

POSTANOWIENIE

Dnia 12 marca 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Agnieszka Kania-Zamorska

Protokolant: sekr. sąd. Marta Mądzelewska

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2021 roku, w Ł.

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł.

z udziałem A. R. (1)

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. znieść współwłasność zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w ten sposób, że:

1. na wyłączną własność (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. przyznać nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), o wartości 4.950.000 zł (cztery miliony dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych);

2. zasądzić od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. na rzecz A.

R. kwotę 2.475.000 zł (dwa miliony czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) tytułem spłaty, płatną w terminie 30 (trzydziestu) dni od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;

II. oddalić wniosek (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. o rozliczenie wydatków i nakładów dokonanych na nieruchomość objętą wnioskiem;

III. oddalić wniosek uczestniczki o zasądzenie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z całej nieruchomości;

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

V. nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

1. od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł. kwotę 10.490,94 zł (dziesięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze);

2. od A. R. (1) z roszczenia zasądzonego w punkcie I.2. postanowienia kwotę 10.490,95 zł (dziesięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy).

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 30 października 2012 roku (...) Spółka Akcyjna w L. Oddział Ł. – Miasto wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), składającej się z działek gruntu o numerach 149, 148/3, 148/4, 148/5, 148/6, 148/7, 148/8, 148/9, poprzez przyznanie całej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy ze splatą na rzecz uczestnika H. R. w kwocie 675.000 zł.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że wnioskodawca i uczestnik H. R. są współwłaścicielami nieruchomości w częściach równych. Wnioskodawca i jego poprzednicy korzystali z nieruchomości objętej wnioskiem od 1985 roku na podstawie umowy przekazania gruntów zawartej z Fabryką (...). Decyzją z dnia 30 lipca 1992 roku Minister Przemysłu i Handlu stwierdził nieważność orzeczeń Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 13 lutego 1948 roku i Ministra Przemysłu Lekkiego z dnia 15 maja 1952 roku. W rezultacie, własność nieruchomości została przywrócona spadkobiercom przedwojennego właściciela – I. W. i H. R.. W 1993 roku przedsiębiorstwo państwowe Zakład (...) nabyło od I. W. udział w wysokości 1/2 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Prawo to zostało przeniesione na (...) Spółkę Akcyjną, a następnie na wnioskodawcę. Z pozostałej części nieruchomości wnioskodawca i jego poprzednicy korzystali na podstawie umów dzierżawy, wobec odmowy sprzedaży udziału przez drugiego ze współwłaścicieli. Podniesiono, że przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana. Znajdują się na niej dwa dwukondygnacyjne budynki biurowe, budynek biurowo – warsztatowy o trzech kondygnacjach, dwa kompleksy segmentów garażowych, w tym jeden z częścią socjalną. Teren nieruchomości jest ogrodzony i utwardzony nawierzchnią asfaltową, a w części kostką brukową. Nieruchomość posiada dostęp do pełnej infrastruktury technicznej. Wskazano, że wnioskodawca, a wcześniej jego poprzednicy prawni, od czasu objęcia we władanie nieruchomości, przeprowadzili remonty znajdujących się tam budynków, wykonali dobudowę piętra, zaadaptowali istniejące pomieszczenia na potrzeby warsztatowo – garażowe. Wykonano instalacje energetyczne, telefoniczne, radiowe, przeciwpożarowe. Wnioskodawca wykorzystuje nieruchomość dla potrzeb prowadzenia działalności gospodarczej, a sposób korzystania z nieruchomości jest trwale ukształtowany. Podział fizyczny nieruchomości jawi się jako kosztowny, czasochłonny i problematyczny z uwagi na przebieg sieci ogrzewania, gazowej i wodno-kanalizacyjnej. Także fakt dokonania przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych nakładów na nieruchomość, przemawia za przyznaniem nieruchomości wnioskodawcy. Wnioskodawca ponosi koszty podatku od nieruchomości. Proponowany sposób podziału nie pozostaje w sprzeczności z gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy lub zmniejszenia jej wartości. Natomiast, proponowana splata na rzecz uczestnika uwzględnia wydatki i nakłady dokonane przez wnioskodawcę na nieruchomość.

(wniosek k.3-5, pełnomocnictwo k.6, odpis z KRS k.9-20)

W piśmie złożonym dnia 18 grudnia 2012 roku pełnomocnik wnioskodawcy sprostował, że uczestnikiem postępowania jest I. R. (1).

