotną zmianę rzeczy lub zmniejszenie jej wartości (por. także m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2000r., sygn. akt V CKN 543/00, LEX nr 536948; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1999r., sygn. akt I CKN 88/98, LEX nr 452844). Jak wynika z kolei z art. 622 § 2 k.p.c., gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu, ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażąco interesu osób uprawnionych.

Z przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego z zakresu geodezji, jak i z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wynika, iż podział przedmiotowej nieruchomości na dwie działki, z których jedna tj. 103/11 odpowiadałaby wielkości udziału uczestników postępowania małżonków W. i G. G. (1) byłby możliwy. Podział taki byłby dopuszczalny i nie naruszałby przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Za takim podziałem przemawiałoby nadto to, że:

- z jednej strony, projektowana działka (...) umożliwiłaby wykonanie wjazdu na posesję sąsiednią należącą uczestników małżonków W. i G. G. (1) od strony ulicy (...), co spowodowałoby powiększenie funkcjonalności całej ich nieruchomości, na której wybudowali budynek mieszkalny i zamieszkują, a zaprojektowana działka (...) po uzyskaniu

dostępu do drogi publicznej poprawiłaby sposób korzystania z działki sąsiedniej nr (...). Obie działki, tj. 103/3 i 103/11 miałyby razem bardziej foremny kształt;

- a z drugiej strony, takie wydzielenie działki nie wpłynęłoby na obniżenie funkcjonalności pozostałego gruntu, tj. projektowanej działki (...), ani też nie wpłynęłoby znacząco na jej walory użytkowe. Choć biegły nie wypowiedział się co do tej kwestii, to jednak wnioskodawczyni w piśmie procesowym /k. 336/sama przyznała, że na takiej działce, po rozebraniu budynku gospodarczego, nie będzie problemu z usytuowaniem nowego budynku mieszkalnego, a co za tym idzie, ze sprzedażą takiej działki.

Z przedłożonej opinii zarządcy drogi wynika, iż przy tak projektowanym podziale, obie projektowane działki uzyskałyby dostęp do drogi publicznej, tzn. zostałyby spełniony warunek wskazany przez biegłych, jeśli chodzi o funkcjonalność działek po podziale.

W ocenie Sądu Rejonowego, nie było podstaw, aby kwestionować wnioski wypływające z opinii biegłych. W ocenie Sądu, obie opinie były jasne, pełne, wykonane z zachowaniem należytej staranności i standardów zawodowych oraz zgodnie z przepisami prawa, a wnioski z nich płynące logiczne i poparte rzeczową argumentacją, wystarczającą, jak się okazało do rozstrzygnięcia sprawy. Dlatego też zdaniem Sądu należało dać wiarę obu opiniom i oprzeć na nich ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie, tym bardziej, iż nie były kwestionowane przez strony.

Mając na uwadze ww. wnioski opinii biegłych, w zasadzie wniosek uczestników W. i G. G. (1) o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez podział działki nr (...) należałoby uwzględnić wbrew stanowisku pozostałych uczestników postępowania, wszak zasadniczo współwłaściciele mają takie same prawa do nieruchomości pod względem jakościowym oraz pod względem dostępu do jej funkcji gospodarczych, a zasadniczym sposobem zniesienia współwłasności jest jej podział. Za uwzględnieniem takiego sposobu zniesienia współwłasności przemawiałby nadto fakt, iż wnioskodawczyni i uczestniczka R. G. mają zamiar po zniesieniu współwłasności wyzbyć się jej w drodze sprzedaży na wolnym rynku. Przy takim zniesieniu współwłasności, zaprojektowana po podziale działka nr (...) przypadłaby uczestnikom W. i G. G. (1) bez obowiązku spłaty pozostałych współwłaścicieli, a druga działka, tj. 103/10 przypadłaby wnioskodawczyni i uczestniczce R. G. z obowiązkiem spłaty uczestników J. i I. G..

W ocenie Sądu taki sposób zniesienia współwłasności nie byłby jednak słuszny. Przy podziale należy bowiem dążyć do ukształtowania takiej sytuacji prawnej i ekonomicznej współwłaścicieli, która oczywiście stosownie do wielkości przysługujących im udziałów pozwoli na sprawiedliwie ukształtowanie ich prawa do nieruchomości. Tylko wówczas będzie można stwierdzić, że należne im udziały zostały przekształcone w inne prawa, a nie odjęte uprawnionym. W realiach niniejszej sprawy, w ocenie Sądu sprostanie powyższym wymogom nie byłoby możliwe. Sąd zauważył bowiem, że:

- po pierwsze: wnioskodawczyni A. H. i uczestniczka R. G. z uwagi na sytuację majątkową, nie gwarantowały spłaty przyznanego im udziału. Ww. żądały bowiem przyznania na ich rzecz całej współwłasności z obowiązkiem spłaty, przy czym Sąd miałby ustalić termin spłaty na rok od dnia wydania postanowienia sądu w tej sprawie z uwagi na to, iż ww. miały plany, aby działkę po zniesieniu współwłasności sprzedać w całości i w ten sposób pozyskać środki finansowe na spłatę współwłaścicieli. Jednocześnie wnioskodawczyni wskazywała na swoją i matki (tj. uczestniczki R. G.) trudną sytuację materialną i brak środków na bieżące utrzymanie. Jak wiadomo sprzedaż działki w przyszłości jest zdarzeniem niepewnym i uzależnianie wywiązania się z obowiązku spłaty od takiego warunku, nie mogło zostać zaakceptowane przez Sąd, który musi czuwać, jak już wyżej wskazano, aby żaden ze współwłaścicieli nie został pokrzywdzony, a jego udział mu odjęty poprzez np. niezagwarantowanie jego spłaty w krótkim i pewnym terminie.

