

sygn. akt I Ns 412/14

POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2016 r

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSR A. Waszczyk

Protokolant: st. sekr. sąd. M. Bartłomiejczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 czerwca 2016 roku w Ł.

sprawy z wniosku R. G. (1)

z udziałem H. G., A. G. i R. G. (2)

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. znieść współwłasność lokalu mieszkalnego - stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego numerem 72 , znajdującego się w budynku mieszkalnym wielomieszkaniowym położonym w Ł. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 50,79 m.kw. , dla którego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta (...) wraz z prawem współwłasności w 15/1000 częściach części budynku i innych urządzeń , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz z prawem w takiej samej części użytkowania wieczystego przez czas do dnia 17 marca 2099 r. działki gruntu nr (...) z nieruchomości KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi - o wartości 160.700,00 zł. (sto sześćdziesiąt tysięcy siedemset złotych) poprzez przyznanie opisanego lokalu wraz z opisanym wyżej prawem współwłasności na wyłączną własność R. G. (1)

II. zasądzić od R. G. (1) tytułem spłaty na rzecz :

1. H. G. kwotę 53.566,67 zł.(pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt siedem groszy)
2. A. G. kwotę 53.566,67 zł. .(pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt siedem groszy)
3. R. G. (2) kwotę 26.783,33 zł. (dwadzieścia sześć tysięcy siedemset osiemdziesiąt trzy złote i trzydzieści trzy grosze)

Wszystkie kwoty płatne w terminie 30 dni od uprawomocnienia się postanowienia

III. oddalić wniosek H. G. o rozliczenie nakładów poniesionych przez niego na nieruchomość wspólną

IV. nakazać H. G. opuszczenie , opróżnienie i wydanie R. G. (1) lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Ł. w dniu otrzymania spłaty

V. ustalić , że H. G. nie ma prawa do lokalu socjalnego

VI. zasądzić na rzecz R. G. (1) tytułem zwrotu części kosztów sądowych:

1. od H. G. kwotę 832,55 zł. (osiemset trzydzieści dwa złote i pięćdziesiąt pięć groszy)
2. od A. G. kwotę 832,55 zł. . (osiemset trzydzieści dwa złote i pięćdziesiąt pięć groszy)
3. od R. G. (2) kwotę 416,28 zł. (czterysta szesnaście złotych i dwadzieścia osiem groszy)

VII. przyznać adwokatowi Z. M. wynagrodzenie w kwocie 4.428,00 zł. (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych) tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej H. G. z urzędu

VIII. nakazać wypłacić ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi na rzecz adwokata Z. M. kwotę 4.428,00 zł. (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych) tytułem wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu

IX. ustalić ,że w pozostałym zakresie każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 412/14

UZASADNIENIE

W dniu 13 marca 2014 r. R. G. (1), reprezentowana przez radcę prawnego, wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości o numerze księgi wieczystej (...) położonej w Ł. przy ul. (...), której współwłaścicielami są: A. G. w 1/3 części, H. G. w 1/3 części, R. G. (1) w 1/6 części, R. G. (2) w 1/6 części poprzez przyznanie wyżej wskazanej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty pozostałych uczestników postępowania stosownie do wielkości ich udziałów, zobowiązanie H. G., A. G. i R. G. (2) do wydania R. G. (1), przyznanych na jej wyłączną własność części nieruchomości oraz obciążenie wszystkich uczestników postępowania kosztami postępowania związanymi ze swym udziałem w sprawie.

/wniosek k. 2 – 4/

We wniesionej w dniu 17 kwietnia 2014 r. odpowiedzi na wniosek H. G. wniósł o jego oddalenie w całości. Uczestnik podniósł, iż wykupił mieszkanie będące składnikiem majątku podlegającego podziałowi na własność ze środków pochodzących wyłącznie od niego.