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy z załącznikiem k.182-183)

W odpowiedzi na wniosek uczestnik I. R. (1) co do zasady przyłączył się do wniosku o zniesienie współwłasności, lecz wniósł o dokonanie fizycznego podziału nieruchomości na dwie odrębne nieruchomości stosownie do wielkości udziałów we współwłasności. Wskazał, że wbrew twierdzeniom wnioskodawcy podział taki jest możliwy z uwagi na rozmieszczenie budynków na nieruchomości, jej powierzchnię oraz dwa odrębne wjazdy – od ulicy (...) i od ul. (...). Zakwestionował wartość nieruchomości wskazaną przez wnioskodawcę, podając, że zgodnie ze sporządzonym na jego zlecenie operatem wartość ta wynosi 4.728.600 zł. Podniósł, że brak jest podstaw do obciążenia go nakładami dokonanymi na nieruchomości przez wnioskodawcę, gdyż były one wykonywane bez zgody współwłaściciela oraz że fakt opłacania podatku od nieruchomości wynikał z zawartych umów dzierżawy, a wysokość czynszu dzierżawnego uwzględniała zobowiązanie wnioskodawcy do uiszczania podatku od nieruchomości i utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.

(odpowiedź na wniosek k.188 – 190, załączony operat szacunkowy k.191-227)

W piśmie z dnia 9 września 2013 roku pełnomocnik uczestnika potrzymał stanowisko wyrażone w odpowiedzi na wniosek. Przedstawił proponowany sposób podziału nieruchomości objętej wnioskiem na dwie odrębne nieruchomości, zgodnie z załączonym do pisma szkicem. Zakwestionował wnioski zawarte w złożonym przez wnioskodawcę opracowaniu oceny technicznych możliwości podziału nieruchomości sporządzonym przez Stowarzyszenie Elektryków (...) – Oddział (...).

W piśmie z dnia 26 września 2013 roku pełnomocnik uczestnika sprecyzował zaproponowany sposób podziału nieruchomości w ten sposób, że wniósł o przyznanie na rzecz wnioskodawcy części nieruchomości z wjazdami od ulicy (...), a części nieruchomości z wjazdami od ulicy (...) i ulicy (...) na rzecz uczestnika.

(pismo pełnomocnika uczestnika z projektem podziału k.254-256 i k.265-266, pełnomocnictwo k.244)

W piśmie z dnia 25 października 2013 roku pełnomocnik wnioskodawcy oświadczył, że wnioskodawca nie wyraża zgody na proponowany przez uczestnika sposób zniesienia współwłasności. Wskazał, że podział nieruchomości pociągnie za sobą konieczność poniesienia wysokich kosztów adaptacyjnych. Podniósł, że wnioskodawca prowadzi na nieruchomości działalność, która ma istotne znaczenie dla mieszkańców, ponosi koszty związane z utrzymaniem nieruchomości oraz czyni na nią nakłady. Zaznaczył, że w przypadku fizycznego podziału nieruchomości wnioskodawca występuje z żądaniem rozliczenia w niniejszym postępowaniu poniesionych nakładów na przedmiotową nieruchomość poprzez zasądzenie ich zwrotu od uczestnika.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k.270-275, pełnomocnictwo k.276, odpis z KRS k.277-282)

W piśmie z dnia 5 grudnia 2013 roku pełnomocnik uczestnika wskazał, że od dnia 1 maja 2012 roku wnioskodawca zerwał dotychczasowe porozumienie dotyczące dzierżawy nieruchomości. Natomiast, w piśmie z dnia 13 grudnia 2013 roku pełnomocnik uczestnika wniósł o rozliczenie pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej pobranych przez wnioskodawcę, stosownie do wielkości udziałów. W piśmie z dnia 29 stycznia 2014 roku pełnomocnik uczestnika sprecyzował, że uczestnik zgłasza do rozliczenia pożytki w kwocie 11.981,97 zł miesięcznie, poczynając od dnia 1 maja 2012 roku, z ustawowymi odsetkami.

(pismo pełnomocnika uczestnika k.288-290, k.294-295, k.327)

W piśmie z dnia 27 lutego 2014 roku i z dnia 6 marca 2014 roku pełnomocnik wnioskodawcy zakwestionował żądanie uczestnika rozliczenia pożytków z nieruchomości zarówno co do zasady, jak i wysokości. Wniósł o rozliczenie nakładów poniesionych przez wnioskodawcę na nieruchomość, które zostały wskazane w treści wniosku i załączników.

