

POSTANOWIENIE

Dnia 20 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Agnieszka Wiercińska- Bałaga

Protokolant Renata Bleichert

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2013 r.

w Zgorzelcu

sprawy z wniosku B. C. PESEL (...)

z udziałem I. K. PESEL (...)

o zniesienie współwłasności

postanawia:

1. ustalić, że wnioskodawca B. C. i uczestniczka postępowania I. K. są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części zabudowanej nieruchomości obejmującej działkę gruntu nr (...) (powstałą ze scalenia działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...)) o powierzchni 0,4698 ha położonej w B. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 751000 zł (siedemset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych);
2. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie 1 postanowienia w ten sposób, że działkę gruntu nr (...) położoną w B. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą nr (...) podzielić na następujące działki gruntu:
 - a) działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,1946 ha zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego J. C. na karcie 65 akt stanowiącym integralną część postanowienia,
 - b) działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,2752 ha zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego J. C. na karcie 65 akt stanowiącym integralną część postanowienia;
3. przyznać na wyłączną rzecz i własność wnioskodawcy B. C. działkę gruntu nr (...) opisaną w punkcie 2 podpunkt a postanowienia o wartości 286000 zł (dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy złotych);
4. przyznać na wyłączną rzecz i własność uczestniczki postępowania I. K. działkę gruntu nr (...) opisaną w punkcie 2 podpunkt b postanowienia o wartości 493000 zł (czteryście dziewięćdziesiąt trzy tysiące złotych);
5. ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr (...) opisanej w punkcie 2 podpunkt a postanowienia służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu nr (...) opisaną w punkcie 2 podpunkt b postanowienia przez pas gruntu o szerokości 2,5 metra oznaczony kolorem czerwonym zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego J. C. na karcie 65 akt stanowiącym integralną część postanowienia;
6. ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu nr (...) opisanej w punkcie 2 podpunkt b postanowienia służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę gruntu nr (...) opisaną w

punkcie 2 podpunkt a postanowienia przez pas gruntu o szerokości 2,5 metra oznaczony kolorem czerwonym zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego J. C. na karcie 65 akt stanowiącym integralną część postanowienia;

7. zasądzić od uczestniczki postępowania I. K. na rzecz wnioskodawcy B. C. kwotę 89500 zł (osiemdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych) tytułem dopłaty wraz z ustawowymi odsetkami od daty uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty;

8. zobowiązać uczestniczkę postępowania I. K. do wydania wnioskodawcy B. C. działki gruntu nr (...) opisanej w punkcie 2 podpunkt a postanowienia;

9. zobowiązać wnioskodawcę B. C. do wydania uczestniczce postępowania I. K. działki gruntu nr (...) opisanej w punkcie 2 podpunkt b postanowienia;

10. stwierdzić, iż każda ze stron ponosi koszty związane z jej udziałem w sprawie;

11. nakazać uczestniczce postępowania I. K., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Zgorzelcu kwotę 1954,48 zł tytułem brakującej części kosztów sądowych na wydatki na opinie biegłych, tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt Ns 805/11

UZASADNIENIE

Wnioskodawca B. C. w sprawie przy udziale uczestniczki postępowania I. K. domagał się zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), obejmującej działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,4698 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez dokonanie fizycznego podziału nieruchomości i przyznanie każdej ze stron odpowiednio powstałych na skutek podziału nowowydzielonych nieruchomości.

W uzasadnieniu wniosku wskazał, że strony są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w udziałach po 1/2 części. Wnioskodawca, podobnie jak jego poprzednik prawny faktycznie nie korzysta z nieruchomości stosownie do przysługującego mu udziału, co jest sytuacją wymuszoną i przez niego nieakceptowaną, a brak jest możliwości dojścia do porozumienia w uczestniczką. Wielkość i sposób zagospodarowania nieruchomości umożliwiają przy tym dokonanie jej fizycznego podziału.

