

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni E. F. wystąpiła o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) położonej w B. przy ulicy (...), o powierzchni 426 metrów kwadratowych, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżonowie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) ((...)), poprzez ustanowienie odrębnej własności trzech lokali mieszkalnych oraz przyznanie lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 41,33 metrów kwadratowych uczestniczce postępowania R. M., lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 25,06 metrów kwadratowych uczestniczce postępowania G. C., a jej lokalu mieszkalnego numer (...) o powierzchni 42,12 metrów kwadratowych.

Na uzasadnienie żądania wniosku wskazała, że obecnie jest współwłaścicielką spornej nieruchomości w udziale wynoszącym 2/6 części, natomiast uczestniczce postępowania R. M. przysługuje we współwłasności udział wynoszący 3/6 części, a uczestniczce postępowania G. C. udział wynoszący 1/6 części. Podała, że w budynku mieszkalnym położonym na tej nieruchomości można, bez zmiany jego istoty i substratu, wyodrębnić trzy lokale mieszkalne. Oświadczyła, że uczestniczka postępowania R. M. użytkuje parter tego budynku obejmujący lokal numer (...), uczestniczka postępowania G. C. zajmuje pierwsze piętro stanowiące lokal numer (...), natomiast poddasze użytkowe obejmujące lokal numer (...) pozostaje obecnie nieużywane. Podniosła, że uczestniczka postępowania G. C. korzysta z części nieruchomości, która znacznie przekracza wielkość jej udziału, a przy tym pozbawiła ją dostępu do tej części przedmiotowej nieruchomości. Podkreśliła dodatkowo, że uczestniczka postępowania G. C. bez konsultacji z nią dokonała pewnych prac remontowych na piętrze i poddaszu, przy czym zwróciła jej połowę poniesionych w tym celu kosztów. Podała również, że jest skonfliktowana z uczestniczką postępowania G. C., a obie zamieszkują na stałe we Francji.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 25 czerwca 2012 roku, uczestniczka postępowania G. C. oświadczyła, że nie wyraża zgody na to, aby przyznać jej pomieszczenie na poddaszu, albowiem nie może ono być lokalem mieszkalnym.

Z kolei w piśmie procesowym z dnia 02 lipca 2012 roku, uczestniczka postępowania G. C. wniosła o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych oraz przyznanie lokalu mieszkalnego numer (...) obejmującego parter budynku uczestniczce postępowania R. M., a jej lokalu mieszkalnego numer (...) obejmującego piętro i poddasze. Wystąpiła także o rozliczenie dokonanych przez nią nakładów na nieruchomość wspólną w postaci remontów oraz wydatków na wskazaną nieruchomość obciążających wszystkich uczestników postępowania.

Motywuując swoje stanowisko podała, że pomieszczenie na poddaszu nie spełnia przesłanki samodzielności, gdyż nie jest wyposażone w żadną instalację, ani też toaletę i kuchnię, a przy tym nie jest ocieplone. Podniosła w związku z tym, iż możliwe jest wyodrębnienie w spornym budynku jedynie dwóch lokali mieszkalnych. Wskazała, że za przyznaniem jej lokalu mieszkalnego na piętrze i poddaszu przemawia fakt, iż przez okres sześciu miesięcy w roku zamieszkuje w tej części budynku, a wnioskodawczyni od kilku lat w niej nie przebywała. Podała, że opiekuje się jej i wnioskodawczyni matką, która przebywa w domu starców. Podkreśliła, że przeprowadziła remont na tej nieruchomości, aby zapewnić matce poprawę warunków lokalowych, a przy tym sama uiszcza podatek od nieruchomości i wszelkie opłaty dotyczące tej nieruchomości. Wskazała, że przeprowadzone przez nią remonty obejmowały wymianę stolarki okiennej i instalacji elektrycznej, położenie nowych tynków, glazury, płyt gipsowych i paneli podłogowych oraz malowanie ścian.

