

POSTANOWIENIE

Dnia 28 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR A. B.

Protokolant: starszy sekretarz sądowy M. R.

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku P. D.

z udziałem J. D., J. Z. i R. Z.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. ustalić, że współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), o powierzchni 0,0444 ha, stanowiącej działki gruntu numer (...), obręb(...), opisanej na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego K. A. w dniu 26 lipca 2016 roku, zarejestrowanej przez Prezydenta Miasta Ł. (...) Ośrodek Geodezji za numerem P. (...). (...) w dniu 22 sierpnia 2016 roku jako działki numer (...) o powierzchni 0,0031 ha, numer (...) o powierzchni 0,0207 ha, numer (...) o powierzchni 0,0015 ha oraz numer (...) o powierzchni 0,0191 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi zbiór dokumentów numer (...), o wartości 56.410,00 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta dziesięć złotych) są:

a) R. Z. i J. Z. we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w 1/2 (jednej drugiej) części,

b) P. D. w 2/6 (dwóch szóstych) części,

c) J. D. w 1/6 (jednej szóstej) części;

II. znieść współwłasność zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), opisanej szczegółowo w punkcie I. (pierwszym) postanowienia, w ten sposób, że:

a) zabudowaną nieruchomość oznaczoną jako działki gruntu numer (...) o powierzchni 0,0207 ha i numer (...) o powierzchni 0,0015 ha, o wartości 27.490,00 zł (dwadzieścia siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt złotych), przyznać na własność J. Z. i R. Z. do wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej,

b) zabudowaną nieruchomość oznaczoną jako działki gruntu numer (...) o powierzchni 0,0031 ha i numer (...) o powierzchni 0,0191 ha, o wartości 28.270,00 zł (dwadzieścia osiem tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych), przyznać na współwłasność:

- P. D. w 2/3 (dwóch trzecich) części,

- J. D. w 1/3 (jednej trzeciej) części;

III. zasądzić solidarnie od P. D. i J. D. solidarnie na rzecz J. Z. i R. Z. kwotę 390 zł (trzysta dziewięćdziesiąt złotych) tytułem dopłaty, płatną w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności;

IV. zasądzić solidarnie od J. Z. i R. Z. na rzecz P. D. kwotę 7.850 zł (siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych) wraz z odsetkami:

a) ustawowymi od kwoty 5.650 zł (pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych) od dnia 18 września 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,

b) ustawowymi za opóźnienie od kwoty 5.650 zł (pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych) od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

V. ustanowić na działkach oznaczonych numerami (...) na rzecz każdorazowego właściciela działek oznaczonych numerami (...) służebność gruntową polegającą na prawie korzystania z przewodów sieci kanalizacyjnej w celu zapewnienia dostępu do miejskiej sieci kanalizacyjnej oraz celem utrzymania urządzeń w należytym stanie, ich napraw i konserwacji – bez wynagrodzenia;

VI. ustanowić na działkach oznaczonych numerami (...) na rzecz każdorazowego właściciela działek oznaczonych numerami (...) służebność gruntową polegającą na prawie korzystania z przewodów sieci wodnej i gazowej w celu zapewnienia dostępu do miejskiej sieci wodnej i gazowej oraz celem utrzymania urządzeń w należytym stanie, ich napraw i konserwacji – bez wynagrodzenia;

VII. nakazać pobrać od P. D. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 4.083,62 zł (cztery tysiące osiemdziesiąt trzy złote i 62/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

VIII. nie obciążać uczestników postępowania J. Z., R. Z. oraz J. D. pozostałą częścią nieuiszczonych kosztów sądowych;

IX. stwierdzić, iż w pozostałym zakresie wnioskodawca oraz uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;

X. przyznać i wypłacić adwokatowi M. D. (1) ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 4.428 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych), w tym 23 % podatku VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestnikom J. Z. i R. Z. z urzędu.

Sygnatura akt II Ns 689/11

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 26 kwietnia 2011 roku wnioskodawca P. D., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości o powierzchni 5 arów 21 m⁽²⁾ położonej w Ł. przy ulicy przy ulicy (...), składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem (...) o obszarze 2 arów 38 m⁽²⁾ oraz działki oznaczonej numerem (...) o obszarze 2 arów 6 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi zbiór dokumentów(...)poprzez dokonanie podziału w/w nieruchomości w sposób uwidoczony na załączonej do wniosku mapie i przyznanie 1/2 opisanej nieruchomości oznaczonej na mapie numerem (...) na prawach współwłasności wnioskodawcy oraz uczestnikom J. D. i M. D. (2), zaś pozostałym uczestnikom J. i R. Z. przyznanie pozostałej 1/2 opisanej nieruchomości oznaczonej na mapie numerem (...) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż współwłaściciele nieruchomości nie mogą osiągnąć konsensusu i nie są w stanie wspólnie korzystać z nieruchomości. Żądanie zniesienia jest w ocenie wnioskodawcy uzasadnione. Podano również, iż przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi pod sygnaturą akt II Ns 320/04 toczyło się postępowanie

o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, które to postępowanie zostało umorzono. W toku tego postępowania uzyskano projekt podziału, dzielącego obecną nieruchomość na dwie zabudowane nieruchomości o tej samej powierzchni i zasadniczo tej samej wartości. Podział nieruchomości jest zatem możliwy i zasadny.

(wniosek k. 2-6, pełnomocnictwo k. 7)

Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2011 roku Sąd ustanowił dla uczestników J. Z. i R. Z. pełnomocnika z urzędu w osobie adwokata.

(postanowienie k. 55)

Uczestnicy postępowania J. Z. i R. Z. co do zasady przyłączyli się do wniosku i wnieśli o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez jej podział i wydzielenie dwóch działek w granicach obecnie istniejących.

(pismo procesowe k. 71)

Uczestniczka M. D. (2) przyłączyła się do stanowiska wnioskodawcy.

Pełnomocnik uczestników J. i R. Z. co do zasady przyłączył się do wniosku, jednak wniósł o dokonanie podziału zgodnie z dotychczasowym sposobem korzystania z nieruchomości.

(protokół rozprawy k. 72)

Pełnomocnik wnioskodawcy pismem z dnia 21 marca 2012 roku wskazał, iż wobec okoliczności zbycia przez uczestniczkę postępowania M. D. (2) na rzecz wnioskodawcy udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, modyfikuje wniosek w ten sposób, że wnosi o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości o powierzchni 5 arów 21 m⁽²⁾ położonej w Ł. przy ulicy (...) na działce oznaczonej w tabeli likwidacyjnej nr 2, składającej się z działki gruntu oznaczonej nr (...) o obszarze 2 arów 38 m⁽²⁾ oraz działki nr (...) o obszarze 2 arów 6 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi zbiór dokumentów (...), poprzez dokonanie podziału nieruchomości w sposób uwidoczniiony na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego inż. E. O. i przyznanie 1/2 części opisanej nieruchomości, oznaczonej na mapie numerem (...) na prawach współwłasności wnioskodawcy oraz uczestnikowi D., zaś pozostałym uczestnikom postępowania – J. i R. Z. przyznanie pozostałej 1/2 przedmiotowej nieruchomości, oznaczonej na mapie numerem (...) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k. 122-123)

Postanowieniem z dnia 23 maja 2012 roku Sąd zwolnił uczestniczkę M. D. (2) od dalszego udziału w sprawie.

