

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu XI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Jolanta Sikorska
-----------------	----------------------

Protokolant:	St. Sekret. Sąd. Mirosława Prusaczyk
--------------	--------------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2018 r. w Toruniu na rozprawie sprawy z wniosku Z. B. z udziałem P. G., D. D. (1), M. D. (1), S. Ś. (1), T. P., A. J. (1), E. M. (1), H. D. (1), D. D. (2), M. W., A. D., R. D., J. D. (1) i V. W. o dział spadku po J. D. (2) i W. K. (1) oraz o zniesienie współwłasności nieruchomości;

postanawia:

I. ustalić, że w skład spadku po **J. D. (2)** zmarłej 12 kwietnia 1972 w T., ostatnio stale zamieszkałej w T., wchodzi udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  (jednej drugiej) części w nieruchomości gruntowej położonej w T. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 0,0644 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym;

II. ustalić, że w skład spadku po **W. K. (1)** zmarłej 18 maja 1984 w T., ostatnio stale zamieszkałej w T., wchodzi udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  (jednej drugiej) części w nieruchomości gruntowej położonej w T. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 0,0644 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym;

III. ustalić, że w wyniku spadkobrania po J. D. (2), darowizny W. K. (1) i W. K. (2) na rzecz syna S. K., spadkobrania po W. K. (2) i działu spadku po nim oraz spadkobrania po H. G., T. D. i M. D. (2) współwłaścicielami nieruchomości opisanej w punktach I i II postanowienia o aktualnej wartości rynkowej **654.600,- zł ( sześćset pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset zł )** są :

1. T. P. w 480 / 3.072 części;
2. Z. B. w 480 / 3.072 części;
3. P. G. w 288 / 3.072 części;
4. S. Ś. (1) w 480 / 3.072 części;
5. V. W. w 96 / 3.072 części;
6. M. W. w 96 / 3.072 części;
7. H. D. (1) w 96 / 3.072 części;
8. E. M. (1) w 288 / 3.072 części;
9. A. J. (1) w 288 / 3.072 części;

10. D. D. (2) w 120 / 3.072 części;
11. D. D. (1) w 120 / 3.072 części;
12. A. D. w 120 / 3.072 części;
13. R. D. w 40/ 3.072 części;
14. J. D. (1) w 40 / 3.072 części;
15. M. D. (1) w 40 / 3.072 części;

IV. na zabudowanej nieruchomości gruntowej opisanej w punktach I i II postanowienia wyodrębnić, zgodnie z projektem biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z 2. VIII. 2014 k. 398 – 400 akt stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia, nieruchomość lokalową w postaci **lokalu mieszkalnego nr (...)** położonego na parterze budynku, składającego się z przedpokoju o pow. 1,56 m<sup>2</sup>, pokoju o pow. 19,66 m<sup>2</sup>, pokoju o pow. 19,26 m<sup>2</sup>, łazienki z wc o pow. 2,40 m<sup>2</sup> i kuchni o pow. 8,93 m<sup>2</sup> i ustalić, że jego częściami składowymi będą piwnica nr 7 o pow. 9,65 m<sup>2</sup> oraz piwnica nr 8 o pow. 9,45 m<sup>2</sup>, a z lokalem tym wiązać się będzie udział w częściach wspólnych gruntu oraz budynku w wysokości 709/ 2.656 ( siedemset dziewięć dwa tysiące sześćset pięćdziesiątych szóstych ) części, zaś jego aktualna wartość rynkowa to **158.500,- zł ( sto pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset zł );**

V. dokonać działu spadku po J. D. (2) oraz W. K. (1) oraz znieść częściowo współwłasność spadkowej nieruchomości opisanej w punktach I i II postanowienia w ten sposób, że wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze opisany w punkcie IV postanowienia przyznać na wyłączną własność wnioskodawczyni Z. B. i ustalić, że nieruchomość w pozostałym zakresie pozostaje we współwłasności :

1. T. P. w 480 / 2.592 części;
2. P. G. w 288 / 2.592 części;
3. S. Ś. (1) w 480 / 2.592 części;
4. V. W. w 96 / 2.592 części;
5. M. W. w 96 / 2.592 części;
6. H. D. (1) w 96 / 2.592 części;
7. E. M. (1) w 288 / 2.592 części;
8. A. J. (1) w 288 / 2.592 części;
9. D. D. (2) w 120 / 2.592 części;
10. D. D. (1) w 120 / 2.592 części;
11. A. D. w 120 / 2.592 części;
12. R. D. w 40/ 2.592 części;
13. J. D. (1) w 40 / 2.592 części;
14. M. D. (1) w 40 / 2.592 części;

VI. ustalić, że A. J. (1) dokonała nakładu na wspólną nieruchomość wartości 5.400,- zł ( pięć tysięcy czterysta zł );

VII. oddalić wniosek E. M. (1) o rozliczenie nakładów;

VIII. oddalić wniosek Z. B. o rozliczenie kwoty 109.600,- zł oraz o rozliczenie kosztów innych postępowań sądowych;

IX. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestników następujące kwoty tytułem rozliczenia ich udziałów we wspólnej nieruchomości :

1. T. P. – 10.567,13 zł ( dziesięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt siedem 13 / 100 zł );
2. P. G. – 6.340,28 zł ( sześć tysięcy trzysta czterdzieści 28 / 100 zł );
3. S. Ś. (1) - 10.567,13 zł ( dziesięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt siedem 13 / 100 zł );
4. V. W. – 2.113,42 zł ( dwa tysiące sto trzynaście 42 / 100 zł );
5. M. W. - 2.113,42 zł ( dwa tysiące sto trzynaście 42 / 100 zł );
6. H. D. (1) - 2.113,42 zł ( dwa tysiące sto trzynaście 42 / 100 zł );
7. E. M. (1) - 6.340,28 zł ( sześć tysięcy trzysta czterdzieści 28 / 100 zł );
8. A. J. (1) - 6.340,28 zł ( sześć tysięcy trzysta czterdzieści 28 / 100 zł );
9. D. D. (2) – 2.641,78 zł ( dwa tysiące sześćset czterdzieści jeden 78 / 100 zł );
10. D. D. (1) - 2.641,78 zł ( dwa tysiące sześćset czterdzieści jeden 78 / 100 zł );
11. A. D. - 2.641,78 zł ( dwa tysiące sześćset czterdzieści jeden 78 / 100 zł );
12. R. D. – 880,60 zł ( osiemset osiemdziesiąt 60 / 100 zł );
13. J. D. (1) - 880,60 zł ( osiemset osiemdziesiąt 60 / 100 zł );
14. M. D. (1) - 880,60 zł ( osiemset osiemdziesiąt 60 / 100 zł );

wszystkie kwoty płatne w terminie dwóch lat od daty prawomocności postanowienia, z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty;

X. zasądzić od wnioskodawczyni Z. B. na rzecz uczestniczki A. J. (1) 843,75 zł ( osiemset czterdzieści trzy 75 / 100 zł ) tytułem rozliczenia nakładu uczestniczki na nieruchomość wspólną, płatne w terminie dwóch lat od daty prawomocności postanowienia, z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty

XI. zasądzić na rzecz Skarbu Państwa ( kasy Sądu Rejonowego w Toruniu ) tytułem kosztów postępowania w sprawie ( wydatki ) :

1. od T. P. – 1.361,45 zł ( jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt jeden 45 / 100 zł );
2. od Z. B. - 1.361,45 zł ( jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt jeden 45 / 100 zł );
3. P. G. – 816,87 zł ( osiemset szesnaście 87 / 100 zł );
4. S. Ś. (1) - - 1.361,45 zł ( jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt jeden 45 / 100 zł );
5. V. W. – 272,29 zł ( dwieście siedemdziesiąt dwa 29 / 100 zł );
6. M. W. - 272,29 zł ( dwieście siedemdziesiąt dwa 29 / 100 zł );