- po drugie: wnioskodawczyni A. H. i uczestniczka R. G. z uwagi na sytuację zdrowotną jej matki, nie gwarantowały spłaty przyznanego im udziału albowiem R. G. obecnie ma 94 lata i jest bardzo chora, jest osobą leżącą, jest utrudniony z nią kontakt, i z tego co wskazała jej córka, nie jest świadoma tego co się wokół niej dzieje. A. H., która z nią mieszka i się nią opiekuje podała nawet, iż matka czasami jej nie poznaje. W takich okolicznościach sprawy, trudno zatem spodziewać się, że w przyszłości doszłoby do zawarcia przez wnioskodawczynię i uczestniczkę przed notariuszem ważnej umowy sprzedaży nieruchomości, z których to środków miałyby nastąpić spłata współwłaścicieli, nadto, że



doszłoby do realizacji celu głównego współwłaściciela nieruchomości, tj. R. G., jakim miało być uposażenie finansowe wnioskodawczyni ze sprzedaży działki;

- po trzecie: wnioskodawczyni A. H. i uczestniczka R. G. uzależniały swą zgodę na przejęcie działki przez uczestników W. i G. G. (1) od warunku, że wartość nieruchomości zostanie przez nich przyjęta na kwotę 103.700,00 zł, a następnie od tego, aby uczestnicy W. i G. G. (1) na własny koszt dokonali rozbiórki budynku. Wnioskodawczyni podkreślała, iż budynek znajdujący się na nieruchomości był przez bardzo długi okres użytkowany przez W. G. (1) i to on go doprowadził do takiego stanu, że obecnie nadaje się do kapitalnego remontu lub też jedynie do rozbiórki.

W ocenie Sądu, w związku z tym, iż przed zamknięciem rozprawy uczestnicy W. i G. G. (1) ponownie zadeklarowali wolę przyznania im nieruchomości w całości, należało w tym kierunku dokonać zniesienia współwłasności i wając interesy wszystkich stron postępowania, a w tym wnioskodawczyni i R. G. oraz uwzględniając wszystkie okoliczności sprawy opisane powyżej, przyznać całą nieruchomość ww. uczestnikom z obowiązkiem spłaty udziałów pozostałym, pomimo sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli, który z merytorycznego punktu widzenia nie mógł mieć wpływu na decyzje w tym zakresie nawet w świetle zasad współżycia społecznego.

W tym miejscu należy dodać, iż stosunek współwłasności jest ze swej istoty stosunkiem nietrwałym, tymczasowym, którego likwidacja następuje właśnie poprzez zniesienie współwłasności, na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności, jak i co do zakresu zniesienia (całkowite, czy częściowe). Każdy nabywca udziału we własności musi od początku liczyć się z przejściowym charakterem współwłasności w częściach ułankowych i z niepewnym sposobem jej likwidacji, w następstwie którego cała rzecz może się znaleźć w rękach innego współwłaściciela. Uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności ma podstawowy charakter i współwłaściciel nie może być pozbawiony tego prawa ze względu na interes innego współwłaściciela lub jego sprzeciw.

Przed przystąpieniem do dalszych rozważań, w związku z wyborem takiego sposobu zniesienia współwłasności, tj. poprzez przyznanie jej jednej ze stron postępowania, ustaleniu podlegała wartość podlegającej zniesieniu nieruchomości. Wartość ta ustalona została na podstawie wydanej w niniejszej sprawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. W zakresie ustalającym wartość prawa na dzień wydania opinii i orzeczenia w sprawie, opinia ta nie była przez strony kwestionowana. Wartość prawa w oparciu o opinię biegłego Sąd ustalił na kwotę 76.000,00 zł. Wartość ta uwzględnia koszty likwidacji istniejącej zabudowy, która nadaje się w ocenie biegłego jedynie do likwidacji (wartość likwidacji budynku to 15.000,00 zł). Najbardziej optymalny sposób wykorzystania przedmiotowego gruntu w opinii biegłego, to grunt inwestycyjny o funkcji mieszkaniowej. Podkreślić należy, że przy określaniu wartości nieruchomości dla ustalenia spłat przyjąć należało wartość realną, czyli rynkową, przy której ustaleniu biegły powinien się kierować cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej miejscowości względnie okolicy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1998r., sygn. akt I CKN 489/97, LEX nr 50541). Cena na rynku kształtuje się bowiem pod wpływem także innych czynników, niż te, które wiążą się bezpośrednio z przedmiotem oszacowania przy czym może ona być zarówno wyższa, jak i niższa od ceny oszacowania, która dlatego zwykle stanowi jedynie punkt wyjścia dla negocjacji kontrahentów. Podkreślić należy, iż zgodnie z art. 150 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zasadą jest, iż w wyniku wyceny dokonuje się określania wartości rynkowej nieruchomości. Niniejsza nieruchomość natomiast, co bezsporne, może być przedmiotem obrotu. Biegły, posiadający niezbędne kompetencje i doświadczenie, ustalił ową wartość rynkową. Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Rejonowy ustalił wartość przedmiotu postępowania, zgodnie z opinią biegłego, na kwotę 76.000,00 złotych.