Na rozprawie w dniu 05 lipca 2012 roku, uczestniczka postępowania R. M. zgodziła się z wnioskiem wnioskodawczyni o zniesienie współwłasności przez wyodrębnienie trzech lokali mieszkalnych.

Z kolei w piśmie procesowym z dnia 08 października 2012 roku, uczestniczka postępowania R. M. wystąpiła o zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie dwóch lokali mieszkalnych i przyznanie jej lokalu mieszkalnego

położonego na parterze. Wskazała, że wyodrębnienie trzech lokali mieszkalnych jest związane ze zbyt dużymi kosztami i pociąga za sobą istotną zmianę rzeczy wspólnej.

Natomiast w piśmie procesowym z dnia 30 października 2012 roku, uczestniczka postępowania G. C. oświadczyła, że poniesione przez nią nakłady pieniężne na nieruchomości wyniosły 11 556,74 zł, a wydatki na bieżące jej utrzymanie 935,11 zł. W związku z tym wystąpiła o zasądzenie od wnioskodawczyni na jej rzecz kwoty 7 704,50 zł tytułem zwrotu nakładów oraz kwoty 623,40 zł tytułem zwrotu kosztów bieżącego utrzymania, co daje łącznie kwotę 8 327,90 zł.

W piśmie procesowym z dnia 20 listopada 2012 roku, wnioskodawczyni oświadczyła, że remont przeprowadzony przez uczestniczkę postępowania G. C. dotyczył jednego pokoju użytkowanego wyłącznie przez wskazaną uczestniczkę postępowania, a przy tym został wykonany bez jej zgody. Zarzuciła, że zwróciła tej uczestniczce postępowania kwotę 3 375 zł za naprawę dachu, wymianę okien i parapetów oraz sadzenie drzew. Podała, że ponosiła koszty utrzymania spornej nieruchomości, a także wskazała, że uczestniczka postępowania G. C. zniszczyła jej meble o wartości 3 000 zł. W związku z tym potrąciła kwotę 7 983,26 zł z roszczenia pieniężnego dochodzonego przez uczestniczkę postępowania G. C..

Na rozprawie w dniu 17 grudnia 2012 roku, wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania zgodnie wniosły o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych.

Na mocy postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 31 grudnia 2012 roku, uznano za usprawiedliwione co do zasady żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) położonej w B. przy ulicy (...), o powierzchni 426 metrów kwadratowych, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) ((...)), stanowiącej współwłasność wnioskodawczyni E. F. w udziale wynoszącym 2/6 części, uczestniczki postępowania G. C. w udziale wynoszącym 1/6 części i uczestniczki postępowania R. M. w udziale wynoszącym 3/6 części, przez jej podział fizyczny polegający na ustanowieniu odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym położonym na tej nieruchomości według projektu zawartego w opinii pisemnej biegłego sądowego z zakresu budownictwa M. B. z dnia 08 września 2012 roku.

Na rozprawie w dniu 09 maja 2014 roku, wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania G. C. zrzekły się w stosunku do uczestniczki postępowania R. M. roszczeń z tytułu spłaty lub dopłaty do ich udziałów. To samo uczyniła z kolei uczestniczka postępowania R. M. w stosunku do wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania G. C.. Wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania G. C. dodatkowo wniosły o zasądzenie jednorazowych spłat, płatnych w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od 2001 roku współwłaścicielkami nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) ((...)), są: wnioskodawczyni E. F. w udziale wynoszącym 2/6 części, uczestniczka postępowania G. C. w udziale wynoszącym 1/6 części i uczestniczka postępowania R. M. w udziale wynoszącym 3/6 części.

Dowód: odpis z księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie o numerze KW (...) z dnia 11 września 2001 roku - akta prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie księgi wieczystej o numerze KW (...),

zawiadomienia z dnia 25 stycznia 2002 roku - akta prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie księgi wieczystej o numerze KW (...),

odpisu umowy sprzedaży z dnia 28 grudnia 2001 roku - akta prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie księgi wieczystej o numerze KW (...).

Wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania G. C. zamieszkują na stałe we Francji.

Dowód: zeznania świadków K. M. – k. 233,

K. P. – k. 233-234,

R. C. – k. 234-235,

K. F. – k. 236-237,

G. K. – k. 237-238,

J. G. – k. 238-239,

H. W. – k. 239.

Z pomieszczeń na piętrze spornej nieruchomości korzystają, gdy przyjeżdżają do Polski.

Dowód: zeznania świadka J. F. – k. 235-236.

W 2008 roku, uczestniczka postępowania G. C. wymieniała okna w budynku położonym na tej nieruchomości i zapłaciła za to kwotę 4 700 zł.

Dowód: odpis umowy eko-okna z dnia 14 sierpnia 2008 roku – k. 121-122,

odpis faktury VAT nr (...) – k. 125,

zeznania świadków K. M. – k. 233,

K. P. – k. 233-234,

R. C. – k. 234-235,

J. F. – k. 235-236,

G. K. – k. 237-238,

H. W. – k. 239.

Dodatkowo także wyremontowała dach i komin w tym budynku oraz jeden pokój na piętrze, który wyłącznie użytkuje.

Dowód: odpisy faktur – k. 131-144,

zeznania świadków K. M. – k. 233,

K. P. – k. 233-234,

R. C. – k. 234-235,

G. K. – k. 237-238,

H. W. – k. 239.

Do tego pokoju wnioskodawczyni nie ma dostępu.

Dowód: zeznania świadków R. C. – k. 234-235,

K. F. – k. 236-237.

Wnioskodawczyni nie wyrażała zgody na wykonanie tych remontów.

Dowód: zeznania świadków R. C. – k. 234-235,

K. F. – k. 236-237,

J. G. – k. 238-239.

Wnioskodawczyni zwróciła uczestniczce postępowania G. C. połowę kosztów wymiany okien oraz naprawy dachu i komina.

Dowód: odpis potwierdzenia przelewu – k. 257,

zeznania świadków R. C. – k. 234-235,

J. F. – k. 235-236,

K. F. – k. 236-237,

J. G. – k. 238-239,

H. W. – k. 239.

Uczestniczka postępowania G. C. uiszcza opłaty za energię elektryczną, a wnioskodawczyni płaci rachunki za gaz i dostawę wody do pomieszczeń na piętrze oraz podatek od nieruchomości. Uczestniczka postępowania G. C. zwróciła wnioskodawczyni część opłat za gaz. Wnioskodawczyni nie zwraca uczestniczce postępowania G. C. opłat za energię elektryczną, gdyż z niej nie korzysta.

Dowód: odpis umowy sprzedaży energii elektrycznej – k. 123-124,

odpisy potwierdzeń przelewów i faktur – k. 258-272,

odpisy faktur i potwierdzeń wpłat – k. 127, 129-130, 145-154,

zeznania świadków R. C. – k. 234-235,

K. F. – k. 236-237.

Wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania G. C. są skłócone i ze sobą nie rozmawiają. Do konfliktu doszło na tle sposobu wydatkowania pieniędzy ich matki oraz sposobu korzystania ze spornego budynku i jego remontu.

Dowód: zeznania świadków R. C. – k. 234-235,

J. F. – k. 235-236,

K. F. – k. 236-237,

J. G. – k. 238-239.

Od 2012 roku uczestniczka postępowania samowolnie zajęła pomieszczenia na piętrze spornego budynku. Wnioskodawczyni nie ma do nich dostępu.

Dowód: zeznania świadków J. F. – k. 235-236,

H. W. – k. 239.

Uczestnika postępowania G. C. pozostaje także w konflikcie z uczestniczką postępowania R. M. co do sposobu użytkowania spornej nieruchomości.