7. H. D. (1) – 272,29 zł ( dwieście siedemdziesiąt dwa 29 / 100 zł );
8. E. M. (1) – 816,87 zł ( osiemset szesnaście 87 / 100 zł );
9. A. J. (1) - 816,87 zł ( osiemset szesnaście 87 / 100 zł );
10. D. D. (2) – 340,36 zł ( trzysta czterdzieści 36 / 100 zł );
11. D. D. (1) - 340,36 zł ( trzysta czterdzieści 36 / 100 zł );
12. A. D. - 340,36 zł ( trzysta czterdzieści 36 / 100 zł );
13. R. D. - 113,45 zł ( sto trzynaście 45 / 100 zł );
14. J. D. (1) - 113,46 zł ( sto trzynaście 46 / 100 zł );
15. M. D. (1) - 113,46 zł ( sto trzynaście 46 / 100 zł );

XII. zasądzić od Skarbu Państwa ( kasy Sądu Rejonowego w Toruniu ) na rzecz radcy prawnego M. K. kwotę 3.600,- zł ( trzy tysiące sześćset zł ) plus VAT tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną uczestnikowi P. G. z urzędu;

XIII. ustalić, że w pozostałym zakresie każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt XI Ns 629 / 12

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z 11 kwietnia 2012 Z. B. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości o pow. 0.06.41 ha położonej w T. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą numer (...), poprzez podzielenie budynku linią pionową wzdłuż klatki schodowej na dwie części oraz ogrodu na dwie części i przyznanie ogrodu i części budynku znajdujących się na prawo od wejścia do budynku na rzecz wnioskodawczyni oraz S. Ś. (1) i Terasy P. i D. D. (2), zaś pozostałej części nieruchomości – pozostałym współwłaścicielom na współwłasność. Z odpisu zwykłego wskazanej we wniosku księgi wieczystej nieruchomości wynikało, że do chwili złożenia przez wnioskodawczynię wniosku w sprawie współwłaściciele nie zadbali o aktualizację danych w księdze : w księdze wieczystej jako współwłaściciele nieruchomości nadal figurowali : W. K. (1) nie żyjąca od 18 maja 1984, H. G. nie żyjąca od 3. VIII. 2011, T. D. nie żyjący od 28 stycznia 1999 i M. D. (2) nie żyjący od 19 grudnia 2010. Spadkobierca W. K. (3) D. nie żyjący od 8 lutego 1999 także nie został ujawniony w księdze wieczystej, podobnie jak jego spadkobiercy.

Uczestnik postępowania P. G. ( pismo k. 74 ) nie zgodził się na zniesienie współwłasności ponieważ zajmuje wraz z rodziną tę część budynku, którą chciałaby przejąć wnioskodawczyni. Udział w nieruchomości nabył w spadku po matce a w zajmowanej przez siebie części budynku poczynił szereg nakładów. Zaproponował taki podział aby nie naruszać dotychczasowego stanu posiadania współwłaścicieli.

Uczestniczka postępowania E. M. (1) ( pismo k. 81 ) wskazała, że zamieszkuje na nieruchomości a z wnioskiem się nie zgadza ponieważ ta część nieruchomości, którą chciałaby przejąć wnioskodawczyni jest w lepszym stanie i tym samym jest więcej warta. Tak jak P. G. zaproponowała taki podział nieruchomości żeby nikt ze współwłaścicieli nieruchomości zajmujących nie musiał zmieniać miejsca zamieszkania.

Wnioskodawczyni Z. B. w toku postępowania zmodyfikowała swoje stanowisko, domagając się spłaty od uczestników postępowania w wysokości 120.000,- zł – zrezygnowała z wydzielenia dla siebie lokalu ( rozprawa z 17. IX. 2015 i 31. V. 2016 ). Ponadto wniosła o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 109.600,- zł tytułem korzyści osiągniętych przez uczestników zamieszkujących na nieruchomości w ciągu 45 lat i ośmiu miesięcy oraz rozliczenie kwot 1.300,- zł i dwa razy po 300,- zł przekazanych E. M. (1) na usunięcie uszkodzeń w budynku. Wniosła także o zwrot kosztów

postępowania eksmisyjnego i postępowań spadkowych po ojcu S. D., po W. K. (1) i T. D. – razem 150,- zł, zwrot kosztów jej siedmiu dojazdów na rozprawy – 1.050,- zł plus wymeldowanie K., ksero, listy polecane, korespondencja z urzędami co najmniej 550,- zł. Pełnomocnik wnioskodawczynie, pomimo wezwania, nie wskazała podstawy prawnej żądania kwoty 109.600,- zł na rzecz swej mandantki ( pismo k. 304, pismo k. 996 – 997 oraz pismo k. 1064 – 1065 ).

Uczestnicy postępowania : T. P., S. Ś. (1) i E. M. (1), A. J. (1) i P. G. oponowali spłacie wnioskodawczynie z uwagi na ich sytuację majątkową i chęć minimalizacji rozliczeń finansowych ( pismo k. 821, pismo 823, pismo k. 825 ). Podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń majątkowych zgłoszonych przez wnioskodawczynie oraz braku precyzacji zgłoszonych roszczeń ( pismo k. 1084 – 1085 )

Finalnie uczestnicy postępowania oświadczyli, że nie domagają się wyodrębnienia dla siebie lokali i chcą pozostać we współwłasności aby wyeliminować konieczność ewentualnych rozliczeń finansowych pomiędzy współwłaścicielami ( oświadczenia S. Ś. z 12. I. 2017 k. 903, E. M. i A. J. zobowiązane na rozprawie w dniu 12. I. 2017 oświadczyć do 3. II. 2017 czy chcą wyodrębnienia dla siebie lokali pod rygorem uznania, że o to nie wnoszą, żadnych oświadczeń nie złożyły, co oznacza zgodnie z pouczeniem, że wyodrębnienia lokali dla siebie nie chciały; w tym samym trybie o oświadczenia w 21 dni zostali wezwani pozostali uczestnicy postępowania – patrz pisma do nich z 26. I. 2017 k. 906 i nast. , na pisma nie odpowiedzieli ).

Na rozprawie w dniu 18 stycznia 2018 wnioskodawczynie cofnęła wniosek o rozliczenie kwot 1.300,- z i dwa razy po 300,- zł ( protokół k. 1115 ).

### **Sąd ustalił co następuje :**

Nieruchomość położona w T. przy ul. (...), obejmująca działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 644 m<sup>2</sup>, zabudowana domem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą numer (...), była przedmiotem współwłasności J. D. (2) w 1/2 części oraz W. K. (1) w 1/2 części.

W. K. (1) stała się właścicielką 1/2 części w nieruchomości w wyniku darowizny poczynionej wraz z mężem na rzecz syna S., następnie spadkobrania po S. przez rodziców i rodzeństwo i finalnie w wyniku działu spadku po mężu W. z 27. VI. 1974, w konsekwencji którego spadek w całości nabyła żona W. K. (1). Udział W. K. (1) w nieruchomości ( 1/2 ) został odziedziczony przez Z. B., E. M. (1), H. G., T. P., S. Ś. (1), A. J. (1), K. D. i T. D. po 1/8 części ( czyli nabyli oni w wyniku spadkobrania po niej udziały po 1/16 w nieruchomości ).

Udział J. D. (2) w nieruchomości ( 1/2 ) nabyły po jej śmierci 12. IV. 1972 oraz śmierci jej męża S. ich dzieci : T. P., Z. D. obecnie B., H. D. (2), S. Ś. (1), A. J. (1) , K. D., T. D. oraz E. M. (1) po 1/8 części ( czyli nabyły udziały po 1/16 części w nieruchomości ).

( dowód : odpis księgi k. 7 – 10 akt, mapa działki k. 11, co do numeru działki i jej powierzchni – pismo Urzędu Miasta z załącznikami k. 1123 – 1135, darowizna z 5. VII. 1966 na rzecz syna S. k. 1 akt księgi wieczystej, postanowienie spadkowe po S. K. k. 8 akt księgi, postanowienie spadkowe po postanowienie spadkowe po W. K. (2) k. 20 akt księgi, akt notarialny działu spadku k. 22 – 23 akt księgi, postanowienie spadkowe po J. i S. D. k. 30 akt księgi, postanowienie spadkowe po W. K. (1) k. 65 akt księgi ).