Uczestniczka I. K. w odpowiedzi na wniosek (k 37) wniosła o dokonanie zniesienia współwłasności poprzez przyznanie jej na jej rzecz ze splatą na rzecz wnioskodawcy stosownie do przysługującego mu udziału, wskazując że nieruchomość stanowi zorganizowaną całość gospodarczą funkcjonującą od wielu lat jako hurtownia materiałów budowlanych, a podział fizyczny pozbawiłby jej tej funkcji.

W piśmie procesowym z 8.02.2012 r. (k 148-149) uczestniczka I. K. zgłosiła do rozliczenia nakłady na nieruchomość poczynione przez jej poprzednika prawnego M. Ł., który w 2011 r. przebudował znajdujące się na poddaszu budynku pomieszczenia biurowe oraz powierzchnię magazynową na lokal mieszkalny oraz nowe pomieszczenia biurowe wydatkując na powyższe ok. 250000 zł. Jej zdaniem od wartości nieruchomości obliczonej przez biegłego rzeczoznawcę według stanu na listopad 2012 r. należy odliczyć wartość nakładów poczynionych w 2011 r. przez M. Ł. i tak określoną wartość podzielić po połowie co da wartość 1/2 udziału wnioskodawcy.

Wnioskodawca w piśmie procesowym z 19.04.2013 r. (k 159-160) podniósł, że jego zdaniem bezzasadne jest domaganie się przez uczestniczkę rozliczenia nakładów poczynionych w 2011 r. przez M. Ł., gdyż roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli przysługuje przeciwko osobom, które był współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktualnie wnioskodawca B. C. w udziale 1/2 części oraz uczestniczka postępowania I. K. w udziale 1/2 części są współwłaścicielami nieruchomości obejmującej działki gruntu nr (...), o powierzchni 0,4698 ha, położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą nr (...). I. K. nabyła przysługujący jej udział w nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z 8 kwietnia 2011 r. od M. Ł.. Natomiast B. C. nabył przysługujący mu udział w nieruchomości na podstawie umowy darowizny z 13 kwietnia 2011 r.

(dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) k 27-32)

Na przedmiotowej nieruchomości (...) spółka z o.o. w B. prowadzi działalność gospodarczą. Ponadto w górnej części budynku zaadaptowanej na cele mieszkalne zamieszkują A. i M. Ł.. Powyższe okoliczności uniemożliwiają wnioskodawcy B. C. korzystanie z nieruchomości w zakresie przysługującego mu udziału. Nie otrzymuje on także żadnych korzyści z tytułu prowadzenia na nieruchomości przez inny podmiot działalności gospodarczej.

(dowód: zeznania wnioskodawcy B. C. k 227; zeznania świadka A. C. k 157 verte-158)

Nieruchomość obejmująca działki gruntu nr (...), o powierzchni 0,4698 ha, położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą nr (...) może zostać podzielona po uprzedniej aktualizacji treści naziennej i połączeniu działek gruntu nr (...) w powstałą z ich połączenia działkę o numerze ewidencyjnym (...) na dwie części, tj. działkę nr (...) o powierzchni 0,1946 ha oraz działkę nr (...) o powierzchni 0,2752 ha, przy czym na obu działkach tj. (...) w celu bezkolizyjnego wjazdu na nowoutworzone działki przez istniejącą bramę wjazdową na nieruchomość winny być utworzone odpowiadające sobie powierzchniowo służebności drogowe o szerokości 2,5 m.

(dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji J. C. k 63-65)

Aktualna wartość rynkowa powstałej z połączenia działek nr (...) działki nr (...) położonej w B. przy ul. (...) wynosi 751000 zł. Wartość rynkowa projektowanej w podziale geodezyjnym działki gruntu nr (...) dla jej aktualnego sposobu użytkowania wynosi 286000 zł, a projektowanej w podziale działki (...) wynosi dla jej aktualnego sposobu użytkowania 493000 zł.