Dowód: zeznania świadków R. C. – k. 234-235,

G. K. – k. 237-238,

J. G. – k. 238-239.

Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, w którym przeprowadzono prace adaptacyjne w celu wyodrębnienia dwóch lokali mieszkalnych. Powstały w ten sposób lokal mieszkalny numer (...) znajduje się na parterze i przyziemiu, przy czym obejmuje pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 50,40 metrów kwadratowych oraz pomieszczenia przynależne o łącznej powierzchni użytkowej 47,60 metrów kwadratowych. Z kolei lokal mieszkalny numer (...) znajduje się na piętrze i poddaszu oraz obejmujące pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 54,30 metrów kwadratowych i pomieszczenia przynależne o łącznej powierzchni użytkowej 28,60 metrów kwadratowych.

Dowód: dodatkowa opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) z dnia 18 czerwca 2013 roku – k. 319-325.

Lokal mieszkalny numer (...) ma wartość 86 700 zł, natomiast lokal mieszkalny numer (...) jest wart 79 200 zł.

Dowód: opinia pisemna biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości R. I. O. z dnia 20 grudnia 2013 roku – k. 357-382 i 398,

ustne wyjaśnienia opinii pisemnej biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości R. I. O. – k. 419.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem 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 pociągałyby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Wedle z kolei przepisu art. 212 § 2 k.c., 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. W świetle cytowanych przepisów nie ma wątpliwości, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, który jest preferowany przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele lub nie jest on możliwy z przyczyn wskazanych w przepisie art. 211 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2012 roku, II CSK 582/11, LEX nr 1217207; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 września 2011 roku, I CSK 674/10, LEX nr 960518; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 05 lutego 2010 roku, III CSK 195/09, LEX nr 585823; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 08 października 2009 roku, II CK 2/09, LEX nr 553672). Przyjmuje się przy tym, że w przypadku nieruchomości, w której skład wchodzi budynek mieszkalny, jej podział może nastąpić przez ustanowienie odrębnej własności lokali w tym budynku lub podział budynku i gruntu według płaszczyzn pionowych dzielących budynek na dwa odrębne segmenty i jednocześnie działkę gruntu na dwie odrębne działki, chociaż każdy z tych sposobów prowadzi do różnych następstw. W pierwszym bowiem przypadku po ustanowieniu odrębnej własności lokali utrzymuje się współwłasność działki gruntu oraz wszystkich części domu służących do wspólnego użytku, natomiast podział „pionowy” znosi całkowicie wspólność, gdyż prowadzi do powstania dwóch całkowicie odrębnych nieruchomości (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2000 roku, IV CKN 1525/00, LEX nr 52541; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 roku, III CR 103/66, LEX nr 5987). Należy jednocześnie podkreślić, że zgodnie z przepisami art. 622 § 1 i 2 k.p.c., w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im

sposoby mogące do tego doprowadzić, a w przypadku 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 współzycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

Odnosząc powyższe zasady do okoliczności niniejszej sprawy należy w pierwszym rzędzie wskazać, że na rozprawie w dniu 17 grudnia 2012 roku, wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania zgodnie wniosły o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych. W efekcie Sąd wydał w dniu 31 grudnia 2012 roku postanowienie wstępne, w którym uznał taki sposób zniesienia współwłasności za usprawiedliwiony co do zasady. W orzecznictwie słusznie zauważa się jednak, że bardzo często zniesienie współwłasności nieruchomości w ten sposób wymaga wykonania w budynku określonych prac adaptacyjnych, w wyniku których powstaną samodzielne lokale mieszkalne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 08 września 1983 roku, III CRN 185/83, OSP 1985, nr 5, poz. 99). W przypadku zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali problem ten został rozstrzygnięty w przepisach art. 11 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity – Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o własności lokali”. Wedle tych przepisów, jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania - tymczasowo na jego koszt, a w razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd - w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym - może wydać stosowne nakazy lub zakazy. W związku z tym w przedmiotowym postanowieniu wstępnym upoważniono uczestniczkę postępowania R. M. do wykonania tymczasowo na własny koszt prac adaptacyjnych poprzez wybudowanie ścianki działowej w korytarzu na parterze w budynku mieszkalnym położonym na przedmiotowej nieruchomości w miejscu opisanym w opinii pisemnej biegłego sądowego z zakresu budownictwa M. B. z dnia 08 września 2012 roku, w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia. Uczestniczka postępowania R. M. uczyniła zadość tym obowiązkom, co zostało potwierdzone w dodatkowej opinii pisemnej biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) z dnia 18 czerwca 2013 roku (k. 319-325 akt). Oznacza to, że obecnie w spornym budynku znajdują się dwa samodzielne lokale mieszkalne w rozumieniu ustawy o własności lokali, a tym samym spełniony został warunek przewidziany w postanowieniu wstępnym. Mając więc na uwadze, że orzeczenie to jest prawomocne, należało przyjąć, iż skład orzekający jest związany przyjętym w nim sposobem zniesienia współwłasności i w taki sposób znieść współwłasność przedmiotowej nieruchomości.