Udział K. D. w nieruchomości ( 1/8 części ) nabyli jego żona D. D. (2) oraz dzieci D. D. (1), A. D. i M. D. (2) po 1/4 części każde z nich ( czyli nabyli po 1/32 części w nieruchomości )( dowód : postanowienie spadkowe p K. D. k. 66 akt księgi ).

Udział M. D. (2) w nieruchomości ( 1/32 ) nabyli żona R. D. oraz dzieci J. i M. D. (1) po 1/3 części ( czyli nabyli po 1/96 części w nieruchomości ) ( dowód : postanowienie spadkowe po M. D. (2) k. 731 akt ).

Udział T. D. w nieruchomości ( 1/8 części ) nabyły dzieci : V. D., M. W. i H. D. (1) po 1/3 części ( czyli nabyli działły w nieruchomości po 1/24 części ) ( dowód : postanowienie spadkowe po T. D. k. 317 akt ).

Udział H. G. ( 2/32 części ) nabył w wyniku spadkobrania po niej syna P. w całości ( dowód : postanowienie spadkowe po H. G. k. 94 akt księgi ).

Finalnie współwłaścicielami nieruchomości są :

1. T. P. w 480 / 3.072 części;
2. Z. B. w 480 / 3.072 części;
3. P. G. w 288 / 3.072 części;
4. S. Ś. (1) w 480 / 3.072 części;
5. V. W. w 96 / 3.072 części;
6. M. W. w 96 / 3.072 części;
7. H. D. (1) w 96 / 3.072 części;
8. E. M. (1) w 288 / 3.072 części;
9. A. J. (1) w 288 / 3.072 części;
10. D. D. (2) w 120 / 3.072 części;
11. D. D. (1) w 120 / 3.072 części;
12. A. D. w 120 / 3.072 części;
13. R. D. w 40 / 3.072 części;
14. J. D. (1) w 40 / 3.072 części;
15. M. D. (1) w 40 / 3.072 części.

Budynek mieszkalny posadowiony na nieruchomości nie spełnia warunków technicznych ku temu aby podzielić go wzdłuż pionowej ściany. Podstawową przeszkodą techniczną jest brak właściwych przegród oddzielenia przeciwpożarowego pomiędzy dwiema częściami budynku ( dowód : opinia biegłego J. M. k. 192 ).

Budynek jest posadowiony na osiedlu domów jednorodzinnych i wielorodzinnych. Blisko stąd do S. oraz ważnych obiektów miejskich i tras komunikacyjnych. W pobliżu znajduje się siedziba Radia (...), jednakże bez wątplenia nie dla każdego potencjalnego kupującego byłaby to zaleta lokalizacji. Budynek zbudowano około połowy XX wieku, jest obiektem o dwóch kondygnacjach, w całości podpiwniczonym. Wysokość budynku jest zróżnicowana, od strony ulicy jest niższy, od strony ogródka – wyższy i w tej części nad ostatnią kondygnacją mieszkalną mieści się strych. Mury wykonano z cegieł różnych rodzajów i gatunków, w tym także cegieł porozbiórkowych. Budynek nie jest otynkowany poza jedną szczytową ścianą. Zaprawa w spoinach części nieotynkowanej jest już w znacznej części wypłukana pomiędzy cegieł, co pogarsza i tak niewystarczającą izolacyjność termiczną budynku. Izolacyjność tę pogarszają także grube na 45 cm betonowe nadproża nad oknami parteru i piętra – beton jest złym izolatorem i poprzez nadproża lokale tracą znaczną część energii cieplnej ( dowód : opinia biegłego T. T. k. 956 – 958, opinia ustna z 24. X. 2017 – 6:50 – 2:20:18 i protokół skrócony k. 1031 - 1034 ).

Na parterze budynku mieści się lokal mieszkalny nr (...) o pow. 49,49 m<sup>2</sup>, składający się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni oraz wc. W lokalu jest instalacja elektryczna, wodna i kanalizacyjna. Stolarka jest drewniana, ogrzewanie piecowe. Lokal zajmuje syn E. M. (1) ( dowód : opinia biegłego T. T. k. 958 v – 959, przesłuchanie E. M. k. 1116 ).

Na tej samej kondygnacji mieści się także lokal mieszkalny nr (...) o pow. 51,81 m<sup>2</sup> składający się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni oraz łazienki z wc. Okna wykonano z PCV za wyjątkiem okna w toalecie. Lokal jest ogrzewany piecami węglowymi, które obecnie zostały rozebrane. Jest instalacją gazową, elektryczną, wodną i kanalizacyjną. Lokal wymaga remontu z wymianą instalacji włącznie. Nie ma potrzeby wymieniać okien. W lokalu nie było żadnych większych remontów. Aktualna wartość rynkowa lokalu jako odrębnej nieruchomości to 158.500,- zł ( dowód : opinia biegłego T. T. k. 959 i 955 – 974 ).

Na piętrze mieści się lokal mieszkalny nr (...) o pow. 50,28 m<sup>2</sup>, składający się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki z wc. Okna wykonane są z PCV, drzwi są drewniane. Po remoncie sfinansowanym przez zajmującą lokal E. M. (1) po 1972 w lokalu jest instalacja centralnego ogrzewania zasilana z pieca węglowego umieszczonego w piwnicy. E. M. (1) sfinansowała także powiększenie łazienki. W lokalu są instalacje gazowa, elektryczna, wodna i kanalizacyjna. E. M. (1) adaptowała także część strychu, którą połączyła z lokalem przez siebie zajmowanym. Uczyniła to bez wymaganych zezwoleń, jednakże konstrukcji budynku nie naruszono a więc interwencja nadzoru budowlanego nie jest potrzebna ( dowód : opinia (...) k. 476, opinia biegłego T. T. k. 959 ).

Lokal mieszkalny nr (...) położony na piętrze ma pow. 52,44 m<sup>2</sup> i składa się także z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni i łazienki z wc. Okna wykonano z PCV, drzwi są drewniane, ogrzewanie piecowe. Są instalacje gazowa, elektryczna, wodna i kanalizacyjna. Lokal zajmuje P. G. z rodziną. A. J. (1) sfinansowała część kosztów remontu tego lokalu ( dowód : opinia biegłego T. T. k. 959 v, oświadczenia stron k. 1210 ).

Biegły J. M. dokonując pomiarów piwnic na potrzeby projektu wyodrębnienia na nieruchomości czterech lokali miał problemy z ich dokładnym zmierzeniem ponieważ były zagracone. Aby zminimalizować błąd biegły porównywał pomiar piwnic z pomiarami lokali znajdujących się bezpośrednio nad nimi ( dowód : opinia biegłego J. M. k. 476 ).

Budynek jest podpiwniczony i jest możliwość aby każdy lokal korzystał z przypisanych do niego pomieszczeń piwnicznych. Jednakże sposób przydziału piwnic do poszczególnych lokali, w tym fakt które pomieszczenia piwniczne staną się częściami składowymi lokalu nr (...), nie ma znaczenia dla wartości rynkowej lokali, w tym lokalu nr (...). Nie zdarzają się na rynku obrotu nieruchomościami transakcje, w których kupujący płaci za lokal więcej tylko dlatego, że otrzyma razem z nim większą piwnicę. Do lokalu nr (...) przypisano pomieszczenia piwniczne podobne wielkościami jak do lokali nr (...) ( dowód : opinia biegłego T. T. k. 955- 974 oraz opinia ustna z 24. X. 2017 – 20:29 – 26.14 i protokół skrócony k. 1042 ).

Warunkiem wyodrębnienia na nieruchomości samodzielnych lokali mieszkalnych ( lub samodzielnego lokalu mieszkalnego ) było przebudowanie istniejącego przyłącza wody w taki sposób, żeby zegary główne obsługujące każdą z odrębnych nieruchomości znajdowały się w pomieszczeniu lub pomieszczeniach ogólnodostępnych ( tak aby dostawca wody mógł sprawdzać stan zużycia ). Niedopuszczalnym jest aby zegar główny znajdował się w komórce lokatorskiej, do której dostęp pracowników wodociągów byłby uzależniony od dobrej woli osoby dysponującej kluczem do komórki – takie rozwiązanie umożliwia pobór wody poza licznikiem ( dowód : opinia biegłego J. M. k. 372 i 476, pismo (...) k. 491 ).