(pismo pełnomocnika uczestnika k.332, k.337-338)

W piśmie z dnia 15 lipca 2014 roku pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, że nakłady poniesione przez wnioskodawcę na nieruchomość przy ul. (...) w Ł. wynoszą 2.902.761,44 zł, w tym 2.080.000 zł nakłady na nieruchomość z lat 1948-2011, 577.280,08 zł nakłady inwestycyjne dokonane w latach 2003 -2011, 104.337,95 zł nakłady na nieruchomość z 2012 roku, 141.143,41 zł nakłady dokonane w 2013 i 2014 roku.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k.375-376, zestawienie k.377-378)

W piśmie z dnia 2 stycznia 2017 roku pełnomocnik uczestnika wskazał, że uczestnik zmienił dotychczasowe stanowisko w zakresie sposobu zniesienia współwłasności i aktualnie wnosi o zniesienie współwłasności poprzez przyznanie całej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy ze spłatą na rzecz uczestnika.

(pismo pełnomocnika uczestnika k.753)

W piśmie z 28 lutego 2017 roku pełnomocnik wnioskodawcy podniósł, że Skarb Państwa nabył nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) w drodze zasiedzenia i wniósł o wydanie postanowienia wstępnego w tym zakresie. Wskazał, że objęcie we władanie przez Skarb Państwa przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w 1948 roku, w konsekwencji do zasiedzenia mogło dojść w 1968 roku. Podniósł, że Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym nieruchomości w dobrej wierze. Natomiast, poprzednik prawny wnioskodawcy nabył przedmiotową nieruchomość na podstawie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości. W dalszej kolejności, na skutek zmian organizacyjno – prawnych wnioskodawca nabył uprawnienia do owej nieruchomości.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k.763-769)

W piśmie z dnia 21 kwietnia 2017 roku uczestnik poinformował Sąd o wypowiedzeniu pełnomocnictwa dotychczasowemu pełnomocnikowi.

(pismo uczestnika k.849 i k.864)

W piśmie z dnia 25 kwietnia 2017 roku nowy pełnomocnik uczestnika podniósł zarzut sprawy ugodzonej (res transacta) w odniesieniu do podniesionego przez wnioskodawcę zarzutu nabycia prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w drodze zasiedzenia oraz roszczenia o rozliczenie nakładów na nieruchomość objętą wnioskiem dokonanych przed dniem 11 sierpnia 2008 roku. Wskazał, że wnioskodawca i uczestnik stali się współwłaścicielami nieruchomości objętej wnioskiem na skutek ugody w sprawie o dział spadku. Podniósł, że zgodnie z art.618 § 3 k.p.c. w związku z art.688 k.p.c., po prawomocnym zakończeniu sprawy działowej, uczestnik nie może dochodzić roszczeń dotyczących między innymi prawa własności oraz z tytułu posiadania rzeczy (w tym dokonanych na nieruchomość nakładów), choćby nie były one zgłoszone w toku postępowania. Zaś, zgodnie ze stanowiskiem judykatury, spór co do nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie przez współwłaściciela lub współspadkobiercę należy do kategorii sporów o własność w rozumieniu art.618 § 1 k.p.c. W konsekwencji, zarówno podniesiony przez wnioskodawcę zarzut zasiedzenia, jak i zgłoszone do rozliczenia roszczenia o zwrot nakładów, objęte są prekluzją. Zaznaczył, że wprawdzie poprzednie postępowanie działowe zakończyło się ugodą zawartą 11 sierpnia 2008 roku, która nie korzysta z powagi rzeczy osądzonej (ta przysługuje bowiem jedynie prawomocnym orzeczeniom), lecz kształtuje stan rzeczy ugodzonej (res transacta). Dodatkowo podniósł, że Skarb Państwa na podstawie decyzji nacjonalizacyjnych nie nabył własności przedmiotowej nieruchomości, a posiadanie nieruchomości nie było posiadaniem w dobrej wierze. Zaznaczył, że zasiedzenie nie biegło, jeżeli właściciel nie mógł skutecznie dochodzić wydania nieruchomości, co z pewnością w odniesieniu do nieruchomości przy ul. (...) w Ł. miało miejsce do dnia wejścia w życie ustawy o Naczelnym Sądzie Administracyjnym i zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, która weszła w życie w dniu 1 września 1980 roku.

(pismo pełnomocnika uczestnika k.852-856, pełnomocnictwo k.842)

W piśmie z dnia 12 lipca 2017 roku pełnomocnik uczestnika wskazał, że z ostrożności procesowej zgłasza zarzut zasiedzenia udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Wyjaśnił, że uczestnik był posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze, a za początek biegu terminu zasiedzenia przyjmuje dzień 30 lipca 1992 roku (datę decyzji Ministra Przemysłu i Handlu), a zatem termin ten upłynął w dniu 1 sierpnia 2012 roku.

(pismo pełnomocnika uczestnika k.867-869)

W piśmie z dnia 24 lipca 2017 roku zawiadomiono Sąd o zmianie pełnomocnika wnioskodawcy.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k.873, pełnomocnictwo k.874-874 v., wypowiedzenie pełnomocnictwa k.875, odpis z KRS k.876-878 v.)