Uwzględniając całokształt okoliczności niniejszej sprawy, Sąd zdecydował o zniesieniu współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości na wyłączną własność uczestników postępowania, tj. małżonków W. i G. G. (1).

Sąd w tym zakresie miał na względzie, iż sytuacja materialna właśnie tych uczestników postępowania była na tyle dobra, iż gwarantowała szybką spłatę pozostałych współwłaścicieli, którym zależało przecież na wyzbyciu się, wcześniej czy później, własności nieruchomości celem pozyskania środków finansowych na życie i bieżące wydatki. Przy takim sposobie zniesienia współwłasności został zatem osiągnięty cel wszystkich współwłaścicieli, tj. pozyskanie środków finansowych z wyzbycia się przedmiotowej nieruchomości (w tym przypadku dążyła do

tego zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczka R. G., jak i uczestnicy J. i I. G.), jak i pozostanie w posiadaniu działki przez współwłaściciela zgodnie z jego wolą i możliwościami finansowymi, co było dodatkowo uzasadnione polepszeniem warunków funkcjonowania i użyteczności działki sąsiedniej należącej do tego samego współwłaściciela (w tym przypadku chodzi o małżonków W. i G. G. (1)). Głównym zaś prawem współwłaściciela jest możliwość pozostania rzeczy w posiadaniu jej dotychczasowych właścicieli, tym bardziej, iż W. G. (1), po śmierci ojca w budynku posadowionym na nieruchomości, kontynuując działalność ojca, prowadził na nieruchomości działalność gospodarczą do 2003 r. dzierżawiąc tą działkę od Skarbu Państwa, a następnie od gminy N.. Za działkę płacił wówczas podatki, gospodarował na niej, do dziś składa tam swoje ruchomości.

Ww. uczestnicy deklarowali wolę spłaty uczestników. Zdaniem Sądu z ich zeznań wynika, iż posiadają zdolność do ich spłaty w sumie w kwocie 66.500,00 zł. Skoro bowiem oboje oni posiadają już teraz oszczędności, w sumie: 50.000,00 zł, otrzymując co miesiąc stały dochód w znacznej kwocie, uczestnik miał zdolność zainwestowania w sklep, kilka lat temu wybudowali dom jednorodzinny, a jednocześnie nie posiadają nikogo na utrzymaniu i nie posiadają znacznych obciążeń majątkowych (jedynie spłata kredytu 500,00 zł miesięcznie), to nie można mieć wątpliwości, iż będą w stanie spłacić udziały pozostałych współwłaścicieli. Sąd nie miał podstaw, aby nie dać wiary w tym zakresie zeznaniom uczestników, dlatego oparł na ich podstawie ustalony w sprawie stan faktyczny.

W ocenie Sądu taki sposób zniesienia współwłasności ze wszystkich proponowanych przez strony, był najbardziej uzasadniony, celowy i możliwy do przeprowadzenia w okolicznościach sprawy, nie pociągający za sobą dalszych problemów i trudności związanych chociażby z zamiarem zbycia działki przez wnioskodawczynię i jej matkę.

Biorąc pod uwagę powyższe, kierując się nade wszystko zabezpieczeniem interesu wszystkich stron postępowania, Sąd zdecydował, iż najbardziej celowym i słusznym będzie przyznanie nieruchomości na wyłączną własność małżonkom W. i G. G. (1), z obowiązkiem spłaty udziału: wnioskodawczyni, uczestniczce R. G. i uczestnikom małżonkom J. i I. G., którym na zasadzie wspólności majątkowej ustawowej małżeńskiej udział do nieruchomości przysługuje.

Za przyznaniem nieruchomości jednemu z współwłaścicieli wiąże się obowiązek spłaty pozostałych współwłaścicieli. Jak stanowi art. 212 § 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Z kolei zgodnie z § 3 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 związku z tym, że zarówno wnioskodawczyni, jak i małżonkom J. i I. G. przysługuje udział w nieruchomości co do 1/8 części, na ich rzecz należało zasądzić spłaty po 9.500,00 zł ( $76.000,00 \text{ zł} : 8 = 9.500,00 \text{ zł}$ ), przy czym na rzecz małżonków solidarnie, skoro jest to ich współwłasność małżeńska. Skoro zaś uczestniczce R. G. przysługuje udział w nieruchomości co do 5/8 części, na jej rzecz należało zasądzić spłatę w wysokości 47.500,00 zł ( $76.000,00 \text{ zł} : 8 = 9.500,00 \text{ zł} \times 5 = 47.500,00 \text{ zł}$ ).