Właściciele nieruchomości dokonali koniecznych prac adaptacyjnych i od grudnia 2015 zegary główne mierzące pobór wody znajdują się w pomieszczeniu dostępnym dla pracowników (...) ( dowód : kopia notatki służbowej k. 767 ).

Rynkowa wartość całej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym ( bez wyodrębniania na niej nieruchomości lokalowych ) / sprzedawanej jako całość – to 654.600,- zł i obejmuje ona stan budynku po remoncie dachu sfinansowanym przez A. J. (1) kwotą 5.400,- zł. Wycena ta obejmuje stan budynku bez nakładów poczynionych na lokale zajmowane przez E. M. (1) oraz P. G.. Wartość ta jest niższa od sumy szacowanych wartości rynkowych czterech lokali mieszkalnych jako odrębnych nieruchomości, ponieważ z reguły na rynku uzyskujemy wyższe ceny ze sprzedaży poszczególnych lokali oddzielnie niż ze sprzedaży nieruchomości jako całości. Dla wyceny nieruchomości jako całości istotnym jest czy budynek posiada piwnice oraz strych. Jednakże wszystkie budynki budowane w połowie XX wieku były wyposażane w piwnice oraz strych, dlatego posiadanie piwnic i strychu nie wyróżnia nieruchomości

stron na tle innych nieruchomości z tego okresu. Ponieważ dodatkowa kondygnacja strychowa jest tylko nad częścią piętra, powierzchnia strychu nie może być tożsama z powierzchnią piętra, co wynika także z dokumentacji fotograficznej sporządzonej przez biegłego. Różnica 2 m<sup>2</sup> w powierzchni gruntu pomiędzy wskazaniem księgi wieczystej ( 642 m<sup>2</sup> ) a ustaleniami sądu opartymi o dokumentację Wydziału Geodezji ( 644 m<sup>2</sup> ) nie ma wpływu na rynkową wartość nieruchomości – tak mała różnica nie ma znaczenia dla potencjalnego kupującego ( dowód : opinia biegłego T. T. k. 954 – 974, opinia ustna z 24. X. 2017 – 6:50 – 39:49 i prot. skrócony k. 1031 – 1033, opinia uzupełniająca k. 1179, co do remontu dachu – zgodne stanowisko stron z rozprawy w dniu 27. III. 2018 i kopia oświadczenia k. 1177 ).

W lokalu nr (...) położonym na parterze przez wiele lat mieszkali najemcy K.. Zamieszkali tam na podstawie administracyjnej decyzji o przydziale z sierpnia 1973. Co najmniej od roku 2000 wskazani najemcy nie płacili właścicielom czynszu najmu – lokal przez nich zajmowany nie przynosił zatem żadnych pożytków co najmniej w okresie ostatnich 18 lat. Z. B. wystąpiła pozwem z lutego 2011 o eksmisję lokatorów i uzyskała pożądaną efekt : wyrokiem z 29. XII. 2011, prawomocnym z dnia 23. V. 2012, orzeczono eksmisję ostatniej zajmującej lokal najemczynie z lokalu nr (...), wstrzymując wykonanie wyroku do czasu zaoferowania przez Gminę oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego. Z. B. poniosła w sprawie koszty opłaty w kwocie 200,- zł, korzystała z pomocy pełnomocnika ustanowionego dla niej z urzędu. Z uwagi na stan zdrowia nie stawiała się osobiście na rozprawę ( dowód : akta sprawy I C 286 / 11 k. 2-4, 100, 194, 257 ).

Z. B. oraz uczestniczki postępowania E. M. (1), T. P., S. Ś. (1) i A. J. (1) wniosły w 2009 o stwierdzenie nabycia spadku po W. K. (1) ( dowód : akta XI Ns 657 / 09 k. 2 i 71 ).

Z. B. jest emerytką z I grupą inwalidzką. Otrzymuje emeryturę w wysokości 830,- zł. Prowadzi gospodarstwo domowe wraz z mężem, którego emerytura wynosi 1.300,- zł. Stałe miesięczne opłaty to około 1.000,- zł a wydatki na leki – około 400,- zł – 500,- zł. Z. B. choruje na serce, nadciśnienie, ma cukrzycę z powikłaniami, zwyrodnienie kręgosłupa i zapalenie stawów, uszkodzone nerki i wzrok. Ma problemy ze staniem i siedzeniem. Powinna poddać się bardzo drogiej operacji ( dowód : oświadczenie majątkowe k. 13 – 14 oraz dokumenty k. 26 – 33 i 37 – 58 i przesłuchanie k. 1115 ).

P. G. obecnie odbywa karę pozbawienia wolności. Wcześniej był bezrobotny. Gospodarstwo domowe prowadzi z żoną oraz dwunastoletnią córką. Żona zarabia około 1300,- zł. P. G. jest zobowiązany do alimentacji córki z poprzedniego związku kwotą 280,- zł miesięcznie. Jego żona ma mieszkanie przedmałżeńskie w D. ( dowód : oświadczenie majątkowe k. 77 – 80, oświadczenie k. 117 ).

E. M. (1) pobiera emeryturę w wysokości 850,- zł, prowadzi gospodarstwo domowe z mężem, który pobiera rentę 1.200,- zł i synem lat 23. E. M. (1) choruje m. in. na gościec stawowy a mąż na cukrzycę, astmę i serce. Syn jest zarejestrowany jako bezrobotny, nie pobiera zasiłku ( dowód : oświadczenie majątkowe k. 84 – 87, przesłuchanie E. M. k. 1116 ).

D. D. (2) prowadzi samotnie gospodarstwo domowe. Pobiera emeryturę w wysokości 1.400,- zł ale wspomaga też finansowo swoją ponad 90. letnią matkę. Na utrzymanie mieszkania wydaje około 500,- zł, na swoje leki około 80,- zł miesięcznie ( dowód : oświadczenie majątkowe k. 122 – 124, przesłuchanie D. D. k. 1116 ).

T. P. także prowadzi samotnie gospodarstwo domowe. Pobiera emeryturę w wysokości około 1.300,- zł. Zamieszkuje w mieszkaniu spółdzielczym, które przekazała już córce. Choruje na nowotwór szyjki macicy, serce, nadciśnienie i tarczycę. Koszty utrzymania mieszkania to około 600,- zł miesięcznie ( dowód : oświadczenie majątkowe k. 127 – 128 ).

S. Ś. (1) pobiera emeryturę w wysokości około 1.500,- zł a jej stałe miesięczne wydatki na mieszkanie i życie to około 760,- zł. ( dowód : oświadczenie majątkowe k. 132 – 133, przesłuchanie k. 1115v – 1116 ).

A. J. (1) wraz z mężem osiągają miesięcznie dochód około 4.000,- zł. Ponadto osiągają dochód z wynajmu lokali na nieruchomości, której są współwłaścicielami w wysokości około 15.000,- zł rocznie. Mają około 10.000,- zł



oszczędności. Jej sytuacja finansowa jest wyraźnie najlepsza spośród rodzeństwa ( dowód : przesłuchanie A. J. k. 1116 v ).

A. J. (1) wydatkowała w sierpniu 2010 sumę 5.400,- zł na remont dachu i kominów ( dowód : pismo A. J. k. 1176 i oświadczenia pełnomocnika wnioskodawczyni oraz uczestniczek D. D. i E. M. z rozprawy z 27. III. 2018 k. 1210 – 1211 ).