(postanowienie k. 139)

W piśmie procesowym z dnia 16 września 2013 roku pełnomocnik wnioskodawcy, podtrzymując dotychczasowy wniosek o zniesienie współwłasności, wniósł o zasądzenie od uczestników solidarnie na rzecz wnioskodawcy tytułem wynagrodzenia za wyłączne korzystanie z nieruchomości w zakresie wykraczającym poza udział wynikający ze współwłasności kwoty 5 650 złotych za okres od marca 2004 roku do sierpnia 2013 roku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pisma do dnia zapłaty oraz kwoty 50 złotych miesięcznie za okres od 20 września 2013 roku do dnia wydania postanowienia o zniesieniu współwłasności.

Uzasadniając żądanie zapłaty oznaczonych kwot, pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, iż uczestnicy postępowania od 1970 roku korzystają w sposób wyłączny z nieruchomości w zakresie wykraczający poza przysługujący im udział o około 30 m². Wyjaśniając oznaczenie daty, od której zasadne jest żądanie naliczania wynagrodzenia, wnioskodawca wskazał, iż poprzednik prawny wnioskodawcy wnioskiem z dnia 8 marca 2004 roku wniósł o

zniesienie współwłasności i podział działki zgodnie z wielkością udziałów współwłaścicieli, a tym samym pozbawienie uczestników fragmentu działki zajmowanej przez nich ponad ich udział.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k. 259- 260)

Pełnomocnik uczestników J. i R. Z. nie zajął żadnego stanowiska procesowego w przedmiocie żądania pełnomocnika wnioskodawcy zawartego w piśmie procesowym z dnia 16 września 2013 roku. Pełnomocnik wnioskodawcy oraz pełnomocnik uczestników J. i R. Z. wskazali, iż współwłaściciele samodzielnie i na własny koszt czynili naniesienia na częściach nieruchomości przez siebie zajmowanych. Wnieśli o niedokonywanie rozliczeń z tytułu tych naniesień, a dokonanie rozliczeń tylko w zakresie samego gruntu.

(protokół rozprawy k. 261-263)

W piśmie procesowym z dnia 20 maja 2015 roku, pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o dokonanie podziału według wariantu III lub VIII przedstawionego w opinii biegłego geodety K. A. z dnia 2 kwietnia 2015 roku. Wskazał, iż w jednym z tych wariantów podziału dysproporcja wielkości działek będzie nieznaczną, a uczestnicy postępowania zachowają dostęp do ściany swojej łazienki. Ponadto wytoczona w ten sposób granica między nieruchomościami umożliwi dokonywanie przez uczestników prac remontowych bez potrzeby dalszych kontaktów z wnioskodawcą. Wnioskodawca zwrócił uwagę, iż warianty proponowane przez uczestnika postępowania (IV, V, VII) prowadzą do znacznej dysproporcji wielkości wydzielanych działek . W ocenie wnioskodawcy wariant IV, pomimo iż zakłada powstanie działek o równej wielkości, będzie prowadził do dalszych konfliktów pomiędzy zainteresowanymi, z uwagi na żądanie uczestnika prawa wejścia na teren działki wnioskodawcy w celu przeprowadzenia remontu działki.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k. 438)

W piśmie procesowym z dnia 27 stycznia 2016 roku, pełnomocnik uczestników J. i R. Z. wniósł o podział nieruchomości zgodnie z wariantem V opinii biegłego geodety K. A.. Wskazano, iż wariant ten jest zbliżony z propozycją podziału nieruchomości wynikającej z wariantu II opinii biegłego z dnia 2 stycznia 2012 roku. Uczestnicy nie wyrazili zgody na podział nieruchomości według wariantu III i VIII.

(pismo pełnomocnika uczestników k. 542)

Pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o zniesienie współwłasności spornej nieruchomości według wariantu III, VI, VIII, ze szczególnym wskazaniem na wariant VI, który zakłada podział poprzez wydzielenie dwóch działek o równej powierzchni.

Pełnomocnik uczestników przyłączył się do wniosku i podtrzymał uprzednie stanowisko co do sposobu podziału.

(protokół rozprawy k. 545-546)

Na rozprawie w dniu 2 lutego 2017 roku pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o dokonanie przez Sąd zniesienia współwłasności według wariantu VI opisanego przez biegłego sądowego K. A. i przyznanie udziału w wysokości 1/2 nieruchomości uczestnikom J. i R. Z. do wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej oraz pozostałej części nieruchomości na współwłasność wnioskodawcy P. D. w 2/3 części i uczestnikowi postępowania J. D. w 1/3 części. Pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o ustanowienie służebności zgodnie z treścią opinii biegłego geodety.

Pełnomocnik uczestników J. i R. Z. przyłączył się do wniosku co do zasady, a w zakresie sposobu podziału podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Przyłączył się do wniosku o ustanowienie służebności.

(protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017r.)

W piśmie procesowym z dnia 16 marca 2017 roku pełnomocnik wnioskodawcy sprecyzował żądanie opisane pierwotnie w piśmie procesowym z dnia 16 września 2013 roku w ten sposób, że wniósł o zasądzenie żądanych tam

kwot od uczestników J. i R. Z.. Sprecyzował również wniosek o ustanowienie służebności w zakresie mediów w ten sposób, że wniosł o:

- ustanowienie na nieruchomości gruntowej obejmującej działkę numer XI zgodnie z wariantem VI podziału nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości gruntowej obejmującej działkę numer XII zgodnie z tym wariantem, służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania z istniejących obecnie na nieruchomości obciążonej przewodów sieci wodnej i gazowej w celu zapewnienia dostępu do sieci wodnej i gazociągu,

- ustanowienie na nieruchomości gruntowej obejmującej działkę numer XII zgodnie z wariantem VI podziału nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości gruntowej obejmującej działkę numer XI zgodnie z tym wariantem, służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania z istniejących obecnie na nieruchomości obciążonej przewodów sieci kanalizacyjnej w celu zapewnienia dostępu do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Wniosła również, aby utrzymywanie urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności obciążało każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej, który będzie w szczególności zobowiązany do utrzymywania przewodów sieci w należytym stanie, a w przypadku awarii lub potrzeby konserwacji umożliwi dostęp do nich właściwym służbom. Wniosła o ustanowienie tych służebności bez wynagrodzenia na zasadzie wzajemności.

(pismo procesowe k. 621-622)

Na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2017 roku, pełnomocnik uczestników postępowania J. i R. Z. przyłączył się do wniosku o ustanowienie służebności w kształcie określonym przez stronę wnioskującą. Wniósł o ustanowienie tych służebności bez wynagrodzenia na zasadzie wzajemności.

(protokół rozprawy k. 629)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), zabudowana dwoma parterowymi murowanymi budynkami mieszkalnymi, stanowiła współwłasność J. S. w udziale 1/2 oraz małżeństwa S. i Z. G. w udziale 1/2.

