

POSTANOWIENIE

Dnia 31 marca 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: stażysta Paweł Kozera

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku E. B. (1), K. P., T. Z., M. Z. (1), A. J., J. K., I. P., R. J., M. Z. (2), J. Z. (1), R. Z., J. Z. (2) i B. W.

przy udziale K. R. (1), A. R. i Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł.

o zniesienie współwłasności oraz częściowy dział spadku po W. Z., I. Z., W. J. i K. Z.

postanawia :

1. umorzyć postępowanie w sprawie w zakresie żądania E. B. (1), K. P., T. Z., M. Z. (1), A. J., J. K., I. P., R. J., M. Z. (2), J. Z. (1), R. Z., J. Z. (2) i B. W. o zapłatę odszkodowania z tytułu korzystania z nieruchomości przez K. R. (1) i A. R. ponad przysługujący im udział;
2. ustalić, że w skład spadku po W. Z., zmarłym w dniu 20 września 1997 roku, wchodzi m.in. udział w wysokości $\frac{6}{192}$ części w prawie własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...);
3. ustalić, że w skład spadku po I. Z., zmarłej w dniu 20 sierpnia 2004 roku, wchodzi m.in. udział w wysokości $\frac{12}{192}$ części w prawie własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...);
4. ustalić, że w skład spadku po W. J., zmarłej w dniu 6 kwietnia 2010 roku, wchodzi m.in. udział w wysokości $\frac{4}{192}$ części w prawie własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...);
5. ustalić, że w skład spadku po K. Z., zmarłym w dniu 4 stycznia 2018 roku, wchodzi m.in. udział w wysokości $\frac{2}{192}$ części w prawie własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...);
6. dokonać zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz częściowego działu spadku po W. Z., I. Z., W. J. i K. Z. w ten sposób, że prawo własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...) przyznać na wyłączną własność na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej K. R. (1) i A. R.;
7. zasądzić solidarnie od K. R. (1) i A. R. tytułem spłat na rzecz :
 - a) E. B. (1) kwotę 18.361,73 zł (osiemnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt jeden złotych $\frac{73}{100}$);

- b) K. P. kwotę 18.361,73 zł (osiemnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt jeden złotych 73/100);
- c) T. Z. kwotę 13.771,29 zł (trzynaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden złotych 29/100);
- d) M. Z. (1) kwotę 13.771,29 zł (trzynaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden złotych 29/100);
- e) A. J. kwotę 4.590,43 zł (cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt złotych 43/100);
- f) J. K. kwotę 4.590,43 zł (cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt złotych 43/100);
- g) I. P. kwotę 4.590,43 zł (cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt złotych 43/100);
- h) R. J. kwotę 4.590,43 zł (cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt złotych 43/100);
- i) M. Z. (2) kwotę 9.180,86 zł (dziewięć tysięcy sto osiemdziesiąt złotych 86/100);
- j) J. Z. (1) kwotę 9.180,86 zł (dziewięć tysięcy sto osiemdziesiąt złotych 86/100);
- k) R. Z. kwotę 3.060,28 zł (trzy tysiące sześćdziesiąt złotych 28/100);
- l) J. Z. (2) kwotę 9.774,58 zł (dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt cztery złote 58/100);
- m) B. W. kwotę 51.431,18 zł (pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta trzydzieści jeden złotych 18/100);
- n) Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 55.085,18 zł (pięćdziesiąt pięć tysięcy osiemdziesiąt pięć złotych 18/100),

przy czym wszystkie wymienione kwoty płatne w terminie 4 (cztery) miesiące od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności;

8. ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

9. nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych kwoty :

- a) 4.622,25 zł (cztery tysiące sześćset dwadzieścia dwa złote 25/100) solidarnie od K. R. (1) i A. R.;
- b) 471,03 zł (czterysta siedemdziesiąt jeden złotych 3/100) od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł.;
- c) 107 zł (sto siedem złotych) od E. B. (1);
- d) 67,77 zł (sześćdziesiąt siedem złotych 77/100) od T. Z.;
- e) 67,77 zł (sześćdziesiąt siedem złotych 77/100) od M. Z. (1);
- f) 28,50 zł (dwadzieścia osiem złotych 50/100) od M. Z. (2);
- g) 28,50 zł (dwadzieścia osiem złotych 50/100) od J. Z. (1);
- h) 33,59 zł (trzydzieści trzy złote 59/100) od J. Z. (2);
- i) 439,80 zł (czterysta trzydzieści dziewięć złotych 80/100) od B. W.;

10. nakazać zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi tytułem nadpłaconej części zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, uiszczonej w dniu 7 maja 2019 roku kwoty :

- a) 10,75 zł (dziesięć złotych 75/100) na rzecz A. J.;
- b) 10,75 zł (dziesięć złotych 75/100) na rzecz J. K.;
- c) 10,75 zł (dziesięć złotych 75/100) na rzecz I. P.;
- d) 10,75 zł (dziesięć złotych 75/100) na rzecz R. J.;
- e) 23,82 zł (dwadzieścia trzy złote 82/100) na rzecz R. Z.;

11. nakazać zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi na rzecz K. P. kwotę 43 zł (czterdzieści trzy złote) tytułem nadpłaconej części zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, uiszczonej w dniu 8 maja 2019 roku.

Sygn. akt I Ns 458/18

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 26 kwietnia 2011 roku M. Z. (2), K. Z., J. Z. (1), B. W., A. J., J. K., I. P., R. J., E. B. (1), K. P., T. Z. i M. Z. (1) wystąpili o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej przy ulicy (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez przyznanie jej na wyłączną własność A. R. i K. R. (1) z obowiązkiem stosownych spłat na rzecz wnioskodawców proporcjonalnie do przysługujących im udziałów w prawie własności nieruchomości, a także przyznanie kosztów postępowania.

(wniosek k.2 – 5)

Pismem procesowym z dnia 13 kwietnia 2012 roku K. i A. R. podnieśli zarzut zasiedzenia udziału w wysokości 1/4 części w prawie własności nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł.. Wskazali również, że w okresie od 1982 roku tj. uzyskania udziału w wysokości 3/4 części na mocy umowy dożywocia poczynili liczne nakłady na nieruchomość, które przewyższają jej wartość, zaś wnioskodawcy nigdy nie przejawiali w tym zakresie żadnego zainteresowania.

(pismo procesowe uczestników A. i K. R. (1) k.152 – 153)

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2012 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zawiesił postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I Ns 1106/12.

(postanowienie z dnia 3 lipca 2012 roku k.197)

Postanowieniem z dnia 17 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi podjął zawieszony postępowanie w sprawie oraz wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Skarb Państwa – Prezydenta Miasta G..

(postanowienie z dnia 17 lutego 2016 roku k.254)

Pismem procesowym z dnia 1 marca 2016 roku K. Z., M. Z. (2) i J. Z. (1) oświadczyli, że złożony wniosek obejmuje również żądanie częściowego działu spadku po W. Z..

(pismo procesowe k.256)

Pismami procesowymi z dnia 29 lutego 2016 roku, 3 marca 2016 roku, 7 marca 2016 roku oraz 8 marca 2016 roku A. J., I. P., R. J. i J. K. oświadczyli, że złożony wniosek obejmuje również żądanie częściowego działu spadku po W. J..