Z. B. wyprowadziła się z T. po śmierci matki w 1972. Na dole domu zamieszkiwali wtedy lokatorzy narzuceni właścicielom przez władze miasta ( lokatorzy z decyzjami administracyjnymi o przydziale ), zaś na piętrze dwa z czterech pokoi zajęły siostry z partnerami. Pozostając na nieruchomości musiałaby mieszkać z ojcem w jednym pokoju. Za zajmowany w nowym miejscu zamieszkania lokal opłacała po 500,- zł miesięcznie. Po wyprowadzeniu się z T. nie domagała się od rodzeństwa zapłaty za to, że nie mieszka już na rodzinnej nieruchomości. Nigdy nie prosiła siostr o pomoc, nie proponowała rodzinie wynajęcia wolnych lokali ( dowód : przesłuchanie wnioskodawczyni k. 1115 ).

### **Sąd zważył co następuje :**

Powyższy stan faktyczny ustalono oparciu o dokumenty księgi wieczystej, orzeczenia spadkowe i eksmisyjne, opinie biegłych, dokumenty nadesłane przez organy administracyjne oraz przesłuchanie i oświadczenia stron. W ocenie sądu zasadniczo nie było pomiędzy stronami sporu co do wyżej ustalonych faktów. Rozbieżności w kwestiach istotnych dla sprawy dotyczyły oceny przyczyn wyprowadzenia się wnioskodawczyni z nieruchomości ( ważne dla oceny roszczenia o zapłatę kwoty 109.600,- zł ) oraz sposobu zniesienia współwłasności. Wnioskodawczyni domagała się finalnie jedynie spłaty zaś uczestnicy, nie domagając się wyodrębnienia dla siebie lokali, wnosili o przyznanie wnioskodawczyni jednego z lokali po to aby minimalizować rozliczenia finansowe pomiędzy nimi z uwagi na trudną ( poza A. J. (1) ) sytuację majątkową. Wnioskodawczyni kwestionowała ponadto wycenę nieruchomości oraz będącą jej bazą opinię budowlaną ustalającą powierzchnię poszczególnych lokali oraz budynku.

Strony nie kwestionowały domniemań związanych z dokumentami prywatnymi i urzędowymi zgromadzonymi w sprawie – sąd dał im wiarę.

Sąd podzielił wnioski biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1), który najpierw ocenił, że budynku nie można podzielić wzdłuż pionowej ściany ( opinia k. 192 ) a następnie projektował sposób wyodrębnienia na nieruchomości czterech samodzielnych nieruchomości lokalowych i orzekł, że przed wyodrębnieniem należy budynek ku temu zaadaptować poprzez umieszczenie liczników głównych poboru wody w pomieszczeniach dostępnych dla dostawcy tego medium ( opinia k. 362- 418 ). Wskazane prace zostały wykonane ( k. 372 i 767 ) i, ponieważ sąd finalnie wybrał opcję zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie jednego lokalu, prace te okazały się celowe – były konieczne na wypadek wyodrębnienia choć jednej samodzielnej nieruchomości lokalowej.

Wnioskodawczyni kwestionowała zaproponowany przez biegłego przydział piwnic do poszczególnych lokali oraz akceptację istniejącego status quo co do strychu ( część z wejściem na dach pozostaje wspólna, część zaadaptowana przez E. M. (1) staje się częścią składową jej lokalu nr (...) ). Wątpliwości te tracą jednak na znaczeniu w obliczu dwóch faktów :

1. z opinii biegłego T. T. opartej na badaniach rynku oraz wieloletniej praktyce biegłego wynika, że różnice w wielkości piwnicy przypisanej lokalowi nie mają znaczenia dla potencjalnego kupującego; w tym przypadku piwnice mają od 0,73 m<sup>2</sup> do 9,65 m<sup>2</sup> – różnica nawet około 9 m<sup>2</sup> nie jest zdaniem sądu na tyle duża aby mieć dla kupującego znaczenie ( przy czym istotne jest także to, że nawet te największe piwnice nie nadają się wbrew twierdzeniem wnioskodawczyni do tego aby uczynić z nich lokale użytkowe bowiem nie spełniają ku temu wymogów technicznych i BHP – o czym w szczególności w opinii biegłego T. T. k. 1115 );

2. zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie tylko jednego lokalu - do wyodrębnionego lokalu nr (...) przypisano piwnice nr 7 i 8 każda o pow. ponad 9 m<sup>2</sup>, reszta nieruchomości pozostaje przedmiotem współwłasności pozostałych współwłaścicieli i była rozliczana pomiędzy stronami jako całość ( wtedy wewnętrzny sposób przydziału

piwnic nie ma znaczenia ) a nie jako suma wartości poszczególnych lokali z konkretnymi przypisanymi do nich piwnicami;

3. wobec braku wyodrębnienia lokali nr (...), strych - podobnie jak wszystkie pomieszczenia w budynku, poza tymi związanymi z lokalem nr (...), pozostaje przedmiotem współwłasności uczestników i nie jest przypisany do żadnego lokalu.

Wnioskodawczyni kwestionowała także ustalone przez biegłego powierzchnie piwnic. Biegły wyjaśnił przyczyny trudności jakie napotkał podczas ich pomiaru ( zagrącenie ). Mając jednak na uwadze okoliczność, że różnice w powierzchni piwnicy przypisanej do lokalu nie mają znaczenia dla potencjalnego kupującego ( opinia T. T. ) oraz fakt, że wyodrębniono tylko jeden lokal – ewentualne niedokładności w pomiarze nie mogłyby mieć znaczenia dla ustalenia wartości rynkowej tego lokalu a tym samym nie mają znaczenia w sprawie. Dla reszty nieruchomości pomiary piwnic nie mają znaczenia skoro pozostaje przedmiotem współwłasności ( bez wyodrębniania lokali i przypisywania im piwnic ).

Sąd podzielił także wnioski biegłego T. T. ( opinia k. 955 – 975, opinia z 24. . 2017 i k. 1031 – 1034 protokół skrócony oraz opinia k. 1114 v - 1115 ). Biegły logicznie i z powołaniem się na ustawę o gospodarce nieruchomościami wyjaśnił, że wnioskodawczyni nie ma racji domagając się przyjęcia dla wyceny nieruchomości powierzchni 244 m2 wynikającej z pisma Urzędu Miejskiego ustalającego wysokość podatku od nieruchomości. Powierzchnia mieszkalna definiowana na potrzeby ustalania podatków nie jest tym samym co powierzchnia użytkowa, jaką zobligowany jest ustalić biegły szacujący wartość nieruchomości zgodnie z powołaną wyżej ustawą. Powierzchnia mieszkalna jest pojęciem szerszym, dzięki czemu podatek jest wyższy niż wtedy gdyby był liczony od takiej powierzchni jak na potrzeby wyceny nieruchomości. Na potrzeby wyceny nieruchomości ustawodawca ustalił sposób liczenia powierzchni oddający intencje kupujących : dla nich najważniejsza jest powierzchnia ich lokalu a nie powierzchnia części wspólnych lub części składowych wyodrębnionych lokali ( piwnice i inne pomieszczenia przypisane do konkretnego lokalu ). Z opinii wynika, że łączna powierzchnia użytkowa czterech lokali to 203,93 m2 a powierzchnia budynku jako całości to ponad 60 m 2 więcej ( klatka schodowa itd. ). Skoro ustawa wymaga od biegłego liczenia powierzchni użytkowej bez części składowych lokalu, to wskazania pisma Urzędu Miasta, na które powołuje się wnioskodawczyni nie mogły mieć żadnego znaczenia w procesie wyceny nieruchomości.

Wbrew twierdzeniom wnioskodawczyni wycena lokalu nr (...) i wycena całej nieruchomości ( dane przyjęte do rozliczeń ) ( ale także wycena wszystkich lokali potencjalnie mogących zostać wydzielonymi ) uwzględniają także wartość gruntu, na którym jest posadowiony budynek ponieważ :

1. z wyodrębnionym lokalem nr (...) wiąże się udział w częściach wspólnych także gruntu – ustalony na 709 / 2.656 części;
2. z resztą nieruchomości wiąże się także udział w częściach wspólnych gruntu ( 2.656/2.656 – 709/2.656 ).

