

POSTANOWIENIE

Dnia 12 lipca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR K. T.

Protokolant staż. J. P.

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku F. K. (1)

z udziałem A. K. (1), K. K. (1), R. K. (1), M. K. (1) i Miasta Ł.

o zniesienie współwłasności

postanawia

1. ustalić, że współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej numerem działki (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...) o wartości (...) (dziewięćdziesiąt tysięcy) złotych są: F. K. (1) w 5/16 (pięciu szesnastych) częściach, A. K. (1) w 8/16 (ośmiu szesnastych) częściach, K. K. (1) w 1/16 (jednej szesnastej) części, R. K. (1) w 1/16 (jednej szesnastej) części i M. K. (1) w 1/16 (jednej szesnastej) części;
2. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie 1. postanowienia w ten sposób, że przyznać ją na wyłączną własność F. K. (1);
3. zasądzić, tytułem spłaty, od F. K. (1) na rzecz:
 - a) A. K. (1) kwotę (...) (czterdzieści pięć tysięcy) złotych, płatną w pięciu ratach rocznych w wysokościach po 9000 (dziewięć tysięcy) złotych, przy czym pierwsza rata będzie płatna w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia;
 - b) K. K. (1) kwotę (...) (pięć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć) złotych, płatną w pięciu ratach rocznych w wysokościach po (...) (tysiąc sto dwadzieścia pięć) złotych, przy czym pierwsza rata będzie płatna w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia;
 - c) M. K. (1) kwotę (...) (pięć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć) złotych, płatną w pięciu ratach rocznych w wysokościach po (...) (tysiąc sto dwadzieścia pięć) złotych, przy czym pierwsza rata będzie płatna w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia;
4. zasądzić, tytułem zwrotu nakładów, od F. K. (1) na rzecz A. K. (1) kwotę (...) (trzydzieści dwa tysiące sześćset trzydzieści pięć) złotych, płatną w pięciu ratach rocznych w wysokościach po (...) (sześć tysięcy pięćset dwadzieścia siedem) złotych, przy czym pierwsza rata będzie płatna w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia i oddalić żądanie A. K. (1) o zwrot nakładów w stosunku do R. K. (1) i M. K. (1);
5. nakazać A. K. (1) wydanie F. K. (1) nieruchomości opisanej w punkcie 1. postanowienia w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia;

6. ustalić, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;

7. nie obciążać wnioskodawczyni i uczestników postępowania kosztami sądowymi, wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa- Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi.

Sygnatura akt II Ns 2088/15

UZASADNIENIE

Przed tutejszym Sądem toczyła się sprawa o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), oznaczonej numerem działki (...), o sygnaturze II Ns 1924/09. Ze sprawy tej wyłączono, zarządzeniem z 3 lipca 2013 roku, wniosek o zasiedzenie, w zakresie dotyczącym części ww działki, tj. działki (...) i zarejestrowano pod sygnaturą II Ns 1206/13 (poprzednia sygnatura przedmiotowej sprawy II Ns 2088/15). Następnie zarządzeniem wydanym w sprawie II Ns 1924/09 w dniu 24 października 2012 roku wyłączono do odrębnego rozpoznania żądanie zapłaty wniesione przez A. K. (1) przeciwko F. K. (1), R. K. (1) i Z. K. i zarejestrowano pod sygnaturą II C 884/12. Następnie zmianie uległa sygnatura tej sprawy na II C 152/13. Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2014 roku sprawa II C 152/13 została przekazana na podstawie art. 618 kpc do rozpoznania w sprawie II Ns 1206/13.

(wniosek w sprawie II Ns 1924/09- k. 444- 447, zarządzenie o wyłączeniu wniosku o zniesienie współwłasności działki (...) - k, 2, zarządzenie o zarejestrowaniu sprawy- k. 1, zarządzenie o wyłączeniu żądania o zapłatę- k. 90, zarządzenie o zarejestrowaniu sprawy- k. 89)