W związku z deklaracją uczestników posiadania środków z oszczędności w wysokości 50.000,00 zł na spłatę i wobec argumentacji wnioskodawczyni i pełnomocnika uczestniczki R. G. co do złego stanu zdrowia R. G. i potrzebie środków finansowych na jej utrzymanie, Sąd nie odraczał terminu płatności na jej rzecz spłaty i zakreślił uczestnikom, minimalny jak się wydaje z uwagi na konieczność pozyskania przez nich przed zapłatą informacji co do prawomocności orzeczenia Sądu, termin dwóch tygodni od uprawomocnienia się postanowienia w niniejszej sprawie. Za z uwagi na konieczność pozyskania przez uczestników dalszych środków na spłatę pozostałych uczestników po 9.500,00 zł, Sąd odroczył obie ww. spłaty do trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia w niniejszej sprawie, który to termin wydaje się także nie być odległy, a jednocześnie da uczestnikom czas na pozyskanie ww. środków, czy to częściowo z pożyczki, czy też częściowo z bieżących dochodów.

Mając zatem wszystko powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w pkt I sentencji postanowienia.

Zgodnie z art. 618 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności Sąd rozstrzyga nie tylko spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, ale również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

Wnioskodawczyni A. H. wniosła o **rozliczenie nakładów** poniesionych przez nią na nieruchomości, tj.:

- o zasądzenie na jej rzecz zwrotu podatku za nieruchomości od W. G. (1) i J. G. wraz z należnymi odsetkami, po 1.098,68 zł,
- o zwrot nakładów od W. G. (1) jakie poniosła na naprawę skrzynki przedlicznikowej w budynku stojącym na działce, tj. kwoty 260,51 zł.

W tym miejscu należy wskazać zatem, iż w toku postępowania o zniesienie współwłasności rozliczeniu podlegają jedynie nakłady poczynione przez współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 września 1979r., sygn. akt III CRN 143/79, OSNC 1980/6/119). Zgodnie z art. 207 k.c. współwłaściciele w stosunku do posiadanych udziałów ponoszą koszty wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną. Jeżeli zatem wydatki mają charakter nakładów, rozliczeniu podlegają w udziałach przypadających na poszczególnych współwłaścicieli. Pojęcie „wydatków” oznacza pokrycie „nakładów” na rzecz. Wyjaśnić należy, że chodzi tu o wszelkie nakłady: konieczne, użyteczne, a nawet zbytkowne, jeżeli przy zachowaniu reguł zarządu rzeczą wspólną uzgodniono takie wydatki. Najczęściej są to wydatki ponoszone w toku normalnej eksploatacji rzeczy, według zasad prawidłowej gospodarki, przy zgodzie większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Nie można jednak wykluczać wydatków nadzwyczajnych, przekraczających zakres zwykłego zarządu, podejmowanych za zgodą wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Współwłaściciele ponoszą również - znowu stosownie do wielkości udziałów - ciężary związane z rzeczą wspólną. Chodzi zaś o ciężary nie stanowiące już nakładów na rzecz, jednak obarczające współwłaścicieli (tak jak właścicieli). Bez wątplenia należy tu wskazać „ciężary publiczne” (podatki oraz inne ciężary). Współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną, choćby z początku pokrył je jeden ze współwłaścicieli. Zatem współwłaścicielowi ponoszącemu koszty służy roszczenie o zapłatę (o refundację) w stosunku do pozostałych. Wydatki ponoszone w sprawach zwykłego zarządu muszą być pokryte nawet przez stanowiących mniejszość współwłaścicieli sprzeciwiających się dokonaniu czynności. Zawarta między współwłaścicielami umowa może jednakże odmiennie kształtować zasady rozliczeń wydatków i ciężarów związanych z rzeczą. Rozwiązania konkretne zależą już od uzgodnionej woli współwłaścicieli.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że w istocie wnioskodawczyni A. H. od chwili nabycia nieruchomości, tj. od września 2004 roku do czerwca 2013 roku, jako jedyna współwłaścicielka działki przy ul. (...) płaciła podatek od nieruchomości. W sumie w ww. okresie zapłaciła: 8.789,50 zł, na dowód czego przedstawiła decyzje podatkowe oraz dowody zapłaty, których to dokumentów, ani twierdzeń wnioskodawczyni nie kwestionowali, ani pozwany J. G., ani pozwany W. G. (1), współwłaściciele na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej w udziale do 1/8 części nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Strony nie podnosiły, że istniała pomiędzy nimi umowa, która kształtowała zasady rozliczania ciężarów związanych ze współwłasnością działki nr (...). Z poczynionych przez Sąd ustaleń także nie wynikała taka okoliczność. Tłumaczenia pozwanego W. G. (1) związane z przyczyną dla której nie płacił podatku od nieruchomości od września 2004 r. nie mogły mieć żadnego znaczenia w sprawie jego odpowiedzialności za ten ciężar i zwolnić go z tego obowiązku, skoro wcześniejsze jego płatności za nieruchomości, nie miały związku ze współwłasnością nieruchomości, dotyczyły bowiem okresu, kiedy nieruchomości nie była współwłasnością uczestników postępowania, a posiadał ją na zasadzie umowy dzierżawy. W związku z powyższym, Sąd uznał, iż wskazani przez wnioskodawczynię uczestnicy postępowania, skoro przez ww. okres nie przyczyniali się do ponoszenia ciężarów związanych z nieruchomością w postaci podatku od nieruchomości, a robiła to w ich imieniu jedynie wnioskodawczyni, obecnie winni są oni, jako solidarnie zobowiązany małżonek, do którego na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej należy 1/8 udziału w nieruchomości, do zapłaty na rzecz wnioskodawczyni kwoty, po 1.098,68 zł każdy z nich (8.789,50 zł : 8 = 1.098,68 zł) wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia w zapłacie liczonymi w następujący sposób:

- w przypadku uczestnika W. G. (1) od dnia 26 lipca 2013 r.,

- w przypadku J. G. od dnia 6 września 2013 r.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.p.c. w zw. z art. 455 k.c.