W dniu 17 września 1964 roku J. S. sprzedała J. i R. Z. przysługujący jej udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

(akt notarialny rep. A nr III – (...) – umowa przeniesienia współwłasności nieruchomości k. 10-11)

W dniu 8 czerwca 1970 roku S. i Z. małżonkowie G. sprzedali S. i A. małżonkom D. do wspólności ustawowej małżeńskiej udział wynoszący 1/2 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

(akt notarialny rep A nr IV- (...) – umowa przeniesienia udziału k. 12-13)

Spadek po A. D. (1) z domu K., zmarłej w dniu (...) roku w Ł., na podstawie ustawy nabyli mąż S. D. oraz synowie L. D., J. D., Z. D. po 1/4 części każdy z nich.

(postanowienie w sprawie o sygn. II Ns 1442/06 k. 18)

Spadek po S. D., zmarłym w dniu (...) roku w Ł. na podstawie ustawy nabyli synowie L. D., J. D., Z. D. po 1/3 części każdy z nich.

(postanowienie w sprawie o sygn. II Ns 1442/06 k. 18)

Spadek po Z. D. zmarłym w dniu 5 (...) roku w Ł., na podstawie ustawy nabyła córka M. D. (2) w całości.

(postanowienie w sprawie o sygn. II Ns 1502/07 k. 19)

Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi toczyło się postępowanie pod sygnaturą akt II Ns 320/04 z wniosku S. D. o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) z podziałem jej na dwie działki i równej powierzchni. Dodatkowo wnioskodawca żądał zwrotu poniesionych wydatków (kosztów) w kwocie 9.000 złotych wraz z odsetkami. Postępowanie zostało zawieszona na skutek śmierci wnioskodawcy. Postanowieniem z dnia 4 listopada 2009 roku Sąd umorzył postępowanie w sprawie w związku z brakiem wniosku o jego podjęcie.

(postanowienia w sprawie o sygn. II Ns 320/04 k. 16, 17, pismo wnioskodawcy w załączonych aktach II Ns 320/04 k. 214)

Umową darowizny z dnia 11 stycznia 2011 roku L. D. cały należący do niego udział wynoszący 1/6 części zabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem (...) o obszarze 2 arów 38 m⁽²⁾ położonej przy ulicy (...) pod numerem (...) oraz działki gruntu oznaczonej numerem (...) o obszarze 2 arów 6 m⁽²⁾ położonej w Ł. przy ulicy (...) pod numerem (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi zbiór dokumentów (...) darował na rzecz syna P. D..

(akt notarialny Rep A nr 1721/2011 – umowa darowizny k. 21-22)

W dniu 7 marca 2012 roku M. D. (2) sprzedała przysługujący jej udział wynoszący 1/6 części przedmiotowej nieruchomości P. D..

(akt notarialny Rep. A nr (...) – umowa sprzedaży k. 125-127)

Nieruchomość położona przy ul. (...) składa się z działek o numerach ewidencyjnych (...). Na działce oznaczonej numerem (...) znajduje się budynek mieszkalny I kondygnacyjny, murowany o powierzchni zabudowy 64 m² oraz budynkiem mieszkalnym murowanym I-kondygnacyjnym o powierzchni zabudowy 22m². Działka posiada przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne, gazowe, napowietrzna linię energetyczną. Na działce oznaczonej numerem (...) posadowiony jest budynek mieszkalny, murowany, I kondygnacyjny o powierzchni zabudowy 98 m², posiadającym przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne, gazowe, przyłącze energetyczne oraz budynkiem I kondygnacyjnym-murowanym o powierzchni zabudowy 17 m² wyposażonym w instalację elektryczną, oraz budynkiem I kondygnacyjnym-murowanym o powierzchni zabudowy 14 m² wyposażonym w instalację elektryczną.

Wjazd na działkę numer (...) odbywa się istniejącą metalową bramą o szerokości 3,06 m, zaś wejście odbywa się przez furtkę metalową o szerokości 0,95 m. Odległość między budynkiem zlokalizowanymi na posesji przy ulicy (...) a istniejącym płotem oddzielającym użytkowane obecnie części nieruchomości wynosi 6,60 m. Wejście na działkę numer (...) odbywa się furtką z kątowników metalowych przy budynku mieszkalnym. Od strony ulicy posadowiony jest garaż o wymiarach 4,26 m x 5,20 m. Za garażem rosną pojedyncze drzewa owocowe (4 sztuki). Odległość pomiędzy budynkiem mieszkalnym przy ulicy (...) a istniejącym ogrodzeniem z siatki wynosi 5,60 m. W garażu na działce numer (...) znajduje się studzienka wodomierzowa, do której biegnie przyłącze wody do budynku mieszkalnego na działce numer (...) oraz budynku mieszkalnego na działce numer (...). Na działce numer (...) przy wjeździe z bramy wjazdowej znajduje się studzienka kanalizacyjna, do której są podłączone obydwie budynki mieszkalne. Po ścianie budynku mieszkalnego na działce (...) biegnie rura zasilająca obydwie budynki mieszkalne w gaz miejski. Wzdłuż istniejącego ogrodzenia na działce numer (...) znajdują się naniesienia roślinne – iglaki. Pomiędzy ogrodzeniem z siatki a chodnikiem znajduje się niski płotek z kątowników metalowych.

(bezsporne, opinia biegłego z zakresu geodezji i kartografii k. 81-89 wraz z załącznikami 90-93)

Na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) zamieszkują wnioskodawca P. D. oraz uczestnicy postępowania J. i R. Z.. Przez działkę przebiega umowna granica, wyznaczona przez siatkę oddzielającą części nieruchomości zajmowane przez P. D. i małżonków J. i R. Z..

(okoliczność bezsporna)

Wnioskodawca mieszka na przedmiotowej nieruchomości od 2011 roku, wraz z żoną i synem. Ojciec wnioskodawcy – L. D. jest na tej nieruchomości zameldowany, ale tam nie przebywa. Upřednio na tej nieruchomości mieszkali dziadkowie wnioskodawcy – S. i A. D. (2). Po wprowadzeniu się na sporną nieruchomość, wnioskodawca rozebrał garaż i budynek gospodarczy.

(zeznania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017 roku, czas 00:23:41, także k. 609-611)

Pod adresem wnioskodawcy uczestnicy postępowania J. i R. Z. czynią oskarżenia, powiadamiają służby policji, i służby nadzoru budowlanego. Wnioskodawca w związku z doniesieniami uczestników, został zobowiązany przez nadzór budowlany do rozbiórki garażu jako samowoli budowlanej.

(zeznania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017 roku, czas 00:23:41, także k. 609-611, zeznania uczestnika - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017 roku, czas 00:57:03, także k. 611-612, decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego k. 33)

Współwłaściciele wspólnie w równych częściach opłacają podatek od gruntu.

(zeznania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017 roku, czas 00:23:41, także k. 609-611)

Wnioskodawca jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony jako pracownik produkcji. Otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 3 000 złotych netto miesięcznie. Żona wnioskodawcy pobiera wynagrodzenie w kwocie 2 200 złotych netto miesięcznie. Wnioskodawca ma na utrzymaniu pełnoletniego syna, studenta. Miesięczny koszt utrzymania domu wynosi 500 złotych. Wnioskodawca spłaca kredyt. Na utrzymanie domu i rodziny wnioskodawca wydatkuje kwotę około 2.000 złotych miesięcznie. Wnioskodawca ma oszczędności w kwocie około 5 000 złotych.