(pisma procesowe k.259, k.265, k.271, k.277)

Pismami procesowymi z dnia 4 marca 2016 roku oraz 7 marca 2016 roku J. Z. (2) i B. W. oświadczyły, że złożony wniosek obejmuje również żądanie częściowego działu spadku po I. Z..

(pisma procesowe k.263, k.267)

Pismem procesowym z dnia 25 kwietnia 2016 roku uczestnik K. R. (1) wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. poprzez przyznanie jej na wyłączną własność A. i K. R. (1) wraz z odpowiednimi spłatami na rzecz pozostałych współwłaścicieli stosowanie do posiadanych udziałów w prawie własności, a także rozliczenie nakładów poniesionych przez małżonków R. na przedmiotową nieruchomość. Podtrzymał również zarzut zasiedzenia udziału w wysokości 1/4 części w prawie własności nieruchomości przez A. i K. R. (1). Nadto wniósł o przyznanie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe uczestnika K. R. (1) k.291 – 293)

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi dokonał właściwej reprezentacji Skarbu Państwa przez ustalenie, że podmiotem uprawnionym do podejmowania czynności w jego imieniu jest Prezydent Miasta Ł. jako organ gospodarujący zasobem nieruchomości Skarbu Państwa.

(postanowienie z dnia 27 kwietnia 2016 roku k.295)

Pismem procesowym z dnia 4 czerwca 2016 roku E. B. (1), T. Z., M. Z. (1) i K. P. sformułowali względem A. i K. R. (1) żądanie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości przez uczestników w wysokości co najmniej 500.000 złotych za okres od dnia 19 lipca 1982 roku.

(pismo procesowe E. B. (1), T. Z., M. Z. (1) i K. P. k.314 – 315)

W toku rozprawy z dnia 7 czerwca 2016 roku Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. przyłączył się do wniosku co do zasady tj. przyznania nieruchomości na własność uczestników A. R. i K. R. (1) z obowiązkiem odpowiedniej spłaty pozostałych współwłaścicieli oraz wniósł o przyznanie kosztów postępowania według norm przepisanych. Jednocześnie zakwestionował możliwość przyjęcia, że doszło do zasiedzenia części udziałów w nieruchomości przez uczestników.

(stanowisko uczestnika Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. k.316v, pismo procesowe k.323)

Pismem procesowym z dnia 11 sierpnia 2016 roku uczestnicy A. i K. R. (2) podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie, w szczególności zarzut zasiedzenia udziału w wysokości 1/4 części w prawie własności nieruchomości. Nadto podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres 10 lat sprzed dnia zgłoszenia żądania w tym zakresie tj. sprzed dnia 4 czerwca 2006 roku.

(pismo procesowe uczestników A. i K. R. (1) z dnia 11 sierpnia 2016 roku k.351 – 357)

Pismem procesowym z dnia 11 sierpnia 2016 roku wnioskodawcy zmodyfikowali żądanie w zakresie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości wnosząc o rozliczenie kwoty 420.000 złotych jako równowartości utraconych dochodów za okres około 30 lat.

(pismo procesowe wnioskodawców z dnia 11 sierpnia 2016 roku k.359 – 361)

Pismami procesowymi z dnia 9 listopada 2016 roku, 13 grudnia 2016 roku oraz 12 kwietnia 2017 roku wnioskodawcy wnieśli o oddalenie zarzutu zasiedzenia podnosząc brak wykazania samoistności posiadania całej nieruchomości przez okres 30 lat wymagany dla nabycia własności w tej drodze.

(pisma procesowe wnioskodawców z dnia 9 listopada 2016 roku, k.372 – 378, z dnia 13 grudnia 2016 roku k.447 – 485 oraz 12 kwietnia 2017 roku k.557 – 563)

Postanowieniem wstępnym z dnia 27 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił zarzut zasiedzenia udziału w wysokości 1/4 części w prawie własności nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. przez A. R. i K. R. (1).

(postanowienie wstępne z dnia 27 kwietnia 2017 roku k.571)

Postanowieniem z dnia 22 listopada 2017 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie sygn. akt III Ca 1389/17 oddalił apelację A. R. i K. R. (1) od postanowieniem wstępnego Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 27 kwietnia 2017 roku.

(postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 listopada 2017 roku k.615)

Pismem procesowym z dnia 23 kwietnia 2018 roku wnioskodawcy cofnęli żądanie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez A. R. i K. R. (1) ponad przysługujący im udział w prawie własności nieruchomości. Wnieśli natomiast o zasądzenie na ich rzecz od uczestników postępowania poniesionych kosztów postępowania.

(pismo procesowe wnioskodawców z dnia 23 kwietnia 2018 roku k.658 – 659)

Pismem procesowym z dnia 25 kwietnia 2018 roku K. P. cofnął żądanie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez A. R. i K. R. (1) ponad przysługujący im udział w prawie własności nieruchomości. Wniósł natomiast o zasądzenie na jego rzecz od uczestników postępowania poniesionych kosztów postępowania.

(pismo procesowe K. P. z dnia 25 kwietnia 2018 roku k.645 – 647)

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zawiesił postępowanie w sprawie oraz podjął je z udziałem R. Z., B. W. i J. Z. (2) jako następców prawnych zmarłego K. Z..

(postanowienie z dnia 27 kwietnia 2018 roku k.716)

Pismem procesowym z dnia 24 maja 2018 roku R. Z., B. W. i J. Z. (2) oświadczyły, że złożony wniosek obejmuje również żądanie częściowego działu spadku po K. Z..

(pismo procesowe R. Z., B. W. i J. Z. (2) z dnia 24 maja 2018 roku k.718 – 719)

W toku rozprawy z dnia 11 lipca 2019 roku Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. podniósł zarzut przedawnienia w odniesieniu do żądania A. R. i K. R. (1) rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomość za okres sprzed 10 lat od daty ich zgłoszenia w toku postępowania. Zgłosił również żądanie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez A. R. i K. R. (1) ponad przysługujący im udział w prawie własności, przy czym bez sprecyzowania zarówno jego wysokości, jak i okresu, jaki miałby zostać nim objęty.

(protokół rozprawy z dnia 11 lipca 2019 roku k.895 i 898)

W toku rozprawy z dnia 5 marca 2020 roku strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska procesowe w sprawie. A. R. i K. R. (1) wyrazili gotowość dokonania spłat pozostałych współwłaścicieli w terminie 4 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, a wnioskodawcy i uczestnik Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. wyrazili na to zgodę.

(protokół rozprawy z dnia 5 marca 2020 roku k.983)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

Nieruchomość gruntowa położona w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,1205 ha stanowi zabudowaną działkę, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dziale II księgi wieczystej jako

współwłaściciele pozostają ujawnieni : Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. z udziałem w wysokości $^{12}/_{192}$ części, K. R. (1) i A. R. z udziałem w wysokości $^{144}/_{192}$ części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, W. Z. z udziałem w wysokości $^6/_{192}$ części, I. Z. z udziałem w wysokości $^{12}/_{192}$ części, W. J. z udziałem w wysokości $^4/_{192}$ części, E. B. (1) z udziałem w wysokości $^4/_{192}$ części, K. P. z udziałem w wysokości $^4/_{192}$ części, T. Z. z udziałem w wysokości $^3/_{192}$ części oraz M. Z. (1) z udziałem w wysokości $^3/_{192}$ części.