W piśmie z dnia 16 października 2017 roku pełnomocnik wnioskodawcy zgłosił zarzuty do opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami oraz wyceny czynszów. Wniósł o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy

połowy wydatków i nakładów poniesionych przez wnioskodawcę na nieruchomość przy ul. (...) w Ł., a w szczególności kwoty:

-2.482.126,88 zł z tytułu połowy wydatków poniesionych w okresie od 2012 roku do czerwca 2017 roku;

-132.220,49 zł z tytułu połowy nakładów w okresie od 2012 roku do 2014 roku.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k.960-961 z załącznikami k.970-976, pełnomocnictwo k.962-963, odpis z KRS k.964-969 v.)

W piśmie z dnia 30 października 2017 roku pełnomocnik uczestnika kwestionował zgłoszone do rozliczenia koszty utrzymania nieruchomości. Wskazał, że nie zostały one udowodnione – przedstawiono jedynie prywatne wyliczenia wnioskodawcy. Podniósł, iż to wnioskodawca winien udowodnić poniesione wydatki i nakłady. Nie jest zaś rolą biegłego wyręczenie wnioskodawcy w tym zakresie i dokonywanie wyliczeń hipotetycznych wartości.

(pismo pełnomocnika uczestnika k.978-978v.)

Postanowieniem z dnia 14 grudnia 2017 roku, Sąd uwzględniając wniosek pełnomocnika wnioskodawcy, dopuścił dowód z pisemnej uzupełniającej opinii biegłego do spraw czynszów J. K.. Odpis postanowienia, wraz ze zobowiązaniem do uiszczenia zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w terminie 14 dni – pod rygorem pominięcia dowodu z opinii biegłego, doręczono pełnomocnikowi wnioskodawcy w dniu 20 grudnia 2017 roku. Wobec nie uiszczenia zaliczki, postanowieniem z dnia 21 maja 2018 roku Sąd, na podstawie art.130[4] § 5 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c., pominął dowód z uzupełniającej opinii biegłego do spraw czynszów na okoliczności wskazane w pkt 1. postanowienia z dnia 14 grudnia 2017 roku.

(postanowienie k.982, dowód doręczenia k.1000, postanowienie k.1158)

W piśmie z dnia 27 grudnia 2017 roku pełnomocnik wnioskodawcy sprecyzował zgłoszone do rozliczenia wydatki i nakłady. Wskazał, że wydatki poniesione przez wnioskodawcę wyniosły:

-w okresie od maja do grudnia 2012 roku - 669.828,41 zł;

-w 2013 roku - 927.862,12 zł;

-w 2014 roku – 893.687,81 zł;

-w 2015 roku - 956.292,80 zł;

-w 2016 roku – 980.448,82 zł;

-za okres od stycznia do czerwca 2017 roku – 536.133,80 zł,

co daje łączną kwotę 4.964.253,76 zł.

Natomiast nakłady wnioskodawcy na nieruchomość wyniosły;

-w 2011 roku 215.807,13 zł;

-w 2012 roku 89.862,77 zł;

-w 2013 roku 105.177,00 zł;

-w 2014 roku 69.401,21 zł,

co daje łączną kwotę nakładów 480.248,11 zł.

Wskazał, że w rezultacie, wnioskodawca żąda zasądzenia od uczestnika kwoty 2.482.126,88 zł z tytułu połowy wydatków poniesionych w okresie od maja 2012 roku do czerwca 2017 roku oraz kwoty 240.124,06 zł tytułem połowy nakładów poniesionych w okresie od 2011 roku do 2014 roku.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k.991-993 v.)

W piśmie z dnia 8 stycznia 2018 roku pełnomocnik uczestnika zakwestionował wysokość wydatków i nakładów zgłoszonych do rozliczenia przez wnioskodawcę, wskazując że nie zostały one udowodnione, wynikają jedynie z prywatnych rozpisek i wycień.