(zeznania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017 roku, czas 00:23:41, także k. 609-611, także jego wyjaśnienia k. 617)

Uczestnik J. Z. od 20 lat jest na emeryturze, którą pobiera w kwocie 1 200 złotych miesięcznie. Dodatkowo otrzymuje zasiłek opiekuńczy w kwocie około 200 złotych miesięcznie. Nie posiada innego źródła dochodu. Uczestnik choruje na astmę, cukrzycę, miażdżycę, ma problemy z krążeniem i sercem.

Uczestniczka R. Z. pobiera emeryturę w kwocie 1 130 złotych miesięcznie oraz 200 złotych dodatku pielęgnacyjnego. Uczestniczka ma raka, leczy się na kręgosłup, kolana, żylaki.

Uczestnicy małżonkowie Z. na leki wydatkują wspólnie kwotę nie mniej niż 500 złotych miesięcznie. Nie posiadają oszczędności. Nie spłacają żadnych kredytów ani pożyczek. Ich miesięczny dochód w całości przeznaczony jest na bieżące wydatki. Nie mają nikogo na swoim utrzymaniu. Posiadają działkę rekreacyjną z C. o powierzchni około 300 m².

(zeznania uczestnika - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017 roku, czas 00:57:03, także k. 611 -612, zeznania uczestniczki - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017 roku, czas 00:57:03, także k. 612-613)

Ogrodzenie (siatka) rozgraniczające nieruchomość na dwie części, zostało wzniesione na betonowych fundamentach w latach 70-tych XX wieku. Siatka od chwili jej wzniesienia nie była przesuwana.

W momencie nabycia przez małżeństwo Z. udziału w prawie własności spornej nieruchomości, w tylnej części tej nieruchomości, za domem małżonków D., znajdował się wspólny budynek gospodarczy i wspólna ubikacja. Budynek gospodarczy został rozebrany przez małżonków D. i w jego miejscu dobudowali część mieszkalną, do istniejącego już budynku mieszkalnego. W związku z rozebraniem wspólnej ubikacji, uczestnik J. Z. dobudował werandę w celu dojścia do nowej łazienki.

Do umownego podziału nieruchomości do użytkowania doszło na skutek porozumienia pomiędzy małżonkami J. i R. Z., który zgodzili się rozebrać część budynków gospodarczych znajdujących się w ówczesnym okresie na działce, aby małżonkowie S. i A. D. (2) mogli powiększyć swój dom.

Wtedy też został dokonany umowny podział nieruchomości do użytkowania, poprzez wzniesienie siatki.

W przeszłości uczestnik Z. wyciął w siatce dziurę i zamontował furtkę.

(zeznania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017 roku, czas 00:23:41, także k. 609-611, zeznania uczestnika - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017 roku, czas 00:57:03, także k. 611-612)

Konflikt pomiędzy poprzednikiem prawnym wnioskodawcy, a małżonkami Z. rozpoczął się około 2003 roku, kiedy S. D. podjął próby uregulowania prawnie istniejącego podziału nieruchomości do użytkowania. Dziadek wnioskodawcy początkowo dążył do dokonania podziału nieruchomości, zgodnego z ówczesnie funkcjonującym podziałem. W tym celu zorganizował spotkanie u notariusza, jednakże małżonkowie Z. nie wyrazili chęci na dokonanie podziału. Pozostawali oni w przekonaniu, iż część nieruchomości którą oni zajmują jest mniejsza od części zajmowanej przez sąsiadów – D.. Zgłaszali w związku z tym żądania finansowe dotyczące podziału nieruchomości. Wobec braku możliwości umownego dokonania zniesienia współwłasności, ówczesny współwłaściciel nieruchomości (poprzednik prawny wnioskodawcy) wystąpił na drogę postępowania sądowego. S. D. domagał się podzielenia nieruchomości na równe części.

(zeznania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017 roku, czas 00:23:41, także k. 609-611, zeznania uczestnika - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017 roku, czas 00:57:03, także k. 611-612)

Uczestnicy w środkowym pasie swojej części nieruchomości dokonali nasadzeń, przede wszystkim iglastych. Nasadzenia te zostały zrobione przez uczestników małżonków Z. w okresie czasu, gdy S. D. złożył wniosek w Sądzie o zniesienie współwłasności nieruchomości.

(zeznania uczestnika - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017 roku, czas 00:57:03, także k. 611-612, zeznania uczestniczki - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2017 roku, czas 00:57:03, także k. 612-613)

Łączna wartość nasadzeń roślinnych i kamieni – otoczaki w ogródku przydomowym wynosi 6.280 złotych. Byliny niskie i duże oraz kamienie otoczaki o łącznej wartości 254,39 złotych można bez ryzyka ich przyjęcia wykopać na koniec wegetacji i posadzić w innym miejscu. Przesadzenie pozostałych nasadzeń obarczone jest ryzykiem ich zniszczenia podczas przesadzania w związku z ich nieprzyjęciem w nowym miejscu.

(pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu rolnictwa-ogrodnictwa k. 226-232, 261-262)

W dniu 16 maja 2016 roku Prezydent Miasta Ł. wskazał, że zgodnie z art. 93 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Prezydent Miasta Ł. nie ma kompetencji do opiniowania podziałów dotyczących zniesienia współwłasności nieruchomości, realizacji roszczeń do części nieruchomości i innych, o których mowa w art. 95 powołanej ustawy.

Nieruchomość będąca przedmiotem podziału jest położona na terenie, dla którego brak jest planu miejscowego. Przedstawione warianty podziału numer III, V, VI i VIII nie spełniają warunków opisanych w art. 96 ust. 2 w związku

z art. 94 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc nie mogą być zaopiniowane jako niesprzeczne z przepisami odrębnymi powyżej powołanymi.

(pismo k. 562, pismo k. 550)

Wariant III obejmuje dokonanie podziału po ścianie istniejącego budynku mieszkalnego wnioskodawcy (odcinek 06-05), następnie do furtki (punkt 02), dalej w odległości 1,50 m od istniejącej siatki ogrodzeniowej (punkt 03) i wzdłuż tej siatki w odległości 1,50 m do punktu numer 04 i do punktu 01 (początek siatki ogrodzeniowej). Odcinek (...) umożliwi otwieranie i konserwację bramy wjazdowej uczestników. Wydzielona zabudowa budynkiem mieszkalnym działka oznaczona numerem V o powierzchni 204 m² (wnioskodawcy) oraz pozostała część zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, oznaczona numerem VI o powierzchni 240 m² (uczestnika).

Wariant IV zakłada podział po ścianie istniejącego budynku wnioskodawcy (odcinek 06-05), następnie do furtki (punkt 02), dalej wzdłuż istniejącego ogrodzenia do punktu 01 (początek siatki ogrodzeniowej) . wydzielona zabudowana budynkiem mieszkalnym działka oznaczona numerem VII o powierzchni 177 m² (wnioskodawcy) oraz pozostała część zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, oznaczona numerem VIII o powierzchni 267 m² (uczestnika).