W toku postępowania wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania zgodnie występowały o to, aby lokal mieszkalny numer (...) położony na parterze budynku został przyznany uczestniczce postępowania R. M.. Sąd zgodził się z tym stanowiskiem, gdyż nie było żadnych przeciwwskazań co do takiego rozstrzygnięcia.

Spór dotyczył jedynie tego, czy lokal mieszkalny numer (...) należy przyznać wnioskodawczyni, czy uczestniczce postępowania G. C.. W tym zakresie Sąd ustalił, że każda z tych współwłaścicielek na stałe zamieszkuje we Francji i tam zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe. Lokal ten wykorzystywały natomiast wyłącznie w czasie przyjazdów do Polski. Z drugiej strony, skład orzekający miał na uwadze, że uczestniczka postępowania G. C. w 2012 roku zawłaszczyła ten lokal i uniemożliwia wnioskodawczyni korzystanie z niego, a przy tym dokonywała samowolnie, bez zgody pozostałych współwłaścicielek, remontów w spornym budynku. Jest to tym bardziej naganne, jeśli weźmie się pod uwagę, iż jej udział we współwłasności był najmniejszy. Należy także podkreślić, że prawne następstwa ustanowienia odrębnej własności lokali (przymusowa współwłasność) stawiają właścicieli takich lokali czyli dotychczasowych współwłaścicieli wobec konieczności pozytywnego ułożenia wzajemnych stosunków dla zachowania wspólnej substancji, a tym samym istotny dla określenia sposobu zniesienia współwłasności jest charakter ich dotychczasowych stosunków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 02 lutego 2001 roku, IV CKN 251/00, LEX nr 52532; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2000 roku, IV CKN 1525/00, LEX nr 52541). W tym zakresie należy natomiast wskazać, że uczestniczka postępowania G. C. jest skłócona z uczestniczką postępowania R. M., co niewątpliwie utrudniałoby im wzajemne stosunki w ramach tak powstałej wspólnoty mieszkaniowej. Taka z kolei sytuacja nie zachodzi w przypadku wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania R. M..

Sąd miał także na uwadze, że udział uczestniczki postępowania G. C. jest najmniejszy i wynosi 1/6, a tym samym spłata jej udziału jest najłatwiejsza i najmniej kosztowana. Zresztą wnioskodawczyni deklarowała w tym przedmiocie szybką spłatę. W odwrotnej sytuacji, uczestniczka postępowania G. C. musiałaby dokonać dwukrotnie wyższej spłaty. Z tych też powodów należało przyznać ten lokal wnioskodawczyni.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o powołane przepisy, orzeczono jak w punkcie I sentencji postanowienia.