W ramach sprawy zarejestrowanej pierwotnie pod sygnaturą II C 884/12 A. K. (1) domagał się od F. K. (1) kwoty 32635 zł, od R. i Z. K. kwot po 6527 zł, bez odsetek, tytułem rozliczenia poniesionych nakładów na działkę (...) w łącznej kwocie 52216,10 zł. Wskazano, że powyższe sumy zostały obliczone jako iloczyn ww sumy nakładów oraz udziałów w działce (...) (odpowiednio 5/8, 1/8 i 1/8). W odpowiedzi na pozew pełnomocnik F., R. i Z. K. wniósł o oddalenie żądania. Podniesiono następujące zarzuty: A. K. (1) był posiadaczem w złej wierze od dnia nabycia udziału w nieruchomości od Miasta Ł., ponieważ nie miał zgody na zajmowanie nieruchomości; przedwczesność żądania w świetle 226 kc, skoro A. K. (1) nie wydał jeszcze nieruchomości, a żądanie staje się wymagalne dopiero po zwrocie rzeczy właścicielowi gdyż chodzi o nakłady użyteczne; suma kwot z rachunków to 51000,95 zł, a nie 52216,10 zł; część faktur wystawionych jest na inne osoby, część dotyczy zakupu nieruchomości, część jest nieczytelnych. Ponadto zarzucono, że pozwani nie wyrażali zgody na nakłady i żądają demontażu instalacji c.o. i założenia starego pieca i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Nadto zgłoszono zarzut potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnościami pozwanych z tytułu bezumownego korzystania przez A. K. (1) z nieruchomości oznaczonej numerem działki (...). W odpowiedzi na powyższe, pełnomocnik A. K. (1) podniósł, że A. K. (1) korzystał za zgodą F. K. (1) z działki przed jej nabyciem od Miasta Ł. w dniu 16.08.2010 r. Było to użyczenie. Nie sposób przyjąć, że mógłby czynić nakłady przy jej sprzeciwie. F. K. (1) miała przekazać A. K. (1) swój udział w nieruchomości w formie darowizny, dlatego A. K. (1) kupił udział 1/2 od Miasta Ł.. Do 16.08.2010 roku był zatem posiadaczem zależnym (z tytułu użyczenia) ale w dobrej wierze, stąd do nakładów poniesionych do tej daty zastosowanie mają art. 752 i 755 kc. Co do zarzutu potrącenia podniesiono, że A. krępski to nie korzystał bezumownie z nieruchomości w żadnym okresie.

(żądanie- k. 93- 95, pismo uzupełniające 170- 172, odpowiedź na pozew- k. 302- 305, pismo pełn. A. K. (1)- k. 316- 320)

Wartość działki (...) wskazano zgodnie na 90000 zł (bez naniesień dokonanych przez A. K. (1)). Zgodnie także wskazano na sposób zniesienia współwłasności poprzez jej przyznanie F. K. (1), przy czym spłaty od niej zrzekł się jeden ze współwłaścicieli R. K. (1).

(oświadczenia i zarządzenie- k. 469; oświadczenia k. 756, oświadczenie R. K. (1)- k. 758)

W toku postępowania, pełnomocnik uczestnika A. K. (1) podważał skuteczność wobec niego zasiedzenia nieruchomości oznaczonej numerem działki (...). Pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł o rozłożenie spłaty na 5 rat rocznych płatnych do końca danego roku.

(pismo- k. 474 i 475, wniosek pełn. wnioskodawczyni- k. 756)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pierwotnie wyodrębniona geodezyjnie była działka numer (...), której współwłaścicielami byli: J. K. (1) i F. K. (1) we wspólności ustawowej małżeńskiej $\frac{1}{2}$ i Miasto Ł. w $\frac{1}{2}$ części (odpis księgi wieczystej wg stanu z 27 lipca 2010 roku (...)- k. 210- 214 zał. akt dot. zbycia udziału). W dniu 16 sierpnia 2010 roku A. K. (2) nabył od Miasta Ł. aktem notarialnym udział $\frac{1}{2}$ tej nieruchomości (akt notarialny- k. 82- 87). Postanowieniem w sprawie II Ns 1924/09 z dnia 25 stycznia 2012 roku stwierdzono nabycie przez zasiedzenie przez J. i F. małż. K. do wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości zabudowanej oznaczonej numerem działki (...) (stanowiącej część działki (...)) z dniem 1 października 2005 roku (postanowienie- k. 4). Pozostała (niezasiedziana i niezabudowana) część działki (...) w postaci działki (...) otrzymała F. K. (1) w całości wskutek zniesienia współwłasności w sprawie II Ns 1924/09 (odpis księgi wieczystej (...)- k. 627- 636). J. K. (1) zmarł w dniu 23 marca 2008 roku, a spadek po nim nabyła żona F. i synowie: R., K. i Z. po $\frac{1}{4}$ części każde z nich (postanowienie k. 70). Z. K. zmarł 28 stycznia 2015 roku, a spadek po nim nabył syn M. K. (1) w całości (k. 515- 521). W związku z powyższym, w razie uznania skuteczności zasiedzenia wobec A. K. (1) współwłaścicielami działki (...) byłiby: F. K. (1) w $\frac{5}{8}$ oraz R., K. i M. (w miejsce Z.) K. po $\frac{1}{8}$ części (odpis księgi wieczystej (...)- k. 637- 657, który wskazuje ww osoby w takich udziałach z tym że nie uwzględnia jeszcze przejścia udziału ze Z. na M. K. (1)). Przy przyjęciu nieskuteczności zasiedzenia działki (...) wobec A. K. (2)- w związku z podnoszonym przez niego zarzutem chronienia go rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych- udziały w działce (...) kształtowałyby się następująco: A. K. (1) $\frac{8}{16}$ ($\frac{1}{2}$), F. K. (1) $\frac{5}{16}$, R., K. i M. K. (2) po $\frac{1}{16}$ (czyli udziały tych ostatnich 4 osób byłyby o połowę niższe).

