

POSTANOWIENIE

Dnia 11 stycznia 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Justyna Stelmach

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku P. W. (1) i B. W. (1)

z udziałem A. B. (1) i A. B. (2)

o częściowe zniesienie współwłasności

postanawia:

1) ustalić, że współwłaścicielami nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych: nr (...) w obrębie G-16 położonej w Ł. przy ulicy (...) oraz nr 55 w obrębie G-16 położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 0,0443 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) o wartości 276.000 zł (dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych) są:

a) B. W. (1) w 4/9 (czterech dziewiątych) części,

b) P. W. (1) w 4/9 (czterech dziewiątych) części,

c) A. B. (1) w 1/18 (jednej osiemnastej) części,

d) A. B. (2) w 1/18 (jednej osiemnastej) części;

2) znieść częściowo współwłasność nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych: nr (...) w obrębie G-16 położonej w Ł. przy ulicy (...) oraz nr 55 w obrębie G-16 położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 0,0443 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) o wartości 276.000 zł (dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych) w ten sposób, że:

a) udział 1/18 (jednej osiemnastej) części nieruchomości należący do A. B. (1) przekazać na własność P. W. (1),

b) udział 1/18 (jednej osiemnastej) części nieruchomości należący do A. B. (2) przekazać na własność P. W. (1);

3) zasądzić od P. W. (1) na rzecz A. B. (1) tytułem spłaty kwotę 15.333,33 zł (piętnaście tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze) płatną w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uprawomocnienia się postanawiania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;

4) zasądzić od P. W. (1) na rzecz A. B. (2) tytułem spłaty kwotę 15.333,33 zł (piętnaście tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze) płatną w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uprawomocnienia się postanawiania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;

- 5) oddalić roszczenia uczestników A. B. (2) i A. B. (1) (w tym w ramach ich następstwa prawnego po J. B.) o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości;
- 6) zasądzić od A. B. (2) na rzecz P. W. (1) kwotę 51,64 zł (pięćdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu wydatków na nieruchomość;
- 7) zasądzić od A. B. (1) na rzecz P. W. (1) kwotę 51,64 zł (pięćdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu wydatków na nieruchomość;
- 8) oddalić roszczenia wnioskodawców P. W. (1) i B. W. (1) o rozliczenie nakładów i wydatków w pozostałej części;
- 9) obciążyć A. B. (1) obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi kwoty 3.022,05 zł (trzy tysiące dwadzieścia dwa złote pięć groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków;
- 10) obciążyć A. B. (2) obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi kwoty 3.022,05 zł (trzy tysiące dwadzieścia dwa złote pięć groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków;
- 11) ustalić, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt VIII Ns 262/20

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28 maja 2013 roku wnioskodawcy P. W. (1) i B. W. (1) wnieśli o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) poprzez przyznanie P. W. (1) udziału należącego do J. B. ze spłatą uczestnika w kwocie 25.000 zł, wnosząc nadto o podział tak uzyskanej współwłasności zgodnie z posiadanymi wówczas udziałami i przyznanie na własność B. W. (1) dwóch lokali na parterze budynku dwukondygnacyjnego, składających się z 4 pomieszczeń, zaś P. W. (1) dwóch lokali na pierwszym piętrze budynku dwukondygnacyjnego składającego się z 4 pomieszczeń oraz o pozostawienie we współwłasności części budynku, z których właściciele korzystają wspólnie tj. klatki schodowej, strychu, podwórka i komórki. Nadto, wnieśli oni o zobowiązanie J. B. do wydania P. W. (1) przyznanej mu na własność części nieruchomości, a także o obciążenie wszystkich współwłaścicieli kosztami postępowania proporcjonalnie do wielkości ich udziałów w nieruchomości.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy wskazali, iż B. W. (1) jest współwłaścicielką nieruchomości w 4/9 części, P. W. (1) w 4/9 części, zaś J. B. w 1/9 części. Nieruchomość składa się z pięciu lokali mieszkalnych, z których korzystają poszczególni właściciele oraz z części budynków z których właściciele korzystają wspólnie – w ramach podziału quoad usum. P. W. (1) chciał również zmodernizować dach i dokonać przyłączenia centralnego ogrzewania do budynku, jednak zgodnie z obowiązującymi przepisami, aby wykonać te prace należy uzyskać zgodę wszystkich współwłaścicieli, zaś J. B. nie interesuje się nieruchomością, nie odpowiada na kierowanego do niego pisma, nie odbiera telefonów. Wskazano również, że uczestnik nie jest zainteresowany partycypowaniem w kosztach utrzymania nieruchomości.

(wniosek k. 2-4)

Uczestnik J. B. nie złożył odpowiedzi na wniosek, ale na rozprawie w dniu 29 października 2013 roku, przez pełnomocnika, wskazał, że przyłącza się do wniosku, co do zasady, lecz nie jest zainteresowany spłatą. Akceptuje on podział fizyczny nieruchomości polegający na wydzieleniu samodzielnych lokali i chciałby taki lokal uzyskać. Podczas swoich informacyjnych wyjaśnień wskazał on, że chciałby otrzymać to, co faktycznie kupił tzn. chciałby on otrzymać lokal składający się z dwóch pomieszczeń, czyli pokoju i kuchni. Chciałby otrzymać lokal na piętrze składający się z pomieszczeń usytuowanych po prawej stronie, patrząc od klatki schodowej. Podał, że w ogóle nie ma dostępu do nieruchomości, ponieważ zostały wymienione klucze do bramy i furtki. Wskazał też, że część strychu jest zagospodarowana i przydzielona do jednego z mieszkań na górze.

Wnioskodawczyni B. W. (1) wskazała, że uczestnik zajmuje większą powierzchnię nieruchomości niż należąca mu z tytułu udziału we współwłasności.

(protokół k. 64-66)

Pismem z dnia 13 października 2014 r. (złożonym na rozprawie w dniu 14 października 2014 r.) uczestnik, przez zawodowego pełnomocnika, sprecyzował stanowisko i wniósł m. in. o:

- 1) zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnych własności lokali i przyznanie na wyłączną własność uczestnika lokalu mieszkalnego położonego na I piętrze budynku i składającego się z pomieszczeń opisanych w załączniku nr 2 do opinii biegłego (k. 74-84) jako kuchnia /23/, wc /24/, hall /22/, pokój /25/ oraz komórkę w budynku gospodarczym,
- 2) dokonanie oszacowania powstałych w wyniku zniesienia współwłasności lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi i zasądzenie odpowiednich spłat i dopłat wynikających z udziałów współwłaścicieli,
- 3) przy wycenie wartości samodzielnych lokali, uwzględnienie nakładów P. U. na lokal, którego przyznania domagał się uczestnik, które to roszczenia scedowała na uczestnika J. B. tj.: doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej na I Piętro, strych, urządzenie dwóch łazienek, podwieszane sufity, instalacja elektryczna, zabudowa kuchni, ogrodzenie betonowe, wyłożenie płytami podwórka, klomb, wymiana okien, okna dachowe na części strychu,
- 4) zgłoszono roszczenie o rozliczenie z tytułu dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawców z nieruchomości w postaci dochodów z usytuowania reklam na terenie nieruchomości i wniósł o zobowiązanie wnioskodawców do złożenia umów na posadowienie reklam/billboardów. Kwota roszczenia miała być sprecyzowana po przedstawieniu dokumentów określających dochody z tego tytułu,
- 5) zgłoszono roszczenie z tytułu pozbawienia uczestnika posiadania części nieruchomości w kwocie po 400 zł miesięcznie tj. od listopada 2012 r. do chwili obecnej kwotę 9.200 zł.