(odpis aktualny księgi wieczystej nr (...), kopia mapy ewidencyjnej k.13)

Postanowieniem z dnia 2 marca 2005 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. w sprawie sygn. akt I Ns 1289/04 stwierdził, że spadek po I. Z., zmarłej w dniu 20 sierpnia 2004 roku na podstawie testamentu własnoręcznego nabyły J. Z. (2) w $^{240}/_{1969}$ części oraz B. Z. (obecnie W.) w $^{1729}/_{1969}$ części.

(postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. k.16)

Aktem poświadczenia dziedziczenia, sporządzonym w formie aktu notarialnego Rep A nr (...), z dnia 8 września 2010 roku stwierdzono, że spadek po W. J., zmarłej w dniu 6 kwietnia 2010 roku nabyli z dobrodziejstwem inwentarza w udziałach po $1/4$ części : A. J., J. K., I. P. i R. J..

(akt poświadczenia dziedziczenia k.19)

Postanowieniem z dnia 11 lipca 2011 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. w sprawie sygn. akt I Ns 233/11 stwierdził, że spadek po W. Z., zmarłym w dniu 20 września 1997 roku nabyli po $1/3$ części : K. Z., M. Z. (2) i J. Z. (1).

(postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. k.41)

K. Z. zmarł w dniu 4 stycznia 2018 roku, a spadek po nim nabyły w częściach równych tj. po $1/3$ części każda z nich R. Z., B. W. i J. Z. (2).

(akt poświadczenia dziedziczenia k.730 – 731)

Rynkowa wartość zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej przy ulicy (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosi 1.090.000 złotych.

W latach 1982 – 2018 A. R. i K. R. (1) ponieśli liczne nakłady na nieruchomość, w tym konieczne o wartości rynkowej – 92.457 złotych i wartości odtworzeniowej – 118.021 złotych, użyteczne o wartości rynkowej 61.111 złotych i wartości odtworzeniowej 77.771 złotych, a także konieczne, lecz już nieistniejące z uwagi na ich zużycie w toku codziennej eksploatacji nieruchomości o wartości rynkowej 14.834 złotych i wartości odtworzeniowej 18.935 złotych.

Dokonywane na przestrzeni lat przez A. R. i K. R. (1) nakłady prowadzą do zwiększenia aktualnej wartości rynkowej nieruchomości. W przypadku nakładów koniecznych należy odwołać się do ich wartości odtworzeniowej, zaś w przypadku użytecznych do ich wartości rynkowej. Nakłady konieczne związane są z wartością odtworzeniową nieruchomości jako pochodną przyjętej metody wyceny (metoda pozostałościowa), która obrazuje różnicę między wartością nieruchomości po nakładach, a koniecznymi do poniesienia kosztami. Ustalenie wysokości, w jakiej nakłady te (konieczne) wpływają na aktualną wartość całej nieruchomości, wymaga uwzględnienia zysku w wymiarze 25 % z tytułu zaoszczędzonego przez potencjalnego inwestora czasu i wykonanych nakładów (powiększenie ustalonej wartości odtworzeniowej nakładów koniecznych o 25 %). W odniesieniu do nakładów użytecznych zastosowanie znajduje wyłącznie ich cena rynkowa (niepodlegająca dalszym korektom), gdyż odnosi się bezpośrednio do wartości rynkowej w ramach przyjętej struktury kosztów.

Nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. zlokalizowana jest w obrębie cieszącym się od wielu lat wyjątkowym uznaniem nabywców. Teren ten leży w zorganizowanej urbanistycznie tkance miasta z dobrze zorganizowanym układem transportowym i wyjątkowo dobrze rozwiniętą infrastrukturą, przez co ma charakter prestiżowy i elitarny. Aktualnie

należy do obszaru oznaczonego w Studium (...) symbolem M2 tj. w strefie ogólnie miejskiej – terenie zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej niskiej. Analogiczne przeznaczenie terenów wynikało z uwarunkowania obowiązującego do 2010 roku, w którym strefa nr (...) (Radiostacja – (...)) oznaczona była jako teren wewnętrznej strefy zurbanizowanej o współczesnej głównie zabudowie mieszkaniowej (wielo i jednorodzinnej) i usługowo – przemysłowej, a także jako teren niezagospodarowany lub zajęty przez zielen miejską i ogrody działkowe.

W zależności od zamierzeń inwestora grunt może być wykorzystany na cel jednorodzinny lub wielorodzinny, a jego cenę kształtuje relacja kupujący – sprzedający. Realizacja celu jednorodzinnego wymaga więc uiszczenia takiej samej ceny jak w przypadku inwestycji sprowadzającej się do innej dopuszczalnej na tym terenie funkcji (m.in. budownictwo wielorodzinne czy działalność usługowa). W obecnym układzie miasta tereny typowych funkcji jednorodzinnych realizowane są poza strefą śródmiejską i bezpośrednio przyległymi, gdzie ceny gruntów pozostają niższe.

Atrakcyjna lokalizacja, jak w przypadku wycenianej nieruchomości, przekłada się na wysoką cenę gruntu, a przez to ma znaczący wpływ na wartość nieruchomości zabudowanej. W mniejszym stopniu na jej wartość wpływają zaś dokonywane nakłady i ich zakres. Oznacza to, że w tożsamym przypadku, ale w zupełnie innej lokalizacji, poczynione nakłady mogłyby mieć zupełnie inny wpływ na wartość rynkową wycenianego obiektu.

(opinie podstawowa i uzupełniająca biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości k.750 – 830, k.895 – 897, 922 – 937, 981 – 982)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności przedłożonych przez strony dokumentów, jak również ekspertyzy z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

Rekonstrukcja faktów w odniesieniu do istniejącego na datę zamknięcia rozprawy kręgu współwłaścicieli nieruchomości nastąpiła w oparciu o dane ujawnione w elektronicznym systemie ksiąg wieczystych (...) które wymagały stosownej aktualizacji wobec stwierdzonej śmierci I. Z., W. J., W. Z. i K. Z., co nastąpiło w oparciu o załączone do akt sprawy dokumenty potwierdzające status spadkobierców tych osób (orzeczenia sądowe oraz akty poświadczenia dziedziczenia).