W akcie notarialnym nabycia przez A. K. (1) w dniu 16 sierpnia 2010 roku udziału $\frac{1}{2}$ w działce (...) (wówczas jeszcze nie była wyodrębniona z niej działka (...)) sprzedający Miasto Ł. powołał się na odpis księgi wieczystej (...) z 27 lipca 2010 roku wskazując, że jest współwłaścicielem w $\frac{1}{2}$ tej nieruchomości i nie jest ona obciążona roszczeniami i prawami innych osób. Takie samo oświadczenie było zawarte w protokole rokowań między Miastem Ł. a A. K. (1) z dnia 2 lipca 2010 roku.

Pismem z dnia 23 marca 2012 roku pełnomocnik A. K. (1) wezwał Miasto Ł. do zapłaty ceny za wadę prawną nieruchomości polegającą na tym, że Miasto sprzedało udział, którego zasiedzenie stwierdzono postanowieniem z 25 stycznia 2012 roku, zapewniając, że udział jest wolny od praw i roszczeń osób trzecich. W odpowiedzi Miasto Ł. odmówiło zapłaty wskazując, że A. K. (2) jest chroniony rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż w dacie nabycia udziału Miasto Ł. było ujawnione w księdze wieczystej, a niezgodność jej ze stanem stwierdzonym postanowieniem o zasiedzeniu ujawniła się dopiero w chwili wydania tego postanowienia.

Wniosek o zasiedzenie działki (...) został złożony w dniu 25 maja 2010 roku i zarejestrowany pod sygnaturą II Ns 742/10. Wnioskodawcą był R. K. (1), zaś uczestnikami F., Z. i K. K. (5) oraz Miasto Ł. (gdyż sprzedaż udziału nastąpiła dopiero 16.08.2010 roku). Postanowieniem z dnia 6 lipca 2010 roku wydanym w sprawie II Ns 742/10 wniosek o zasiedzenie został przekazany na podstawie art. 618 kpc do sprawy II Ns 1924/09. Dopiero postanowieniem z dnia 9 grudnia 2010 roku, wysłanym przez Sąd w sprawie II Ns 1924/09 15 grudnia 2010 roku, A. K. (1) został wezwany do udziału w sprawie II Ns 1924/09, do której uprzednio połączono sprawę o zasiedzenie.

W dniu 12 lipca 2010 roku Miasto Ł. złożyło odpowiedź na wniosek o zasiedzenie w sprawie II Ns 742/10. Mimo to, w piśmie z 20 lipca 2010 roku Miasto Ł. informując A. K. (1) o dacie zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nie poinformowała o tym wniosku.

(akt notarialny- k. 82- 87, protokół rokowań- k. 78- 81, pismo pełn. A. K.- k. 225 zał. akt dot zbycia udziału, pismo pełn. Miasta Ł.- k. 238 zał. akt dot zbycia udziału, dane spraw II Ns 742/10 i II Ns 1924/09 w systemie C., pismo pełn. A. K. k. 474 i 475; pismo Miasta Ł. do A. K. (1) k. 208 zał. akt dot zbycia udziału)