(pismo uczestnika k. 120-121)

Pismem z dnia 31 października 2014 r. wnioskodawcy, przez pełnomocnika, zmodyfikowali wniosek w ten sposób, że wnieśli o zniesienie współwłasności poprzez zobowiązanie J. B. do przeniesienia swojego udziału we współwłasności na P. W. (1) z obowiązkiem spłaty w kwocie 25.000 zł w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia, pozostawienie nieruchomości we współwłasności wnioskodawców gdzie udział B. W. (1) wynosi 4/9 części, a udział P. W. (1) 5/9 części. Wnioskodawcy wnieśli również o zasądzenie od uczestnika na ich rzecz solidarnie kwoty 389 zł wraz z odsetkami ustawowymi za w przypadku opóźnienia w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia, stanowiącej ciężar utrzymania nieruchomości za okres od 2 października 2012 roku do 18 października 2012 roku (wydatków w postaci podatku od nieruchomości, ubezpieczenia domu, faktura VAT (...), faktura VAT (...) w części odpowiadającej udziałowi uczestnika).

(pismo k. 129-131)

Pismem z dnia 26 listopada 2014 r. uczestnik podtrzymał dotychczasowe stanowisko i przyłączył się do wniosku o rozliczenie między współwłaścicielami kosztów utrzymania nieruchomości wraz z zyskami po stronie wnioskodawców.

(pismo k. 151-153)

Pismem z dnia 10 lutego 2017 roku wnioskodawczy, przez pełnomocnika zgłosili do rozliczenia nakłady poczynione na nieruchomości w ostatnich 4 latach:

- a) podatek od nieruchomości - 1.664 zł,

- b) opłata na rzecz (...) 480 zł,
- c) wywóz śmieci – 576 zł,
- d) prąd – 337,57 zł,
- e) zakupy papy oraz lepika do dachu - 238,74 zł,
- f) wykreślenie wierzycieli z księgi wieczystej – 1.300 zł,
- g) ubezpieczenie nieruchomości – 1.133,43 zł,

Razem: 5.729 zł.

(pismo k. 375-377)

Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2020 roku na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. zawieszono postępowanie z dniem 17 lipca 2019 roku z uwagi na śmierć uczestnika J. B. i podjęto postępowanie w sprawie z udziałem jego następców prawnych tj. A. B. (1) i A. B. (2).

(postanowienie k. 660, protokół dziedziczenia k. 663-667, akt zgonu k. 668)

Nowi uczestnicy nie złożyli odpowiedzi na wniosek.

Na rozprawie w dniu 20 listopada 2020 roku wnioskodawcy przez pełnomocnika wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości o wartości z ostatniej opinii biegłych na kwotę 323 tysiące złotych, przy spłacie na rzecz obu uczestników wynosiłoby 18.277,50 zł dla każdego z nich w terminie 14 dni.

Pełnomocnik uczestników podniósł, iż uczestnicy chcieliby spłaty za 28 m² własności J. B. po 5.000 zł za m² oraz zapłaty za niemożność korzystania z nieruchomości w okresie 96 miesięcy po 2.000 zł miesięcznie i za niemożność korzystania z parkingu w okresie 96 miesięcy po 200 zł miesięcznie.

(protokół k. 695-697v.)

Pismem z dnia 28 grudnia 2020 r. uczestnicy, przez pełnomocnika, wnieśli o przyznanie udziału w wysokości 1/9 na rzecz wnioskodawców z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestników w następujący sposób:

- 1) spłaty wartości nieruchomości w kwocie 140.000 zł (5.000 zł x 28 m²);
- 2) zapłaty za możliwość korzystania z nieruchomości w okresie 96 miesięcy, w wysokości 2.000 zł miesięcznie, a zatem łącznie kwoty 192.000 zł,
- 3) zapłaty za możliwość korzystania z parkingu w okresie 96 miesięcy, w wysokości 200 zł miesięcznie, a zatem łącznie 19.200 zł.

(pismo k. 717-717v.)

Na rozprawie w dniu 17 grudnia 2021 roku pełnomocnik wnioskodawców poparł wniosek o częściowe zniesienie współwłasności poprzez przyznanie udziału uczestników na rzecz P. W. (1) ze stosowną spłatą.

Pełnomocnik uczestników zajął stanowisko jak dotychczas, wniósł o nieuwzględnienie wniosku, ewentualnie o spłatę jak w ostatnich pismach procesowych, sprzeciwił się zniesieniu współwłasności.

(protokół k. 819-820v.)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko wnioskodawców i uczestników nie uległo zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Współwłaścicielami nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych: nr (...) w obrębie G-16 położonej w Ł. przy ulicy (...) oraz nr 55 w obrębie G-16 położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 0,0443 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) są: B. W. (1) w 4/9 części, P. W. (1) w 4/9 części, A. B. (1) w 1/18 części, A. B. (2) w 1/18 części.

Uczestnicy A. B. (1) i A. B. (2) są współwłaścicielami nieruchomości jako następcy prawni zmarłego J. B., który nabył udział 1/9 części we współwłasności przedmiotowej nieruchomości od P. U. na mocy umowy sprzedaży z dnia 8 października 2012 roku zawartej przed notariuszem E. S. (rep. A nr 6763/2012). W § 2 P. U. oświadczyła, że cały należący do niej udział wynoszący 1/9 część w opisanej nieruchomości sprzedaje za cenę 25.000 zł J. B., który udział ten kupił i dokonał nabycia będąc stanu wolnego. W § 1 umowy – w końcowej części tego postanowienia – P. U. oświadczyła, że w związku z posiadanym przez nią udziałem w nieruchomości w ramach podziału quoad usum istniejącym między współwłaścicielami od lat 30-tych XX wieku przysługuje jej prawo wyłącznego używania pokoju z kuchnią o powierzchni łącznej 35 m² znajdującego się na I piętrze po prawej stronie budynku mieszkalnego frontowego oraz strychu użytkowego znajdującego się po tej samej stronie, w którym znajdują się dwa pokoje o powierzchni łącznej 17 m² i łazienka o powierzchni około 6 m². Stawiający oświadczyli, że budynek frontowy, w którym znajduje się opisany lokal jest w złym stanie technicznym i wymaga przeprowadzenia kapitalnego remontu, związanego z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji, jak również naprawy dachu budynku.

(odpis KW k. 5-8, akt notarialny k. 22-24, protokół dziedziczenia k. 663-667)

Na opisanej nieruchomości znajduje się zabudowa w postaci zblokowanego mieszkalnego budynku piętrowego, niepodpiwniczonego, ze strychem użytkowym oraz budynku parterowego bez podpiwniczenia i bez poddasza jako przybudówki. Na terenie posesji znajduje się jeszcze ciąg parterowych budynków gospodarczych.

(wypis z karetki budynków k. 9-10, opinia K. H. k. 74-84, ustna opinia uzupełniająca K. H. k. 108-109)

Wraz z udziałem w przedmiotowej nieruchomości P. U. zbyła J. B. wyposażenie lokalu takie jak: kominek, wyposażenie dwóch łazienek, regały montowane na stałe, płyta grzewcza, zlewozmywak, drzwi. Co do tychże przedmiotów nie została zawarta odrębna umowa. To wyglądało w ten sposób, że po zawarciu umowy sprzedaży udziału, P. U. wraz z J. B. udali się na nieruchomość i sprzedająca pokazała J. B. wyposażenie, które pozostawia jako stały element wyposażenia.