/odpowieź na wniosek H. G. k. 19 i v./

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny, ustanowił dla uczestnika H. G. adwokata z urzędu.

/postanowienie z dn. 12.01.2015 r. k. 74/

W piśmie przygotowawczym z dnia 23 lutego 2015 r. pełnomocnik uczestnika H. G. wskazał, iż przyłącza się co do zasady do wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości posiadającej księgę wieczystą nr (...) położonej w Ł. przy ul. (...) w Ł., jednakże wniósł o przyznanie jej własności uczestnikowi postępowania H. G. z obowiązkiem spłaty pozostałych uczestników postępowania. Pełnomocnik oświadczył, iż kwestionuje wskazaną wartość nieruchomości.

/pismo przygotowawcze pełnomocnika H. G. z dn. 23.02.2015 r. k. 85 – 87/

Na rozprawie w dniu 16 lutego 2016 roku pełnomocnik uczestnika H. G., a także uczestnicy A. G. i R. G. (2) wnieśli o przyznanie całej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty.

Pełnomocnik uczestnika H. G. wniósł również o udzielenie mu 3 – miesięcznego terminu do opuszczenia mieszkania po otrzymaniu kwoty spłaty.

/protokół rozprawy z dn. 16.02.2016 r. k. 233 – 234/

W piśmie przygotowawczym z dnia 29 lutego 2016 r. pełnomocnik uczestnika H. G. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w Ł. poprzez przyznanie jej na wyłączną własność wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty uczestnika H. G. kwotą 53.566,67 zł, a nadto o zasądzenie na rzecz uczestnika H. G. od wnioskodawczyni R. G. (1) kwoty 17.103,47 zł tytułem nakładów poniesionych przez uczestnika na wspólną nieruchomość, kwoty 29.874,72 zł

tytułem 2/3 kosztów poniesionych przez uczestnika na wspólną nieruchomość, zobowiązanie wnioskodawczyni do jednorazowej spłaty powyższych należności, zobowiązanie uczestnika H. G. do wydania przedmiotowej nieruchomości wnioskodawczyni w terminie nie wcześniej niż 3 miesiące po otrzymaniu pełnej kwoty spłaty, zasądzenie kosztów pomocy z urzędu, które to koszty nie zostały pokryte ani w całości ani w części.

Pełnomocnik wskazał, iż na dochodzoną kwotę składają się nakład poczyniony przez H. G. z majątku osobistego w postaci środków zgromadzonych na książeczce mieszkaniowej w wysokości 14.186,50 zł, która to kwota pokryła wkład mieszkaniowy na nieruchomość w wysokości 10.912 zł, opłatę za użytkowanie wieczyste 48,15 zł, opłatę za sporządzenie aktu notarialnego w wysokości 1.141 zł, część należności za zakup i wymianę okien w przedmiotowym lokalu w wysokości 2.085,35 zł. Pozostały nakład w kwocie 2.916,97 zł uczestnik również pokrył z majątku własnego.

/pismo przygotowawcze z dn. 29.02.2016 r. k. 238 – 240/

W piśmie przygotowawczym z dnia 17 marca 2016 r. pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł o przyznanie lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. na jej wyłączną własność z obowiązkiem spłaty pozostałych uczestników w stosunku do posiadanych udziałów w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia w sprawie, nakazanie opróżnienia, opuszczenia i wydania w posiadanie R. G. (1) ww. lokalu po uprzednim przedłożeniu zaświadczeń o niezaleganiu z opłatami, oddalenie roszczenia o zasądzenie od wnioskodawczyni kwoty 17.103,47 zł tytułem poniesionych przez uczestnika nakładów na nieruchomość wspólną oraz oddalenie roszczenia o zapłatę kwoty 29.874,72 zł tytułem kosztów poniesionych przez uczestnika w związku z z utrzymaniem nieruchomości.