A. K. (1) poczynił nakłady na działkę (...) w okresie przed i po nabyciu udziału w działce (...) od Miasta Ł. (16.08.2010 roku). Nie da się ustalić zakresu nakładów poczynionych przed zakupem od zakresu nakładów poczynionych po zakupie. Sam A. K. (1) nie jest w stanie rozdzielić tych nakładów. Daty faktur na zakup materiałów na remont nie pozwalają ustalić okresu czynienia nakładów, gdyż co oczywiste nakłady przy wykorzystaniu materiałów są czynione po nabyciu materiałów. A. K. (1) dokonał gruntownego remontu pomieszczeń jakie zajął wraz z partnerką (trzy pokoje, kuchnia, łazienka), pomalował łazienkę, z której korzysta F. K. (1), założył karton- gips we wspólnym korytarzu, pomalował podłogi w pomieszczeniach zajmowanych przez F. K. (1). Nadto podłączył kanalizację, wymienił piec oraz grzejniki. Wymienił instalację elektryczną. A. K. (1) ustalił z F. K. (1), że zamieszka na nieruchomości. Nie nabył wtedy jeszcze udziału w nieruchomości od Miasta Ł.. F. K. (1) miała na niego przenieść swój udział, a A. K. (1) miał nabyć udział od Miasta Ł.. Nie było ustalane, jaki ma być zakres remontu, ale F. K. (1) zgadzała się także na remonty. K. K. (1), ojciec A. K. (1) zgadzał się i na zamieszkanie na nieruchomości i remonty. R. K. (1) i Z. K. zostali poinformowani przez F. K. (1) o zamiarze zamieszkania na nieruchomości przez A. K. (1) oraz o remontach i się nie sprzeciwiali. R. K. (1) był 2 razy na nieruchomości.

(rachunki i faktury- k. 96- 169 oraz k. 177- 251, zestawienie wydatków na kwotę 52216,10 zł- k. 173- 176, płyta cd ze zdjęciami obejmującymi przebieg remontu- k. 391; przesłuchanie F. K.- k. 436- 438, R. K.- k. 438- 440, A. K.- k. 440- 442a, zeznania świadków: J. P.- k. 399- 400, D. T.- k. 402- 403, H. F.- k. 434- 436)

Wartość nakładów A. K. (1) na działkę (...) bez wyliczenia wartości jego pracy wynosi 43900 zł. Kwota ta obejmuje nakłady dokonane przed i po nabyciu udziału przez A. K. (1) od Miasta Ł.. Wartość ta to różnica, o jaką wzrosła wartość nieruchomości oznaczonej numerem działki (...). Wartość nakładów z uwzględnieniem wartości pracy A. K. (1) to 47000 zł.

(opinie biegłej z zakresu (...). Domagały- k. 547- 576, 661- 663, 684- 693, 726- 728)

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie bezumowne z nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) przez A. K. (1) za okres 1 września 2010 roku- 31 maja 2016 roku wynosi 29118 zł, zaś za okres 1 czerwca 2016 roku- 31 marca 2017 roku wynosi 4077 zł.

(opinie biegłego z zakresu czynszu J. K.- k. 591- 616 i 730- 736)

F. K. (1) pobiera emeryturę w wysokości netto 1800 zł. Spłaca K. K. (1) miesięcznie kwotą 465 zł w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem działki (...). Nie miała obowiązku spłacić pozostałych współwłaścicieli. Do spłaty pozostało 1700 zł (6350 zł- 4650 zł). Na nieruchomości ze współwłaścicieli zamieszkują wyłącznie F. K. (1) i A. K. (1).

(przesłuchanie wnioskodawczyni i uczestników- k. 757- 758)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w przedmiocie wniosku o zniesienie współwłasności stanowi art. 210 kc, zgodnie z którym każdy współwłaściciel może żądać zniesienia współwłasności. Zasadniczą i mającą pierwszoplanowe znaczenie w sprawie kwestią było rozstrzygnięcie skuteczności zasiedzenia nieruchomości wobec A. K. (1). Zgodnie z art. 618§1 kpc, w sprawie o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga spory o prawo własności. Nie ma znaczenia forma, w jakiej taki spór został zgłoszony do rozstrzygnięcia (żądanie ustalenia, zarzut). Aktualnie w księdze wieczystej działki (...) wpisani są F. K. (1) i spadkobiercy J. K. (1) wskutek stwierdzenia zasiedzenia tej działki przez F. i J. K. (1) z dniem 1 października 2005 roku, a więc według treści księgi wieczystej współwłaścicielem nie jest A. K. (1), który nabył udział 1/2 w działce (...) (a więc i w działce (...), która jest fizyczną częścią działki (...)) od Miasta Ł.. Zgodnie z art. 5 ustawy o