Nabywca, czy to lokalu nr (...) czy to całej reszty nieruchomości, nabywa także udział w gruncie, na którym stoi budynek. Nie ma takiej możliwości aby przedmiotem obrotu na rynku był tylko budynek bez gruntu, na którym stoi, nie jest także dopuszczalnym aby przedmiotem transakcji sprzedaży była nieruchomość lokalowa bez udziału w gruncie. Biegły szacując wartość rynkową nieruchomości sięga zgodnie z ustawą do transakcji nieruchomości, które już miały miejsce na rynku a więc do transakcji, które musiały uwzględniać grunt i na ich podstawie ustala wartość rynkową nieruchomości szacowanej ( z poprawkami, współczynnikami itd. ) – nie jest zatem możliwym aby wycena dokonana w niniejszej sprawie przez biegłego T. T. nie uwzględniała gruntu.

Znaczenie piwnic dla wartości nieruchomości lokalowej na rynku także nie jest takie jak chciałaby tego wnioskodawczyni. Piwnice na spornej nieruchomości są typowymi częściami składowymi lokali i w obecnym ich stanie nie mogą spełniać funkcji lokali użytkowych. Wymagałoby to szeregu uzgodnień o charakterze administracyjnym i prac adaptacyjnych o trudnym do oszacowania koszcie ( dostęp do lokalu, wentylacja, oświetlenie, tynki, podłogi, ujęcie wody, kanalizacja itd. ). Prace adaptacyjne oznaczają wydatek kupującego a zatem kupując lokal z piwnicą,

w którą trzeba byłoby wiele zainwestować zapewne nie byłby skłonny dodatkowo za piwnicę płacić. Trafność takiego rozumowania wnioskodawczyni może zweryfikować wystawiając na sprzedaż lokal nr (...) i domagając się dodatkowego wynagrodzenia za piwnice. Sprzedaż samych piwnic zapewne w ogóle nie byłaby możliwa, ponieważ dla pomieszczeń poniżej 10 m<sup>2</sup> położonych w piwnicach spełnienie warunków ich samodzielności - poprzedzające ich wyodrębnienie jako samodzielnych nieruchomości ( dostęp do wody, kanalizacja, wentylacja, oświetlenie itd. ) - byłoby niewykonalne.

Biegły wyjaśnił także, że wiek budynku nie wpływa bezpośrednio na jego wartość. Istotniejsze znaczenie ma stan utrzymania budynku – budynek może mieć kilkaset lat i być w bardzo dobrym stanie i odwrotnie : budynek kilkudziesięcioletni może być w stanie gorszym od tego, który liczy sobie lat kilkaset. Dlatego bez znaczenia w sprawie jest czy ustalimy, że budynek zbudowano w latach trzydziestych czy pięćdziesiątych. Jeśli wnioskodawczyni twierdzi, że budowę rozpoczęto przed wojną a zakończono w początku lat pięćdziesiątych to zapewne tak było, ale nie niweczy to prawidłowości wyceny biegłego.

Reasumując, sąd nie powziął żadnych wątpliwości co do prawidłowości, zgodności ze sztuką i rzetelności wyceny dokonanej przez biegłego T. T.. Wątpliwości wnioskodawczyni są w znacznej części konsekwencją braku głębszej wiedzy osoby nie będącej specjalistą w dziedzinie praw rządzących rynkiem obrotu nieruchomościami.

Sąd dał wiarę wyjaśnieniom stron na temat ich sytuacji rodzinnej i majątkowej oraz zdrowotnej ( w szczególności wnioskodawczyni ) ( oświadczenia majątkowe, dokumentacja medyczna oraz wyjaśnienia z rozprawy 18. I. 2018 ).

Za wiarygodne sąd uznał także pozostałe wyjaśnienia wnioskodawczyni na temat faktów złożone na rozprawie w dniu 18. I. 2018 ( k. 115 ). Wnioskodawczyni wskazała przyczyny, dla których w 1972 wyprowadziła się z rodzinnej nieruchomości, przyznając iż relacje rodzinne nie były wówczas najlepsze, jak wskazała - gdyby się wówczas nie wyprowadziła pozabijali by się. Czuli się zmuszona nieruchomość opuścić. W istocie zdaniem sądu nie ma sprzeczności pomiędzy tym twierdzeniem wnioskodawczyni i oświadczeniami uczestniczek z tej samej rozprawy, że nikt nie zmuszał wnioskodawczyni do opuszczenia domu. To że wnioskodawczyni czuła się zmuszona opuścić nieruchomość nie oznacza, że ktoś musiał ją do tego zmuszać ( wywierać presję werbalną w tym kierunku ). Siostry zajęły dwa pokoje na piętrze, na parterze mieszkali lokatorzy narzuceni przez miasto a dla niej rysowała się perspektywa mieszkania z ojcem w jednym pokoju. Po wyprowadzeniu się nie myślała o tym, żeby domagać się od rodzeństwa płacenia jej za to, że nie mieszka już z nimi w jednym domu, nie proponowała wynajmowania lokali ale chciała żeby nieruchomość sprzedać i podzielić się pieniędzmi. Uczestnicy nie kwestionowali także że wnioskodawczyni poniosła koszty wymienianych przez nią postępowań sądowych, wskazywali jednakże że część z nich także te koszty ponosiła a nadto wnioskodawczyni jako składająca pozwy w tych sprawach powinna liczyć się z kosztami i sama je ponosić.

Sporna nieruchomość była własnością J. D. (2) ( matki części stron ) w 1/2 części oraz jej siostry W. K. (1) w 1/2 części. W punktach I i II postanowienia sąd ustalił, że wskazane udziały wchodziły w skład spadku po poprzedniczkach prawnych stron. Dla przejrzystości orzeczenia w punkcie III wskazano udziały stron ( sprowadzone do wspólnego mianownika ) we wspólnej nieruchomości będącej konsekwencją spadkobrania po J. D. (2), darowizny małżonków K. na rzecz syna S., spadkobrania po nim i działu spadku po nim oraz spadkobrania po H. G., T. D. i M. D. (2). Udział wnioskodawczyni Z. B. w spornej nieruchomości w wyniku opisanych przekształceń własnościowych wynosił 480 / 3.072 części. Aktualną wartość rynkową nieruchomości jako całości ( 654.600,- zł ) ustalono w pkt III orzeczenia w oparciu o opinię biegłego T. T. k. 974 v. Sąd oparł się tu na wartości całości nieruchomości ( nie zaś na sumie wartości potencjalnych odrębnych czterech lokali ), ponieważ wydzielony został tylko jeden lokal, zaś reszta nieruchomości pozostanie przedmiotem współwłasności uczestników i jako całość winna podlegać ocenie ( a nie jako suma wartości trzech lokali ). Przyczyny, dla których nie są to wartości tożsame wskazano już przy okazji oceny opinii biegłego dokonanej wyżej. Jak wynika z tezy postawionej biegłemu oraz samej opinii, wycena nieruchomości jako całości nie obejmuje nakładów poczynionych po 3. VIII. 2001 na części nieruchomości zajmowane przez P. G. oraz nakładów poczynionych przez E. M. (1) na zajmowaną przez nią część nieruchomości ( nakłady po 1972 ). Nakłady czynione w istocie wyłącznie w interesie P. G. i E. M. (1) bo na lokale przez nich zajmowane, nie powinny zwiększać wartości całej nieruchomości, skoro korzyści z nich

czerpią tylko zajmujące te lokale osoby. Nieuzasadnionym zdaniem sądu byłoby liczenie wartości całej nieruchomości z tymi nakładami i w konsekwencji uzależnianie dopłat wnioskodawczyni dla uczestników od wielkości tych nakładów ( nie ma podstaw aby ta drogą wnioskodawczyni pośrednio po części ponosiła koszty tych nakładów ). Gdyby były wyodrębniane także lokale zajmowane przez P. G. i E. M. (1) i na ich rzecz przyznane, wskazanych nakładów także sąd by nie uwzględnił w procesie wyceny wartości nieruchomości, bo niezależnie od tego o ile podniosłyby wartość nieruchomości i tak „wróciłyby” do osób, które je poczyniły.