(pismo pełnomocnika uczestnika k.995-996)

W piśmie z dnia 29 marca 2018 roku pełnomocnik wnioskodawcy ponownie wniósł o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy połowy wydatków i nakładów poniesionych przez wnioskodawcę na nieruchomości przy ul. (...) w Ł., w tym kwoty 2.482.126,88 zł z tytułu połowy wydatków poniesionych w okresie od 2012 roku do czerwca 2017 roku oraz kwoty 240.124,06 zł z tytułu połowy nakładów w okresie od 2012 roku do 2014 roku.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k.1002-1003)

W piśmie z dnia 14 maja 2018 roku pełnomocnik uczestnika wniósł o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika z tytułu bezumownego korzystania z całej nieruchomości, zamiast rozliczenia pożytków i przychodów, kwoty 925.336 zł, w tym kwoty 822.728 zł za okres od dnia 1 maja 2012 roku do dnia 30 września 2017 roku oraz kwoty 102.608 zł za okres od dnia 1 października 2017 roku do dnia 30 maja 2018 roku (przy przyjęciu kwoty 12.826 zł miesięcznie). Zakwestionował prawdziwość i moc dowodową dokumentów prywatnych załączonych przez pełnomocnika wnioskodawcy do pisma z dnia 28 marca 2018 roku. Podniósł, że od 1 maja 2012 roku wnioskodawca był posiadaczem samoistnym w złej wierze i w związku z tym uczestnikowi należy się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z całej nieruchomości we wskazanej kwocie. Odnosząc się do wydatków i nakładów po zakończeniu łączącej strony umowy dzierżawy, wskazał, że jako posiadacz samoistny w złej wierze, wnioskodawca może żądać od uczestnika jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Podkreślił, że nakładami koniecznymi nie są inwestycje czynione na nieruchomości przez wnioskodawcę, w tym polegające na montowaniu instalacji wskazanych w dokumentach. Podniósł, że okoliczność, aby uczestnik wzbogacił się bezpodstawnie kosztem wnioskodawcy nie wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, a ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na wnioskodawcy. Wskazał, że żaden z nakładów zgłoszonych przez wnioskodawcę nie może podlegać rozliczeniu w ramach niniejszego postępowania.

Z uwagi na wygaśnięcie pełnomocnictwa dla dotychczasowego pełnomocnika wnioskodawcy i braku informacji o ustanowieniu przez wnioskodawcę nowego pełnomocnika, odpis pisma doręczono bezpośrednio wnioskodawcy w dniu 29 maja 2018 roku. Wnioskodawca nie ustosunkował się do zgłoszonego żądania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

(pismo pełnomocnika uczestnika k.1152-1156, elektroniczny dowód doręczenia w systemie i k.1802)

Uczestnik I. R. (1) zmarł w dniu 23 września 2019 roku w Ł..

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2019 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art.174 § 1 pkt 1 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c. z dniem 23 września 2019 roku z uwagi na śmierć uczestnika I. R. (1). Jednocześnie, na podstawie art.180 § 1 pkt 1 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c. podjęto zawieszono postępowanie z udziałem następcy prawnego I. A. R..

(odpis skrócony aktu zgonu k.1606, postanowienie k.1614)

W piśmie dnia 15 listopada 2019 roku pełnomocnik wnioskodawcy oświadczył, że zmianie uległo stanowisko wnioskodawcy w zakresie sposobu zniesienia współwłasności. Wniósł o dokonanie fizycznego podziału nieruchomości

zgodnie z propozycją wskazaną w opinii biegłego sądowego J. Z. z dnia 8 października 2016 roku (na stronie 28 opinii, skorygowany wariant III z linią rozgraniczającą wyznaczoną literami I, J, K, L wykreśloną w załączniku numer 3 do opinii) i przyznanie na rzecz wnioskodawcy części II nieruchomości (wzdłuż ulicy (...)), a uczestnikowi części określonej jako I (wzdłuż ul. (...) pomiędzy ul. (...) i ul. (...)).

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k.1612-1612 v.)

W piśmie z dnia 13 grudnia 2019 roku pełnomocnik uczestniczki A. R. (1) wskazał, że uczestniczka nie wyraża zgody na zniesienie współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości i przyznanie jednej z działek na jej rzecz. Wniósł o przyznanie całej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy ze spłatą na rzecz uczestniczki. Poinformował, że strony prowadzą pozasądowe rozmowy ugodowe, których wynik winien być znany do dnia 15 stycznia 2020 roku.

(pismo pełnomocnika uczestniczki k.1616-1617)

W piśmie z dnia 23 stycznia 2020 roku pełnomocnik uczestniczki poinformował, że strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków ugody. Wskazał, że w stosunku do części nieruchomości, którą nie jest zainteresowany wnioskodawca należy rozważyć jej sprzedaż licytacyjną. Wniósł o wydanie postanowienia wstępnego w zakresie zarzutów zasiedzenia, zarzutu powagi rzeczy ugodzonej, przyznania części nieruchomości na rzecz wnioskodawcy ze spłatą dla uczestniczki oraz zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z całej nieruchomości przez wnioskodawcę.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy z załącznikiem k.1625-1627)

W piśmie z dnia 30 stycznia 2020 roku nowy pełnomocnik wnioskodawcy poinformował Sąd, że strony nie uzgodniły warunków ugody. Potrzywał stanowisko dotyczące zniesienia współwłasności poprzez dokonanie jej fizycznego podziału.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k.1630-1630 v., pełnomocnictwo k.1631, odpis z KRS k.1633-1636)