Adaptacja strychu do „lokalu” po prawej stronie rozpoczęła się w 1998 r., a zakończyła w 2003 r. Prace te zostały wykonane bez uzyskania pozwolenia na budowę. W ramach wskazanego remontu wykonano: naprawę dachu, wymianę instalacji elektrycznej, doprowadzono wodę, urządzono łazienki, doprowadzono ogrzewanie od kominka, zamontowano kominek, położono gładzie, położono zielone płyty w łazienkach, zainstalowano zlewozmywaki, dokonano podziału strychu na 3 pomieszczenia, zamontowano dwa okna dachowe, wymieniono 2 okna w pokoju i jedno w kuchni na pierwszym piętrze. Remont ten nie był uzgadniany z pozostałymi właścicielami.

(zeznania P. G.-U. k. 171-173, zeznania A. Z. k. 191-194, oględziny nieruchomości k. 225-232)

J. B. otrzymał klucze do nieruchomości na początku listopada 2012 roku. Wtedy w obecności P. U. był na nieruchomości, gdzie trwała wyprowadzka. Następnie już po tym czasie J. B. nie miał dostępu do nieruchomości, ponieważ K. W. wymienił zamki. J. B. zwracał się do wnioskodawców na piśmie o udzielenie dostępu do nieruchomości, ale wnioskodawcy nie przychyliłi się do jego prośby. B. W. (1) nie widziała możliwości wpuszczenia J. B. na nieruchomość, ponieważ „nie było go do czego wpuścić” (k. 235) oraz istotne było dla niej również to, że uczestnik był spoza rodziny.

(zeznania K. W. k. 187-191, dowód z przesłuchania wnioskodawców k. 232-236, dowód z przesłuchania J. B. k. 236-238)

Uczestnicy A. B. (1) i A. B. (2) nie prosili wnioskodawców o udostępnienie nieruchomości.

(dowód z przesłuchania A. B. (1) i A. B. (2) – nagranie od 01:00:23 do 01:29:43 protokół z 20.11.2020 r. k. 696v.-697v.)

Podczas oględzin nieruchomości 2 lipca 2015 r. w budynku na 1. piętrze stwierdzono ślady przeciekania dachu takie jak:

- 1) zniszczenia podwieszanego sufitu (spadło kilka płyt sufitowych, ich resztki leżały na podłodze, były mokre, zaś pod miejscami, gdzie powinny być płyty postawiono skrzynki do których wpadała woda),
- 2) w pokoju z kominkiem i wykonanymi regałami na książki w lewym rogu między oknem a półkami stwierdzono ślady zalania, takie ślady stwierdzono również na części płyt sufitowych,
- 3) w pomieszczeniu ze ścianami pomalowanymi częściowo kolorem zielonym, częściowo kolorem niebieskim stwierdzono uszkodzenie sufitu będące skutkiem jego zalewania,
- 4) schody prowadzące z kuchni na strych prowadziły do otwartej przestrzeni znajdującej się pod skosem dachu, w głębi podparty był dach, który stopniowo się zarywał,
- 5) dach był wykonany z desek, w części niezagospodarowanej dachu stwierdzono, iż widoczne są przegniłe deski, w części zagospodarowanej był wykonany sufit z płyt kartonowych.

(dowód z oględzin nieruchomości k. 225-230)

Od 2012 roku budynek na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. uległ znacznemu pogorszeniu. Był on regularnie zalewany, ubytki w dachu pogłębiały się. Zawalił się sufit nad pierwszym piętrem w ten sposób, że wpadł on na pierwsze piętro, ściany zawilgotniały, podłogi przegniły. Zarwał się strop nad pierwszym piętrem po lewej stronie, ale strop po prawej stronie również zaczął się chylić ku upadkowi. W 2019 r. były w budynku przeprowadzone prace porządkowe, została usunięta polepa, która spadła z zawalonego stropu oraz belki stropowe, które spadły. Zostały zamontowane podpory stropu części, która się nie zawaliła. Ubytki dachu są widoczne nawet dla osób przechodzących ulicą, zauważyli je uczestnicy A. B. (1) i A. B. (2), którzy przechodzili obok nieruchomości.

(zdjęcia k. 25, k. 516-519, przesłuchanie B. W. – nagranie od 00:27:38 do 00:47:24 – protokół k. 557-558, przesłuchanie P. W. – nagranie od 00:47:24 do 01:08:52 – protokół k. 558-559 oraz nagranie od 00:32:24 do 01:00:23 – protokół k. 695v.-696v., dowód z przesłuchania A. B. (1) i A. B. (2) – nagranie od 01:00:23 do 01:29:43 protokół z 20.11.2020 r. k. 696v.-697v.)

Biegła A. K. (1) podczas oględzin wykonywanych na potrzeby opinii z 19 lipca 2017 r. stwierdziła, że budynek posadowiony na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wymaga kapitalnego remontu (wszystkie pomieszczenia tego budynku). Stwierdziła ona następujące wady budynku:

- 1) dach – przecieki, więźba i pokrycie dachu do kapitalnego remontu,
- 2) elewacja – widoczne rysy, pęknięcia i ubytki tynku oraz zawilgocenia,
- 3) rynny i rury spustowe – do uzupełnienia i wymiany,
- 4) tynki wewnętrzne – widoczne zalania, przegniłe maty trzcinowe, liczne ubytki tynku, powłoki malarskie bardzo zniszczone,
- 5) zniszczona instalacja elektryczna,

6) brak ogrzewania.

Na dzień sporządzenia opinii z 19 lipca 2017 r. istniała możliwość podziału fizycznego nieruchomości poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali w sposób szczegółowo wskazany w tej opinii.

W związku z pogorszeniem się stanu budynku w styczniu 2018 roku ustalono, iż strop nie może stanowić trwałej przeszkody, zatem jedyna możliwość wydzielenia lokali była taka, że 1 lokal obejmie budynek niższy (lokal (...)) wg opinii podstawowej) i lokal obejmujący cały budynek wyższy (lokal (...)/stych).

Po dokonaniu oględzin 5 kwietnia 2018 r. biegła A. K. (1) w opinii uzupełniającej z dnia 9 kwietnia 2018 r. stwierdziła znaczne pogorszenie stanu technicznego budynku wyższego (bardzo duże) oraz niższego (nieznaczne). Nastąpiła awaria stropu nad I piętrem (brak przegrody). Uszkodzenie dachu spowodowało przecieki wody na strop i jego awarię. Budynek wyższy nie nadaje się do użytkowania i stwarza zagrożenie wskutek awarii stropu, zmniejszenia sztywności dachu, dużych ubytków poszycia i pokrycia dachu w wielu miejscach). Budynek niższy ma także małe przecieki z dachu oraz pionowe rysy ścian zewnętrznych. Stan techniczny obu budynków nie pozwala na podjęcie czynności wyodrębnienia lokali, bowiem nie można określić, że istniejące przegrody są w dobrym stanie technicznym, co wiąże się także z określeniem udziałów w nieruchomości wspólnej.

(opinia biegłej A. K. k. 408-495, uzupełniająca opinia k. 521-522, uzupełniająca opinia k. 530-535).

Wartość nieruchomości wskutek pogarszającego się stanu technicznego budynku (budynków) na nim posadowionego malała. Na dzień 5 lutego 2016 roku wynosiła ona 329.000 zł. Na dzień 29 stycznia 2019 r. wartość tej nieruchomości wynosiła 301.000 zł, zaś aktualna wartość wynosi 276.000 zł.