W odniesieniu do wartości rynkowej nieruchomości oraz zakresu, w jakim wpływ na nią miały poczynione przez uczestników A. R. i K. R. (1) nakłady Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

Złożona ekspertyza była rzetelna, jasna, pełna oraz precyzyjnie odpowiadająca na zakresloną tezę dowodową. Jednocześnie w ramach opinii uzupełniających biegła w sposób obszerny i szczegółowy odniosła się do uwag zgłaszanych przez A. R. i K. R. (1). W tym miejscu należy zaznaczyć, że zastrzeżenia merytoryczne co do końcowych wniosków opinii sformułowane były wyłącznie przez tych uczestników (zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnik Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. nie kwestionowali jej treści), a przy tym jedynie w odniesieniu do ustalonej przez biegłą wartości poczynionych na nieruchomość nakładów w kontekście przyjętej przez nią metody wyceny gruntu. Dokonując analizy treści pierwotnego opracowania, jak i jego pisemnych oraz ustnych uzupełnień Sąd nie dostrzegł jakichkolwiek błędów w przyjętej metodologii, braku spójności, czy wewnętrznej sprzeczności przytoczonych przez biegłą argumentów, czy też innych mankamentów dyskwalifikujących przydatność tego środka dowodowego dla potrzeb rozstrzygnięcia. Ekspert wyjaśniła w wyczerpujący sposób różnicę pomiędzy faktycznym sposobem wykorzystywania nieruchomości (budownictwo jednorodzinne), a wielofunkcyjnością terenu, na którym jest ona zlokalizowana (budownictwo jednorodzinne, wielorodzinne oraz funkcje usługowe) poprzez odwołanie się do aktualnych, jak i historycznych Studiów (...) miasta Ł.. Przedstawiła również szerokie i przekonujące uzasadnienie dla wyboru nieruchomości uwzględnionych w ramach przyjętej metodologii podejściem porównawczym, a także zróżnicowanego wpływu wartości i zakresu nakładów na samą wartość nieruchomości w zależności od jej położenia oraz funkcjonalnego przeznaczenia gruntu. W tak ukształtowanych realiach procesowych, przy uprzednim dostatecznym wyjaśnieniu spornych okoliczności (dobór nieruchomości podobnych), brak było podstaw do kontynuowania postępowania dowodowego poprzez zobowiązanie biegłej do przygotowania wyceny

nakładów w oparciu o kryteria forsowane przez uczestników A. R. i K. R. (1) tj. sporządzenie operatu na podstawie transakcji nieruchomości niezabudowanych pod budownictwo jednorodzinne.

Nie stanowi podstawy do przyjęcia, że sąd jest zobowiązany dopuścić dowodu z opinii kolejnego (kolejnych biegłych) w każdym przypadku to, iż złożona opinia jest niekorzystna dla strony domagającej się takiego uzupełnienia postępowania dowodowego, a samo niezadowolenie jej z przygotowanego już opracowania nie jest ku temu dostatecznym powodem. Nie jest dla takiego uzupełnienia wystarczającą przyczyną to, że w przekonaniu strony kolejna opinia pozwoli na udowodnienie korzystnej dla niej tezy. Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnego dla niej wydzwieku konkluzji opinii, lecz być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii. W przeciwnym bowiem razie sąd byłby zobligowany do uwzględniania kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie złożona została opinia w pełni ją zadowalająca, co jest niedopuszczalne. Innymi słowy o ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowych opinii lub co najmniej miarodajność tę poddające w wątpliwość. W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za nieuzasadniony, co winno skutkować jego pominięciem (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1974 roku, II CR 5/74, Biuletyn SN z 1974 nr 4 s. 64, z dnia 18 października 2001 roku, IV CKN 478/00, Lex nr 52795, a także z dnia 10 stycznia 2020 roku, II CKN 639/99, Lex nr 5313).

Podzielając zaprezentowane stanowisko w całej rozciągłości Sąd nie znalazł dostatecznych podstaw do kontynuowania postępowania dowodowego w tej mierze. Biegła z zakresu szacowania wartości nieruchomości odniosła się w precyzyjny sposób do zgłoszonych zarzutów oraz wyczerpująco wyjaśniła motywy, jakimi kierowała się przy formułowaniu ostatecznych konkluzji. Uwzględniając treść złożonej ekspertyzy, wiedzę i doświadczenie biegłej z zakresu powierzonej dziedziny, a także długoletnie przygotowywanie opinii dla potrzeb postępowań sądowych o zbliżonej tematyce nie ujawniły się żadne okoliczności, które deprecjonowałyby jej walor dowodowy.

Oddaleniu podlegał również wniosek Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw czynszu (k.898) jako niemający znaczenia dla rozstrzygnięcia. Nie sposób uznać, aby uczestnik postępowania zgłosił w jego toku w skuteczny sposób jakiegokolwiek roszczenie, objęte katalogiem art. 618 k.p.c., w szczególności związane z bezumownym korzystaniem przez współwłaścicieli ponad przysługujący im udział. Tego rodzaju żądania winny być sformułowane w miarę precyzyjnie, odpowiednio do wymagań formalnych pozwu (por. komentarz H. Doleckiego do art. 618 k.p.c, Lex), a więc w ramach pisma procesowego. Wątpliwa zatem pozostaje skuteczność ich ustnego zgłoszenia do protokołu, a przy tym bez wyraźnego zakreslenia okresu żadanego odszkodowania oraz jego wysokości. Co więcej, o ile dopuszczalne pozostaje domaganie się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. (por. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 roku, III CZP 88/12, Biul.SN 2013/3/8), o tyle sam fakt wystąpienia tego rodzaju okoliczności (korzystanie z rzeczy wspólnej wyłącznie przez jednego ze współwłaściciela lub części współwłaścicieli) nie prowadzi automatycznie do powstania obowiązku odszkodowawczego po ich stronie. Należy przyjąć, że dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c. Oświadczenie woli wyrażające zgodę na sposób korzystania lub na podział do korzystania z rzeczy wspólnej może być składane przez poszczególnych współwłaścicieli w różnym czasie i nie wymaga żadnej formy szczególnej. Nie jest to umowa zobowiązująca do określonych świadczeń przez poszczególnych współwłaścicieli względem siebie, chociaż pośrednio wynikają z niej dla nich pewne obowiązki, np. obowiązek znoszenia, że z określonej części nieruchomości korzystać będzie wyłącznie inny współwłaściciel. Jej istotą nie jest wzajemne zaciąganie zobowiązań, lecz odmienne od ustawowego ukształtowanie wykonywania współuprawnienia w odniesieniu do korzystania ze wspólnej rzeczy.

W tym stanie rzeczy stwierdzić należy, że współwłaściciel pozbawiony lub bezprawnie niedopuszczony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej może też dochodzić zarówno dopuszczenia do współposiadania, jak i wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli, gdyż takie roszczenie, jeżeli powstanie, ma charakter samodzielny, a nie akcesoryjny (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 roku,

III CZP 19/06, OSNC 2006, Nr 12, poz. 195 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2000 roku, IV CKN 1159/00, "Biuletyn SN" 2000, nr 10, s. 10, z dnia 31 marca 2004 roku, II CK 102/03, "Wokanda" 2004, nr 11, s. 10, z dnia 15 kwietnia 2004 roku oraz z dnia 23 czerwca 2010 roku, II CSK 32/10, OSNC-ZD 2011, nr B, poz. 27).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy należało stwierdzić, że pomiędzy współwłaścicielami spornej nieruchomości, nie było żadnych sporów co do sposobu korzystania z nieruchomości mimo, że A. R. i K. R. (1) w sposób wyłączny korzystali z całej nieruchomości. W tym czasie ani Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł., ani jego poprzednicy prawni nie starali się o dopuszczenie do współposiadania nieruchomości, nie wyrażali sprzeciwu co do sposobu korzystania z nieruchomości, a także nie domagali się zapłaty za korzystanie z jej nieruchomości w jej udziale. Nie sposób również wskazać, aby podmioty te były w jakimkolwiek stopniu zainteresowane stanem nieruchomości, czyniły na nią nakłady, czy też partycypowały w wydatkach i nakładach czynionych na nieruchomość.