W toku postępowania uczestniczka postępowania G. C. wystąpiła, na mocy przepisu art. 618 § 1 zd. 1 k.p.c., o zasądzenie od wnioskodawczyni na jej rzecz kwoty 7 704,50 zł tytułem zwrotu nakładów oraz kwoty 623,40 zł tytułem zwrotu kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości. Jeśli chodzi o nakłady to obejmowały one koszty wymiany stolarki okiennej, naprawę dachu i komina oraz remont jednego pokoju na piętrze. Z kolei koszty bieżącego utrzymania obejmowały opłaty za energię elektryczną. Podstawę materialnoprawną ich rozliczenia stanowią przepisy art. 207 k.c.

W ocenie Sądu opisane roszczenia nie są zasadne i to z kilku powodów. Po pierwsze, opisane nakłady i wydatki były poczynione przez uczestniczkę postępowania G. C. bez zgody pozostałych współwłaścicielek, co narusza przepis art. 199 zd. 1 k.c. Sąd nie może natomiast akceptować takich bezprawnych działań. Po drugie, wyremontowane przez uczestniczkę postępowania G. C. pomieszczenie na piętrze budynku było wyłącznie przez nią użytkowane i w tym celu ten remont był wykonany. Wnioskodawczyni nie miała do niego dostępu, więc trudno wymagać, aby za ten remont płaciła. Po trzecie, wnioskodawczyni wykazała, że zwróciła uczestniczce postępowania G. C. połowę kosztów wymiany okien oraz naprawy dachu i komina, co przekracza jej udział we własności tej nieruchomości wynoszący 1/3 części. Po czwarte, wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania G. C. dokonały podziału opłat za media i na tej podstawie uczestniczka postępowania G. C. była obowiązana uiszczać opłaty za energię elektryczną, przy czym uiszczala ona i tak opłaty za zużytą przez nią energię elektryczną. Trudno więc wymagać pokrywania tych kosztów przez wnioskodawczynię. Z tych powodów wskazane powyżej wnioski uczestniczki postępowania G. C. podlegały oddaleniu.

Mając to na uwadze, na podstawie wskazanych przepisów, orzeczono jak w punkcie II sentencji.

Ze względu na przyjęty w niniejszej sprawie sposób zniesienia współwłasności oraz treść przepisów art. 212 § 1 i 2 k.c., co do zasady zachodziła potrzeba zasądzenia na rzecz współwłaścicielek odpowiednich spłat i dopłat. Należy jednak zauważyć, że na rozprawie w dniu 09 maja 2014 roku, wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania G. C. zrzekły się w stosunku do uczestniczki postępowania R. M. roszczeń z tytułu spłaty lub dopłaty do ich udziałów, a z kolei uczestniczka postępowania R. M. to samo uczyniła w stosunku do wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania G. C.. Oznacza to więc, że w tym zakresie nie było podstaw do dokonywania takich rozliczeń i należało takiego rozliczenia dokonać tylko w odniesieniu do wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania G. C.. Warto przy tym zauważyć, że uczestniczka postępowania G. C. w wyniku zniesienia współwłasności nie otrzymała żadnej części spornej nieruchomości, a tym samym od wnioskodawczyni należała jej się spłata jej udziału w przyznanym wnioskodawczyni lokalu mieszkalnym numer (...).

Kluczowe znaczenie dla ustalenia wysokości tej spłaty miało ustalenie wartości wskazanego lokalu mieszkalnego. W tym zakresie skład orzekający oparł swoje ustalenia na dowodzie z opinii pisemnej biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości R. I. O. z dnia 20 grudnia 2013 roku (k. 357-382 i 398 akt). Oceniając wskazaną opinię Sąd stwierdził, że nie zawiera ona luk, jest pełna, jasna i wyczerpująca, a przedstawione w niej wnioski zostały należycie i rzeczowo uzasadnione. Biegła przytoczyła bowiem wszystkie argumenty, którymi się kierowała sporządzając opinię i jednocześnie poparła ją fachowymi wyjaśnieniami odwołującymi się do posiadanej wiedzy specjalistycznej, w szczególności w czasie składania ustnych wyjaśnień. Należy także wyraźnie stwierdzić, iż przedstawiony zarówno w opinii pisemnej, jak i w jej ustnych wyjaśnieniach sposób rozumowania biegłej jest logiczny i zgodny z doświadczeniem życiowym oraz wskazaniem wiedzy. Nie ujawniły się przy tym także żadne powody, które osłabiłyby zaufanie do wiedzy lub bezstronności biegłej, a w ustnych wyjaśnieniach biegła wyczerpująco wyjaśnił wszelkie wątpliwości dotyczące treści pisemnej opinii, podważając wszystkie zarzuty uczestniczki postępowania G. C., które miały wyłącznie charakter subiektywnych twierdzeń, nie mających poparcia w materiale dowodowym. Warto bowiem zauważyć,