/pismo przygotowawcze pełnomocnika wnioskodawczyni z dn. 17.03.2016 r. k. 255 – 257/

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczas zajęte stanowiska.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku wielomieszkaniowym w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, został nabyty przez K. G. w dniu 14 marca 2000 r. od Gminy Ł., stosownie do aktu notarialnego umowy sprzedaży, sporządzonego przez K. Z. za repertorium A nr 552/2000. Z prawem własności lokalu związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego wynoszący (...) części działki gruntu numer (...). Wartość mieszkania oszacowana została na kwotę 68.200 zł. W związku z uzyskanymi bonifikatami nabywczyni uiściła kwotę 10.912 zł. Nabycia dokonała będąc wdową.

/akt notarialny umowy sprzedaży rep. A nr 552/2000 k. 50 – 54/

Spadek po K. G. zmarłej dnia 6 grudnia 2008 r. nabyli synowie H. G. oraz A. G. po 1/3 części każdy z nich oraz wnuki R. G. (2) oraz R. G. (1) po 1/6 części każde z nich. Składnik spadku po K. G. stanowi lokal mieszkalny przy ul. (...) w Ł..

/postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny z dn. 9.04.2009 r., sygn. akt I Ns 215/09 k. 55, zaświadczenie Naczelnika Urzędu Skarbowego Ł. k. 17/

Właścicielami lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ł. o powierzchni 50,79 m², składającego się z kuchni, łazienki z ubikacją, trzech pokoi i przedpokoju, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...) oraz współwłaścicielami w 15/1000 częściach części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli i poszczególnych lokali oraz w takiej samej części użytkownikami wieczystymi przez czas do dnia 17 marca 2009 r. działki gruntu nr (...) z nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) są w 1/6 części R. G. (2) w 1/6 części R. G. (1), w 1/3 części A. G. oraz w 1/3 części H. G..

/odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 8 – 11/

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) w obrębie W – 29, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) według stanu na dzień 9 czerwca 2015 r. i cen na dzień 22 czerwca 2015 r. wynosi **160.700 zł.**

/opinia biegłego sądowego z zakresu (...) z dn. 22.06.2015 4. k. 114 – 130 wraz z załącznikami k. 131 – 171/

H. G. był członkiem oczekującym w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) skierowanym przez Spółdzielcze Biuro Mieszkaniowe i przyjętym w poczet członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w dniu 17 września 1987 r. pod numerem (...).

/pismo (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dn. 4.03.2013 r. k. 21/

H. G. posiadał w dniu 19 października 1999 r. mieszkaniową książeczkę oszczędnościową (...) nr (...) -99 wystawioną dnia 18 lutego 1976 r. Stan oszczędności na dzień 19 października 1999 r. wynosił 1.480 zł. Premia gwarancyjna wg wskaźnika za rok I 1999 dla budownictwa wielorodzinnego wynosiła 10.108,60 zł oraz odsetki w kwocie 1.035,78 zł.

/zaświadczenie (...), III Oddział w Ł., z dn. 19.10.1990 k. 24/

H. G. dnia 17 marca 2000 r. wypowiedział członkostwo w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w związku z przepisaniem książeczki mieszkaniowej na matkę K. G.. Uczestnik został skreślony z rejestru członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) pod nr (...).

/zaświadczenie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dn. 17.03.2000 r. k. 20, pismo z dn. 17.03.2000 r. wraz z potwierdzeniem złożenia k. 22, zeznania świadka W. N., protokół rozprawy z dn. 9.06.2016 r. k. 269 – 274/

H. G. mieszkał z matką K. G. w lokalu przy ul. (...). i opiekował się nią, a także pokrywał koszty drobnych napraw i remontów. K. G. wykonała wymianę okna i parapetów, a także remont w mieszkaniu przy ul. (...). Środki na ten remont zostały wyłożone przez uczestnika H. G.. Również środki na wykup mieszkania pochodziły z przepisania przez H. G. na matkę książeczki mieszkaniowej.