Uwzględniając powyższe względy Sąd oddalił zgłoszony przez uczestnika Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Ł. wniosek dowodowy, gdyż jego uwzględnienie nie prowadziło do ustalenia okoliczności istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia, a przy tym prowadziło do nieuzasadnionego wydłużenia postępowania dowodowego, a także wygenerowania zbędnych kosztów sądowych, które w ostatecznym rozrachunku obciążałyby strony niniejszego postępowania.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Przedmiotem niniejszego postępowania pozostawało zniesienie współwłasności nieruchomości, położonej przy ulicy (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 210 § 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Jednocześnie wobec stwierdzonej śmierci części z grona ujawnionych współwłaścicieli tj. I. Z., W. J., W. Z. i K. Z. postępowanie objęło częściowy dział spadku po wskazanych osobach tj. w zakresie w jakim, w skład masy spadkowej po nich weszły udziały w prawie własności w spornej nieruchomości (art. 1035 k.c. w zw. z art. 1038 § 1 k.c.).

W myśl art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Stosownie zaś do treści art. 688 k.p.c. do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 § 2 i 3.

Należy także zaznaczyć, iż w postępowaniu nieprocesowym, na mocy art. 13 § 2 k.p.c. odpowiednie zastosowanie znajduje art. 355 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli wnioskodawca cofnął ze skutkiem prawnym wniosek. Stosownie zaś do art. 512 § 1 k.p.c. po rozpoczęciu posiedzenia albo po złożeniu przez któregokolwiek z uczestników oświadczenia na piśmie cofnięcie wniosku jest skuteczne tylko wtedy, gdy inni uczestnicy nie sprzeciwili się temu w terminie wyznaczonym. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 203 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie wniosku tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa.

Mając na uwadze stanowisko procesowe wnioskodawców wyrażone w pismach procesowych z dnia 23 kwietnia 2018 roku i 25 kwietnia 2018 roku (k.645 – 647 oraz k.658 – 659), związane z cofnięciem żądania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez A. R. i K. R. (1) z nieruchomości ponad przysługujący im udział, brak zgłoszenia sprzeciwu w tej mierze ze strony uczestników, jak również nieuwajnienie się okoliczności opisanych w art. 203 § 4 k.p.c., Sąd umorzył postępowanie w sprawie tym zakresie (punkt 1 sentencji postanowienia).

Z uwagi na treść art. 684 k.p.c. oraz objęcie przedmiotem niniejszego postępowania częściowego działu spadku po niektórych spośród współwłaścicieli nieruchomości Sąd ustalił, że w skład spadku po nich wchodzi m.in. udziały w prawie własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...), przy czym odpowiednio w wysokości ⁶/192 – W. Z.,

$^{12}/192$ – I. Z., $^4/192$ – W. J. oraz $^2/192$ – K. Z. (punkty 2 – 5 sentencji postanowienia). W tym miejscu należy zaznaczyć, że dane związane z udziałami współwłaścicielskimi W. Z., I. Z. i W. J. wynikają z treści odpisu księgi wieczystej numer (...), która nie podlegała stosownej aktualizacji. Z kolei z załączonego do akt sprawy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy M. w W. z dnia 11 lipca 2011 roku (sygn. akt I Ns 233/11) wynika, że spadek po W. Z. przypadł w równych częściach tj. po $^1/3$ części K. Z., M. Z. (2) i J. Z. (1). Tym samym udział w prawie własności nieruchomości, który wszedł w skład masy spadkowej po K. Z. objął $^2/192$ części ($^6/192 \times ^1/3$).

W dalszej kolejności niezbędnym pozostawało ustalenie kręgu współwłaścicieli nieruchomości i przysługujących im udziałów w prawie jej własności na datę zamknięcia rozprawy i wydania rozstrzygnięcia (art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Dokonując analizy treści danych ujawnionych w systemie informatycznym ksiąg wieczystych należy stwierdzić, że swoją aktualność zachowały wpisy związane z wysokością udziałów przysługujących A. R. i K. R. (1) ($^{144}/192$ w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej), E. B. (2) ($^4/192$), K. P. ($^4/192$), T. Z. ($^3/192$), M. Z. (1) ($^3/192$) oraz Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Ł. ($^{12}/192$).

W odniesieniu do wciąż ujawnionych w treści księgi wieczystej danych osób zmarłych należało uwzględnić przysługujące im udziały oraz rozstrzygnięcia w przedmiocie nabycia spadku przez poszczególnych spadkobierców.

Spadek po I. Z. nabyły J. Z. (2) w $^{240}/1969$ części oraz B. Z. (obecnie W.) w $^{1729}/1969$ części. Skoro zmarłej przysługiwał udział w prawie własności nieruchomości w wysokości $^{12}/192$ części to jej spadkobiercy stali się współwłaścicielami nieruchomości z udziałami w wysokości (...) części – J. Z. (2) ((...) $\times ^{12}/192$) oraz w wysokości (...) części – B. W. ((...) $\times ^{12}/192$).

Spadek po W. J. nabyli w równych częściach tj. po $^1/4$ części : A. J., J. K., I. P. i R. J.. Skoro zmarłej przysługiwał udział w prawie własności nieruchomości w wysokości $^4/192$ części to jej spadkobiercy stali się współwłaścicielami nieruchomości z udziałami w wysokości po $^1/192$ części każdy z nich ($^4/192 \times ^1/4$).

Spadek po W. Z. nabyli w równych częściach tj. po $^1/3$ części : K. Z., M. Z. (2) i J. Z. (1). Skoro zmarłemu przysługiwał udział w prawie własności nieruchomości w wysokości $^6/192$ części to jego spadkobiercy stali się współwłaścicielami nieruchomości z udziałami w wysokości po $^2/192$ części każdy z nich ($^6/192 \times ^1/3$).

Spadek po K. Z. nabyli w równych częściach tj. po $^1/3$ części R. Z., B. W. i J. Z. (2). Skoro zmarłemu przysługiwał udział w prawie własności nieruchomości w wysokości $^2/192$ części to jego spadkobiercy stali się współwłaścicielami nieruchomości z udziałami w wysokości po $^1/288$ części każda z nich ($^2/192 \times ^1/3$).

Dla celów porządkowych, jak również bardziej przejrzystego przedstawienia dalszych wywodów Sąd określił udziały w prawie własności spornej nieruchomości poszczególnych współwłaścicieli przy uwzględnieniu tożsamej wartości mianownika, co kształtuje się w następujący sposób :

- a) Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. – (...);
- b) A. R. i K. R. (1) – (...);
- c) E. B. (1) – (...);
- d) K. P. – (...);
- e) T. Z. – (...);
- f) M. Z. (1) – (...);

- g) A. J. – (...);
- h) J. K. – (...);
- i) I. P. – (...);
- j) R. J. – (...);
- k) M. Z. (2) – (...);
- l) J. Z. (1) – (...);
- m) R. Z. – (...);
- n) J. Z. (2) – (...);
- o) B. W. – (...).

W tym miejscu należy wyjaśnić, że wartość udziałów przypisanych J. Z. (2) i B. W. stanowi konsekwencję posiadania przez obie z nich statusu spadkobierców po zmarłych I. Z. i K. Z. i wyraża się sumą udziałów nabytych w drodze dziedziczenia po tych osobach ($(...) + \frac{1}{288}$ w przypadku J. Z. (2) oraz $(...) + \frac{1}{288}$ w przypadku B. W.).