Zgodnie z art. 481 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe, a od 1 stycznia 2016 r. odsetki ustawowe za opóźnienie. Dla ustalenia daty początkowej opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego jako podstawy żądania odsetek ustalić uprzednio należy datę, kiedy dane świadczenie miało zostać spełnione. Zgodnie z art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z roszczeniem o zwrot świadczenie bezterminowego, tj. którego termin spełnienia nie był z góry ustalony, bowiem termin spełnienia świadczenia uczestników wobec wnioskodawczyni nie był, ani ustalony przez strony, jak również nie wynikał z istoty jakiegось ich zobowiązania względem wnioskodawczyni. Obowiązek zapłaty powstał więc dopiero po wezwaniu uczestników jako dłużników do spełnienia świadczenia i termin spełnienia świadczenia należy ustalić jako „niezwłocznie po wezwaniu”. Obowiązek zatem zwrotu zapłaconego przez wnioskodawczynię podatku zaktualizował się niezwłocznie po wezwaniu uczestników do jego zwrotu (art. 455 k.c.). Znaczenie wezwania wierzyciela stosownie do art. 455 k.c. polega na tym, że z jego chwilą na dłużniku zaczyna ciążyć obowiązek niezwłocznego spełnienia świadczenia. Wezwanie jest więc jednostronnym oświadczeniem woli o charakterze prawnokształtującym. Nie wymaga ono szczególnej formy i może zostać złożone w sposób dowolny, np. tak jak w niniejszej sprawie w piśmie procesowym wraz z żądaniem zapłaty. Przepis art. 455 k.c. wyraźnie stanowi, że dłużnik ma spełnić świadczenie „niezwłocznie” po wezwaniu go do wykonania. Termin „niezwłocznie” oznacza termin realny, mający na względzie okoliczności miejsca i czasu. Nie można go utożsamiać z terminem natychmiastowym. Brak jest jakichkolwiek regulacji, z których wynika jak należy rozumieć termin niezwłocznie. W ocenie Sądu w sytuacjach takich, jak w niniejszej sprawie terminem takim, odpowiadającym definicji niezwłocznego spełnienia świadczenia będzie termin siedmiodniowy. Poza tym przy ocenie omawianego problemu nie można pomijać wskazań zawartych w art. 354 § 1 i art. 355 k.c. Zatem uznać należało, iż miarodajnym dla ustalenia daty spełnienia świadczenia była data doręczenia uczestnikom odpisu pisma procesowego wnioskodawczyni w niniejszej sprawie, które należało uznać również za wezwanie do zapłaty wskazanej w nim należności, tj. kwoty 1.098,68 zł. W tym stanie rzeczy, mając na względzie treść przepisu art. 455 k.c. i okoliczność, że termin „niezwłocznie” nie jest tożsamy z terminem „natychmiast”, uznać należało, że realnym terminem na spełnienie świadczenia dochodzonego pozwem, od daty wezwania, był termin siedmiodniowy od odręczenia pisma procesowego, który upływał w dniu 25 lipca 2013 r. w przypadku uczestnika J. G. i w dniu 5 września 2013 r. w przypadku uczestnika J. G.. Uczestnicy pozostawali więc w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia w rozumieniu art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. od dnia następnego, czyli odpowiednio od dnia 26 lipca 2013 r. i od dnia 6 września 2013 r. Zatem od tych dat zasądzono odsetki na rzecz wnioskodawczyni od ww. kwoty.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w pkt II i IV postanowienia.

W pkt III postanowienia Sąd rozstrzygnął o nakładzie wnioskodawczyni poniesionym przez nią na nieruchomości wspólną w postaci przyłącza prądu, który to udokumentowany wydatek w wysokości 260,51 zł wnioskodawczyni poniosła we wrześniu 2012 r., kiedy to zdecydowała o tym, że koniecznym jest podłączenie prądu do budynku posadowionego na działce przy ul. (...) z tego względu, że była potrzeba uporządkowania budynku i terenu wokół na nieruchomości, a prąd był do tego z oczywistych względów niezbędny. Należy zaznaczyć, iż wcześniej prąd był podłączony do nieruchomości, z tym że został odłączony przez uczestnika W. G. (1) bez konsultacji z pozostałymi współwłaścicielami. Sąd uznał, że wydatek ten był uzasadniony i konieczny, stanowił celowy i niezbędny nakład na nieruchomość wspólną, a skoro nieruchomość w całości została przyznana uczestnikowi W. G. (1) i jego żonie, nadto to on wcześniej prąd odłączył, winien jest zwrócić wnioskodawczyni w całości poniesiony przez nią na ten cel wydatek, aby nie być bezpodstawnie wzbogaconym w momencie przejęcia nieruchomości.