/zlecenie k. 89, faktura VAT nr (...) k. 90, faktura VAT nr (...) k. 91, faktura VAT nr (...) k. 92, zeznania świadka W. N., protokół rozprawy z dn. 9.06.2016 r. k. 269 – 274/

Aktualnie H. G. korzysta z przedmiotowego lokalu z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli.

/bezsporne/

H. G. zalega z opłatami za mieszkanie. Spłaca zadłużenie w Spółdzielni w ratach miesięcznych w wysokości 290 zł .

/kartoteka konta k. 58 – 64, pismo z dn. 2.01.2015 r. k. 88/

A. G. opłacił w dniu 23 sierpnia 2011 r. podatek od nieruchomości przy ul. (...) w Ł. za 2011 rok.

/potwierdzenie zapłaty k. 65/

Z tytułu użytkowania mieszkania przy ul. (...) w Ł. H. G. uiścił:

- w okresie od 2009 r. do 2015 r. łączną kwotę 33.817,51 zł tytułem należności za czynsz,
- w okresie od 2010 r. do 2015 r. łączną kwotę 5.590,15 zł tytułem należności za prąd,
- w okresie od 2010 r. do 2015 r. łączną kwotę 5.016,42 zł tytułem należności za gaz,

- w okresie od 2013 r. do 2016 r. łączną kwotę 388 zł tytułem opłaty za podatek od nieruchomości oraz wieczyste użytkowanie gruntu.

/wydruk konta finansowego lokalu przy ul. (...) k. 215 – 230, potwierdzenia zapłaty k. 207 – 212, potwierdzenia zapłaty k. 241 – 252/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt materiału dowodowego przedstawionego przez strony w toku postępowania, których ocena nastąpi w toku rozważań.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszym postępowaniu wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania dochodzili zniesienia współwłasności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ł. o powierzchni 50,79 m², składającego się z kuchni, łazienki z ubikacją, trzech pokoi i przedpokoju, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...), z którym związana jest współwłasność w 15/1000 części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli i poszczególnych lokali oraz w takiej samej części prawo użytkowania wieczystego przez czas do dnia 17 marca 2099 r. działki gruntu nr (...) z nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) nabytego w drodze spadkobrania po K. G..

Postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności lokalu mieszkalnego uregulowane jest treścią art. 617 – 618 k.p.c., a także 621 – 625 k.p.c. Zgodnie zaś z przepisem art. 196 § 2 zd. 2 k.c. do współwłasności w częściach ułamkowych stosuje się przepisy art. 195 – 221 k.c.

Na podstawie art. 210 k.c. żądanie zniesienia współwłasności może zgłosić każdy ze współwłaścicieli. Sposób dokonania zniesienia uregulowany jest treścią art. 211 i 212 k.c. Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest tak zwany podział rzeczy w naturze, którego może żądać każdy ze współwłaścicieli. Możliwość uwzględnienia takiego żądania jest ograniczona sprzecznością podziału z przepisami ustawy, społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo pociągnięciem za sobą istotnej jej zmiany lub znacznego zmniejszenia jej wartości. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów ma być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 212 § 2 k.c.).

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż ostatecznie strony zgodnie ustaliły sposób podziału lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. przez przyznanie go na wyłączną własność wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty pozostałych uczestników oraz nie kwestionowały wyliczonej przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości wartości rynkowej mieszkania w kwocie 160.700 zł. Sąd uwzględnił te ustalenia w orzeczeniu o zniesieniu współwłasności i przyznał R. G. (1) na wyłączną własność lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 72, znajdujący się w budynku mieszkalnym wielomieszkaniowym położonym w Ł. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 50,79 m² wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń oraz z prawem w odpowiedniej części do użytkowania wieczystego do dnia 17 marca 2099 r. działki gruntu nr (...) z nieruchomości kw (...).