Regulacja kodeksu cywilnego w zakresie zniesienia współwłasności przewiduje trzy podstawowe jej formy, a mianowicie : podział fizyczny rzeczy (art. 211 k.c.), przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych (art. 212 § 2 k.c. in principio) oraz sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży (art. art. 212 § 2 k.c. in fine). Nie ulega przy tym wątpliwości (na co wskazuje sama systematyka kodeksowa i redakcja wymienionych norm), że przy braku jednomyslności współwłaścicieli, podstawowym sposobem zniesienia współwłasności pozostaje podział w naturze, zaś dopiero w dalszej kolejności winna być rozważana możliwość przyznania przedmiotu na rzecz jednego z nich z obowiązkiem stosownej spłaty, zaś dopiero ostatecznie sprzedaż przedmiotu stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

W realiach niniejszej sprawy kwestia ta nie była przedmiotem sporu, albowiem wszyscy uczestnicy pozostawali zgodni co sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości, a mianowicie przyznania prawa jej własności w całości na rzecz uczestników A. R. i K. R. (1) z jednoczesnym zastrzeżeniem obowiązku spłaty pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji Sąd dokonał zniesienia współwłasności oraz częściowego działu spadku po I. Z., W. J., W. Z. i K. Z. w ten sposób, że prawo własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...) przyznał na wyłączną własność na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej K. R. (1) i A. R. (punkt 6 sentencji postanowienia).

Zgodnie z dyspozycją art. 212 § 2 k.c. rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Stosownie zaś do treści 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.

Przenosząc treść przytoczonych regulacji na płaszczyznę niniejszego postępowania określenie odpowiedniej wartości spłat należnych współwłaścicielom wymagało uprzedniego odniesienia się nie tylko do rynkowej wartości nieruchomości podlegającej podziałowi, ale również zgłoszonego przez uczestników A. R. i K. R. (1) żądania rozliczenia w toku postępowania działowego nakładów czynionych przez nich na nieruchomość (art. 618 § 1 k.p.c.).

W sytuacji, w której współwłaściciel poniósł określony wydatek (nakład), może on żądać jego zwrotu od pozostałych w części odpowiadającej ich udziałom. Podstawę tego roszczenia stanowi art. 207 k.c., ma ono charakter obligacyjny,

powstaje z chwilą dokonania nakładu i kieruje się przeciwko współwłaścicielom nieruchomości posiadającym ten status w chwili dokonywania nakładów (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, z dnia 21 lutego 2008 roku, III CZP 144/07, OSNC 2009, Nr 2, poz. 22). Zasada ta jest jednak związana z układem, w którym współwłaściciele korzystają z rzeczy wspólnej w ramach ustawowego modelu unormowanego w art. 206 i 207 k.c., nie dotyczy natomiast przypadku, w którym model ten został zmieniony przez porozumienie stron, na podstawie którego współwłaściciele uzyskują części rzeczy do wyłącznego korzystania. W takim przypadku sposób partycypacji w pożytkach, wydatkach (nakładach) oraz ciężarach związanych z rzeczą określa umowa. W braku wyraźnych postanowień umowy przyjąć należy, że skoro podział *quoad usum* prowadzi do uzyskania przez współwłaścicieli wydzielonych części rzeczy do wyłącznego korzystania (używania i pobierania pożytków), to współwłaściciel jest jednocześnie obowiązany do samodzielnego ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z częścią rzeczy, która została mu przyznana do wyłącznego korzystania.

W konsekwencji, w razie ustanowienia podziału *quoad usum* współwłaściciele dokonujący wydatków (nakładów) na wykorzystywaną przez siebie wyłącznie część rzeczy nie są uprawnieni do żądania od pozostałych współwłaścicieli zwrotu tych wydatków, w częściach odpowiadających ich udziałom. Pogląd ten jest w pełni zasadny z aksjologicznego punktu widzenia, skoro z nakładów tych w czasie trwania podziału *quoad usum* korzystają tylko ci współwłaściciele, którzy ich dokonują (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 roku, III CZP 80/79, OSNC 1980/9/157, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1981 roku, III CZP 72/80, OSNCP 1981, Nr 11, poz. 207, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2000 roku, III CKN 264/00, OSNC 2001, Nr 3, poz. 47 i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2006 roku, I CSK 128/06, Lex nr 395221 oraz z dnia 19 października 2012 roku, V CSK 526/11, Lex nr 1250781). Wyrażona w orzecznictwie reguła dotyczy nie tylko nakładów koniecznych czynionych przez jednego ze współwłaścicieli na część rzeczy oddaną mu do wyłącznego korzystania, ale również nakładów użytecznych oraz innych, poczynionych na tę część nieruchomości (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2017 roku, III CSK 137/16, Lex nr 2278294, postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 15 grudnia 2017 roku, III Ca 1434/17, Lex nr 2484847).

Powyższe stanowisko nie oznacza, że współwłaściciele dokonujący nakładów na część rzeczy, znajdującą się w ich wyłącznym korzystaniu, są pozbawieni jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu w razie ustania współwłasności. W przypadku, gdy wyjście ze stanu współwłasności następuje w związku ze sprzedażą rzeczy, roszczenia te mogą się zaktualizować w zakresie, w jakim nakład przyczynia się do wzrostu wartości całej rzeczy, w którym - jeżeli cena uwzględnia wartość nakładu - partycypują wszyscy współwłaściciele. Teza ta nie stoi w sprzeczności z powołanym wcześniej orzecznictwem, w rozważanej sytuacji nie chodzi bowiem o żądanie zwrotu, na podstawie art. 207 k.c., części konkretnego wydatku poczynionego przez jednego ze współwłaścicieli na część rzeczy oddaną mu do wyłącznego korzystania, lecz o żądanie wydania korzyści, jaką uzyskali w związku z tym wydatkiem pozostali współwłaściciele przy wyjściu ze stanu współwłasności na skutek wzrostu wartości całej rzeczy. Jest przy tym kwestią oczywistą, że niektóre nakłady, choć wiążą się z dokonaniem istotnych wydatków, jedynie w niewielkim stopniu przekładają się na wzrost wartości rzeczy, inne zaś przyczyniają się znacznie do wzrostu jej wartości. Różnica ta może być szczególnie widoczna, jeżeli nakłady są dokonywane na przestrzeni wielu lat. Dopuszczalność takich rozliczeń znajduje potwierdzenie w judykaturze Sądu Najwyższego, w której trafnie zwrócono uwagę, że różnice w zakresie wartości rzeczy spowodowane nakładami dokonanymi przez współwłaścicieli powinny być rozważane w postępowaniu o zniesienie współwłasności (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 roku, III CZP 80/79, OSNC 1980/9/157), a ich podstawę prawną - w braku postanowień umownych - stanowią przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 roku, III CZP 6/09, Lex nr 496385, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 roku, V CSK 526/11, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 roku, IV CSK 287/16, Lex nr 2284190, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 sierpnia 2017 roku, IV CSK 628/16, Lex nr 2360536).

Sąd w niniejszym składzie podziela w pełni powyżej zaprezentowane poglądy przedstawicieli judykatury, które znajdują odzwierciedlenie w realiach niniejszej sprawy. Bezspornymi pozostają bowiem okoliczności wyłącznego dysponowania całą nieruchomością od niemalże 40 lat przez A. R. i K. R. (1), nieprzerwanego jej użytkowania, a także

dokonywania przez nich nakładów na przestrzeni lat, w których to wydatkach żaden z pozostałych współwłaścicieli nie partycypował w jakimkolwiek zakresie.