że biegła sądowa logicznie wyjaśniła dlaczego nie brała pod uwagę powierzchni pomieszczeń przynależnych oraz wykazała, iż wybrała do porównania lokale najbardziej podobne do przedmiotowych mieszkań. Tym samym w ocenie Sądu powyższa opinia stanowi całkowicie wiarygodny dowód stwierdzonych w niej faktów i na jej podstawie należało przyjąć, że wyodrębniony w spornym budynku lokal mieszkalny numer (...) ma wartość 79 200 zł. W związku z tym, wnioskodawczyni była zobowiązana do spłaty udziału w tym lokalu uczestniczki postępowania G. C. wynoszącego 1/6 jego wartości poprzez zapłatę kwoty 13 200 zł.

Przepis art. 212 § 3 zd. 1 k.c. stanowi jednocześnie, że w przypadku, gdy zostały ustalone dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. Stosownie do tego obowiązku Sąd ustalił, że powyższą kwotę wnioskodawczyni spłaci jednorazowo, w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia. Ustalając taki sposób zapłaty i jej termin Sąd miał przede wszystkim na względzie, że jest to stosunkowo niewielka kwota i jej zgromadzenie nie jest trudne, a przy tym wnioskodawczyni wielokrotnie deklarowała, iż chce dokonać jednorazowej spłaty we wskazanym terminie. Z drugiej strony, uczestniczka postępowania G. C. powinna jak najszybciej uzyskać należne jej pieniądze. Jednocześnie Sąd miał na względzie, że termin uiszczenia spłaty określony w postanowieniu sądowym musi przypadać na okres po uprawomocnieniu się postanowienia ją zasądzającego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 roku, II CK 21/02, LEX nr 55570). Dodatkowo Sąd ustalił obowiązek zapłaty odsetek ustawowych na wypadek opóźnienia w płatności.

Z tych względów, w oparciu o wskazane przepisy, orzeczono jak w punkcie III sentencji.

Zgodnie z przepisem art. 624 zd. 2 k.p.c., jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy albo jej część przypadnie współwłaścicielowi, który nie włada tą rzeczą lub jej częścią, sąd w postanowieniu o zniesienie współwłasności orzeknie również co do wydania jej przez pozostałych współwłaścicieli, określając stosownie do okoliczności termin wydania. Mając więc na względzie, że uczestniczka postępowania G. C. jest obecnie w posiadaniu lokalu numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w B., który to lokal w wyniku zniesienia współwłasności została przyznana wnioskodawczyni, Sąd nakazał jej wydanie przedmiotowego lokalu wnioskodawczyni. Sąd uznał przy tym, że wskazana nieruchomość lokalowa powinna być wydana w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia, albowiem jest to termin umożliwiający uczestniczce postępowania G. C. podjęcie przygotowań do opuszczenia tej nieruchomości i jej przekazania wnioskodawczyni zwłaszcza, że przedmiotowe mieszkanie nie służy jej do zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Należy jednocześnie podkreślić, że w tym samym terminie uzyska ona wskazaną powyżej kwotę 13 200 zł tytułem spłaty, a tym samym zaspokojone zostaną wszelkie jej roszczenia z tytułu zniesienia współwłasności spornej nieruchomości.

Mając powyższe na względzie, na podstawie przytoczonych przepisów, należało orzec jak w punkcie IV postanowienia.