Podstawowy finalnie spór pomiędzy stronami sprowadzający się do rozstrzygnięcia czy podzielić częściowo spadek i znieść częściowo współwłasność pomiędzy stronami poprzez przyznanie całej nieruchomości na współwłasność uczestnikom ze spłatą dla wnioskodawczyni, czy też wydzielić dla wnioskodawczyni jeden z lokali na nieruchomości, sąd rozstrzygnął na korzyść drugiego ze wskazanych rozwiązań. Wybór jednego z tych sposobów nie był łatwy, biorąc po uwagę bardzo zły stan zdrowia wnioskodawczyni oraz trudną sytuację finansową znakomitej większości stron. Za dokonany wybór ( pkt V orzeczenia ) przemawiały dwie okoliczności.

Po pierwsze zgodnie z przepisem art. 688 kpc do działu spadku stosujemy przepisy o zniesieniu współwłasności, te zaś – art. 211 kc w związku z art. 212 kc, dają prymat podziałowi fizycznemu rzeczy wspólnej przed przyznaniem jej jednemu z nich ( lub części ) ze spłatą pozostałych. Wydzielenie jednego lokalu na spornej nieruchomości jest tu zatem formą podziału rzeczy wspólnej, którą - jeśli żąda tego choćby jedna ze stron - sąd jest zobligowany rozważać w pierwszej kolejności, zwłaszcza że nie zachodzą w sprawie okoliczności czyniące podział ( tu : wydzielenie jednego lokalu ) sprzecznym z przepisami ustawy lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągającym za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Po drugie przyznanie całej nieruchomości na współwłasność uczestnikom ze spłatą ( a ściślej – dopłatą ) dla wnioskodawczyni oznaczałoby konieczność zasądzenia na jej rzecz sumy **101.437,50 zł** ( 480/3.072 części z 649.200, 649.200 to wartość całej nieruchomości pomniejszona o nakład E. M. w wysokości 5.400,- zł ). Dla uczestników posiadających największe udziały ( np. T. P. – 480/3.072 ) oznaczałoby to spłatę w wysokości po 15.849,60 zł, dla tych z najmniejszymi udziałami ( 40 / 3.072 części ) : spłatę w wysokości po 1.320,80 zł. Tymczasem przyznanie wnioskodawczyni lokalu nr (...) o najmniejszej wartości rynkowej jako najbardziej zbliżonej do wartości jej udziału w nieruchomości ( czyli do kwoty 101.437,50 zł ), implikuje konieczność rozliczenia sumy mniejszej niemal o połowę bo **57.062,50 zł**.

Wyodrębnienie jednego lokalu ( nr (...) ) i przyznanie go wnioskodawczyni spowodowało zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej każdego ze współwłaścicieli, o czym orzeczono w pkt V orzeczenia. Ich wielkość ustalono w następujący sposób : zsumowano liczniki ułamków określających dotychczasowe udziały uczestników w nieruchomości ( wskazane w pkt III orzeczenia ) i ta suma dała mianownik nowych ułamków / udziałów uczestników w nieruchomości wspólnej ( nie obejmującej już lokalu nr (...) ). Liczniki ułamków każdego ze współwłaścicieli pozostały takie same jak w przypadku ich udziałów w nieruchomości przed wyodrębnieniem lokalu nr (...) ( liczniki takie jak w pkt III ).

Wnioskodawczyni wniosła o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 109.600,- zł tytułem korzyści osiągniętych przez uczestników zamieszkujących na nieruchomości w ciągu 45 lat i ośmiu miesięcy – tak została określona podstawa faktyczna roszczenia, podstawy prawnej nie określono. Wniosła także o zwrot kosztów postępowania eksmisyjnego i postępowań spadkowych po ojcu S. D., po W. K. (1) i T. D. – razem 150,- zł, zwrot kosztów jej siedmiu dojazdów na rozprawy – 1.050,- zł plus wymeldowanie K., ksero, listy polecane, korespondencja z urzędami co najmniej 550,- zł ( pisma k. 996 – 997 i k. 1064 – 1065 ).

W odpowiedzi na wskazane roszczenia A. J. (1) w piśmie k. 1176 wniosła o rozliczenie swego nakładu na nieruchomość w postaci remontu dachu na kwotę 5.400,- zł z sierpnia 2010 ( kopia oświadczenia wykonawcy remontu k. 1177 ). Swe roszczenie A. J. (1) zgłosiła już wydaniu opinii przez biegłego T. T. i dlatego otwarta stała się kwestia ewentualnego uzupełnienia opinii o ustalenie czy, a jeśli tak to o ile -wskazany remont dachu zwiększył aktualną wartość nieruchomości jako całości i jako sumy wyodrębnionych lokali. Ponieważ jednak wnioskodawczyni, kierowana

chęcią jak najszybszego zakończenia postępowania, zgodziła się przyjąć iż wskazany remont zwiększył wartość rynkową nieruchomości nominalnie czyli o 5.400,- zł, a obecni na rozprawie uczestnicy i pełnomocnik P. Grupa przychyliła się do stanowiska wnioskodawczyni, nie było potrzeby uzupełniania postępowania dowodowego o tę kwestię. Najistotniejsze zdaniem sądu było tu stanowisko wnioskodawczyni, ponieważ finalnie pór w sprawie toczy się w istocie pomiędzy wszystkimi uczestnikami a wnioskodawczynią.

A. J. (1) we wskazanym piśmie domagała się także rozliczenia wydatków jakie poczyniła na remont strychu na lokalem nr (...), czyli tej jego części którą zajęła E. M. (1), oraz remont lokalu nr (...) zajmowanego przez E. M. (1) ( 2.250 zł oraz 2.912,- zł ). Nadto chciała rozliczenia środków, które wyłożyła na remont lokalu zajmowanego przez P. G. ( zakup pieca 2.700,- zł i jego montaż 750,- zł ). W ocenie sądu te roszczenia A. J. (1) nie podlegały rozliczeniu w niniejszym postępowaniu ponieważ zostały poczynione w istocie wyłącznie na rzecz P. G. i E. M. (1) a nie wszystkich współwłaścicieli. Ponadto nakłady czynione w lokalu zajmowanym przez P. G. nie były brane pod uwagę przez biegłego T. T. ( biegły szacował nieruchomość wedle jej stanu bez tych nakładów ).

W konsekwencji sąd w punkcie VI orzeczenia w oparciu o przepis art. 686 kpc oraz art. 688 kpc w związku z art. 618 § 1 kpc i art. 207 kc ustalił, że A. J. (1) poczyniła nakład na nieruchomość wspólną wartości tylko 5.400,- zł.

W piśmie procesowym k. 721 – 723 E. M. (1) domagała się rozliczenia budowy przyłączy wodnych, kanalizacyjnych i gazowych, wymiany okien i drzwi, likwidacji szamba, otynkowania budynku, naprawy dachu, budowy ogrodzenia i dwóch budynków gospodarczych. Z pisma nie wynikało jednak czy były to prace sfinansowane przez E. M. czy przez innego uczestnika. Z oświadczenia k. 903 wynikało natomiast iż ich większość dotyczyła lokalu, który E. M. zajmuje a zatem została poczyniona w zasadzie wyłącznie dla jej wygody ( na jej rzecz ). Z późniejszego pisma A. J. omawianego wyżej wynika, że to ona sfinansowała remont dachu a nie uczestniczka (...), zaś wnioskodawczyni w piśmie k. 996 v zakwestionowała wszelkie roszczenia uczestników wskazując, iż nie przedłożyli na tę okoliczność rachunków. Ponadto wnioskodawczyni poddała w wątpliwość wydatkowanie przez uczestników, a w szczególności E. M. wydatków na ..... twierdząc iż sfinansował je deweloper, który budował sąsiedni budynek. Przede wszystkim jednak, tak jak w przypadku nakładów na lokal zajmowany przez P. G., biegły wycenił wartość nieruchomości wedle jej stanu bez nakładów poczynionych przez E. M. (1) na lokal przez nią zajmowany. Z tych przyczyn, uznając iż uczestniczka nie wykazała okoliczności uzasadniających uwzględnienie jej roszczenia, w oparciu o przepis art. 686 kpc oraz art. 688 kpc w związku z art. 618 § 1 kpc i art. 207 kc w pkt VII oddalono jej wnioski.