(opinia biegłej J. G. k. 265-289v., opinia biegłej J. G. k. 567-597, opinia biegłej J. G. k. k. 740-773)

Aktualna rynkowa wartość nieruchomości wynosi 276.000 zł. Jak wskazano powyżej, wartość ta uległa pomniejszeniu, z uwagi na pogarszający się stan budynków na nieruchomości tj.:

- 1) usunięcie stropu w części ok. 1/2 powierzchni na pierwszym piętrze,
- 2) ugięcie i zawilgocenie stropu w pozostałej części nad pierwszym piętrem,
- 3) postępujące zawilgocenie, zagrzybienie, zmurszenie deskowania i konstrukcji dachu powodujące pogłębiające się ugięcie połączeń dachowych,
- 4) zawilgocenie i zmurszenie części stropu nad parterem budynku – po prawej stronie od wejścia do budynku od strony podwórka oraz w części frontowej budynku,
- 5) widoczne zacieki na sufitach i zmurszenie tynków w części parteru zarówno od prawej jak i lewej strony od wejścia,
- 6) postępujące zagrzybienie całego budynku z uwagi na brak ogrzewania oraz permanentne zalewanie,
- 7) częściowe ugięcie i zniszczenie podłóg w całym budynku,
- 8) rynny i rury spustowe uszkodzone,
- 9) coraz większe ubytki tynków zewnętrznych,
- 10) nowe przecieki z dachu w budynku niższym, miejscowe zmurszenie tynków oraz pionowe rysy ścian zewnętrznych.

Budynek wyższy stwarza zagrożenie z uwagi na awarię stropu, w części jego brak nad piętrem, w pozostałej części bardzo duże ugięcia nad piętrem jak i nad częścią parteru, pogłębiające się zmniejszenie sztywności dachu, duże ubytki

poszycia i pokrycia dachu w wielu miejscach. Wobec powyższego stan techniczny budynku dwukondygnacyjnego i budynku jednokondygnacyjnego jest awaryjny.

Jeśli chodzi o budownictwo typu - budowli posadowionych na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w zasadzie nie obserwuje się wzrostu cen nieruchomości ani spadków (największy wzrost cen dotyczy lokali mieszkalnych, gruntów atrakcyjnych dla deweloperów). Poziom cen dla tego typu budynków utrzymuje się na podobnym poziomie – chodzi o nieruchomości zabudowane zniszczonymi alajamieniczkami wybudowanymi przed II Wojną Światową. Cena nieruchomości jest niższa niż była z uwagi na degradację tkanki budowlanej, również z przyjęcia do porównania nowych nieruchomości (dobrani podlegały nieruchomości podobne, przedwojenne, w stanie do kapitalnego remontu lub rozbiórki).

Na dzień zamknięcia rozprawy (17 grudnia 2021 r.) cena rynkowa nieruchomości - 276.000 zł jest aktualna.

(pisemna opinia biegłej J. G. k. 740-773, ustna uzupełniająca opinia biegłej J. G. – nagranie od 00:05:07 do 00:14:57 – protokół k. 819v.-820)

P. W. (1) poniósł następujące koszty utrzymania nieruchomości:

- 1) 230,82 zł w dniu 22 września 2013 r. w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia nieruchomości (k. 383),
- 2) 232,95 zł w dniu 25 sierpnia 2014 r. w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia nieruchomości (k. 385),
- 3) 232,95 zł w dniu 20 sierpnia 2015 r. w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia nieruchomości (k. 386),
- 4) 232,95 zł w dniu 22 sierpnia 2016 r. w związku z zawarciem umowy ubezpieczenia nieruchomości (k. 387).

tj. łącznie 929,67 zł.

(potwierdzenia przelewów k. 383, 385-387, polisy k. 380-382, 384, 138-138v.)

P. W. (1) utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w kwocie około 4.000 zł na rękę. Ma on żonę, która pracuje w sklepie odzieżowym z wynagrodzeniem około 3.400 zł miesięcznie z którą znajduje się we wspólności majątkowej małżeńskiej. Posiada on oszczędności w kwocie około 100 tysięcy złotych. Wynajmuje on mieszkanie za co uiszcza kwotę 1.150 zł miesięcznie wraz ze wszelkimi opłatami, spłaca również kredyt w kwocie około 740 zł miesięcznie, jest to rata zmienna. Łączna kwota do spłaty kredytu wynosi około 112 tysięcy złotych.

(przesłuchanie wnioskodawcy – nagranie od 00:32:24 do 00:49:59 k. 695v.-696)

B. W. (1) utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w kwocie około 2.200 zł netto. Mąż wnioskodawczyni pracuje w ochronie, z czego zarabia około 3.500 zł na rękę. Obecnie wnioskodawczyni nie posiada oszczędności. Spłaca ona kredyt na działkę – 700 zł miesięcznie, do spłaty pozostało 15 tysięcy złotych. Mąż wnioskodawczyni również spłaca kredyt w miesięcznej racie 500 zł, do spłaty pozostało 10.000 zł.

(przesłuchanie wnioskodawczyni – nagranie od 00:49:59 do 01:00:23 k. 696v.)

A. B. (1) utrzymuje się z umowy o pracę, a w sezonie letnim z działalności gospodarczej – sprzedaży waty cukrowej, popcornu, balonów. Z tytułu umowy otrzymuje on kwotę ok. 3.300 zł miesięcznie. Z dodatkowej działalności zarobek uczestnika za cały sezon wyniósł około 7 tys. zł. Posiada on oszczędności w kwocie 160.000 zł. Uczestnik ma żonę, z którą jest we wspólności ustawowej małżeńskiej, pracuje ona w korporacji z czego uzyskuje wynagrodzenie w kwocie ok. 5.000 zł. Posiadają oni wspólny kredyt hipoteczny z miesięczną ratą 1.750 zł, łączna pozostała kwota do spłaty wyniosła 500.000 zł. Mieszka on w mieszkaniu z ogródkiem o powierzchni ok. 70 m².

(przesłuchanie A. B. (1) – nagranie od 01:00:23 do 01:12:05 k. 696v.- 697)

A. B. (2) utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w kwocie 2.200 zł netto. Ma on żonę, z którą jest we wspólności ustawowej małżeńskiej, pracuje ona w korporacji z czego uzyskuje wynagrodzenie w kwocie ok. 5.500 zł netto. Posiada on również mieszkanie o pow. 37 m². Uczestnik płaci alimenty na syna w kwocie ok. 700-750 zł miesięcznie. Spłaca on kredyt hipoteczny w kwocie ok. 600 zł miesięcznie, do spłaty pozostało ok. 120.000 zł. Żona spłaca pożyczkę gotówką.

(przesłuchanie A. B. (2) – nagranie od 01:12:05 do 01:29:43 k. 697-697v.)

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd opierał się na dowodach przedstawionych w nawiasach, których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu. Należy w tym miejscu poczynić zastrzeżenie, że wskutek upływu czasu i postępującej degradacji tkanki budynku niektóre z przeprowadzonych dowodów straciły na aktualności tj. przestały być istotne dla rozstrzygnięcia. I tak przede wszystkim wskutek upływu czasu opinia biegłej A. K. (1) w zakresie, w którym wskazywała ona na możliwości wydzielania lokali została pominięta przy rozstrzygnięciu (Sąd jedynie wskazała, iż wcześniej taka możliwość istniała), bowiem obecnie stan budynku stanowi niebezpieczeństwo dla potencjalnych użytkowników budynku i nie jest możliwy fizyczny podział budynku poprzez wyodrębnienie lokali. Jednocześnie nowi uczestnicy tj. A. B. (1) i A. B. (2) takim rodzajem podziału fizycznego nie byli zainteresowani, interesowała ich spłata, zaś na rozprawie w dniu 17 grudnia 2021 roku wskazali, za pośrednictwem pełnomocnika, iż sprzeciwiają się wnioskowi o częściowe zniesienie współwłasności.