księgach wieczystych i hipotece, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność (rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Jak stanowi art. 6§1 tej ustawy, rękojnia nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze; w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (§2 art. 6). Jak stanowi art. 7 kc, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Oznacza to, że na osobie, która wywodzi skutki prawne z twierdzenia, że druga strona działała w złej wierze spoczywa ciężar udowodnienia działania w złej wierze. A. K. (1) czynnością prawną odpłatną nabył 16 sierpnia 2010 roku udział 1/2 w działce (...) (290/8) od Miasta Ł., wpisanego jako właściciel w księdze wieczystej. Spełnia zatem przesłanki ochrony rękojnią wiary publicznej księgi wieczystej z art. 5 cyt. ustawy i korzysta z domniemania dobrej wiary z art. 7 kc. Zatem na osobach kwestionujących jego dobrą wiarę tj. F. K. (1), R. K. (1) i M. K. (1) (następcy Z. K., który zarzucił złą wiarę) spoczywał ciężar udowodnienia działania A. K. (1) w złej wierze. Osoby te nie zaproponowały w toku postępowania żadnych dowodów w tym zakresie. Nie zostały zgłoszone wnioski dowodowe osobowe, zgłoszone zaś wnioski z dokumentów nie mogły doprowadzić do ustalenia, że A. K. (1) działał w złej wierze w rozumieniu art. 6§2 ukwih. Przeciwnie, dokumenty, które zostały przytoczone wyżej w ramach ustaleń stanu faktycznego, związanego z nabyciem udziału oraz z korespondencją między Miastem Ł. a A. K. (1) przed i po nabyciu udziału wynika, że A. K. (1) nie wiedział i nie mógł się dowiedzieć o tym, że toczy się postępowanie o zasiedzenie. Trzeba wskazać, że wniosek o zasiedzenie został złożony 22 maja 2010 roku, a nabycie udziału było 16 sierpnia 2010 roku, a więc A. K. musiałby dowiedzieć się w tym okresie o wniosku o zasiedzenie. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że przed zbyciem udziału o wniosku wiedziało Miasto Ł., które jednak nie poinformowało o tym fakcie A. K.. Więcej, w piśmie z 20 lipca 2010 roku dotyczącego ustalenia terminu sporządzenia aktu notarialnego nie informowało A. K. o sprawie o zasiedzenie, mimo że pismem z 12 lipca 2010 roku jako uczestnik postępowania o zasiedzenie złożyło odpowiedź na wniosek. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na dwie koncepcje jakie widać w orzecznictwie i doktrynie dotyczące sytuacji, w której toczy się postępowanie dotyczące własności, np. o zasiedzenie, tzn. czy wiedza o takim postępowaniu, które może zmienić stan prawny wyłącza dobrą wiarę nabywcy prawa od osoby wpisanej w księdze wieczystej, która może wskutek takiego postępowania utracić zbywane prawo, czy też jej nie wyłącza. I tak, według koncepcji pierwszej, sama wiedza o toczących się postępowaniach sądowych lub administracyjnych odnośnie do nabywanej nieruchomości nie uzasadnia automatycznie przypisania nabywcy złej wiary, zwłaszcza gdy dotyczy spraw o wysokim stopniu sporności lub skomplikowania (B. Jelonek-Jarco, w: Ustawa..., s. 201; S. Rudnicki, Głosa do wyroku SN z 21 listopada 2000 r., I CKN 1014/2000, s. 101 i n. - glosa krytyczna). Według drugiej- takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 21 listopada 2000 r., I CKN 1014/2000, LexisNexis nr (...), OSNC 2001, nr 5, poz. 76: „Rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy prawa własności lokalu i udziału w wieczystym użytkowaniu gruntu objętego przepisami dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział on, że toczy się postępowanie administracyjne z wniosku byłych właścicieli o przyznanie im wieczystego użytkowania gruntu”. Przy przyjęciu pierwszej koncepcji w ogóle nie może być mowy o działaniu przez A. K. w złej wierze, bo nawet gdyby od 22 maja do 16 sierpnia dowiedział się lub mógł dowiedzieć o wszczęciu postępowania o zasiedzenie w sprawie II Ns 742/10 (czego Sąd nie przyjmuje), to nie wyłączałyby to jego dobrej wiary. W świetle zaś drugiej koncepcji, mając na uwadze ustalony stan faktyczny, także nie można zarzucić A. K. działania w złej wierze, gdyż o ile o sprawie o zasiedzenie wiedział zbywca udziału, to brak jest jakiegokolwiek dowodu na to, że tę wiedzę przekazał A. K.. Zatem zasiedzenie nie jest skuteczne wobec A. K., co oznacza, że pozostał on współwłaścicielem działki w 1/2 części, zaś F. K. (1) w 5/16, a R., K. i M. K. (2) po 1/16. Dlatego Sąd w ramach rozstrzygnięcia sporu o własność takie udziały ustalił w punkcie 1. postanowienia. Wartość działki została ustalona niespornie, co już wskazywano, zatem także w tym punkcie oznaczono tak wartość nieruchomości.