(dowód: opinia biegłego z zakresu (...) k 92-137)

W okresie od 7 sierpnia 2010 r. (po powodzi) do 8 kwietnia 2011 r. (tj. przed nabyciem udziałów w prawie własności nieruchomości przez strony) uprzedni współwłaściciel w udziale 1/2 części przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...) M. Ł. dokonał na nieruchomość nakładów obejmujących adaptację dla potrzeb mieszkalnych części pomieszczeń biurowych, gospodarczych, archiwum, pomieszczenia socjalnego i WC po lewej stronie na strychu głównego budynku usługowego, obejmujących wykonanie łazienki, garderoby, sypialni, a w pozostałych pomieszczeniach wykonanie remontu kapitalnego obejmującego wymianę stolarki, podłóg i części centralnego ogrzewania, częściowego docieplenia, wymiany okien. Wartość tych nakładów określona kosztowo w oparciu o średnie ceny materiałów i robocizny wraz z narzutami z II kwartału 2013 r. bez podatku VAT wynosi 62000 zł.

(dowód: opinia biegłego K. K. k 194-217; zeznania świadka M. Ł. k 156-157; zeznania świadka A. C. k 157 verte-158; inwentaryzacja powykonawcza- rzut piętra sporządzony przez (...) pracownię projektową w B. k 61 akt VI GC 22/10 Sądu Okręgowego w Legnicy; opinia biegłego J. K. k 139-156 akt VI GC 22/10 Sądu Okręgowego w Legnicy)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 210 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić. Powyższy przepis wprowadza zasadę, w myśl której każdy ze współwłaścicieli - bez względu na wolę pozostałych współwłaścicieli - może w każdym czasie żądać zniesienia współwłasności. Przez zniesienie współwłasności rozumie się likwidację łączącego współwłaścicieli stosunku prawnego. Może to nastąpić w drodze umowy lub orzeczenia sądu. Istniejące