W pkt V postanowienia Sąd oddalił pozostałe wnioski stron o rozliczenie nakładów i pożytków, a w tym o kwocie 20.000,00 zł.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy uczestniczka R. G. wnosila o rozliczenie kwoty 20.000,00 zł i zasądzenie tej kwoty na jej rzecz od uczestników W. i G. G. (1). Wskazała, iż pieniądze te były własnością zakładu garbarskiego i były przeznaczone na remont i utrzymanie zakładu, jednak kwotę tą pożyczyla synowi i jego żonie, tj. W. i G. G. (1) na wpłaty na mieszkanie spółdzielcze. Wskazała, iż minęło już 20 lat od tego czasu i mimo jej upomnień, nie doczekała się zwrotu tych pieniędzy. Przyznała, iż nie ma dowodu na pożyczenie ww. kwoty. Uczestnicy nie kwestionowali, że kwotę w takiej wysokości uzyskali, jednakże podnieśli, że kwestia pożyczki nie dotyczy niniejszego postępowania, nadto podnieśli zarzut przedawnienia.

W ocenie Sądu ww. kwota tytułem pożyczki, w istocie w ogóle nie mogła być rozliczana w ramach niniejszego postępowania bowiem wydatek uczestniczki R. G. w tym zakresie nie stanowił nakładu na nieruchomość wspólną i w sprawie przedmiotem której jest zniesienie współwłasności tej nieruchomości nie mógł zostać rozliczony. Nie przesądając w tym miejscu kwestii tego, czy istnieje podstawa prawna do wywodzenia tego rodzaju roszczenia, a w tym także z uwagi na podniesiony zarzut przedawnienia, stwierdzić należało zatem, iż nie mogło ono podlegać rozpoznaniu w ramach niniejszego postępowania.

Dalej, uczestnicy J. i I. G. wnosili o rozliczenie pożytków pobranych przez W. G. (1), żądając zasądzenia od niego kwoty 68.500,00 zł. W uzasadnieniu J. G. wskazał, iż w sierpniu 1986 r. w wyniku nabycia spadku po W. G. (2) powstała wspólnota majątkowa obejmująca między innymi zakład garbarski położony na działce objętej przedmiotem postępowania, którego współwłaścicielami stali się uczestnicy postępowania. Integralną częścią zakładu był budynek i kompletne wyposażenie do produkcji garbarskiej w postaci maszyn, urządzeń, środków do produkcji itp. Wskazał, iż do marca 1988 r. wdzierżawiał nieodpłatnie swoją część, tj. 1/8. Z dniem 31 grudnia 1988 r. wypowiedział umowę dzierżawy z powodu nieuczciwego traktowania go przez wdzierżawiającego nieruchomość brata W. G. (1) i od tego dnia nie mógł korzystać ze wspólnego majątku. Podkreślił, iż brat W. od 1 stycznia 1989 r. bez jego zgody do chwili obecnej wykorzystuje nieruchomość. Dodał, iż z chwilą nabycia działki pod budynkiem, tj. od 1 września 2004 r. jego brat czerpał korzyści z całości działki, między innymi wykorzystując ją poza prowadzoną działalnością gospodarczą, do celów związanych z prowadzoną budową budynku mieszkalnego. Koszt wynajęcia kompletnie wyposażonego zakładu garbarskiego, uczestnik wycenił w przybliżeniu na kwotę 2.000 zł miesięcznie. Stwierdził zatem, iż pożytek stanowiący jego udział to 250,00 zł miesięcznie, tj. 1/8. Ponieważ jego brat korzystał z nieruchomości bez jego zgody przez 22 lata i 10 miesięcy, to należna mu kwota wynosi 68.500 zł (274 miesiące razy 250 zł) - /k. 64, 90-91, 169/.

W ocenie Sadu ww. kwota w przeważającej części, tj. za okres do 1 września 2004 r. także w ogóle nie mogła być rozliczana w ramach niniejszego postępowania bowiem pożytek w tym zakresie nie stanowił pożytku z nieruchomości wspólnej w sprawie przedmiotem której jest zniesienie współwłasności, a nie np. dział spadku, w skład którego wchodziła dzierżawa nieruchomości z budynkiem garbarni.

Nie przesądając w tym miejscu kwestii tego, czy istnieje podstawa prawna do wywodzenia tego rodzaju roszczenia, stwierdzić należało zatem, iż nie mogło ono podlegać rozpoznaniu w ramach niniejszego postępowania za okres do 1 września 2004 r. Za okres zaś po tym okresie, tj. za okres w którym nieruchomość w istocie stanowiła już współwłasność uczestników postępowania, roszczenie okazało się niezasadne, zarówno co do zasady, jak i niewykazane do wysokości. Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika bowiem, że uczestnik W. G. (1) prowadził działalność gospodarczą w okresie od 3 marca 1987 r. do 1 maja 2003 r. i w tym czasie w istocie korzystał z nieruchomości na ten cel. Po tej dacie zaś, W. G. (1) i G. G. (1) korzystali z nieruchomości w granicach i w ramach przysługującego im prawa współwłasności i wynikającego z niego prawa współposiadania nieruchomości wspólnej, jedynie bowiem w celu przechowywania w budynku posadowionym na nieruchomości, materiałów budowlanych oraz narzędzi za zgodą A. H., co wynika z zeznań zarówno zainteresowanych uczestników, jak i wnioskodawczyni. A. H. miała klucze do budynku, mogła i składowała tam różne ruchomości, które następnie zostały zniszczone. Brat J. co prawda nie miał kluczy i tam nie wchodził ale z tego powodu, że nie miał takiej potrzeby, a nie dlatego, że nie dopuszczano go do współposiadania. Z powyższego wynika zatem, że roszczenie o