Sąd pominął również w swoich ustaleniach zeznania świadków i dowód z przesłuchania wnioskodawców oraz uczestników w zakresie w jakim wypowiadali się oni na okoliczność zakresu korzystania przez P. U. z pierwszego piętra budynku przy ul. (...) w Ł., a także tego, kto finansował remont części budynku i strychu w latach 1998 -2003 r. Dotyczyło to świadków: J. Z. (1), P. U., K. W. i A. Z. (2). Zdaniem Sądu okoliczności te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Należy mieć bowiem na względzie fakt, iż J. B. nabył 1/9 udziału w przedmiotowej nieruchomości, nie zaś określony w niej lokal. W niniejszej sprawie budynek nie posiada wyodrębnionych lokali zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2021.1048 t.j.). Kwestia korzystania z nieruchomości w ramach podziału do używania (quoad usum) jest kwestią wtórną w stosunku do nabycia udziału. Zasadą w prawie polskim jest, iż nikt nie może przenieść na drugą więcej praw, aniżeli sama posiada (łac. nemo plus iuris in alio transferre potest quam ipse habet). niesporne było to, iż P. U. nie była właścicielką wyodrębnionego lokalu, a jedynie udziału. Co więcej, nie zostało udowodnione, jakoby doszło do skutecznej prawnie „zamiany lokali” – a właściwie sposobu korzystania z lokali – między J. Z. (2) a P. U., bowiem skoro miała być umowa quoad usum, do jej zmiany lub zniesienia potrzebna była zgoda wszystkich współwłaścicieli, gdyż co do zasady zawarcie takiej umowy jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd – 199 k.c. (por. postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 24 lutego 2014 r., III Ca 110/14, LEX nr 2129012). Zaś B. W. (1) (która była wtedy współwłaścicielką) o takiej zamianie nic nie wiedziała, zatem zgody nie wyrażała. Natomiast w zakresie finansowania remontu (adaptacji strychu) budynku – okoliczności te nie miały znaczenia z tego względu, iż po pierwsze, J. B. (ani jego następcy prawni) nie udowodnili, że nabyli wierzytelność o zwrot nakładów na nieruchomości, po drugie roszczenie o zwrot tychże nakładów nigdy formalnie i skutecznie nie zostało w postępowaniu zgłoszone. Roszczenie takie mimo, że rozpoznawane w postępowaniu nieprocesowym o zniesienie współwłasności jest roszczeniem procesowym, które aby miało zostać rozpoznane musi zostać precyzyjnie określone tj. zawierać wniosek o zasądzenie precyzyjnie określonej kwoty pieniężnej ze wskazaniem od którego ze współwłaścicieli ta kwota ma być zasądzona. Tak zgłoszone roszczenie następnie podlega ocenie zgodnie z ciężarem dowodu, wynikającym z art. 6 k.c. tj. w zakresie tego, czy ono w ogóle istnieje i co do wysokości. Sam wniosek, aby biegły wycenił lokale z uwzględnieniem nakładów poczynionych przez P. U. takich warunków nie spełnia. Co więcej sama P. U. wskazała, iż sprzedała poszczególne nieruchomości będące wyposażeniem „lokalu”, które tym wyposażeniem zawsze były, nie wskazywała, iż zbyła ona na rzecz J. B. roszczenie o zwrot nakładów poczynionych w latach 1998-2003 r., zaś takie roszczenie nie przechodzi „automatycznie” ze zbywcy na nabywcę udziału we współwłasności, potrzebna jest ku temu odrębna umowa.

Sąd pominął również przy rozstrzygnięciu sprawy zeznania M. J. w całości. Świadek ten znała wnioskodawców jedynie z widzenia, tak samo jak J. Z. (2). P. U. w ogóle nie znała, także nigdy nie była na nieruchomości przy ul. (...) w Ł., zatem jej zeznania nie wniosły nic istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd pominął również przy rozstrzygnięciu opinię K. H. w przeważającym zakresie, Sąd wyciągnął z tej opinii jedynie wnioski co do stanu nieruchomości w dniu oględzin dokonywanych przez biegłego. Opinia ta dopuszczona była na okoliczność inwentaryzacji budynków na nieruchomości oraz oceny czy jest możliwe wydzielenie samodzielnych lokali w budynkach. Jak wskazano powyżej na dzień zamknięcia rozprawy możliwość wyodrębnienia lokali lub innego podziału fizycznego nieruchomości stała się niemożliwa.

Sąd oparł się za to na opinii biegłej J. G. (2) z 10 maja 2021 roku, uzupełnionej na rozprawie w dniu 17 grudnia 2021 r. Wbrew twierdzeniom uczestników, opinia ta jest jasna, pełna i niesprzeczna. Przede wszystkim opinia ta jest aktualna na dzień zamknięcia rozprawy. Została sporządzona w formie operatu szacunkowego i zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Biegła odpowiedziała na wszystkie pytania Sądu i pełnomocników.

W tym miejscu należy zauważyć, na zachowanie uczestników działających przez pełnomocnika, którzy mieli możliwość zadania wszelkich możliwych pytań biegłej na rozprawie w dniu 17 grudnia 2021 r. Tymczasem po zwolnieniu biegłej przez Sąd (w czasie 00:14:33 nagrania – k. 820) pełnomocnik uczestników złożył pismo, w której wnosił on o wezwanie biegłej na rozprawę, na której biegła odniesie się do wątpliwości i uwag uczestników. Przypatrując się wątpliwością i uwagą uczestników, należy wskazać, iż uwagi te i wątpliwości mogły zostać złożone już w terminie otworzonym po doręczeniu podstawowej opinii biegłej tj. do 29 czerwca 2021 r. (k. 784). Na pytanie przewodniczącej dlaczego pełnomocnik nie zadał tychże pytań biegłej, kiedy była taka możliwość (nagranie 00:24:38 k. 820) wskazał, on „iż wnosi o powołanie innego biegłego, gdyż opinia jest niepełna, zaś biegła wiedziała o piśmie złożonym w dniu dzisiejszym”.

Zdaniem Sądu takie zachowanie pełnomocnika uczestników zmierzało do przedłużenia postępowania, stąd też na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. wniosek pełnomocnika uczestników został pominięty, nie tylko z uwagi na fakt jego spóźnienia, ale również był nieistotny dla rozstrzygnięcia, bowiem opinia i operat biegłej była pełna i na jej podstawie możliwe było poczynienie ustaleń dotyczących wartości nieruchomości. Co więcej, do pisma złączono zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego (k. 812) dotyczącego stanu zagrożenia jaki stwarza budynek na nieruchomości i postanowienie nr (...) (k. 813) dotyczące zobowiązania właścicieli nieruchomości do przedłożenia w terminie do 31 grudnia 2021 r. ekspertyzy technicznej dotyczącej sposobu zabezpieczenia budynku. Pisma te potwierdzają słowa biegłej dotyczącej faktu, iż budynek zagraża nieruchomości. Fakt ten nie jest nową okolicznością wymagającą wyjaśnienia. Nadto, okoliczność ta zdaje się wpływać w sposób niekorzystny na stanowisko uczestników, którzy wnosili o zasądzenie spłaty (dopiero później sprzeciwili się przez pełnomocnika wnioskowi).