Wariant V podział po ścianie istniejącego budynku mieszkalnego uczestnika (odcinek 10-09-08) następnie po przedłużeniu ściany na odległość 0,50 m do punktu 13 (według wskazań uczestnika przesunięcia o 0,50 m projektowanej granicy umożliwi wejście na dach jego budynku z drabiny) dalej do furtki (punkt 02) a następnie wzdłuż istniejącej siatki ogrodzeniowej do punktu 01 (początek siatki ogrodzeniowej). Wydzielona zabudowana budynkiem mieszkalnym działka oznaczona numerem IX o powierzchni 195 m² (wnioskodawcy) oraz pozostała część zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym oznaczona numerem X o powierzchni 249 m² (uczestnika).

Wariant VI podział po ścianie istniejącego budynku mieszkalnego uczestnika następnie po przedłużeniu ściany na odległość 0,50 m do punktu 13 według wskazań uczestnika przesunięcie o 0,50 m projektowanej granicy umożliwi wejście na dach jego budynku z drabiny, dalej do furtki (punkt 02), a następnie do punktu 03 (odsuniętego od istniejącej siatki ogrodzeniowej o 1,50m), następnie wzdłuż istniejącej siatki ogrodzeniowej w odległości 1,5 m od niej do punktu 04 i do punktu 01 (początek siatki ogrodzeniowej). Odcinek 04-01 umożliwi zamknięcie bramy przesuwnej i dostęp do jej konserwacji. Wydzielona zabudowa budynkiem mieszkalnym działka oznaczona numerem XI o powierzchni 222 m² (wnioskodawcy) oraz pozostała część zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym oznaczona numerem XII o powierzchni 222m² (uczestnika).

Wariant VII podział po ścianie istniejącego budynku mieszkalnego wnioskodawcy (odcinek 06-05-12), następnie do furtki (punkt 02), dalej wzdłuż istniejącej siatki ogrodzeniowej do punktu 01 (początek siatki ogrodzeniowej). Wydzielona zabudowana budynkiem mieszkalnym działka oznaczona numerem XIII o powierzchni 175 m² (wnioskodawcy) oraz pozostała część zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, oznaczona numerem XIV o powierzchni 269 m² (uczestnika).

Wariant VIII podział po ścianie istniejącego budynku mieszkalnego wnioskodawcy (06-05-12) następnie do furtki (punkt 02) dalej w odległości 1,50 m od istniejącej siatki ogrodzeniowej (punkt 03) i wzdłuż tej siatki w odległości 1,50 m do punktu numer 04 i do punktu 01 (początek siatki ogrodzeniowej). Odcinek 01-04 umożliwi otwieranie i konserwację bramy przesuwnej-wjazdowej uczestników. Wydzielona zabudowana budynkiem mieszkalnym działka oznaczona numerem XV o powierzchni 202 m² (wnioskodawcy) oraz pozostała część zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, oznaczona numerem XVI o powierzchni 242m².

We wszystkich wariantach działki mają zapewniony dostęp do drogi publicznej ul. (...). Konieczne jest ustanowienie odpowiednich służebności w celu możliwości korzystania z przyłącza wodociągowego, kanalizacji i gazu oraz do usuwania ewentualnych awarii i wykonywania niezbędnych remontów.

(opinia biegłego z zakresu geodezji i kartografii k. 81-89 wraz z załącznikami 90-93, opinia uzupełniająca k. 415-420, wraz z załącznikami k. 421-428)

Oszacowana wartość nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...) w obrębie (...) o łącznej powierzchni 0,0444 ha i kształcie trapezu prostokątnego według stanu na dzień 17 października 2013 roku i poziomym aktualnych cen wynosi 56 410 złotych. Oszacowana wartość rynkowa części nieruchomości oznaczonej nr XII (k. 426) o powierzchni 222 m² powstałej z podziału nieruchomości objętej wnioskiem według wariantu VI wynosi 27 490 złotych. Oszacowana wartość rynkowa części nieruchomości oznaczonej nr XI (k. 426) o powierzchni 222 m² powstałej z podziału nieruchomości objętej wnioskiem według wariantu VI wynosi 28 270 złotych.

(opinia uzupełniająca biegłej z zakresu szacunku nieruchomości k. 580-594)

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd na podstawie dowodu z przesłuchania stron, opinii biegłych sądowych oraz dokumentów wskazanych szczegółowo w opisie stanu faktycznego.

Opinie wszystkich biegłych, którzy wydali je na potrzeby przedmiotowego postępowania cechowały się całkowitą wiarygodnością oraz nie były w żadnym zakresie kwestionowane przez strony postępowania. W przekonaniu Sądu o wiarygodności opinii biegłych, ich rzetelności oraz fachowości świadczą również: zastosowane przez nich metodologie badań oraz logiczność wniosków wynikających z dokonanych ustaleń.

Zebrany w sprawie dokumentarny materiał dowody został oceniony jako w pełni zasługujący na wiarę. W toku postępowania zarówno wnioskodawca, jak i uczestnicy postępowania nie kwestionowali prawdziwości ani rzetelności dokumentów zaliczonych w poczet materiału dowodowego.

Ustalenia faktyczne Sąd poczynił również w oparciu o zeznania wnioskodawcy oraz uczestników postępowania R. i J. Z.. Zeznania wnioskodawcy zostały uznane przez Sąd za w pełni wiarygodne. Zeznania uczestnika J. Z. zostały uznane za zasługujące na wiarę w zakresie, w jakim pozostawały one w zgodzie z ustalonym przez Sąd stanem faktycznym. Na wiarę nie zasługiwały one w zakresie, w jakim uczestnik twierdził, że w sprawie II Ns 320/04 S. D. domagał się zniesienia współwłasności zgodnie w istniejącym stanem rzeczy, gdyż co innego wynika z zeznań wnioskodawcy oraz załączonych akt postępowania II Ns 320/04 i znajdującego się w nim wniosku. Za niewiarygodne Sąd uznał również twierdzenia J. Z., że konflikty z sąsiadami pojawiły się dopiero po wprowadzeniu się wnioskodawcy na nieruchomość pojawiły się konflikty pomiędzy uczestnikami Z. a rodziną D., gdyż sam w swoich zeznaniach wskazywał, że konflikty pojawiły się już w roku 2003, a w późniejszym okresie właściciele nie rozmawiał z rodziną D..

Zeznania uczestniczki postępowania R. Z. niewiele wnoszą do sprawy, gdyż wskazała ona, że wielu okoliczności nie pamięta i nie ma do tych rzeczy głowy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniesiony w tej sprawie wniosek dotyczył zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni łącznej 0,0444 ha, składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...), położonej w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi zbiór dokumentów numer (...). Nieruchomość ta jest nieruchomością podzieloną do użytkowania pomiędzy współwłaścicieli, która to okoliczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Wszystkie strony postępowania dążyły do dokonania podziału fizycznego nieruchomości. W toku postępowania, jego uczestnicy R. i J. Z. wnosili o dokonanie podziału fizycznego nieruchomości zgodnie z istniejącym obecnie na nieruchomości stanem posiadania, natomiast wnioskodawca P. D. wskazywał, że podział ten powinien doprowadzić do powstania dwóch nieruchomości o dokładnie takiej samej powierzchni, gdyż nie zachodzą ku temu ani przeszkody prawne, ani faktyczne. Uczestnik postępowania J.