ustawowe ograniczenia uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności są nieliczne; dotyczą szczególnej postaci współwłasności ułamkowej, tak zwanej współwłasności przymusowej (np. z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 tekst jednolity - wynika zakaz zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki istnieje odrębna własność lokali). Gdy między współwłaścicielami istnieje zgoda co do zniesienia współwłasności, a także zgoda co do sposobu, w jaki to ma nastąpić, dochodzi do zniesienia współwłasności w drodze umowy. Umowa znosząca współwłasność może zostać zawarta w dowolnej formie, chyba że przedmiotem współwłasności jest nieruchomość, wtedy konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego; do takiej umowy stosuje się bowiem przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. W braku porozumienia między współwłaścicielami, na wniosek któregośkolwiek ze współwłaścicieli zniesienie współwłasności następuje w postępowaniu sądowym. Znosząc współwłasność, Sąd rozstrzyga także o roszczeniach współwłaścicieli z tytułu nakładów poczynionych na wspólną rzecz i z tytułu korzystania przez nich z rzeczy wspólnej w zakresie szerszym niż to wynika z ich udziałów (por. uchwała Izby Cywilnej SN z dnia 22 marca 1991 r., III CZP 17/91, OSNC 1991, z. 10, poz. 119). O rozstrzygnięciach Sądu dotyczących dzielonego mienia decydują we wszystkich sprawach działowych, szeroko rozumianych (zniesienie współwłasności, dział spadku, podział majątku wspólnego małżonków), okoliczności istniejące w chwili podziału (zob. postanowienie SN z dnia 27 sierpnia 1979 r., III CRN 137/79, OSN 1980, z. 2, poz. 33). Przyznanego w art. 210 k.c. roszczenia o zniesienie współwłasności współwłaściciele nie mogą skutecznie się zrzec. Mogą natomiast w drodze umowy wyłączyć żądanie zniesienia współwłasności na czas nie dłuższy niż lat pięć. W ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na następne pięć lat. Umowa taka może być zawarta w dowolnej formie. W obu trybach (umownym i sądowym) zniesienie współwłasności może nastąpić z zastosowaniem różnorodnych „sposobów” technicznych likwidacji stosunku współwłasności. W samym Kodeksie cywilnym (art. 211-212) oraz w Kodeksie postępowania cywilnego (art. 621-625) wyróżniono i uregulowano - na użytek postępowania sądowego - trzy sposoby zniesienia współwłasności, a mianowicie podział rzeczy wspólnej, przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, sprzedaż rzeczy wspólnej. Wskazane uszeregowanie sposobów zniesienia współwłasności świadczy o wyraźnej preferencji ustawodawcy. Bez wątpliwa traktuje on jako pierwszorzędny sposób podział rzeczy wspólnej (art. 211 kc). W dalszej kolejności aprobejuje przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (art. 212 § 2 in principio kc) za spłata pozostałych. Ostatecznością jest zaś sprzedaż rzeczy wspólnej (art. 212 § 2 in fine kc). Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli podział fizyczny rzeczy wspólnej jest najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Podziału fizycznego rzeczy może więc żądać każdy ze współwłaścicieli. Uprawnienie to jest wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Ograniczenia wyłączające dokonanie podziału rzeczy wspólnej zostały wyliczone w sposób wyczerpujący, dlatego też rozszerzenie ich na inne sytuacje w drodze wykładni nie jest możliwe. Odejście od zasady wyrażonej w art. 211 kc nie uzasadnia w szczególności niebezpieczeństwo przekształcenia się istniejącego między współwłaścicielami konfliktu osobistego w konflikt pomiędzy nimi jako przyszłymi właścicielami sąsiadujących, przydzielonych im w wyniku podziału działek gruntu. Ograniczenia możliwości dokonania fizycznego podziału nieruchomości odnośnie do nieruchomości gruntowych położonych na obszarach o przeznaczeniu nierolniczym zawiera ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W myśl art. 93 ust. 1 u.g.n. jej podział jest możliwy, o ile jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (pewne wyjątki od tego zakazu przewiduje art. 95 u.g.n.), zaś nieruchomości utworzone w wyniku podziału będą miały dostęp do drogi publicznej (art. 93 ust. 3 u.g.n.), natomiast sprzeczność podziału ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa występuje - co w świetle art. 211 k.c. wyklucza zastosowanie tego sposobu przez Sąd - gdy jego następstwem byłaby likwidacja zakładu produkcyjnego czy utrata przez działkę budowlaną lub stanowiącą tzw. siedlisko przydatności do tych celów (por. orzeczenie SN z dnia 17 lutego 1992 r., II CKU 63/98, Prok. i Pr. 1999, nr 6, s. 28). Tymczasem żadna z powyższych sytuacji nie istnieje w niniejszej sprawie. Tym samym zdaniem Sądu brak było podstaw do uznania, że podział fizyczny nieruchomości byłby sprzeczny z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, zwłaszcza, że uczestniczka tych okoliczności pomimo obciążającego ją w tym zakresie ciężaru dowodzenia zgodnie z art. 6 kc nie wykazała.

Sąd powinien dążyć do wydania postanowienia odpowiadającego woli wszystkich współwłaścicieli. Zniesienie współwłasności poprzez przyznanie własności rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli może znaleźć

zastosowanie wobec rzeczy podlegających podziałowi i jest to możliwe w razie „zgodnego zniesienia współwłasności, ponadto ten sposób zniesienia współwłasności dotyczy zazwyczaj rzeczy ruchomych, których nie da się podzielić, ale też nieruchomości, których fizyczny podział byłby niemożliwy. Przyznanie rzeczy wspólnej jednemu bądź kilku współwłaścicielom powoduje, że pozostali współwłaściciele otrzymują spłaty stanowiące równowartość ich udziału we współwłasności. Zasadą jest, iż w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności powinno nastąpić całkowite zniesienie współwłasności oraz załatwienie całokształtu stosunków jakie powstały pomiędzy współwłaścicielami.