Sąd również na podstawie art. 235² § 1 pkt 2, 3 i 5 k.p.c. pominął wniosek pełnomocnika A. B. (1) o dopuszczenie dowodu z „zeznań” uczestników na okoliczność straconych korzyści przez niech, przez to iż nie mogli korzystać z nieruchomości m. in. z parkingu. Zdaniem Sądu wniosek ten zmierzał do przedłużenia postępowania, nadto był nieistotny dla rozstrzygnięcia i nieprzydatny do udowodnienia danego faktu. Należy mieć bowiem na względzie, iż dowód ten zmierzał do wykazania zasadności roszczenia o zasądzenie wynagrodzenia za korzystanie przez współwłaściciela z rzeczy wspólnej, zaś takie wynagrodzenie winno być udowodnione co do wysokości i winno mieć ono charakter rynkowy. Zaś przesłuchiwanie uczestników na okoliczność straconych korzyści w żaden sposób nie doprowadziłoby do udowodnienia przez uczestników wysokości roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, bowiem na okoliczność takiej wysokości winien być zgłoszony wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. czynszów, zaś na żadnym etapie postępowania taki wniosek nie został zgłoszony, co doprowadziło zresztą do oddalenia wskazanego roszczenia (do czego Sąd odniesie się poniżej).

Sąd pominął również przy ustalaniu dowody dotyczące wynagrodzenia z tytułu ustanowienia reklam na nieruchomości, bowiem wniosek o zasądzenie korzyści związanych z tymi reklamami nigdy nie został w prawidłowy sposób złożony.

Sąd zwążył, co następuje.

Żądanie częściowego zniesienia współwłasności i orzeczenie o spłatach (pkt 1-4 postanowienia)

Zgodnie z art. 210 k.c. 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. Każdy ze współwłaścicieli może żądać sądowego zniesienia współwłasności, wskazując jeden z możliwych sposobów, a mianowicie:

- 1) podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicieli z ewentualnym wyrównaniem różnicy wartości powstałych z podziału części przez dopłaty,
- 2) przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli lub kilku na współwłasność za ich zgodą i zasądzenie od nich spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli,
- 3) licytacyjną sprzedaż rzeczy wspólnej (podział cywilny). Możliwe jest także kumulowanie tych sposobów, np. przez podział fizyczny części wspólnej nieruchomości i przez sprzedaż pozostałej części. Nie jest też wyłączone ograniczenie zniesienia współwłasności do części wspólnej nieruchomości i do pozostawienia pozostałej części we współwłasności. (Komentarz do kodeksu cywilnego, t. 2, Własność i inne prawa rzeczowe, S. Rudnicki str.221)

W myśl art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności (wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny) jest zatem podział fizyczny rzeczy. (tak orzeczenia SN z 30 października 1978 r., III CRN 214/78 i z 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93 oraz z 29 lipca 1998 r., II CKN 748/97, Biuletyn Sądu Najwyższego 1999/1 str. 9 i zgodne poglądy na ten temat w piśmiennictwie).

W niniejszej sprawie żądano częściowego zniesienia współwłasności w ten sposób, aby udział początkowo należący do J. B. przyznać na własność P. W. (1) z odpowiednią spłatą na rzecz uczestnika (a następnie na rzecz następców prawnych J. B.). Wskutek dziedziczenia po J. B., A. B. (1) i A. B. (2) nabyli po 1/18 części udziału we współwłasności, co dla porządku zostało wskazane w pkt 1 postanowienia, wobec zmiany współwłaścicieli w trakcie trwania postępowania. Uczestnicy nie sprzeciwiali się takiemu sposobowi częściowego zniesienia współwłasności, dopiero na rozprawie w dniu 17 grudnia 2021 r. sprzeciwili się oni wnioskowi co do zasady, przy czym pełnomocnik nie wyjaśnił z jakiego względu.

Jak już wskazano w części faktycznej uzasadnienia, podział fizyczny nieruchomości okazał się niemożliwy do przeprowadzenia z uwagi na fakt, iż obecne na nieruchomości budynki stanowią zagrożenie dla potencjalnych użytkowników budynku, a nadto brak jest przeszkody określanej jako trwała, zaś taka przeszkoda konieczna jest celem wyodrębnienia lokali mieszkalnych. Ostatecznie zaś uczestnicy nie wnosili o przyznanie lokalu mieszkalnego, a o zasądzenie spłaty w kwocie 140.000 zł (5.000 zł x 28 m²). Nadto uczestnicy mają udziały w nieruchomości mniejsze niż wnioskodawcy (udziały po 1/18 części), co również ma znaczenia dla niniejszego rozstrzygnięcia. Jak zaś wynika z przesłuchania uczestników ich potrzeby mieszkaniowe są zaspokojone, zatem możliwe i zasadne jest przeniesienie udziałów uczestników na rzecz P. W. (1), co Sąd uczynił w pkt 2 postanowienia.

W tym miejscu należy wskazać, iż wartość nieruchomości została wyceniona na kwotę 276.000 zł. Zatem udział 1/9 warty jest 30.666,66 zł, a udział 1/18 - 15.333,33 zł. Natomiast nie ma możliwość wyceniania tego udziału w sposób przyjęty przez uczestników. Po pierwsze, J. B. nabył udział 1/9 części we współwłasności, a nie lokal (lokal nie został wyodrębniony), po drugie uczestnicy byli współwłaścicielami w udziałach po 1/18 części w całej nieruchomości, nie byli zaś współwłaścicielami jakiejś określonej sprecyzowanej jej części np. pokoju i kuchni na piętrze budynku. Prawo polskie taką możliwość wyklucza, stąd też zasądzona spłata od P. W. (1) na rzecz każdego z uczestników wyniosła 15.333,33 zł, o czym orzeczono w pkt 3 i 4 postanowienia. Sąd o terminie i odsetkach ustawowych za opóźnienie z

urzędu orzekł na podstawie art. 212 § 3 k.c. (jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia). Zdaniem Sądu termin 14 dni na spłatę uczestników jest terminem adekwatnym, bowiem P. W. (1) posiada znaczne oszczędności, nadto jest to termin wystarczający na powzięcie informacji dotyczącej daty prawomocności postanowienia.

Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości (pkt 5 postanowienia)

Uczestnicy domagali się wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w kwotach: 192.000 zł (za korzystanie z nieruchomości) i 19.200 zł (za możliwość korzystania z parkingu). J. B. początkowo wnosił o zasądzenie takiego wynagrodzenia w kwocie 400 zł miesięcznie tj. od listopada 2012 r. do chwili złożenia pisma - kwoty 9.200 zł (pismo uczestnika k. 120-121). Roszczenia te oparte są na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 206 k.c. i możliwość dochodzenia takiego roszczenia została przyznana w utrwalonym orzecznictwie.

Naruszenie uprawnienia do korzystania z rzeczy stwarza po stronie współwłaścicieli podstawę żądania dopuszczenia do korzystania z rzeczy wspólnej lub dokonania podziału rzeczy quo ad usum. W razie wykazania przesłanek stosowania art. 224 § 2 lub art. 225 k.c., współwłaściciele pozbawieni możliwości korzystania z rzeczy mogą żądać zapłaty wynagrodzenia od tego współwłaściciela, który wyłącznie korzystał w całości lub w części z przedmiotu współwłasności. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 32/10, OSNC-ZD 2011/2/27, podobnie: Uchwała SN 7 sędziów z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013/9/103 i wyrok SA w Łodzi z dnia 3 grudnia 2014 r., I ACa 832/14, Lex nr 1623934).

O roszczeniu tym Sąd orzeka na podstawie art. 618 § 1 k.p.c., przy czym jedynie wówczas, gdy zostaną one przedstawione we wniosku lub w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji. Orzekając o roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy, sąd jest bezwzględnie związany zakresem zgłoszonego roszczenia i nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani ponad żądanie (postanowienie SN z 9.12.2014 r., III CSK 351/13, LEX nr 1646385, Komentarz do art. 618 k.p.c. pod red. M. Manowskiej, P. Prus, WKP 2021, Lex). Roszczenie to, zdaniem Sądu, ma charakter procesowy.