D. nie wniósł sprzeciwu co do podziału nieruchomości zgodnie z wnioskiem, nie zajmując jednak bliższego stanowiska procesowego w sprawie.

Ustalenia dotyczące miejsca położenia i oznaczenia spornej nieruchomości, a także ustalenia dotyczące wielkości udziałów posiadanych przez wnioskodawcę oraz uczestników postępowania, Sąd poczynił na podstawie zebranego w sprawie dokumentarnego materiału dowodowego, który nie był kwestionowany przez żadną ze stron postępowania.

Jak stanowi art. 210 kodeksu cywilnego, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Z żądaniem takim wystąpiła w tej sprawie współwłaściciel nieruchomości P. D.. W sprawie nie została (ani przez wnioskodawcę, ani przez uczestników) podniesiona okoliczność, aby współwłaściciele wyłączyli dopuszczalność zniesienia współwłasności w drodze czynności prawnej. Co do zasady zatem wniosek zasługiwał na uwzględnienie i zniesienie współwłasności w tej sprawie było zasadne.

Zgodnie z art. 211 kodeksu cywilnego pierwszeństwo ma fizyczny podział rzeczy. Taki też sposób zniesienia współwłasności proponowali zarówno wnioskodawca, jak i uczestnicy postępowania R. i J. Z.. Sposobowi temu nie sprzeciwił się uczestnik postępowania J. D.. Fizyczny podział nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) był przy tym możliwy w świetle opinii biegłego. Biegły sądowy z zakresu geodezji K. A. przygotował w troku przedmiotowego postępowania wiele wariantów podziału fizycznego nieruchomości, które uwzględniały odmienne stanowiska stron postępowania, aktualnie istniejący na nieruchomości stan jej zagospodarowania, a także treść obowiązujących przepisów prawa. Niektóre z tych wariantów uwzględniały możliwość uregulowania stanu prawnego nieruchomości zgodnie z aktualnym stanem posiadania, ewentualnie z niewielkimi odstępstwami. Biegły wskazał również, że jest możliwe dokonanie fizycznego podziału nieruchomości na dwie działki o dokładnie takiej samej powierzchni, nawet przy uwzględnieniu wykonania „kieszni” celem umożliwienia otwierania bramy przesuwnej znajdującej się na tej części nieruchomości, która obecnie zajmowana jest przez uczestników postępowania R. i J. Z. (wariant VI). Ten właśnie wariant podziału został ostatecznie zastosowany przez Sąd w rozpoznanej sprawie. Wariant VI zniesienia współwłasności nieruchomości był wariantem popieranym przez stronę wnioskującą.

Podziałowi nieruchomości zgodnie z wariantem VI opisanym przez biegłego sądowego K. A. sprzeciwiali się natomiast uczestnicy postępowania R. i J. Z. podnosząc kilka okoliczności. Po pierwsze wskazywali oni, że definitywny podział nieruchomości został już dokonany w latach 70-tych ubiegłego wieku przez nich oraz poprzedników prawnych wnioskodawcy – S. i A. D. (2), kiedy na nieruchomości została naniesiona siatka metalowa na betonowej podmurówce. Wskazywali, że zgodzili się oni wtedy na rozebranie części wspólnych zabudowań gospodarczych na nieruchomości, aby małżeństwo D. mogli rozbudować zajmowany przez siebie budynek mieszkalny. W ich ocenie, wtedy dokonany podział miał być trwały. Po drugie podnosili, że zajmowana przez nich część działki jest mniejsza (węższa) od części nieruchomości zamieszkiwanej przez wnioskodawcę P. D. i jej dalsze zmniejszanie (zweźzanie) nie jest dopuszczalne. Po trzecie, wskazywali, że na środkowej części nieruchomości znajdują się dokonane przez nich naniesienia w postaci skalniaka, drzew, iglaków i tui, które dostarczają im świeżego powietrza, które jest potrzebne uczestnikowi postępowania J. Z. z uwagi na astmę, na którą cierpi. Po czwarte, uczestniczka postępowania R. Z. podnosiła na ostatniej rozprawie przed Sądem, że przecież chciałyby coś po sobie pozostawić np. dla dzieci czy wnuków i nie widzi podstaw do tego, aby jej działka nie miała takiej wielkości jak do tej pory i miała zostać w nieuzasadniony sposób pomniejszona.

W ocenie Sądu Rejonowego żaden z podniesionych przez uczestników postępowania R. i J. Z., a opisanych powyżej argumentów, nie zasługuje na uwzględnienie. Przede wszystkim należy stwierdzić, że dokonany przez uczestników małżonków Z. i dziadków wnioskodawcy umowny podział nieruchomości do korzystania nie doprowadził do zniesienia jej współwłasności i nie może być traktowany jak podział definitywny. Nawet bowiem podział nieruchomości do użytkowania nie wyłącza dokonania późniejszego zniesienia jej współwłasności w sposób przewidziany przez przepisy prawa, jeśli zachodzą ku temu ustawowe przesłanki. Nie bez znaczenia w przedmiotowej sprawie jest również fakt, iż poprzednik prawny wnioskodawcy P. S. D. już około 14 lat temu podjął działania zmierzające do zniesienia współwłasności spornej nieruchomości. Początkowo proponował małżonkom Z. dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości umownie i udanie się w tym celu do Kancelarii Notarialnej, a gdy to nie przyniosło oczekiwanych

rezultatów (uczestnicy nie zgodzili się na podział nieruchomości i zniesienie jej współwłasności), złożył wniosek o zniesienie współwłasności przed Sądem. Z uwagi na jego śmierć, postępowanie do to nie doprowadziło jednak do zniesienia współwłasności i zostało umorzone. Z powyższego widać więc wyraźnie, iż spór pomiędzy stronami przedmiotowego postępowania (zapoczątkowany przez poprzednika prawnego wnioskodawcy) trwa już od bardzo wielu lat i skutkować powinien uregulowaniem kwestii własności nieruchomości w sposób definitywny. Nie bez znaczenia dla oceny wniosku złożonego w przedmiotowej sprawie jest również fakt, iż S. D. przed Sądem, do 2004 roku dążył do zniesienia współwłasności poprzez wydzielenie dwóch działek o równej powierzchni, więc twierdzenia uczestników postępowania jakoby już w latach 70-tych ubiegłego wieku poczynili z nim ustalenia o definitywnym podziale według aktualnego stanu posiadania, nie zasługują za wiare.