Należy zauważyć, że strony zgodne były ostatecznie co do sposobu w jaki ma zostać zniesiona istniejąca pomiędzy nimi współwłasność nieruchomości, a więc fizycznego podziału nieruchomości, wskazując, że podział winien nastąpić w oparciu o opinię biegłego J. C., w pełni aprobowaną przez strony. Dokonując oceny możliwości dokonania podziału fizycznego Sąd ustalenia w tym zakresie poczynił na podstawie opinii biegłego geodety J. C., nie kwestionowanej wszak przez strony, a którą Sąd uznał za jasną, pełną i zupełną, a jej wnioski naukowo uzasadnione, za logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, uznając, iż w najpełniejszy sposób uwzględnia on interesy obu stron, a także odpowiada utrwalonemu od lat faktycznemu sposobowi korzystania z nieruchomości. W zakresie podziału działki Sąd korzysta ze wstępnego projektu geodety, tj. opinii biegłego geodety posiadającego stosowne uprawnienia w tym przedmiocie oraz dokonującego podziału zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a uwzględniającego prawidłowe korzystanie z nieruchomości, z dodatkowym także zastrzeżeniem, iż projekt nie może sprzeciwiać się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie może naruszać w sposób rażący interesu osób uprawnionych, a musi uwzględnia

wszelkie okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Opinia ta przewidywała dokonanie podziału, zapewniającą każdej ze stron możliwość otrzymania w naturze części powierzchni ogólnej stanowiących przedmiot postępowania działek nr (...), a mianowicie, że nieruchomość ta może zostać podzielona po uprzedniej aktualizacji treści naziemnej i połączeniu działek gruntu nr (...) w powstałą z ich połączenia działkę o numerze ewidencyjnym (...) na dwie części, tj. działkę nr (...) o powierzchni 0,1946 ha oraz działkę nr (...) o powierzchni 0,2752 ha, przy czym na obu działkach tj. 58/1 i 58/2 w celu bezkolizyjnego wjazdu na nowoutworzone działki przez istniejącą bramę wjazdową na nieruchomość winny być utworzone odpowiadające sobie powierzchniowo służebności drogowe o szerokości 2,5 m. Wobec czego Sąd na podstawie art.211 kc w zw. z art.622§2 kpc dokonał opisanego w sentencji postanowienia podziału nieruchomości uznając, że podział fizyczny w niniejszej sprawie jest jak najbardziej sprawiedliwy i przyznał stronom nieruchomości w postaci działek gruntu: dla B. C. 58/1 i dla I. K. 58/2. Zgodnie z art. 212 § 1 kc jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia Sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Dokonanie podziału w taki sposób, aby wyodrębnione części odpowiadały co do wartości wielkościom udziałów poszczególnych współwłaścicieli nie zawsze jest możliwe lub gospodarczo celowe. W razie zaistnienia różnicy pomiędzy wartością utworzonych części rzeczy a wielkością udziałów, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy czym Sąd ustalił wartości poszczególnych nieruchomości w oparciu o opinię ustanowionego w sprawie biegłego K. K.. Opinia biegłego posiadającego wymagane uprawnienia, a który wycenił wartości rynkowe praw wspólnych nieruchomości, z uwzględnieniem kryteriów obiektywnych, po bezpośrednich badaniach rynku i analizie cech rynkowych, przy zastosowaniu konkretnej metody w tym celu jest prawidłowa. Sporządzona opinia odpowiada wymogom rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), zaś sama wycena przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą korygowania ceny średniej co niezabudowanej nieruchomości, a co do zabudowanych działek metodą porównywania parami, wskazują na dogłębną znajomość rynku przez biegłego, zaś określone przez niego wartości nieruchomości odpowiadają ich aktualnym rynkowym wartościom. Konkludując w ocenie Sądu sporządzona przez biegłego K. K. opinia jest sporządzona zgodnie ze stanem prawnym nieruchomości, została wydana w następstwie pełnych procesów wyceny, obejmujących wszelkie czynności szacunkowe, konieczne do właściwego określenia wartości nieruchomości (zob. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, (...) Federacja Stowarzyszeń (...); standard VII.1.1-1.4), a wyprowadzone przez biegłego wnioski są logiczne i naukowo uzasadnione. Opinia jest pełna, jasna i rzetelna. Po dokonanych przez Sąd wycenach nieruchomości strony w końcowym etapie postępowania, nie wnosiły o wykonanie kolejnych opinii przy czym uczestniczka wskazywała, że wartości nieruchomości należy przyjąć zgodnie ze sporządzonym operatem, a