W tym kontekście nieusprawiedliwionym pozostaje żądanie od pozostałych współwłaścicieli zwrotu wydatków poniesionych na nieruchomości (nakłady), skoro uczestnicy A. R. i K. R. (2) korzystali z nieruchomości z pominięciem pozostałych współwłaścicieli. W takiej sytuacji z poczynionych nakładów korzystali bowiem wyłącznie współwłaściciele, których ich dokonywali, a więc uczestnicy żądający ich rozliczenia w niniejszej sprawie. Jak wynika zaś z przytoczonego we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia utrwalonego poglądu judykatury taki stan nie daje podstaw do żądania zwrotu wydatków przez współwłaścicieli je ponoszących. Nie oznacza to jednak, że kwestia poczynionych nakładów pozostaje całkowicie irrelevantna z punktu widzenia rozstrzygnięcia. Wręcz przeciwnie, winna zostać poddana analizie pod kątem przyczynienia się nakładów do wzrostu wartości całej rzeczy, w którym partycypują wszyscy współwłaściciele.

Z przeprowadzonej w toku niniejszego postępowania ekspertyzy biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości wynika wprost, że zarówno nakłady konieczne, jak i użyteczne przyczyniają się do aktualnego wzrostu wartości rynkowej nieruchomości podlegającej podziałowi. Innymi słowy, gdyby nie wydatki poczynione przez A. R. i K. R. (1), to ustalona wartość rynkowa nieruchomości byłaby niższa, co przekładałoby się na odpowiednio niższą wysokość spłat należnych pozostałym współwłaścicielom. Tym samym przyjęcie za podstawę ostatecznych rozliczeń wskazanej przez biegłą wartości nieruchomości w kwocie 1.090.000 złotych bez jej uprzedniego pomniejszenia o wartość nakładów, w jakiej przyczyniają się one do wzrostu wartości nieruchomości, prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia współwłaścicieli uprawnionych do otrzymania spłat na skutek zniesienia współwłasności.

Ostateczne konkluzje eksperta z zakresu szacowania wartości nieruchomości prowadzą do wniosku, że na aktualną wartość rynkową nieruchomości wpływ mają zarówno nakłady konieczne, jak i użyteczne, przy czym zwiększają one tą wartość odpowiednio o 147.526 złotych (wartość odtworzeniowa nakładów koniecznych powiększona o 25 % - 118.921 złotych x 1,25 = 147.526 złotych) oraz 61.111 złotych (wartość rynkowa nakładów użytecznych). Tym samym wpływ istniejących nakładów na wartość rynkową nieruchomości obejmuje kwotę 208.637 złotych (147.526 złotych + 61.111 złotych). Innymi słowy, bez wskazanych nakładów, wartość spornej nieruchomości wynosiłaby 881.363 złotych (1.090.000 złotych – 208.637 złotych).

Sąd nie uwzględnił natomiast oszacowanej przez biegłą wartości nakładów koniecznych poczynionych przez A. R. i K. R. (1), lecz nieistniejących w dacie sporządzania operatu wobec ich zużycia w toku codziennej eksploatacji nieruchomości przez uczestników. Nakłady te nie przekładają się na wzrost aktualnej wartości rynkowej nieruchomości, gdyż nie istnieją. Trudno również uwzględniać fakt ich wystąpienia w przeszłości, skoro zostały zużyte z wyłączną korzyścią dla dysponujących nieruchomością uczestników z pominięciem pozostałych współwłaścicieli. Tego rodzaju zabieg skutkowałby co prawda nieznanym, ale jednak dalszym obniżeniem wyjściowej wartości nieruchomości dla potrzeb określenia wysokości należnych spłat, co w tych okolicznościach jawiłoby się jako niesprawiedliwe, a wręcz krzywdzące dla podmiotów uprawnionych do uzyskania spłaty. Brak jest dostatecznie przekonujących argumentów, które uzasadniałyby konieczność partycypowania współwłaścicieli niedysponujących nieruchomością w jakimkolwiek zakresie w wydatkach czynionych w przeszłości przez uczestników, z których korzystali wyłącznie oni i do tego z korzyścią wyłącznie dla siebie w ramach codziennej eksploatacji nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd określił wysokość spłat należnych pozostałym współwłaścicielom poprzez odwołanie się do wartości 881.363 złotych, których rozmiar wyniósł odpowiednio :

- a) Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. – 55.085,18 złotych tj. (...) x 881.363 złotych;
- b) E. B. (1) – 18.361,73 złotych tj. (...) x 881.363 złotych;
- c) K. P. – 18.361,73 złotych tj. (...) x 881.363 złotych;
- d) T. Z. – 13.771,29 złotych tj. (...) x 881.363 złotych;

- e) M. Z. (1) – 13.771,29 złotych tj. (...) x 881.363 złotych;
- f) A. J. – 4.590,43 złotych tj. (...) x 881.363 złotych;
- g) J. K. – 4.590,43 złotych tj. (...) x 881.363 złotych;
- h) I. P. – 4.590,43 złotych tj. (...) x 881.363 złotych;
- i) R. J. – 4.590,43 złotych tj. (...) x 881.363 złotych;
- j) M. Z. (2) – 9.180,86 złotych tj. (...) x 881.363 złotych;
- k) J. Z. (1) – 9.180,86 złotych tj. (...) x 881.363 złotych;
- l) R. Z. – 3.060,28 złotych tj. (...) x 881.363 złotych;
- m) J. Z. (2) – 9.774,58 złotych tj. (...) x 881.363 złotych;
- n) B. W. – 51.431,18 złotych tj. (...) x 881.363 złotych.

O terminie płatności spłat Sąd orzekł na podstawie art. 212 § 3 k.c. uwzględniając zgodne stanowiska procesowe stron w tym przedmiocie (k.983). Tym samym A. R. i K. R. (1) zostali zobowiązani do solidarnego spełnienia ciężącego na nich obowiązku tj. spłaty pozostałych uczestników w terminie 4 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z zastrzeżonymi na ich rzecz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności.

Na marginesie powyższych rozważań należy stwierdzić, że niezasadnym pozostawał zgłoszony przez Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Ł. zarzut przedawnienia w odniesieniu do nakładów poczynionych przez A. R. i K. R. (1). Roszczenia z tytułu nakładów mają charakter majątkowy, co oznacza, że ulegają przedawnieniu (art. 117 § 1 k.c.). Zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W orzecznictwie przyjmuje się, że roszczenie posiadacza o zwrot nakładów staje się wymagalne dopiero z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 października 1997 roku, II CKN 371/97, Lex nr 619588, z dnia 3 października 2003 roku, III CKN 402/01, Lex nr 1130168, czy też z dnia 30 maja 2007 roku, IV CSK 71/07, Lex nr 461619). Termin przedawnienia roszczenia należy liczyć od daty jego wymagalności (art. 120 § 1 zd. 1 k.c.). W realiach niniejszej sprawy nie sposób mówić o zwrocie rzeczy, skoro od niemalże 40 lat nieruchomości pozostaje w stałym, wyłącznym i do tego niekontestowanym posiadaniu A. R. i K. R. (1). Tym samym nie zaczął biec termin przedawnienia wskazanego roszczenia. Dopiero w niniejszym postępowaniu doszło do wydania rozstrzygnięcia znoszącego stan współwłasności, a przy tym równoznacznego w skutkach ze zwrotem rzeczy. Z tą datą zatem wymagalne stało się roszczenie uczestników o rozliczenie nakładów poczynionych na nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 roku, (...), OSNC 1999/6/110, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 roku, IV CSK 287/16, Lex nr 2284190, postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 23 lipca 2019 roku, III Ca 130/19, Lex nr 2741975).