Sposób zniesienia współwłasności wskazany w punkcie 2. postanowienia także został niespornie ustalony.

Z uwagi na to, że nieruchomość została przyznana F. K. w całości, a spłaty zrzekł się wyłącznie R. K., zrodziło to po jej stronie obowiązek spłaty na rzecz A., M. i K. K. (1), stosownie do udziałów, tj. odpowiednio 45000 zł (8/16x 90000 zł) oraz po (...) z (1/16x 90000 zł). Z uwagi na wniosek pełnomocnika wnioskodawczyni o rozłożenie spłaty na raty roczne,

uwzględniając sytuację materialną wnioskodawczyni oraz okoliczność, że pozostała jej spłata 1700 zł z poprzedniej sprawy o zniesienie współwłasności, także to, że wniosek o rozłożenie na raty obejmował ustalenie pierwszej raty na koniec tego roku (i kolejnych na koniec kolejnych lat) i datę wydania postanowienia oraz ewentualny okres jego uprawomocnienia w razie jego zaskarżenia, ustalono płatność pierwszej raty na 2 miesiące po uprawomocnieniu się postanowienia, który to termin powinien nadejść właśnie około końca tego roku. Sąd z uwagi na treść art. 624 kpc nakazał jednocześnie A. K. wydanie nieruchomości wnioskodawczyni, skoro część tej nieruchomości nie jest we władaniu wnioskodawczyni, ale A. K.. Ustalono termin wydania na zgodny z terminem płatności pierwszej raty spłaty na rzecz A. K.. Z uwagi na to, że zniesieniu podlegała rzecz będąca współwłasnością A. K., nie miały zastosowania przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów w zakresie orzekania o lokalu socjalnym, skoro ustawa ta nie dotyczy współwłaścicieli, ale osób mających inny tytuł do nieruchomości, którą mają obowiązek opuścić, niż własność albo nie mają żadnego tytułu do nieruchomości.