Zgodnie z art. 6 k.c. to na współwłaścicielu pozbawionym współposiadania (współkorzystania) z nieruchomości spoczywa ciężar udowodnienia tego roszczenia zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Oznacza to, iż w niniejszej sprawie to na uczestnikach spoczywała inicjatywa dowodowa udowodnienia zasady roszczenia (że jest ono w ogóle należne), jak i jego wysokości.

Mając to na względzie należy wskazać, iż roszczenie to zostało udowodnione co do zasady, ale tylko w zakresie uniemożliwienia korzystania z nieruchomości przez J. B., nie zaś przez A. B. (1) i A. B. (2). W swoim przesłuchaniu B. W. (1) wskazała, że nie wpuściła J. B. na nieruchomość, mimo że on zwracał się o to. Bez znaczenia są motywy kierujące takim postępowaniem wnioskodawczyni. Zatem roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości co do zasady zostało udowodnione w zakresie czasowym do śmierci J. B.. Jednakże w zakresie czasowym po śmierci J. B., uczestnicy przyznali, iż nie zwracali się do wnioskodawców o udzielenie dostępu do nieruchomości (na marginesie o śmierci uczestnika dowiedział się pełnomocnik wnioskodawców w sposób przypadkowy w okolicach marca 2020 roku k. 653).

Niezależnie od powyższego, roszczenie to nie zostało udowodnione co do wysokości. Należy wskazać, iż J. B. domagał się zasądzenia kwot 400 zł miesięcznie, uczestnicy już po 2.000 zł i 200 zł miesięcznie. W tym miejscu należy przytoczyć poglądy doktryny i orzecznictwa. W judykaturze, charakteryzując należne właścicielowi wynagrodzenie od samoistnego posiadacza za korzystanie z rzeczy, podkreśla się, że **nie jest ono odszkodowaniem, lecz zapłatą za korzystanie z jego rzeczy**, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej. Inaczej ujmując: przedmiotowe wynagrodzenie jest odpowiednikiem tego, co uzyskalby właściciel, gdyby oddał rzecz w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. **Wysokość wynagrodzenia** nie zależy od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakąkolwiek szkodę, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść, a także od tego, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy. Sąd Najwyższy podkreślił, że wystarczy, iż obiektywnie rzecz nadaje się do wykorzystania i przedstawia określoną wartość. Wysokość

wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza . Ponadto skuteczność roszczenia o wynagrodzenie nie zależy od tego, czy posiadacz samoistny był w zwłoce z wydaniem rzeczy właścicielowi . Wysokość wynagrodzenia oblicza się, biorąc pod uwagę stawki rynkowe za korzystanie z określonej rzeczy oraz czas wykonywania posiadania od chwili powstania roszczenia o wynagrodzenie. W orzecznictwie przyjmuje się, że **wynagrodzenie takie powinno swą wysokością odpowiadać dochodowi, jaki właściciel mógłby uzyskać na podstawie ważnego stosunku prawnego, np. umowy najmu czy dzierżawy**. Czysz taki jest ustalany wtedy co do zasady według cen panujących w danym okresie na danym terenie. Do ustalenia wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., nie znajduje zasada ustalania wysokości odszkodowania wynikająca z art. 363 § 2 k.c. Wynagrodzenie powinno być zatem obliczone na podstawie cen bieżących, obowiązujących w poszczególnych okresach gospodarczych (Komentarz do art. 224 Kodeksy cywilnego pod red. M. Frasa i M. Habdas, J. Kozińska, teza 14., WKP 2018, Lex o przytoczone w nim orzecznictwo)

Decydujące znaczenie zatem w niniejszej sprawie miało nie to, czy uczestnik (i uczestnicy) ponieśli szkodę z tytułu braku dostępu do nieruchomości, a to jakie stawki rynkowe za korzystanie z nieruchomości uzyskalby właściciel (tutaj współwłaściciel) z oddania nieruchomości do odpłatnego używania. Wysokość tychże stawek nie może być ustalana na podstawie przesłuchania uczestników, w tym celu konieczne było złożenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. czynszów, przy czym uczestnik, a potem uczestnicy (wszyscy reprezentowani przez zawodowych pełnomocników) tego nie zrobili. Należy podkreślić, iż stan nieruchomości w trakcie postępowania pogarszał się, zatem tym bardziej konieczne były wiadomości specjalne dotyczące stawek czynszu z tytułu hipotetycznego oddania nieruchomości do używania w poszczególnych okresach. Nie wykluczone, iż w późniejszym okresie taka stawka czynszowa byłaby bliska zeru, bowiem budynku nie można obecnie użytkować, ale Sąd nie ma wiadomości specjalnych, którymi dysponowałby biegły. Zatem niemożliwe było uwzględnienia roszczenia zgłoszonego przez J. B., a następnie przez jego następców prawnych, jako nieudowodnionego co do wysokości. Stąd też roszczenie to podlegało oddaleniu w pkt 5 postanowienia.

Zwrot wydatków i nakładów na nieruchomość (pkt 6-8 postanowienia)

Wnioskodawcy domagali się rozliczenia nakładów i wydatków poczynionych na nieruchomości. Roszczenie to oparte jest o art. 226 k.c. w zw. z art. 207 k.c. Roszczenie to podobnie jak roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości jest roszczeniem procesowym, podlegającym zasadzie ciężaru dowodu z art. 6 k.c. Wnioskodawcy początkowo domagali się zasądzenia solidarnie kwoty 389 zł, a następnie domagali się rozliczenia nakładów i wydatków w postaci:

- a) podatek od nieruchomości - 1.664 zł,
- b) opłata na rzecz (...) 480 zł,
- c) wywóz śmieci – 576 zł,
- d) prąd – 337,57 zł,
- e) zakupy papy oraz lepika do dachu - 238,74 zł,
- f) wykreślenie wierzycieli z księgi wieczystej – 1.300 zł,
- g) ubezpieczenie nieruchomości – 1.133,43 zł,

Razem: 5.729 zł.

Zgodnie z art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Już z samego brzmienia tego przepisu wynika, iż nie jest zatem możliwe zasądzenie określonych kwot solidarnie na

rzecz wnioskodawców. Przypomnieć należy, iż solidarność wynika z ustawy lub czynności prawnej (art. 369 k.c.), zaś sama solidarność wierzycieli w obecnym stanie prawnym możliwa jest jedynie jako skutek czynności prawnej.

Zatem już z tej przyczyny, roszczenia wnioskodawców w części podlegały oddaleniu. Nadto, to na wnioskodawców spoczywał ciężar wykazania, które z nich i w jakiej wysokości poniosło wydatki i nakłady na nieruchomości. I tak chociażby w zakresie podatków, nie zgłoszono żadnego dowodu na okoliczność tego, kto i w jakiej wysokości uregulował podatek od nieruchomości, sama decyzja przedstawia jedynie wysokość należnego podatku, ale już nie tego kto go zapłacił. Podobnie w zakresie faktur – przedstawiają one, iż wnioskodawca kupił np. grzejniki, ale nie wiadomo, kto finansował taki zakup, czy rzeczywiście wnioskodawca, a także, czy te grzejniki zostały zainstalowane w budynku. Aby wykazać tego typu okoliczności wystarczyłoby chociażby zgłosić wniosek o przesłuchanie wnioskodawców na tę okoliczność. Podobnie w zakresie opłat za wywóz śmieci, opłat do (...) i prądu elektrycznego. Co więcej, zasądzenie tych należności nie jest zasadne i z tego względu, że zmarły uczestnik, a następnie uczestnicy nie korzystali z nieruchomości, zatem to nie oni korzystali z wody, prądu i wywozu śmieci. Co do wniosku o wykreślenie wierzycieli również nie ma dowodu na fakt, kto dokonał opłaty, a nadto, czy taki wniosek był skuteczny, czy wzmianki o wszczętych egzekucjach zostały wykreślone.