Drugi z podnoszonych przez uczestników argumentów przeciwko dokonaniu podziału według wariantu VI dotyczył niezrozumienia przez nich pewnych kwestii prawnych i faktycznego stanu zabudowań na nieruchomości. Nieruchomość nie musi być bowiem podzielona na dwie działki o równej szerokości, a działki o takiej samej powierzchni. Podnosili oni, że ich działka na skutek podziału według wybranego przez Sąd wariantu VI podziału doprowadzi do zmniejszenia ich działki i uniemożliwi im dojazd do tylnej części nieruchomości. Okoliczności takie nie wynikały jednak z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji. Uczestnicy nie wzięli również (zdaniem Sądu) pod uwagę w tym zakresie aktualnego stanu zagospodarowania działek i miejsca położenia zabudowań mieszkalnych na nieruchomości. Zajmowany przez nich budynek mieszkalny znajduje się bowiem w głębi nieruchomości (patrząc od strony ulicy (...)) i ta część nieruchomości zgodnie z mapą przygotowaną przez biegłego sądowego, obrazującą podział według wariantu VI, w znacznej mierze (po podziale) będzie należeć do nich. Działki nowopowstałe po podziale (według VI wariantu) będą miały taką samą powierzchnię – 222 m². Szerokość każdej z nowopowstałych działek „od frontu” nie ma w tym zakresie żadnego znaczenia.

Po trzecie, argument dotyczący konieczności korzystania z uczestnika postępowania J. Z. ze świeżego powietrza, które dają mu nasadzenia na działce, jest zupełnie chybiony. Jak wynika z wiedzy powszechnej, rośliny iglaste nie przyczyniają się w znacznej mierze do produkcji tlenu, gdyż takie właściwości posiadają głównie rośliny liściaste. Uczestnicy postępowania są właścicielami działki rekreacyjnej poza miastem i tam mogą korzystać z uroków świeżego powietrza. O tym, że pomimo licznych posiadanych przez nich schorzeń, są osobami mobilnymi, świadczy choćby fakt, że osobiście stawiali się na wszystkie terminy rozpraw przed sądem, nawet w sytuacji gdy Sąd nie zobowiązywał ich do stawiennictwa osobistego.

Ostatni z argumentów podnoszonych głównie przez R. Z. również nie zasługuje na aprobatę. Podobnie jak i uczestnicy postępowania, wnioskodawca P. D. posiada rodzinę i dzieci. Również on ma prawo do pozostawienia po sobie schedy dla swoich zstępnych.

Niezależnie jednak od argumentów podnoszonych przez uczestników postępowania małżonków Z., dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), Sąd miał na względzie przede wszystkich przesłanki opisane przez przepis art. 211 k.c. Jak wynika z treści w/w przepisu, 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 pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

W ocenie Sądu orzekającego w przedmiotowej sprawie, dokonanie zniesienia współwłasności zgodnie ze stanowiskiem uczestników postępowania małżonków Z. i doprowadzenie do powstania nieruchomości gruntowej o powierzchni niewiele ponad 170 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym (zgodnie z wariantem podziału według opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji preferowanego przez uczestników postępowania) doprowadziłoby do znacznego zmniejszenia wartości nieruchomości powstałej po podziale a przyznanej na współwłasność P. i J. D.. Nie bez znaczenia dla oceny takiego stanu rzeczy jest fakt, iż nieruchomość będąca przedmiotem podziału znajduje się w (...), gdzie jest wiele nieruchomości z nieuregulowanym stanem prawnym, wymagających uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co rodzi szczególnego rodzaju stan niepożądany i wymagający uregulowania prawnego. Problemem tej dzielny Ł. jest również znaczna ilość nieruchomości o niewielkiej powierzchni

zabudowanych dwoma lub więcej budynkami mieszkalnymi, co rodzi szereg konfliktów sąsiedzkich i konfliktów na tle prawa własności. Wiedza ta jest znana sądowi z urzędu oraz jest to wiedza powszechnie dostępna dla każdego (...). Tym bardziej, jest to przesłanka która musiała skłonić Sąd orzekający w przedmiotowej sprawie do wybrania takiego wariantu podziału, który doprowadzi do powstania nieruchomości o równej powierzchni. Wydanie przez Sąd decyzji, na mocy której powstałaby zabudowana działka siedliskowa o powierzchni niewiele ponad 170 m² pozostawałoby w sprzeczności z treścią powołanego powyżej przepisu art. 211 k.c. Wybór wariantu proponowanego przez uczestników postępowania nie był w ocenie Sądu możliwy, ani prawnie dopuszczalny.

Finalnie dla uzasadnienia wybranego przez Sąd wariantu podziału wskazać należy, iż – pomimo fakt, iż nie odpowiada on aktualnemu stanowi posiadania – nie jest on nadmiernie utrudniony dla żadnej ze stron postępowania, w tym dla uczestników. Podział nieruchomości na dwie działki o równej powierzchni wymaga jedynie usunięcia części nasadzeń iglastych i skalniaka na części nieruchomości zajmowanej przez małżonków Z.. Co istotne, zniesienie współwłasności również często powiązane jest z koniecznością naniesienia na gruncie granicy powstałej po podziale, więc kwestia przesunięcia ogrodzenia z siatki również nie tylko nie jest znacznym utrudnieniem dla uczestników postępowania, a wręcz nieodłącznym skutkiem większości postępowań dotyczących zniesienia współwłasności poprzez podział fizyczny.

W pozostałym zakresie, co do sposobu zniesienia współwłasności orzeczono zgodnie z wnioskiem stron postępowania przyznając jedną z nieruchomości powstałych po podziale R. i J. Z. do wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, a drugą na współwłasność P. D. w 2/6 części i J. D. w 1/6 części. Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie II sentencji postanowienia.

Jak z kolei stanowi art. 212 § 1 kodeksu cywilnego, wartość udziałów może zostać w przypadku sądowego zniesienia współwłasności wyrównana poprzez dopłaty. Mając na uwadze różnicę w wartości nieruchomości powstałych po podziale (27.490 zł w przypadku nieruchomości przyznanej na własność J. i R. Z., 28.270 zł w przypadku nieruchomości przyznanej na współwłasność P. i J. D.), Sąd zasądził solidarnie od P. i J. D. na rzecz J. i R. Z. kwotę 390 zł tytułem wyrównania wartości nieruchomości powstałych po podziale. Sąd uznał jednocześnie, że kwota ta jest niewielka i wystarczającym na jej uiszczenie będzie termin 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia w przedmiocie zniesienia współwłasności. O odsetkach orzeczono zgodnie z treścią przepisu art. 481 k.c.

W pozostałym zakresie Sąd orzekł o roszczeniach, które pomiędzy stronami postępowania były bezsporne.

W zakresie żądania wnioskodawcy P. D. zgłoszonego w piśmie procesowym z dnia 16 września 2013 roku, sprecyzowanym w piśmie procesowym z dnia 16 marca 2017 roku, Sąd uznał je za niekwestionowane przez uczestników postępowania R. i J. Z.. Reprezentujący uczestników w tej sprawie pełnomocnik profesjonalny nie zajął żadnego stanowiska w sprawie w zakresie tego żądania, wobec powyższego żądanie to zarówno co do zasady jak i co do wysokości, Sąd uznał za niekwestionowane. Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 206 k.c., art. 207 k.c. w związku z art. 224 k.c. i 225 k.c., orzeczono jak w punkcie IV sentencji postanowienia. Na kwotę zasądzoną od uczestników postępowania J. i R. Z. na rzecz wnioskodawcy złożyła się kwota 5.650 zł dochodzona przez niego za okres od miesiąca marca 2004 roku do miesiąca sierpnia 2013 roku, oraz suma kwot po 50 zł miesięcznie od miesiąca września 2013 roku do miesiąca kwietnia 2017 roku (miesiąc kwiecień 2017 roku został w rozliczeniu uwzględniony wobec zamknięcia rozprawy w dniu 28 kwietnia 2017 roku, a więc w końcowym okresie miesiąca). O odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem jedynie w zakresie kwoty 5.650 zł.