Ustalenie, że A. K. jest współwłaścicielem nieruchomości skutkowało obowiązkiem rozpoznania jego żądania z tytułu nakładów, w oparciu o art. 618 kpc, zgodnie z którym Sąd w sprawie o zniesienie orzeka także o rozszerezeniach z tytułu posiadania rzeczy. W sprawie zachodzi okoliczność polegająca na tym, że część nakładów A. K. poczynił po nabyciu udziału w nieruchomości, a więc co do nich nie ma wątpliwości co do tego, że podlegają rozliczeniu w tej sprawie. Część jednak poczynił przed nabyciem udziału, nie mając tytułu własności do nieruchomości. jednocześnie nie udało się ustalić zakresu nakładów poczynionych przed i po 16 sierpnia 2010 roku. Powstaje zatem pytanie, czy można rozliczyć w tej sprawie nakłady poczynione przez A. K. w okresie, kiedy nie był właścicielem. W ocenie Sądu tak. Należy tu odwołać się przez analogię do orzecznictwa dotyczącego rozliczania nakładów w sprawie o podział majątku. W takich sprawach bowiem co do zasady można rozliczać wyłącznie nakłady z majątku wspólnego na osobiste i odwrotnie, nie jest natomiast dopuszczalne orzekanie o nakładach pomiędzy majątkami osobistymi; orzecznictwo dopuszcza jednak rozstrzyganie co do nakładów z majątku osobistego na osobisty, jeżeli z majątku osobistego (albo na taki majątek) były także czynione nakłady z majątku wspólnego (albo na taki majątek). Uznaje się bowiem, że konieczne jest globalne rozstrzygnięcie, jeżeli np. na majątek osobisty małżonka był czyniony nakład zasilany z majątku wspólnego, jaki i osobistego drugiego małżonka. Skoro A. K. czynił nakłady przed i po nabyciu udziału w nieruchomości, nakłady miały jeden cel, co więcej nie można wyodrębnić, jakie z nich były czynione przed, a jakie po nabyciu. Co do nakładów czynionych po nabyciu, podstawą ich żądania jest art. 226 kc, który stanowi że można domagać się zwrotu nakładów użytecznych (innych niż konieczne), jeżeli zwiększają one wartość rzeczy. Jak wskazano w ramach opinii biegłej, wartość nieruchomości wskutek poczynienia nakładów wzrosła właśnie o 43900 zł. Okoliczność, że nakłady powinny być zwrócone dopiero po zwrocie rzeczy właścicielowi nie ma znaczenia, skoro z tej podstawy rozliczeniu podlegają nakłady A. K. dokonane przez niego jako właściciela i chodzi o rozliczenie nakładów między współwłaścicielami, a ponadto Sąd nakazał A. K. wydanie nieruchomości, zatem w tym samym orzeczeniu rozstrzygnięto o wydaniu rzeczy F. K.. Upływa czasu między wyceną nakładów a wydaniem rzeczy nie ma znaczenia, gdyż opinia w tym zakresie nie traci aktualności, a stwierdza okoliczność istotną z punktu widzenia zasadności żądania w świetle art. 226 kc w postaci zwiększenia wartości nieruchomości. Więcej problemów wiąże się z nakładami poczynionymi przed zakupem udziału przed A. K.. Po pierwsze wskazać należy, że Miasto Ł. 1 października 2005 roku utraciło własność, zatem w okresie, kiedy A. K. czynił nakłady przed 16.08.2010 rokiem i wprowadzał się na nieruchomość nie mogło decydować o nieruchomości. Ma to bardzo istotne znaczenie, gdyż w ramach ustaleń, czy A. K. posiadał przed tą datą nieruchomość z użyczenia trzeba by ustalać, czy do zawarcia takiej umowy potrzebna była zgoda Miasta Ł., czy nie. Przeważa stanowisko, że zawarcie umowy użyczenia jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, a więc dla jej skutecznego zawarcia potrzebna byłaby zgoda wszystkich współwłaścicieli, a więc także Miasta Ł.. Zresztą nawet gdyby przyjąć, że użyczenie jest czynnością zwykłego zarządu dla jej zawarcia konieczna byłaby zgoda Miasta Ł., skoro dla takiej czynności konieczna jest zgoda większości współwłaścicieli, a Miasto Ł. miało 1/2 udziału. Zatem od 1 października 2005 roku do 16 sierpnia 2010 roku (nabycie udziału 1/2 udziału przez A. K. chronionego ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych), współwłaścicielami byli F., K., Z. i R. K. (3). Z ustaleń faktycznych wynika, że zawarta została z nimi wszystkimi w sposób dorozumiany umowa użyczenia. Jak trafnie wskazał pełn. A. K. rodzi to uprawnienie A. K. o zwrot nakładów na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, które stosuje się do nakładów poczynionych przez biorącego w użyczenie (art. 753§2 w zw. z art. 713 kc). Zgodnie z tymi przepisami nakłady winny być zwrócone, jeżeli były uzasadnione. Skoro A. K. za zgodą ówczesnych współwłaścicieli czynił nakłady, a następnie