zapłatę jest bezzasadne i pozbawione podstawy prawnej. Zgodnie bowiem z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z okoliczności sprawy nie wynika zaś, aby ww. granice zostały przekroczone przez uczestnika W. G. (1) po 1 września 2004 r. Współwłaściciel zaś może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej jedynie z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. - /tak np. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103/. Nadto, roszczenie to nie zostało wykazane przez uczestników co do wysokości, a zgodnie z obowiązującą w procedurze cywilnej zasadą znajdującą w tym przypadku odpowiednie zastosowanie, zawartą w art. 6 k.c., ciężar udowodnienia tego faktu spoczywał właśnie na uczestniku, jako na osobie, która z faktu tego wywodziła skutki prawne. Przepis art. 6 k.c. określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Ten, kto, powołując się na przysługujące mu prawo, żąda czegoś od innej osoby, obowiązany jest udowodnić fakty (okoliczności faktyczne) uzasadniające to żądanie. W myśl ogólnych zasad na uczestniku spoczywał zatem ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, tj. istnieje roszczenie i jego wysokość, a w tym przypadku, wobec zakwestionowania przez uczestnika ww. roszczenia co do wysokości, wymagało to podjęcia przez uczestnika dalszej inicjatywy dowodowej, np. w postaci zawnioskowania dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, czego uczestnik nie zrobił, tracąc całkowicie zainteresowanie sprawą w toku postępowania. (...) Sądu z urzędu w takich okolicznościach byłaby zatem niedopuszczalna.

Kolejne roszczenie, które zostało oddalone, to roszczenie zgłoszone przez uczestnikowi W. i G. G. (1). W piśmie z dnia 29 lipca 2013 r. zgłosili oni żądanie zasądzenia na ich rzecz od wnioskodawczynie A. H. kwoty 2.000,00 zł tytułem rozliczenia udziału w przychodach uzyskanych przez nią z nieruchomości wspólnej w postaci materiałów pozyskanych przez wnioskodawczynię w lutym 2013 r. w wyniku demontażu instalacji wodociągowej i centralnego ogrzewania. W ich ocenie wysokość tego przychodu wyniosła ok. 16.000,00 zł. Z przyznanych przez wnioskodawczynię w tym zakresie okoliczności wynika, że A. H. w związku z demontażem elementów budynku po byłej garbarni, pozyskała złom, a z jego sprzedaży uzyskała kwotę 4.500,00 zł, którą to kwotę przeznaczyła na utrzymanie chorej matki i koszty sądowe w sprawie o zniesienie współwłasności, na uporządkowanie nieruchomości. Uczestnik, zgodnie z obowiązującą i zacytowaną powyżej zasadą rozkładu ciężaru dowodu, nie wykazał, aby kwota ta była wyższa. Należało zatem przyjąć, iż wynosiła 4.500,00 zł, z tym że Sąd przyjął, iż kwota ta nie powinna jednak podlegać rozliczeniu, z uwagi na to, iż uczestnik nie wykazał, aby wnioskodawczynie pobrała z tytułu rozbiórki pożytków w kwocie większej niż na nią przypadająca.

Niewątpliwie, ww. kwotę należałoby zakwalifikować jako pożytki uzyskane z nieruchomości wspólnej. Przez pożytki w art. 207 k.c. rozumie się bowiem zarówno pożytki naturalne (art. 53 § 1 k.c.), jak i, pobierane jako dochody z rzeczy na podstawie nawiązanego z osobami trzecimi stosunku prawnego, pożytki cywilne (art. 53 § 2 k.c.), tj. w szczególności czynsze najmu i dzierżawy, a do innych przychodów zalicza się wszelkie niestanowiące pożytków naturalnych przychody osiągane z gospodarowania rzeczą (np. materiały z rozbiórki budynku) - /tak postanowienie SN z dnia 26 marca 2009 r., I CNP 121/08, LEX nr 738072/.

Należy jednak podkreślić, że zakres uprawnienia do pobierania pożytków i partycypowania w innych przychodach z rzeczy jest wielkością udziału każdego ze współwłaścicieli. Wszystkie pożytki i przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom proporcjonalnie do wysokości ich udziałów. Osoba zatem, której udział wynosi 1/8 (tak jak w przypadku wnioskodawczynie), ma prawo zatem do uzyskania 1/8 pożytków z rzeczy lub innych przychodów. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, iż wnioskodawczynie działa zarówno w imieniu własnym, jak i matki, której przysługuje znaczny udział w nieruchomości wspólnej, bo 5/8 części. Nadto ustalono, że na nieruchomości wspólnej budynek wciąż stoi i nie jest wykluczone, że i uczestnik z tytułu rozbiórki może pozyskać jakieś korzyści dla siebie odpowiadające jego udziałowi w nieruchomości wspólnej. A skoro tak, to roszczenie o zapłatę także podlegało oddaleniu, tym bardziej, że w części zostało zużyte na sprawy związane z nieruchomością wspólną.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedstawione przez strony oraz zeznania wnioskodawczynie i uczestników, którzy stawili się na termin rozprawy, na której zaplanowane było