Sąd jedynie uznał za udowodnione, iż P. W. (1) poniósł koszty z tytułu ubezpieczenia nieruchomości w łącznej kwocie 929,67 zł, bowiem przedstawiono potwierdzenia przelewów i dokumenty dotyczące zawartych umów. Stąd też zasądzono od A. B. (2) i A. B. (1) na rzecz P. W. (1) kwoty po 51,64 zł, które stanowią 1/18 części z 929,67 zł (pkt 6 i 7 postanowienia). W pozostałym zakresie roszczenia te oddalono (pkt 8 postanowienia).

Na marginesie, w tym miejscu należy wskazać, iż wnioski o rozliczenie pożytków z reklam umieszczanych na nieruchomości nigdy nie zostały w sposób skuteczny zgłoszone. W aktach są dowody na wysokość tychże pożytków, mimo to J. B., a następnie uczestnicy takiego konkretnego (określonego kwotowo) roszczenia nie zgłosili. A. B. (1) i A. B. (2) w aktualnym stanowisku z dnia 4 stycznia 2021 r. takiego roszczenia nie zgłaszali ani nie popierali.

Koszty postępowania (pkt 9-11 postanowienia)

Niniejsze postępowanie było postępowaniem nieprocesowym w związku z czym w zakresie kosztów poniesionych przez strony zastosowanie znajduje art. 520 § 1 k.p.c., wedle którego każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, co jest zasadą. Pełnomocnik wnioskodawców wnosił o zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania, z uwagi na nadużycie przez uczestników prawa procesowego. Uczestnicy na rozprawie w dniu 20 listopada 2020 r. zostali pouczeni w trybie art. 226² § 2 k.p.c., zaś ich zachowanie nosiło znamiona nadużycia takiego prawa, o czym świadczyło: bark poinformowania Sądu o śmierci J. B., brak złożenia pisma przygotowawczego w terminie do tego zakreślonym, wniosek o odroczenie rozprawy zgłoszony na rozprawie w dniu 20 listopada 2020 r., zgłoszenie wniosku o ponowne wezwanie na rozprawę biegłej, aby zadać jej pytania, których zadanie było możliwe na rozprawie w dniu 17 grudnia 2021 r., tuż po zwolnieniu biegłej z obowiązkowego stawiennictwa, zgłoszenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia z brakami formalnymi, wraz z informacją o tym fakcie na rozprawie w dniu 17 grudnia 2021 r., opuszczenie sali przez pełnomocnika głównego, wraz ze złożeniem substytucji dla innego pełnomocnika nieobejmującej „udzielenia informacji dotyczącej kolejnych terminów w sprawie”.

Należy wskazać, iż zgodnie z art. 226² § 2 k.p.c. w przypadku, gdy sąd stwierdzi nadużycie przez stronę prawa procesowego, może w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie:

- 1) stronę nadużywającą skazać na grzywnę;
- 2) niezależnie od wyniku sprawy, odpowiednio do spowodowanej tym nadużyciem prawa procesowego zwłoki w jej rozpoznaniu, włożyć na stronę nadużywającą obowiązek zwrotu kosztów w części większej, niż wskazywałby wynik sprawy, a nawet zwrotu kosztów w całości;

3) na wniosek strony przeciwnej:

a) przyznać od strony nadużywającej koszty procesu podwyższone odpowiednio do spowodowanego tym nadużyciem zwiększenia nakładu pracy strony przeciwnej na prowadzenie sprawy, nie więcej jednak niż dwukrotnie,

b) podwyższyć stopę odsetek zasądzonych od strony, której nadużycie spowodowało zwłokę w rozpoznaniu sprawy, za czas odpowiadający tej zwłoce, z tym że stopa może zostać podwyższona nie więcej niż dwukrotnie; przepisów o maksymalnej dopuszczalnej wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie nie stosuje się.

W niniejszej sprawie należało zatem przyrzeć się pkt 3a) wskazanego przepisu.

Działania uczestników podjęte przez zawodowego pełnomocnika na rozprawie w dniu 17 grudnia 2021 r. nie przyniosły skutku w postaci odroczenia rozprawy, rozprawa została zamknięta (zatem nie było innych terminów), wnioski dowodowe zmierzające do przedłużenia postępowania zostały pominięte, zaś wniosek o udzielenie zabezpieczenia mógł zostać rozpoznany na posiedzeniu niejawnym. Zatem działania uczestników nie spowodowały zwiększonego nakładu pracy po stronie wnioskodawców, bowiem rozprawa w dniu 17 grudnia 2021 r. musiała się odbyć z uwagi na ustne uzupełnienie opinii (wydanie kolejnej pisemnej opinii konieczne było ze względu na jej dezaktualizację). Zaś działa samego J. B. nie mogły być oceniane przez pryzmat nadużycia prawa procesowego, bowiem poniósł on śmierć przed wejściem w życie wskazanego powyżej przepisu.

Natomiast, działania J. B. (jak i działania jego następców prawnych) mogły być oceniane w kontekście art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 103 k.p.c., zgodnie z którym niezależnie od wyniku sprawy sąd może włożyć na stronę lub interwenienta obowiązek zwrotu kosztów, wywołanych ich niesumiennym lub oczywiście niewłaściwym postępowaniem. (§1). Przepis § 1 dotyczy zwłaszcza kosztów powstałych wskutek uchylenia się od wyjaśnień lub złożenia wyjaśnień niezgodnych z prawdą, zatajenia lub opóźnionego powołania dowodów, a także oczywiście nieuzasadnionej odmowy poddania się mediacji. (§ 2). W niniejszej sprawie działanie zarówno J. B., jak i uczestników A. B. (1) i A. B. (2) prowadziło do przedłużenia się postępowania, które spowodowało naruszenie tkanki budynku na nieruchomości. Takie zachowanie jak złożenie wniosku o wyłączenie sędziego z powołaniem się na m. in. na sposób prowadzenia postępowania dowodowego przez poprzedniego referenta sprawy (z brakami formalnymi), następnie zażalenia (również z brakami formalnymi), niezłożenie przez uczestników w terminie pisma przygotowawczego, niepoinformowanie Sądu o śmierci uczestnika – wszystko to spowodowało, iż doszło do dezaktualizacji opinii z uwagi na upływ czasu, spowodowało to dodatkowe koszty. Co więcej, mimo, iż J. B. miał zdecydowanie mniejszy udział w nieruchomości (1/9) oraz jego potrzeby mieszkaniowe były zaspokojone, to wnosił on o powoływanie kolejnych biegłych celem ustalenia możliwości adaptacji budynku do wyodrębnienia lokali, mimo że z uwagi na pogarszający się stan budynku, taka możliwość z dnia na dzień stawała się mniej realna. Wszystko to poskutkowało tym, iż Sąd w pkt 9 i 10 obciążył uczestników kwotami po 3.022,05 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (kosztów opinii biegłych). Do rozliczenia pozostały bowiem łącznie koszty 6.044,10 zł (357,55 zł – k. 310; 5.590 zł – k. 499, 452 zł – k. 544; 634,55 zł – k. 625; 10 zł – k. 799).