jedynie pomniejszyć ustaloną przez biegłego wartość o wierzytelność z tytułu nakładów przysługującą M. Ł.. Wobec powyższego wskazać należy, iż z istoty celu dowodu z opinii biegłego wynika, że jeśli rozstrzygnięcie sprawy, jak w tym przypadku, wymaga wiadomości specjalnych, dowód z opinii biegłego jest konieczny. W takim przypadku Sąd nie może poczynić ustaleń sprzecznych z opinią biegłego jeśli jest ona prawidłowa i jeśli odmienne ustalenia nie mają oparcia w pozostałym materiale dowodowym. Z tych względów dla ustalenia wartości wspólnej nieruchomości, której dotyczy wniosek Sąd przyjął, wartości wskazane przez biegłego i tak co do nieruchomości zabudowanej obejmującej działkę gruntu nr (...) powstałej z połączenia działek nr (...) położonej w B. przy ul. (...) w kwocie 751000 zł, co do wyodrębnianej działki nr (...) w kwocie 286000 zł, a co do wyodrębnianej działki nr (...) w kwocie 493000 zł. I tak, skoro ustalono powyższe wartości, a wnioskodawca B. C. będąc współwłaścicielem w 1/2 nieruchomości zabudowanej w postaci działek gruntu nr (...) położonej w B. przy ul. (...) o wartości 751000 zł w wyniku zniesienia współwłasności otrzymał prawo własności działki gruntu nr (...) o wartości 286000 zł, przy przyznaniu uczestnicze będącej współwłaścicielką w 1/2 nieruchomości zabudowanej w wyniku zniesienia współwłasności otrzymała prawo własności działki gruntu nr (...) o wartości 493000 zł, to w związku z tym należna mu dopłata winna wynosić 89500 zł ($751000 \text{ zł} : 2 = 375500 \text{ zł} - 286000 \text{ zł} = 89500 \text{ zł}$). W sprawie o zniesienie współwłasności chodzi wszak o załatwienie całokształtu stosunków jakie powstały pomiędzy współwłaścicielami.

Stosownie do art. 212§3 kc jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, Sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość odsetek, a w razie potrzeby sposób ich zabezpieczenia. Zabezpieczenie dopłat lub spłat następuje tylko w razie potrzeby, w szczególności, gdy zasądzone kwoty są wysokie, a z okoliczności wynika, że brak zabezpieczenia utrudni lub uniemożliwi realizację uprawnień właścicieli (por. orzeczenie SN z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 658/00, OSNC 2001, z. 12, poz. 179). Jeżeli dopłaty i spłaty zostały rozłożone na raty, terminy ich zapłaty nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd na wniosek dłużnika może odroczyć obowiązek zapłaty rat już wymagalnych (art. 212 § 3 kc.). Sama istota spłaty wskazuje na to, że termin i sposób rozłożenia na raty zależy od sytuacji materialnej zarówno uczestnika obciążonego spłatami, jak i uczestników uprawnionych do spłat. W sprawie w wyniku zniesienia współwłasności wnioskodawca winien od uczestniczki uzyskać należną mu dopłatę w wysokości 89500 zł. Zasądzając zatem tą kwotę jednorazowo (uczestniczka nie domagała się rozłożenia jej na raty lub odroczenia terminu jej płatności). Sąd określił termin płatności na datę prawomocności orzeczenia, jak również stosownie do cytowanych przepisów określił obowiązek płatności odsetek ustawowych (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1971 r. sygn. akt III CZP 34/71). Zdaniem Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że sytuacja majątkowa uczestniczki nie pozwala jej na dokonanie jednorazowej spłaty zobowiązań z tego tytułu na rzecz wnioskodawcy (w szczególności uczestniczka przez nieusprawiedliwione niestawiennictwo uniemożliwiła Sądowi przeprowadzenie dowodu z jej zeznań w charakterze strony, a tym samym poczynienie odmiennych w tym zakresie ustaleń faktycznych. Sąd miał przy tym na względzie przede wszystkim możliwość dokonania płatności wynikającej z faktu posiadania przez nią nieruchomości, jej wartości oraz możliwości uzyskania kredytu bankowego zabezpieczonego hipoteką ustanowioną na tej nieruchomości. Ponadto Sąd uwzględnił interes wnioskodawcy, który winien jak najszybciej otrzymać należną mu dopłatę, a w efekcie dopłata leży co do jej zapłaty w możliwościach finansowych uczestniczki.