Sąd w pkt VIII oddalił także wniosek wnioskodawczyni o zasądzenie na jej rzecz sumy 109.600,- zł. Jako podstawę faktyczną żądania pełnomocnik wskazała **korzyści osiągnięte przez uczestników zamieszkujących na nieruchomości w ciągu ostatnich 45 lat i ośmiu miesięcy**. Uczestnicy w piśmie k. 1084 z listopada 2017 podnieśli zarzut przedawnienia ( 10 lat w przypadku rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami ). Ponieważ pełnomocnik wnioskodawczyni nie sprecyzował podstawy prawnej żądania ( nie ma takiego obowiązku ), sąd rozważał i ocenił je przede wszystkim z punktu widzenia przepisu art. 206 kc w związku z art. 224 § 1 i 2 kc ( wynagrodzenie za bezprawne korzystanie z rzeczy ).

Jeśli chodzi o ewentualną ocenę żądania z punktu widzenia art. 207 kc : bezspornym w sprawie było, że co najmniej od 2001 najemcy jednego z lokali nie płacili nie tylko czynszu najmu ale także opłacali mediów, pożytków realnych zatem nieruchomość nie przynosiła. Biorąc jednak pod uwagę podstawę faktyczną wskazaną przez pełnomocnika wnioskodawczyni, należy jednak dojść do wniosku, że nie mieści się ona w ramach przesłanek rozliczeń regulowanych przepisem art. 207 kc.

Współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli korzystających z rzecz wspólnej z naruszeniem art. 206 kc a więc w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 kc w związku z art. 206 kc ( tak Sąd Najwyższy w orzeczeniach : III CZP 88 / 12, III CZP 3 / 08, II CSK 32 / 10, II CSK 459 / 12 i inne ). Analizując podstawę faktyczną roszczenia wskazaną przez stronę sąd doszedł do wniosku, iż jest to jedyna możliwa jej kwalifikacja prawna. Jednak warunkiem przyznania wynagrodzenia byłoby ustalenie / wykazanie przez wnioskodawczynię, którą w tym zakresie obciąża ciężar dowodu zgodnie z art. 6 kc, że została

bezprawnie pozbawiona posiadania nieruchomości. Tymczasem zdaniem sądu postępowanie dowodowe nie dało ku temu podstaw. Wprawdzie wnioskodawczyni zeznała, że była zmuszona nieruchomości opuścić w 1972, jednakże jej przekonanie, że musi nieruchomości opuścić, w zestawieniu z brakiem po stronie uczestników lub ich poprzedników prawnych bezprawnej i bezpośrednio artykułowanej presji na wnioskodawczynię aby nieruchomości opuściła ( jak wynika z oświadczeń uczestników a innych dowodów w tym zakresie brak ), nie jest zdaniem sądu tożsame z naruszeniem dyspozycji art. 206 kc. Szczególnie że współposiadanie nie musi koniecznie oznaczać zamieszkiwania na nieruchomości - można wykonywać swoje uprawnienia właścicielskie także na nieruchomości nie mieszkając np. z uwagi na spory rodzinne ( domagając się np. rozliczenia pożytków z czynszów, podejmując decyzje w sprawie nieruchomości itd. ). Wnioskodawczyni sama przyznała, że po wyprowadzeniu się nie domagała się od rodziny płacenia sobie za to, że na nieruchomości już nie mieszka. Czasem współfinansowała drobne remonty ( 1.300,- zł i dwa razy po 300,- zł ). Wystąpiła z pozwem o eksmisję lokatorów K. a zatem podejmowała działania mające na celu ochronę wspólnego prawa. Trudno zatem zdaniem sądu przyjąć w takim wypadku, że utrudniano jej lub uniemożliwiano korzystanie z nieruchomości w takim zakresie, w jakim z uwagi na zamieszkiwanie w innej miejscowości było to możliwe.

Roszczenie wnioskodawczyni o zwrot kosztów wyłożonych na postępowanie eksmisyjne oraz sprawy spadkowe zdaniem sądu nie zasługiwało na uwzględnienie w niniejszym postępowaniu. Sąd rozstrzygał w tamtych sprawach o kosztach i tam należało domagać się ich rozliczenia. Nie są to zdaniem sądu koszty, które mieściłyby się w ramach dyspozycji przepisu art. 209 kc. Uczestnicy podnieśli w tej kwestii zarzut braku precyzacji roszczenia ( pismo k. 1084 ). Nie ma podstaw zdaniem sądu aby po raz drugi orzekać o kosztach postępowań już zakończonych.

Wartość całej nieruchomości to kwota 649.200,- zł ( 654.600,- zł ustalone przez biegłego minus 5.400,- zł nakładu A. J. ). Udział Z. B. w niej to zgodnie z pkt III orzeczenia 480 / 3.072 części. Wartość jej udziału w nieruchomości wynosi zatem 101.437,50 zł. Tej wartości lokal winna otrzymać aby w sprawie nie było konieczności zasądzenia dopłat na rzecz uczestników. Niestety najtańszy lokal był wart 158.500,- zł i aby minimalizować rozliczenia finansowe ten lokal dla wnioskodawczyni wyodrębniono. Jednakże porównując jego wartość i wartość udziału wnioskodawczyni w nieruchomości otrzymujemy po stronie wnioskodawczyni nadwyżkę w kwocie 57.062,50 zł. Tę sumę winna ona zwrócić uczestnikom aby wyrównać ich udział w nieruchomości wspólnej i rozliczyć nakład A. J.. Proporcje a jakich kwotę 57.062,50 zł należy zasądzić na rzecz poszczególnych uczestników wynikały z ich udziałów w nowej nieruchomości ustalonych w pkt III orzeczenia. I tak przykładowo udział T. P. w nieruchomości to 480 / 2.592. Jeśli ten ułamek pomnożymy przez sumę 57.062,50 zł to otrzymamy 10.567,13 zł zasądzone na jej rzecz w pkt IX orzeczenia. W ten sam sposób sąd ustalił należności na rzecz pozostałych uczestników. W przypadku uprawomocnienia się orzeczenia mają oni prawo dochodzić zapłaty wskazanych kwot, jednak nie jest to ich obowiązkiem.

Z uwagi na niezwykle trudną sytuację zdrowotną oraz finansową wnioskodawczyni, sąd ustalił w oparciu o przepis art. 320 kpc termin płatności na okres dwóch lat od daty uprawomocnienia się orzeczenia. Jest to termin, który pozwoli sprzedać lokal przyznany wnioskodawczyni i w ten sposób rozliczyć się z uczestnikami.

Ponieważ ustalono rozmiar nakładu A. J. (1) na nieruchomości a zgodnie z art. 207 kc współwłaściciele ponoszą wydatki związane z rzeczą wspólną, w pkt X zasądzone od wnioskodawczyni na rzecz A. J. 480 / 3.072 części z kwoty 5.400,- zł jako udział w jakim wnioskodawczyni winna uczestniczyć w remoncie dachu.

W sprawie wydatkowano łącznie 8.713,28 zł na opinie biegłych ( 1.070,10 zł, 1.643,42 zł, 73,80 zł i 5.915,96 zł ). Wydatki finansował tymczasowo Skarb Państwa. W pkt XI orzeczenia w oparciu o przepis art. 520 § 1 kpc sąd orzekł iż każda ze stron miała taki sam interes w zakończeniu postępowania i w związku z tym winna partycypować w jego kosztach proporcjonalnie do swego udziału w nieruchomości. Wydatki obciążające poszczególnych uczestników ustalono w odniesieniu do ich udziałów w nieruchomości ustalonych w pkt III orzeczenia.

Pełnomocnikowi P. G. przyznano w pkt XII koszty zastępstwa procesowego zgodnie z § 6 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia MS z 22. X. 2015 w sprawie opłat za czynności radców prawnych stosownie do wartości udziału uczestnika w nieruchomości ( poniżej 50.000,- zł ).

O pozostałych kosztach postępowania orzeczono w pkt XIII także w oparciu o przepis art. 520 § 1 kpc.