przesłuchanie stron. Zeznania pozostałych uczestników zostały zatem pominięte z uwagi na ich nieusprawiedliwione niestawiennictwo na terminie rozprawy. Sąd w świetle wszystkich dowodów zebranych w sprawie nie miał podstaw, aby kwestionować zeznania którejkolwiek ze stron, zeznania te okazały się być logiczne, zązębiały się wzajemnie i tworzyły logiczną całość składając się w ten sposób na ustalony w sprawie stan faktyczny. Zasadniczym dowodem w sprawie były opinie biegłych, które wyjaśniły istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności. Zdaniem Sądu przedstawiona przez biegłego rzeczoznawcę opinia stanowiła zupełny dowód w sprawie, aby na jej podstawie ocenić zgłoszone wnioski stron, również dlatego, iż strony nie zgłaszały zarzutów, biegły zaś udzielił wyczerpujących zdaniem Sądu odpowiedzi na zadane mu zapytania, analizując przedstawioną mu dokumentację w oparciu o dokonane oględziny nieruchomości, z wykorzystaniem wiedzy i doświadczenia zawodowego, biegły wyciągnął wnioski, które następnie mogły posłużyć sądowi do rozstrzygnięcia sprawy. Biegły szczegółowo wyjaśnili swój wywód, utwierdzając Sąd o trafności swych wniosków.

W punkcie VI i VII Sąd orzekł o poniesionych kosztach postępowania stosownie do zasady wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. W tzw. sprawach działowych, nie zachodzi bowiem sprzeczność interesów, niezależnie od tego jaki dana strona zgłasza wniosek co do sposobu podziału i jakie stanowisko zajmuje w sprawie. W takich postępowaniach strony są również w równym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania, a ich interesy w zasadzie są wspólne, gdyż polegają na wyjściu ze stanu wspólności. Takie też stanowisko jest reprezentowane w ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w sprawach m.in. o zniesienie współwłasności nie występuje sprzeczność interesów między uczestnikami postępowania domagającymi się zniesienia współwłasności a prezentującymi jedynie odmienne zapatrywania co do sposobu dokonania zniesienia współwłasności. W takiej sytuacji uzasadnione jest rozstrzygnięcie o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., a więc z zastosowaniem przewidzianej tym przepisem zasady - /postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2011 r., II CZ 120/11, niepubl. postanowienia SN z dnia 6 czerwca 2012 r., IV CZ 13/12 i z dnia 9 sierpnia 2012 r., V CZ 30/12, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2013 r., IV CZ 74/13)/.

W związku z powyższym, kosztami opinii z zakresu geodezji, Sąd w całości obciążył uczestników W. i G. G. (1), którzy to wnioskowali o przeprowadzenie tego dowodu, albowiem dowód ten miał posłużyć jedynie im do wykazania zasadności zgłoszonego przez nich wniosku o zniesienie współwłasności poprzez podział nieruchomości wspólnej zgodnie z ich wnioskiem, przy czym koszty te zostały przez nich pokryte w toku postępowania z zaliczek (w sumie: 3.252,00 zł). Konsekwentnie, skoro wnioskodawczyni złożyła wniosek w sprawie i go opłaciła, jedynie ją koszt ten winien obciążać. W sprawie został poniesiony także koszt związany z wynagrodzeniem biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, który to tymczasowo został poniesiony przez Skarb Państwa. O ww. kosztach Sąd orzekł w pkt VII postanowienia. Koszty sądowe bowiem, gdy nie są składnikami kosztów procesu, stanowią w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji przedmiot odrębnego rozstrzygnięcia, obok orzeczenia o kosztach procesu, gdyż nie stanowią wtedy przedmiotu rozliczenia między stronami: zachowują charakter niezaspokojonej należności przysługującej Skarbowi Państwa. Przeprowadzenie ww. dowodu było konieczne celem rozstrzygnięcia wniosku, albowiem strony nie były zgodne co do wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania. W związku z powyższym, w ocenie Sądu koszt przeprowadzenia tej opinii, był to koszt postępowania związany z udziałem w sprawie każdej ze stron. Nieuiszczonymi zatem kosztami sądowymi obciążeni zostali zatem wszyscy współwłaściciele nieruchomości, zatem zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnicy w częściach równych na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych 2.535,59 zł : 4 = po 633,90 zł). Jak już wyżej zaznaczono, w ocenie Sądu w niniejszym postępowaniu o zniesienie współwłasności nie było podstaw do odejścia od ogólnej zasady rozstrzygania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym, którą statuuje art. 520 § 1 k.p.c. zgodnie z którym, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, obciążają go zatem koszty czynności, podjętych przez niego lub przez sąd w jego interesie z urzędu lub na wniosek.

G., dnia 29 stycznia 2016 roku

SSR Joanna Smalec

**Sygn. akt I Ns 119/13**

**Zarządzenia:**

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć:
  - wnioskodawczyni – zgodnie z wnioskiem,
  - pełnomocnikowi uczestniczki R. G. - zgodnie z wnioskiem,
  - uczestnikom G. G. (1) oraz W. G. (1) – zgodnie z wnioskiem,
3. przedłożyć z apelacją lub za 21 dni.

G., dnia 1 lutego 2016 r.

SSR Joanna Smalec