Z treści art. 212 § 2 k.c. wynika, iż przyznając przedmiot współwłasności jednemu z dotychczasowych współwłaścicieli na wyłączną własność sąd ma obowiązek zasądzić odpowiednią do wartości udziału spłatę dla współwłaściciela, który przymiot ten traci (art. 212 § 2 k.c.). Z uwagi na powyższe Sąd zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestników spłaty wartości przysługujących im udziałów. Uczestnicy A. G. i H. G. byli współwłaścicielami przedmiotowego mieszkania po 1/3 części udziału, wobec czego przysługiwała im od wnioskodawczyni spłata w kwotach po 53.566,67 zł (160.700 zł x 1/3), zaś uczestnik R. G. (2) w 1/6 części udziału, wobec czego od wnioskodawczyni przysługiwała mu spłata w kwocie 26.783,33 zł (160.700 zł x 1/6). Na podstawie art. 212 § 3 k.c., biorąc pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, Sąd oznaczył termin płatności wszystkich powyższych kwot na 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia.

Z uwagi na okoliczność, iż w chwili obecnej lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) jest użytkowany wyłącznie przez uczestnika H. G., Sąd na podstawie art. 624 k.p.c., orzekł o obowiązku wydania mieszkania na rzecz R. G. (1) określając termin jego realizacji na dzień otrzymania spłaty orzeczonej na rzecz uczestnika postępowania. Uwzględniając okoliczności niniejszej sprawy Sąd uznał oznaczony termin za najbardziej adekwatny w okolicznościach sprawy. W zakresie tym Sąd podzielił argumentację strony wnioskującej, iż uczestnik H. G. ma wystarczającą ilość czasu do przygotowania się do opuszczenia zajmowanego lokalu z uwagi na bieg postępowania od 2014 roku, a także na przyłączenie się przez uczestnika co do wniosku o przyznanie nieruchomości R. G. (1). W ocenie Sądu uczestnik – wobec bezsporności co do sposobu podziału nieruchomości – dysponował wystarczającą ilością czasu pozwalającą mu na zorganizowanie choćby tymczasowego miejsca pobytu, a zatem jego wniosek o oznaczenie dłuższego terminu wydania nieruchomości nie zasługiwał na uwzględnienie.

O braku uprawnienia H. G. do lokalu socjalnego Sąd rozstrzygnął z uwagi na fakt, iż na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 733; tekst jednolity z dnia 7 lutego 2005 r., Dz.U. Nr 31, poz. 266) współwłaściciel nie jest lokatorem w rozumieniu tej ustawy.

Stosownie do treści art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd orzeka m.in. o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, a odrębne postępowania w tym zakresie nie powinny się toczyć (art. 618 § 2 i § 3 k.p.c.). W niniejszej sprawie uczestnik H. G. zgłosił do rozliczenia nakłady dokonane na to mieszkanie: kwotę 17.103,47 zł tytułem nakładów poniesionych przez uczestnika na wspólną nieruchomość oraz kwotę 29.874,72 zł tytułem 2/3 kosztów poniesionych przez uczestnika na wspólną nieruchomość. W ocenie Sądu żadna z powyższych kwot nie zasługiwała na uwzględnienie.