Postawę do ustanowienia służebności gruntowych w punkcie V i punkcie VI sentencji postanowienia był przepis art. 285 k.c. Konieczność ta wyniknęła z faktu, iż na nieruchomościach powstałych po podziale znajdują się: przyłącza wodne, kanalizacyjne i przyłącze gazowe. Na konieczność ustanowienia odpowiednich służebności wskazywał w swojej opinii również biegły z zakresu geodezji. Służebności zostały ustalone w treści zgodnej ze stanowiskiem wszystkich stron postępowania, bez wynagrodzenia, na zasadach wzajemności. Uczestnik postępowania J. D., zobowiązany do tego przez Sąd, nie zakwestionował ani treści służebności określonej przez pełnomocnika wnioskodawcy i

zaakceptowanej przez pełnomocnika uczestników postępowania R. i J. Z., ani ustanowienia jej na zasadach wzajemności bez wynagrodzenia.

Jedynie na marginesie zaznaczenia wymaga, iż w postępowaniu dotyczącym zniesienia współwłasności nieruchomości Sąd miał obowiązek orzec o wysokości i terminach płatności ewentualnych dopłat mających za zadanie wyrównać różnice w wartości nieruchomości powstałych po podziale. W pozostałym zakresie brak było podstaw do działania przez Sąd z urzędu. Wobec faktu, iż reprezentujący uczestników małżonków Z. pełnomocnik profesjonalny nie złożył wniosku o rozliczenie nasadzeń znajdujących się na części działki użytkowanej przez uczestników postępowania R. i J. Z., Sąd – bez stosownego wniosku nie zajmował się tą kwestią. Podobnie, poza zakresem zainteresowania Sądu była kwestia ewentualnej konieczności (w tym kosztów) przesunięcia ogrodzenia z siatki oddzielającego części nieruchomości aktualnie użytkowane przez strony postępowania.

Orzekając o kosztach w punktach od VII do X sentencji postanowienia Sąd miał na względzie treść art. 520 § 1 k.p.c., który stanowi, że każda ze stron winna ponieść koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie, przytaczając przy tym rozstrzygnięcie Sadu 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 k.p.c. sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie.

Koszty sądowe przedmiotowego postępowania wyniosły 16.993,91 zł. Na koszty te złożyły się: opłata od wniosku – 1.000 zł oraz koszt opinii biegłych w kwocie łącznej: 15.993,91 zł. Opłata od wniosku została pokryta przez wnioskodawcę. Koszt opinii biegłych został pokryty jedynie do kwoty 4.113,33 zł, w tym w kwocie 700 zł zaliczki uiszczonyj przez małżonków J. i R. Z. oraz w kwocie 3.413,33 zł z zaliczek uiszczonych przez wnioskodawcę P. D.. W pozostałym zakresie koszt wynagrodzenia biegłych, którzy wydawali opinie w przedmiotowej sprawie został pokryty tymczasowo z funduszy Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi. Łączna suma kosztów sądowych pokrytych przez wnioskodawcę wyniosła 4.413,33 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może odstąpić od obciążenia kosztami strony zobowiązanej do ich poniesienia – w całości lub w części. Możliwość zastosowania odstąpienia od obciążenia strony kosztami procesu ma charakter wyjątkowy i zależy od swobodnego uznania sądu. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, iż do kategorii oceny należą w szczególności charakter sprawy i oceny, oraz zależny w wielu aspektach od uznania sędziowskiego, charakter roszczenia. Ocena czy powinien on być zastosowany, zależy od konkretnego stanu faktycznego. Decydujące są jednak trudne warunki materialne strony.

W niniejszej sprawie, z uwagi na jej charakter, co do zasady każdy z uczestników obowiązany był do poniesienia kosztów postępowania związanych ze swoim udziałem w sprawie. Jeśli chodzi o koszty sądowe postępowania, które toczyło się przez około 6 lat, Sąd uznał, iż wnioskodawca P. D. powinien ponieść połowę kosztów sądowych związanych z wszczęciem i prowadzeniem przedmiotowego postępowania. Wobec tego faktu, w punkcie VII postanowienia Sąd nakazał pobrać od niego na rzecz Skarbu Państwa - tutejszego Sądu Rejonowego kwotę 4.083,62 zł (według wyliczenia: $16.993,91 : 2 = 8.496,95 \text{ zł} - 4.413,33 \text{ zł} = 4.083,62 \text{ zł}$). Wnioskodawca podnosił, że ma oszczędności w kwocie około 5.000 zł, które (w ocenie Sądu) może przeznaczyć na pokrycie kosztów sądowych, a ponadto prowadząc przez okres ponad 6 lat przedmiotowy spór dotyczący zniesienia współwłasności powinien liczyć się finalnie z obowiązkiem poniesienia (przynajmniej części) jego kosztów.

Ze względu na trudną sytuację materialną i zdrowotną oraz zaawansowany wiek, uczestnicy postępowania R. i J. Z. zostali zwolnieni przez Sąd od obowiązku pokrycia nieuiszczonych kosztów sądowych. Utrzymują się oni z niewielkich emerytur, nie mają żadnych oszczędności, są osobami poważnie schorowanymi, a co miesiąc wydają znaczne kwoty na zakup leków i leczenie. Uczestnik postępowania J. D., zajmowanym stanowiskiem w sprawie nie przyczynił się do zwiększenia kosztów sądowych (nie brak on czynnego udziału w postępowaniu, nie składał wniosków dowodowych,

nie kwestionował żadnej z opinii biegłych). W ocenie Sądu, zasadnym było nieobciążanie go obowiązkiem pokrycia nieuiszczonych kosztów sądowych. Było to również uzasadnione okolicznościami przedmiotowej sprawy.

W związku z tym orzeczono jak w punkcie VII, VIII i IX sentencji postanowienia.

Orzeczenie o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestnikom R. i J. Z. z urzędu znajduje oparcie w przepisie § 19 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.), który stanowi, iż koszty nieopłaconej pomocy prawnej ponoszone przez Skarb Państwa obejmują: opłatę w wysokości nie wyższej niż 150 % stawek minimalnych, o których mowa w rozdziałach 3-5 oraz niezbędne, udokumentowane wydatki adwokata. Z kolei, zgodnie z § 9 punkt 3 w zw. z § 6 punkt 6, § 2 i § 19 pkt 1 powołanego rozporządzenia, za prowadzenie przedmiotowej sprawy przysługiwało adwokatowi wynagrodzenie w kwocie 3.600 zł powiększone o stawkę VAT wynoszącą 23 %. Sąd przyznał wynagrodzenie adwokatowi M. D. (1) ustanowionemu z urzędu dla uczestników postępowania R. i J. Z. (punkt X sentencji postanowienia).