zamieszkał w nieruchomości należy przyjąć, że nakłady poczynione w takich okolicznościach były uzasadnione. Trzeba mieć na uwadze okoliczności towarzyszące tym zdarzeniom, a więc perspektywę nabycia przez A. K. nie tylko udziału Miasta Ł. w nieruchomości, ale także F. K. i pozostałych współwłaścicieli, aby A. K. stał się wyłącznym właścicielem, ustalenia rodzinne, że A. K. wprowadza się, aby opiekować się babcią- F. K., wreszcie A. K. miał się osiedlić na nieruchomości i temu służyły nakłady, które także rozciągały się na część zajmowaną przez F. K. i części wspólne. W ocenie Sądu nie było podstaw do rozliczania nakładów z uwzględnieniem wartości pracy A. K. (wówczas nakłady to 47000 zł; bez kosztów pracy 43900 zł). Jest tak dlatego, że przy rozliczaniu nakładów między współwłaścicielami (okres po nabyciu udziału przez A. K.) w świetle orzecznictwa nie ma podstaw do uwzględniania jako nakładu wartości pracy współwłaściciela (lub jego rodziny). Jak wskazano, nie można wyodrębnić, jaka część nakładów była poczyniona w czasie, kiedy A. K. był już współwłaścicielem, a jaka wcześniej, zatem nie można ustalić tych nakładów jakie wiązały się z pracą osobistą A. K., a były dokonane po 16.08.2010 roku, więc nie jest udowodniona wartość nakładów ponad kwotę 43900 zł. A. K. żądał zapłaty stosunkowej części nakładów od F. K. oraz R. i M. K., wskazując udziału jakie te osoby miałyby, gdyby nabycie przez zasiedzenie było skuteczne wobec A. K. (bo odpowiednio liczone od udziałów $\frac{5}{8}$ i $2 \times \frac{1}{8}$), co stanowi wewnętrzną sprzeczność w stanowisku A. K., który z kolei twierdził, że zasiedzenie jest wobec niego skuteczne, zatem winien żądać rozliczenia nakładów stosownie do udziałów w sytuacji nieskuteczności zasiedzenia wobec niego (a więc odpowiednio $\frac{5}{16}$ i $2 \times \frac{1}{16}$)- abstrahując w tym momencie od sposobu zniesienia współwłasności, który determinuje całkiem inne orzeczenie w tym względzie, o czym niżej. Otóż skoro nieruchomość ma otrzymać na wyłączną własność F. K. (z nakładami), to nie ma podstaw do zasądzania zwrotu nakładów od tych współwłaścicieli, którzy tej nieruchomości nie otrzymają. W okolicznościach sprawy winna jej zwrócić wyłącznie F. K.. Jednocześnie Sąd był związany żądaniem zapłaty określonej kwoty tj. 32635 zł od F. K.. Z podanych względów Sąd zasądził od F. K. od A. K. taką kwotę tytułem nakładów i oddalił żądanie w stosunku do R. i M. K. (1). Z podanych wyżej powodów Sąd rozłożył tę kwotę na 5 rat rocznych.

Przez pełnomocnika wnioskodawczyni i R. K. został zgłoszony zarzut potrącenie. Nie był one jednak skuteczny z kilku przyczyn. Po pierwsze jak ustalono, w żadnym okresie A. K. nie korzystał z nieruchomości bezumownie. Wniosek dowodowy z biegłego na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia został zgłoszony za okres od 1 września 2010 roku, a więc za okres, kiedy A. K. był już współwłaścicielem. Przede wszystkim jednak zarzut nie został prawidłowo zgłoszony w tym sensie, że nie mógł wywołać zamierzonego skutku. Jak się przyjmuje w orzecznictwie i doktrynie, jedną rzeczą jest zarzut potrącenia, a drugą dokonanie potrącenia, jako czynności materialno prawnej. Pełnomocnik podnoszących zarzut ograniczył się do podniesienia zarzutu potrącenia, nie wykazując dokonania potrącenia (złożenia oświadczeń materialno prawnych przez A. i R. K. A. K. (1)), nie wykazał wymagalności wierzytelności zgłoszonej do potrącenia (jako nieterminowa stałaby się wymagalna wskutek wezwania do zapłaty, czego nie dokonano, a przynajmniej nie wykazano). Skoro żądanie nie przekształciło się w żądanie kwotowe, a jedynie zostało zgłoszone w ramach zarzutu potrącenia (które w razie uwzględnienia skutkowałoby wyłącznie wzajemnym skompensowaniem wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej), nie było podstaw do odnoszenia się do niego w orzeczeniu, poprzez jego oddalenie.

Z uwagi na treść art. 520§1 kpc Sąd ustalił, że każdy z uczestników ponosi swoje koszty postępowania. Poza kosztami wynagrodzenia pełnomocników koszty ponieśli: wnioskodawczyni i A. K. w postaci zaliczek na wynagrodzenie biegłych po 1500 zł, A. K. 2000 zł opłaty od pozwu w sprawie II C 884/12.

W sprawie Skarb Państwa wyłożył tymczasowo koszty w postaci części opłaty od pozwu w sprawie II C 884/12- 611 zł, kosztów biegłych: 108,51 zł (k. 579), 2992,92 zł (k. 619), 181,98 (k. 665), 2452,79 zł (k. 696), 142,66 zł (k. 739), 620,17 zł (k. 739). W zasadzie koszty winny zostać rozliczone między wnioskodawczynią i F. K., gdyż spór koncentrował się między tymi dwiema osobami. Z uwagi na sytuację materialną wnioskodawczyni i obciążenie jej obowiązkiem spłaty i zwrotu nakładów Sąd nie obciążał jej kosztami. Z uwagi na sytuację A. K. (obciążenie zadłużeniami i wysokość dochodów oraz odroczenie płatności na jego rzecz spłaty i zwrotu nakładów), Sąd także tego uczestnika nie obciążał kosztami.