Żądanie przez uczestnika H. G. zasądzenia na jego rzecz kwoty 17.103,47 zł podlegało oddaleniu z uwagi na okoliczność, iż były to nakłady poniesione nie przez uczestnika, a przez jego matkę – K. G., albowiem to ona w okresie poniesienia przedmiotowych nakładów była właścicielem mieszkania. Jak zostało już wskazane, na podstawie art. 618 k.p.c. sąd rozstrzyga **wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy**. Podkreślenia zaś wymaga, iż do chwili śmierci matki – K. G., uczestnik H. G. nie był współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), a zatem nakłady na wymianę okien i wykup mieszkania nie były nakładami jakie poniósł uczestnik na nieruchomość w czasie trwania współwłasności. Tymczasem wskazać należy, iż Sąd podzielił argumentację Sądu Najwyższego zawartą w uchwale z dnia 10 maja 2006 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 11/06, gdzie Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż w toku postępowania o zniesienie współwłasności roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomość wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów. W ocenie Sądu Najwyższego, podzielanej w całej rozciągłości przez Sąd rozpoznający niniejszą sprawę, przeciwko nałożeniu na pozostałych współwłaścicieli obowiązku zwrotu nakładów poniesionych na rzecz - w okresie zanim współwłaścicielami stali się i oni i sam dokonujący nakładów - stoi okoliczność, iż do zobowiązań realnych – jakim taki obowiązek by się stał – tak jak do praw rzeczowych, ma zastosowanie zasada numerus clausus i mogą być one powołane do życia tylko w wypadkach wyraźnie przewidzianych przez ustawę. Przejście na nabywcę udziału roszczenia powstającego i stającego się wymagalnym z chwilą dokonania nakładu oraz przysługujące wobec współwłaścicieli rzeczy z tej chwili musiałoby wprost wynikać z wyraźnego przepisu ustawy. Tymczasem przepisu takiego nie stanowi art. 207 k.c., albowiem odnosi się on do współwłaścicieli, mając na względzie osoby, które są nimi w momencie dokonywania nakładów. Jakkolwiek powyższa uchwała zapadła na gruncie odmiennego stanu faktycznego, to jednak niewątpliwie słuszną jest argumentacja o niemożności dochodzenia w toku postępowania o zniesienie współwłasności zwrotu nakładów poniesionych zanim ponoszący te nakłady był współwłaścicielem.

Wskazać należy, iż rozliczenie zarówno kwoty wykupu mieszkania jak też ewentualnie kwoty na wymianę okien mogłoby być rozpatrywane jako nienależne świadczenie z tytułu umowy o spadek po osobie żyjącej (art.1047 k.c. w związku z 410 k.c.), gdyż spadkiem można rozrządzić jedynie w drodze testamentu art. 941 k.c.

Oddaleniu podlegał także wniosek o zwrot poniesionych przez uczestnika H. G. nakładów na utrzymanie lokalu w kwocie 29.874,72 zł. Roszczenie to nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na ustaloną w toku postępowania w sposób bezsporny okoliczność, iż od chwili śmierci K. G. z lokalu przy ul. (...) w Ł. z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzystał i korzysta jedynie i wyłącznie H. G.. Roszczenie jest zatem bezzasadne z uwagi na okoliczność, iż uczestnik korzystał z przedmiotowego lokalu ponad swój udział. Co więcej, w żądanej kwocie zawierają się również opłaty za energię elektryczną i gaz, które to koszty są kosztami służącymi tylko i wyłącznie uczestnikowi w związku z jego pobytem w mieszkaniu i korzystaniem z tych energii, a zatem bezzasadnym byłoby obciążenie tymi opłatami wnioskodawczyni i pozostałych uczestników.

Rozstrzygając niniejszą sprawę Sąd podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 8 stycznia 1980 r. (III CZP 80/79, OSNC 1980/9/157), które odnieść można do niniejszego postępowania. Sąd Najwyższy wskazał, iż wówczas, gdy doszło do podziału quoad usum nieruchomości będącej współwłasnością kilku osób w ten sposób, że współwłaściciele podzielili nieruchomość do współposiadania i każdy z nich samodzielnie użytkował określoną, odrębną część budynku lub gruntu, to każdy z nich ze „swojej” części może czerpać pożytki i tylko on ponosi na nią wydatki, a zatem nie może żądać zwrotu wartości nakładów dokonanych na użytkowaną przez siebie część, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, skoro nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na której te nakłady zostały poniesione. W toku postępowania o zniesienie współwłasności mogą zaś być uwzględnione jedynie różnice, jakie w związku z dokonanymi nakładami mogą powstać w wartości całej rzeczy. Przenosząc rozważania Sądu Najwyższego na grunt niniejszej sprawy podkreślić należy, iż uczestnik H. G. żądał zwrotu kosztów poniesionych na rzecz wspólną w sytuacji, gdy był on jedynym współwłaścicielem tę rzecz użytkującym, zaś poniesione przez niego koszty służyły tylko i wyłącznie bieżącemu utrzymaniu nieruchomości. Uczestnik nie wykazał, aby w czasie trwania współwłasności poniósł jakiegokolwiek koszty bądź nakłady, które zwiększyłyby wartość nieruchomości i w konsekwencji uzasadniałyby żądanie zwrotu nakładów od pozostałych współwłaścicieli.