W piśmie z dnia 12 czerwca 2020 roku, w związku ze stanowiskiem uczestniczki dotyczącym sposób podziału, pełnomocnik wnioskodawcy zmodyfikował stanowisko wnioskodawcy i ponownie wniósł o przyznanie całej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy ze spłatą na rzecz uczestniczki. Podniósł, że wszelkie nakłady na nieruchomość zostały dokonane przez wnioskodawcę i stanowią jego własność, zatem do rozliczenia wartości należy przyjąć wskazaną przez biegłego wartość nieruchomości po odliczeniu tych nakładów. Podkreślił, że wnioskodawca przez okres korzystania z nieruchomości ponosił wszelkie koszty i opłaty związane z jej istnieniem i funkcjonowaniem.

(pismo pełnomocnika wnioskodawcy k.1642)

W piśmie z dnia 18 czerwca 2020 roku pełnomocnik uczestniczki wniósł o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z całej nieruchomości przez wnioskodawcę od dnia 1 maja 2012 roku do dnia sporządzenia pisma w łącznej wysokości 1.245.986 zł, według miesięcznej należności wynikającej z opinii biegłego J. K..

(pismo pełnomocnika uczestniczki k.1642-1643)

Zarządzeniem z dnia 8 lutego 2021 roku, doręczonym pełnomocnikowi uczestniczki w dniu 12 lutego 2021 roku, na podstawie art.130[1a] § 1 i 2 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c., zwrócono żądanie uczestniczki A. R. (1) z tytułu bezumownego korzystania z całej nieruchomości przez wnioskodawcę, w zakresie rozszerzonym pismem z dnia 18 czerwca 2020 roku, wobec bezpośredniego doręczenia odpisu pisma z rozszerzeniem żądania pełnomocnikowi wnioskodawcy zamiast złożenia jego odpisu. Pełnomocnik uczestniczki uzupełnił wskazany brak formalny na rozprawie w dniu 19 lutego 2021 roku poprzez złożenie odpisu pisma z dnia 18 czerwca 2020 roku dla pełnomocnika wnioskodawcy. Odpis pisma został doręczony pełnomocnikowi wnioskodawcy na rozprawie.

(zarządzenie k.1780, dowód doręczenia k.1803, protokół rozprawy k.1793, nagranie 00:04:37- 00:05:33)

Na rozprawie w dniu 19 lutego 2021 roku pełnomocnik wnioskodawcy podtrzymał stanowisko sprecyzowane ostatecznie w piśmie z dnia 12 czerwca 2020 roku. Wniósł o przyznanie całej nieruchomości wnioskodawcy ze splatą na rzecz uczestniczki, przy rozliczeniu zgłoszonych nakładów dokonanych na nieruchomość.

Pełnomocnik uczestniczki przyłączył się do wniosku co do zasady. Wniósł o przyznanie całej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy ze splatą na rzecz uczestniczki. Ponadto, wniósł o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwoty 1.348.594 zł tytułem bezumownego korzystania z całej nieruchomości od dnia 1 maja 2012 roku do końca lutego 2021 roku, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia złożenia odpowiedzi na wniosek, czyli 6 lutego 2013 roku, złożył pismo procesowe z rozszerzeniem żądania w tym zakresie, którego odpis doręczono pełnomocnikowi wnioskodawcy.

Pełnomocnik wnioskodawcy kwestionował zasadność żądania uczestniczki zasądzenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, także w zakresie rozszerzonym, w tym wysokość stawki przyjmowanej przez uczestniczkę. Wskazał, że wysokość tej stawki winna wykazać uczestniczka.

(stanowisko pełnomocnika wnioskodawcy k.1793, nagranie 00:05:33-00:08:09, k.1795, nagranie 00:28:54 – 00:30:50, k.1797, nagranie 00:45:14, stanowisko pełnomocnika uczestniczki k.1793, nagranie 00:08:09-00:11:01, k.1797, nagranie 00:48:19-00:59:08, pismo pełnomocnika uczestniczki k.1787-1788)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) są (...) Spółka Akcyjna w Ł. w 1/2 części oraz A. R. (2) w 1/2 części, chociaż w dziale II księgi wieczystej jako współwłaściciele po 1/2 części ujawnieni są H. R. oraz (...) Spółka Akcyjna w Ł..

Prawomocnym postanowieniem z dnia 17 stycznia 2006 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt III Ns 1134/05, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi stwierdził, że spadek po H. R., synu I. i A., zmarłym dnia 11 września 2005 roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałym w Ł., na podstawie testamentu notarialnego nabył wprost syn I. R. (1) w całości.

Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia, sporządzonym przez notariusza A. W., w Kancelarii Notarialnej w Ł., rep. A 15310/2019, spadek po I. R. (1), synu H. i Z., zmarłym dnia 23 września 2019 roku w Ł., na podstawie testamentu notarialnego nabyła w całości z dobrodziejstwem inwentarza żona A. R. (1).

(dowód: odpis księgi wieczystej k.21-24 i k.1302-1307, koperta k.1811, kserokopia postanowienia k.257, akt poświadczenia dziedziczenia k.1586, odpis skrócony aktu zgonu k.1606)

Przed II Wojną Światową właścicielem przedmiotowej nieruchomości był I. R. (1) właściciel (...) Przędzalni (...) działającej pod nazwą (...), która prowadziła działalność w obiektach i na nieruchomości przy ul. (...) (obecnie ul. (...) w Ł.). W 1939 roku firma (...) wraz z nieruchomościami została przejęta przez władze okupacyjne i w jej obiektach obywatel polski pochodzenia niemieckiego J. W. uruchomił Fabrykę (...).

Orzeczeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 13 lutego 1948 roku przedsiębiorstwo (...). W. – R., ul. (...) zostało przejęte na własność Państwa (M.P. Nr 41, poz.224).

Orzeczeniem Ministra Przemysłu Lekkiego z dnia 15 maja 1952 roku, wydanym w porozumieniu z Przewodniczącym Państwowej Komisji Planowania (...) w sprawie zatwierdzenia protokołu zdawczo – odbiorczego przedsiębiorstwa (...). W. – Budowa Wozów Ł. – R., ul. (...) (obecnie ul. (...)), zatwierdzono protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony w dniu 30 kwietnia 1951 roku przez Centralny Zarząd (...) M. (...) w W..

(dowód: kserokopia załącznika k.67, kserokopia pisma k.774, kserokopia orzeczenia k.789, kserokopia protokołu k.790-791 i k.792-795, kserokopia zarządzenia k.796, decyzja k.72-75)

Na podstawie zarządzenia Ministra Przemysłu Maszynowego z dnia 18 grudnia 1953 roku utworzono przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą Zakłady (...) z siedzibą w Ł. – R., któremu przydzielono prowadzenie przedsiębiorstwa firmy (...)W. położonego w Ł. – R. ul. (...).

Na podstawie zarządzenia Nr 260 Ministra Przemysłu Ciężkiego z dnia 21 grudnia 1961 roku doszło do połączenia przedsiębiorstw państwowych Fabryki (...) z siedzibą w Ł. oraz Zakładów (...) z siedzibą w Ł., w ten sposób, że pierwsze z nich przejęło cały majątek drugiego z nich. Nowopowstałe przedsiębiorstwo było prowadzone pod nazwą Fabryka (...) w Ł..

(dowód: kserokopia zarządzenia k.778-779, kserokopia zarządzenia k.797-798)

Na mocy umowy z dnia 10 czerwca 1985 roku Fabryka (...) w Ł. przekazała Zakładowi (...) zakład mieszczący się w Ł. przy ul. (...), w tym nieodpłatnie 8 działek gruntu oraz odpłatnie budynki i budowle wskazane w załączniku numer 1 do umowy, środki trwale wskazane w załączniku numer 2 oraz przedmioty nietrwale wskazane w załączniku numer 3.

(dowód: kserokopia umowy k.25-26 i k.785-786, kserokopia protokołu k.27-28 i k.31, k.781-782, k.787-788, kserokopia potwierdzenia przelewu k.29, kserokopia faktury k.30-30 v., kserokopia polecenia k.770, k.784, kserokopia pisma k.783, kserokopie załączników k.771)

Decyzją z dnia 25 listopada 1991 roku Minister Przemysłu i Handlu stwierdził nieważność:

-orzeczenia Numer 58 Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 22 listopada 1948 roku o przejęciu na własność Państwa przedsiębiorstwa (...) -ka z.o.o. – Ł., N. 12 (M.P. z dnia 22 listopada 1948 roku, poz. 975),

-zarządzenia Ministra Przemysłu Lekkiego z dnia 16 stycznia 1951 roku, znak OP3-K-770-50) w sprawie objęcia przedsiębiorstwa firmy (...) -ka z.o.o. – Ł., N. 12,

-orzeczenia Ministra Przemysłu Lekkiego z dnia 26 czerwca 1953 roku, wydanego w porozumieniu z Przewodniczącym Państwowej Komisji Planowania Gospodarczego w sprawie „zatwierdzenia protokołu zdawczo – odbiorczego przedsiębiorstwa (...) -ka z.o.o. – Ł., N. 12”.