Znosząc współwłasność, Sąd rozstrzyga także na mocy art. 618 § 1 kpc o roszczeniach współwłaścicieli z tytułu nakładów poczynionych na wspólną rzecz i z tytułu korzystania przez nich z rzeczy wspólnej w zakresie szerszym niż to wynika z ich udziałów (por. uchwała Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 1991 r., III CZP 17/91). Uczestniczka w toku postępowania domagała się zwrotu nakładów, jakie poniósł na nieruchomość wspólną jej uprzedni współwłaściciel M. Ł. w czasie, kiedy żadna ze stron nie była współwłaścicielem nieruchomości. W ocenie Sądu żądanie rozliczenia nakładów poniesionych przez M. Ł. w niniejszym postępowaniu było niedopuszczalne. Zgodnie wszak z dyspozycją art. 210 kc tylko współwłaściciele mogą żądać zniesienia współwłasności. Rolą tego postępowania jak już powyżej wskazywano jest rozstrzygnięcie całokształtu stosunków prawnych łączących współwłaścicieli do chwili zniesienia współwłasności, a także wzajemnych roszczeń z tytułu posiadania rzeczy. W tym postępowaniu nie mogą zaś być rozpoznawane spory dotyczące rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami a osobami trzecimi. Samo postępowanie o zniesienie współwłasności nie może bowiem w żadnym zakresie ograniczająco wpływać na uprawnie osób trzecich ani też te osoby nie mogą powoływać się na postanowienie o