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z treścią art. 520 § 1 k.p.c. ustalając, że każdy z uczestników postępowania ponosi je w zakresie związanym ze swym udziałem w sprawie. Nie zaktualizowały się przy tym okoliczności objęte dyspozycją art. 520 § 2 i 3 k.p.c., które uzasadniałyby obciążenie A. R. i K. R. (1) obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez wnioskodawców.

Zasadą w postępowaniu nieprocesowym jest to, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane z własnym udziałem w sprawie, a więc koszty związane z podejmowaniem określonych czynności procesowych w interesie tego uczestnika. Odstępstwo od tej zasady może pozostawać uzasadnione w przypadku sprzeczności interesów uczestników bądź różnego stopnia zainteresowania wynikiem postępowania. W judykaturze ugruntowany pozostaje pogląd, 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 (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 roku, III CZ 46/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 88, czy też z dnia 15 grudnia 2011 roku, II CZ 120/11, Lex nr 1298073). Powyższego charakteru spraw działowych nie zmienia to, że w ich ramach rozstrzygane są typowo sporne roszczenia, np. z tytułu rozliczenia pożytków, gdyż są to kwestie cząstkowe wobec istoty sprawy, jaką jest zniesienie współwłasności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2013 roku, II CZ 28/13, Lex 1353173). Nie można przy tym stracić z pola widzenia faktu, że odstępstwo od ogólnej zasady ponoszenia kosztów postępowania przewidzianej w art. 520 § 1 k.p.c. ma wymiar jedynie fakultatywny, a nie obligatoryjny, za czym przemawia użyty przez ustawodawcę zwrot „Sąd może”.

Uwzględniając powyższe, jak również realia niniejszej sprawy Sąd nie znalazł dostatecznych podstaw do zastosowania innej niż wyrażona na gruncie art. 520 § 1 k.p.c. zasady rozliczenia kosztów postępowania.

W toku postępowania wygenerowane zostały również koszty sądowe, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w wysokości 5.706,39 złotych, związane z nieuiszczonym wynagrodzeniem biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (k.831 i 940). Uwzględniając treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz zasadę ponoszenia kosztów postępowania w niniejszej sprawie Sąd uznał, że koszty te winny obciążać uczestników stosownie do posiadanych przez nich udziałów w prawie własności podlegającej podziałowi nieruchomości przy uwzględnieniu przyczyny ich powstania, a także uprzednio uiszczonych zaliczek.

Koszty sądowe związane z uzupełniającą pisemną ekspertyzą biegłego (k.940) w wysokości 969,85 złotych zostały wygenerowane tylko i wyłącznie aktywnością procesową uczestników A. R. i K. R. (1). Skoro tylko te podmioty wносиły o pisemne uzupełnienie uprzednio złożonej opinii celem uzyskania szerszej odpowiedzi na sformułowane zarzuty, to wyłącznie one winny ponosić koszty tego rodzaju opracowania.

Koszty sądowe związane z podstawową pisemną ekspertyzą biegłego (k.831) w wysokości 7.536,54 złotych winny obciążać wszystkich uczestników stosownie do udziałów, jakie im przysługiwały w prawie własności nieruchomości podlegającej podziałowi, a więc odpowiednio :

- a) 5.652,40 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – A. R. i K. R. (1);
- b) 471,03 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł.;
- c) 157 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – E. B. (1);
- d) 157 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – K. P.;
- e) 117,77 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – T. Z.;
- f) 117,77 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – M. Z. (1);
- g) 39,25 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – A. J.;
- h) 39,25 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – J. K.;
- i) 39,25 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – I. P.;
- j) 39,25 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – R. J.;
- k) 78,50 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – M. Z. (2);
- l) 78,50 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – J. Z. (1);
- m) 26,18 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – R. Z.;

n) 83,59 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – J. Z. (2);

o) 439,80 złotych ((...) x 7.536,54 złotych) – B. W..

W toku postępowania na poczet wynagrodzenia biegłego strony uiszczyły zaliczki w następujących wysokościach :

a) K. P. – 200 złotych (k.726 i 842);

b) E. B. (1), T. Z., M. Z. (1), A. J., J. K., I. P., R. J., M. Z. (2), J. Z. (1), R. Z., J. Z. (2) i B. W. – 600 złotych (k.727 i 841) tj. po 50 złotych każdy z wnioskodawców (600 złotych / 12 osób);

c) A. R. i K. R. (1) – 2.000 złotych (k.725).

Porównując wartość faktycznie uiszczonych zaliczek i wymiar kosztów sądowych obciążających uczestników Sądu nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwoty :

j) 4.622,25 złotych solidarnie od K. R. (1) i A. R. (5.652,40 złotych + 969,85 złotych = 6.622,25 złotych, 6.622,25 złotych – 2.000 złotych = 4.622,25 złotych);

k) 471,03 złotych od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł.;

l) 107 złotych od E. B. (1) (157 złotych – 50 złotych = 107 złotych);

m) po 67,77 złotych od T. Z. i M. Z. (1) (117,77 złotych – 50 złotych = 67,77 złotych);

n) po 28,50 złotych od M. Z. (2) i J. Z. (1) (78,50 złotych – 50 złotych = 28,50 złotych);

o) 33,59 złotych od J. Z. (2) (83,59 złotych – 50 złotych = 33,59 złotych);

p) 439,80 złotych od B. W. (na skutek niedokładności ze strony Sądu wartość ta nie została pomniejszona o 50 złotych, co winno zostać uwzględnione i prowadzić do obciążenia uczestniczki kwotą 389,80 złotych tj. 439,80 złotych – 50 złotych).

Sąd dokonał również w oparciu o treść art. 84 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwrotu nadpłaconej części zaliczek na rzecz części uczestników tj.

a) 43 złotych na rzecz K. P. (200 złotych – 157 złotych = 43 złotych);

b) po 10,75 złotych na rzecz A. J., J. K., I. P. i R. J. (50 złotych – 39,25 złotych = 10,75 złotych);

c) 23,82 złotych na rzecz R. Z. (50 złotych – 26,18 złotych = 23,82 złotych).

Reasumując należy stwierdzić, że suma faktycznie uiszczonych zaliczek i kwot podlegających pobraniu tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych wyniosła 8.616,21 złotych. Pomniejszenie tej wartości o łączny rozmiar nadpłaconych zaliczek podlegających zwrotowi tj. 109,82 złotych prowadzi do kwoty 8.506,39 złotych (8.616,21 złotych – 109,82 złotych), a więc wynagrodzenia przyznanego biegłej z zakresu szacowania wartości nieruchomości tytułem sporządzonych w toku niniejszego postępowania ekspertyz (7.536,54 złotych + 969,85 złotych = 8.506,39 złotych).