Co więcej, uczestnik H. G., samodzielnie korzystający z mieszkania przy ul. (...), wobec korzystania z lokalu z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, miał możliwość zmniejszenia ponoszonych kosztów mieszkania. Gdyby uczestnik wynajął część lokalu to z wynajmu pokoi uzyskalby zysk większy niż ponoszone koszty utrzymania mieszkania. Z porównania przedstawionych wydruków z konta przedstawiających średni miesięczny czynsz za mieszkanie oraz ogólnie znanych realiów rynku nieruchomości wynika, iż kwotę wystarczającą na pokrycie czynszu mogło dać wynajęcie już tylko jednego pokoju.

Z uwagi na powyższe żądanie uczestnika H. G. zwrotu poniesionych przez niego nakładów i kosztów na lokal przy ul. (...) w Ł. podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. z uwzględnieniem okoliczności, iż w toku postępowania uczestnicy przyłączyli się do wniosku co do zasady, wobec czego uznać należy, iż poniesione przez wnioskodawczynię koszty postępowania w łącznej kwocie 2.497,65 zł winny obciążać każdego ze współwłaścicieli dzielonego majątku w częściach, w jakich byli zainteresowani w sprawie. Sąd zasądził na rzecz wnioskodawczyni R. G. (1): od uczestnika H. G. kwotę 832,55 zł ($1/3 \times 2.497,65$ zł), od uczestnika A. G. kwotę 832,55 zł ($1/3 \times 2.497,65$ zł) oraz od uczestnika R. G. (2) kwotę 416,28 zł ($1/6 \times 2.497,65$ zł). W pozostałym zakresie Sąd uznał, iż każdy z uczestników winien ponieść koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Zgodnie z art. 29 ustęp 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. prawo o adwokaturze (t.j. Dz. U. z 2009 r. Nr 146 poz. 1188 z późn. zm.) koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ponosi Skarb Państwa. Obowiązek ten ma charakter subsydiarny i publicznoprawny. Koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, jeżeli zostaną pokryte przez Skarb Państwa nie stanowią kosztów procesu, o których mowa w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Podstawą ich ponoszenia przez Skarb Państwa nie są przepisy k.p.c. dotyczące kosztów procesu ani przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2005.167.1398 ze zm. - tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 marca 2012 r., V CZ 161/11, LEX nr 1164758).

Postępowanie w niniejszej sprawie toczyło się o zniesienie współwłasności . Wobec powyższego na podstawie § 6 pkt 5) w zw. z § 8 pkt 6) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 z dnia 2013.04.16 ze zm.) przyznano pełnomocnikowi z urzędu H. G. – adwokatowi Z. M. wynagrodzenie w kwocie 4.428 zł (3.600 zł + 23% VAT). Uwzględniając nakład pracy pełnomocnika przy rozstrzygnięciu sprawy, ilość złożonych pism procesowych oraz odbytych rozpraw Sąd doszedł bowiem do przekonania, iż wynagrodzenie pełnomocnika winno ulec podwyższeniu o 150%. Na podstawie art. 29 ust.1 ustawy prawo o adwokaturze nakazano wypłacić powyższą należność ze Skarbu Państwa.