Przepis art. 520 § 1 k.p.c. stanowi, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Od tej zasady przepisy § 2 i 3 art. 520 k.p.c. przewidują wyjątki. Wedle przepisów pierwszego z tych paragrafów, jeżeli uczestnicy postępowania są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości, przy czym to samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. Z kolei przepisy § 3 art. 520 k.p.c. stanowią, że jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika, przy czym wskazaną zasadę stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumienne lub oczywiście niewłaściwie.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że interesy uczestników postępowania nie były sprzeczne, albowiem zgodnie wystąpili oni o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Nie zachodzi bowiem sprzeczność interesów, jeżeli uczestnicy postępowania zgodnie domagają się zniesienia współwłasności, niezależnie od tego, jaki sposób zniesienia współwłasności postulują i jakie wnioski w tym zakresie składają (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 09 sierpnia 2012 roku, V CZ 30/12, LEX nr 1231642; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 06 czerwca 2012

roku, IV CZ 13/12, LEX nr 1232808; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 03 lutego 2012 roku, I CZ 133/11, LEX nr 1215253; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2011 roku, IV CZ 40/11, LEX nr 1147785; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2011 roku, IV CZ 47/11, LEX nr 1147786; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 roku, III CZ 46/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 88). Wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania nie były także w różnym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania, gdyż w ich wspólnym interesie było zniesienie współwłasności spornej nieruchomości. W takich postępowaniach uczestnicy są bowiem w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania, a ich interesy w zasadzie są wspólne, gdyż polegają na wyjściu ze stanu wspólności (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 09 sierpnia 2012 roku, V CZ 30/12, LEX nr 1231642). Z tych powodów Sąd uznał, że nie ma podstaw do odstąpienia od zasady wyrażonej w przepisie art. 520 § 1 k.p.c. i oddalił wnioski wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania G. C. o zasądzenie kosztów postępowania.

Z tych względów, w oparciu o przytoczone przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie V postanowienia.

W rozpoznawanej sprawie uczestniczka postępowania R. M. korzystała z pomocy (...) udzielonej jej z urzędu. Zgodnie z przepisem art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 roku – Prawo o adwokaturze (tekst jednolity – Dz.U. z 2014 roku, poz. 635 z późn. zm.), koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ponosi Skarb Państwa. Obowiązek pokrycia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej nie jest obowiązkiem mieszczącym się w formule obowiązku zwrotu kosztów postępowania między uczestnikami postępowania, lecz ma charakter publicznoprawny i subsydiarny, gdyż powstaje dopiero wówczas, gdy egzekucja kosztów zasądzonych od przeciwnika procesowego uczestnika postępowania korzystającego z pomocy prawnej udzielonej z urzędu okazała się bezskuteczna albo gdy kosztami postępowania został obciążony uczestnik postępowania korzystający z pomocy prawnej z urzędu, czy też jeżeli koszty postępowania zostały stosunkowo rozdzielone, a opłaty z tytułu udzielonej pomocy prawnej nie zostały zapłacone w całości lub w części. Skarb Państwa nie będzie więc nimi obciążony jedynie w sprawie, w której kosztami postępowania obciążony został przeciwnik procesowy uczestnika postępowania korzystającego z pomocy udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 10 października 2013 roku, I ACa 23/13, LEX nr 1386079). Taka natomiast sytuacja nie zaistniała w niniejszej sprawie, albowiem żadna z uczestniczek postępowania nie została w niej obciążana kosztami postępowania.

W tym wypadku wynagrodzenie należne pełnomocnikowi z urzędu uczestniczki postępowania R. M. wyniosło 3 600 zł (§ 6 pkt 6 w zw. z § 8 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 461), przy czym należało podwyższyć je o podatek VAT (§ 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 461), co daje łącznie kwotę 4 428 zł.

Mając powyższe na względzie, na podstawie powołanych przepisów, należało orzec jak w punkcie VI sentencji.