zniesieniu współwłasności, wydane bez ich udziału. W przedmiotowym postępowaniu nie jest także dopuszczalne, dokonywanie jakichkolwiek rozliczeń finansowych z osobą trzecią, nawet jeżeli dokonała ona nakładów finansowych na przedmiotową nieruchomość. Przepis art. 618 kpc dopuszcza wszak jedynie rozliczenie w postępowaniu nieprocesowym o zniesienie współwłasności rozliczeń wyłącznie pomiędzy współwłaścicielami, a takiego przymiotu bezspornie nie ma obecnie M. Ł.. Sąd podziela przy tym pogląd Sądu Najwyższego zawarty w uchwale z dnia 10 maja 2006 roku, (sygn. III CZP 11/06, opublik. w OSNC 2007/3/38), gdzie wyraził zapatrywanie, iż roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomość wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów. Stanowisko to podtrzymał następnie w uchwale z dnia 21 lutego 2008 r. (sygn. III CZP 144/07, opublik. w OSNC 2009/2/22), gdzie dodatkowo stwierdził, że roszczenie o zwrot wartości nakładów poniesionych przez jednego ze współwłaścicieli na rzecz wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów, również wtedy, gdy osoby te zbyły swoje udziały nieodpłatnie, gdyż odpłatny, czy też nieodpłatny charakter zbycia udziału nie ma wpływu na odpowiedzialność z tytułu roszczeń uregulowanych w art. 207 kc. W ocenie Sądu Najwyższego, roszczeń powstających w sytuacjach unormowanych w art. 207 kc nie można uznać za wynikające z obligacji realnej, ponieważ do zobowiązań realnych, tak jak do praw rzeczowych, ma zastosowanie zasada numerus clausus i mogą być one powołane do życia tylko w wypadkach wyraźnie przewidzianych przez ustawę, nikt bowiem nie może być obciążony cudzym zobowiązaniem, jeżeli ustawa wyraźnie tak nie stanowi. Z art. 207 kc nie wynika, by roszczenie przysługujące współwłaścicielowi z tego tytułu miało cechy właściwe dla roszczeń wynikających z obligacji realnej. Ustawodawca ani wprost, ani w sposób pośredni nie wskazał, by roszczenie o zwrot odpowiedniej części wydatków było roszczeniem innym niż względne, czyli powstające, istniejące i realizowane w stosunkach między współwłaścicielem, który poniósł wydatki i podmiotem, który w chwili ich poniesienia był obowiązany do zapłaty odpowiedniej części wydatków. Ustawodawca, normując powstanie prawa względnego o rozszerzonej skuteczności, musiałby w sposób wyraźny określić jego cechy, przede wszystkim przez rozstrzygnięcie o skuteczności względem każdorazowego współwłaściciela, czyli względem podmiotu będącego współwłaścicielem w chwili wystąpienia z żądaniem. Przepis art. 207 kc takiego wskazania nie zawiera. Sąd Najwyższy zaznaczył ponadto, iż nie ma podstaw do przyjęcia, że roszczenie o zapłatę odpowiedniej części nakładów powstaje w innej chwili, niż poniesienie tych nakładów, czyli przykładowo w chwili zwrotu rzeczy. Dlatego też, zdaniem Sądu Najwyższego, roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość ma charakter obligacyjny i przysługuje wobec osoby będącej współwłaścicielem nieruchomości w chwili, gdy nakładów dokonano. Sąd podziela powyższe stanowisko o obligacyjnym charakterze roszczeń z art. 207 kc. Za trafnością tego poglądu przemawia dodatkowo okoliczność, iż zbywca udziału co do zasady określa cenę z uwzględnieniem wartości rzeczy wzbogaconej o nakład, zaś nabywca w ogóle może nie wiedzieć o nakładach i o tym, czy nakłady, i w jakim zakresie, zostały rozliczone, zwłaszcza, gdy zostały one dokonane na rzeczy wspólnej na wiele lat przed sprzedażą udziału. Rozwiązanie polegające na tym, iż roszczenie o zwrot nakładów na rzecz wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów, jest ponadto o tyle zasadne, iż współwłaściciele ci mają na bieżąco możliwość kontroli zakresu dokonywanych nakładów i wiedzę co do tego, czy nakłady zostały z nimi rozliczone. Bezspornym jest przy tym, że na datę dokonywania nakładów, których rozliczenia w ramach niniejszego postępowania domagała się uczestniczka postępowania ani ona, ani wnioskodawca nie byli współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości. Niewątpliwym jest zaś, że nikt nie może być obciążony cudzym zobowiązaniem. W świetle przedstawionych powyżej okoliczności i wobec obligacyjnego charakteru roszczenia o zwrot nakładów, roszczenie I. K. skierowane przeciwko wnioskodawcy, który nie był współwłaścicielem w czasie dokonywania nakładów, nie mogło zostać uwzględnione. Powyższe okoliczności czyniły zdaniem Sądu bezprzedmiotowym przeprowadzenie w tym zakresie zgłoszonego na rozprawie w dniu 30.10.2013 r. dowodu z opinii uzupełniającej biegłego.

W zakresie kosztów postępowania Sąd rozstrzygnął na mocy art. 520§1 kpc uznając, że każda ze stron winna ponieść koszty postępowania stosownie do swojego udziału, przytaczając przy tym rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego w sprawie sygn. akt III CZ 46/10 z dnia 19 listopada 2010 r., zgodnie z którym, w sprawach tzw. działowych nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 kpc sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie. Ponadto na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.)

w zw. z art. 520§1 kpc Sąd obciążył uczestniczkę I. K. nieuiszczonymi należnościami w wysokości 1954,48 zł z tytułu brakującej części kosztów sądowych, a to wydatków na wynagrodzenie biegłego poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.