(dowód: kserokopia decyzji k.799-801)

Decyzją z dnia 30 lipca 1992 roku Minister Przemysłu i Handlu stwierdził nieważność orzeczenia Numer 24 Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 13 lutego 1948 roku w części dotyczącej przejęcia na własność Państwa przedsiębiorstwa (...) W. –R., ul. (...) (M.P. Nr 41, poz.224) oraz orzeczenia Ministra Przemysłu Lekkiego z dnia 15 maja 1952 roku, wydanego w porozumieniu z Przewodniczącym Państwowej Komisji Planowania (...), w sprawie zatwierdzenia protokołu zdawczo – odbiorczego przedsiębiorstwa (...). W. –Budowa Wozów Ł. – R., ul. (...) (obecnie ul. (...)).

Na powyższą decyzję Zakład (...) wniósł skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Wyrokiem z dnia 11 marca 1993 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt IV SA 1515/92, Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę.

(dowód: odpis decyzji k.72-75, odpis wyroku k.857-858 v.)

Na skutek powyższych decyzji i orzeczenia współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. stali się spadkobiercy I. R. (1): I. W. oraz H. R. po 1/2 części każde z nich.

Na podstawie umowy z dnia 27 maja 1993 roku I. W. sprzedała przedsiębiorstwu państwowemu - Zakładowi (...) udział w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy

dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), który nabyła na skutek dziedziczenia po ojcu I. R. (1), zgodnie z prawomocnym postanowieniem Sądu Powiatowego dla (...) W. z dnia 29 lutego 1956 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt I Nr II 18/56.

(dowód: odpis aktu notarialnego k.76-77 v.)

Na mocy ugody sądowej, zawartej w dniu 11 sierpnia 2008 roku, przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, VI Wydziałem Cywilnym, w sprawie o sygnaturze akt VI Ns 705/06, z wniosku I. W., z udziałem I. R. (1), B. W., (...) Spółki Akcyjnej w Ł., dokonano działu spadku po I. R. (1), A. R. oraz H. R.. Na skutek powyższej ugody (...) Spółka Akcyjna w Ł. na byli na współwłasność po 1/2 części zabudowaną nieruchomości położoną w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Dział spadku nastąpił bez dokonywania jakichkolwiek spłat i dopłat. Na skutek zawarcia ugody, postanowieniem z dnia 11 sierpnia 2008 roku, Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, VI Wydział Cywilny umorzył postępowanie w sprawie.

(dowód: kserokopia ugody wraz z wypisem postanowienia o umorzeniu postępowania k.224-225, k.234-235)

Poprzedników prawnych wnioskodawcy, a następnie wnioskodawcę łączyły w okresie od 1 stycznia 1996 roku do 30 kwietnia 2012 roku, w szczególności w okresie od 1 stycznia 1996 roku do 31 grudnia 1996 roku, od 1 stycznia 1998 roku do 31 grudnia 1998 roku, od 1 stycznia 2000 roku do 31 grudnia 2000 roku, od 1 stycznia 2003 roku do 31 grudnia 2003 roku, od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku, od dnia 1 września 2011 roku do 30 kwietnia 2012 roku, umowy zatytułowane „umowa dzierżawy” z ówczesnym współwłaścicielem nieruchomości objętej wnioskiem H. R., a później z jego spadkobiercą – uczestnikiem I. R. (1). We wskazanych umowach poprzednicy prawni wnioskodawcy i wnioskodawca oznaczeni byli jako „dzierżawcy”, a H. R. i I. R. (1) jako „wydzierżawiający”. Zgodnie z umowami „dzierżawca” był uprawniony do użytkowania nieruchomości przy ul. (...) w Ł. i pobierania z niej pożytków w zakresie udziału przysługującego „wydzierżawiającemu” oraz zobowiązany do: wykonywania na własny koszt remontów i konserwacji niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym w okresie przed 1 stycznia 2000 roku, a przez cały okres trwania powyższych umów do uiszczania podatku i innych ciężarów związanych z własnością przedmiotu dzierżawy, ponoszenia kosztów jej ubezpieczenia oraz uiszczania czynszu z tytułu „dzierżawy” o wysokości wskazanej w umowach.

(dowód: umowy dzierżawy k.88-98 i k.99-100)

Powołane umowy wygasły z dniem 30 kwietnia 2012 roku.

(okoliczność bezsporna, także pismo k.296)

W latach 2007 - 2011 wnioskodawca opłacał podatek od nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

(dowód: kserokopie deklaracji podatkowych z załącznikami k.149-172)

W piśmie z dnia 13 kwietnia 2012 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. skierowała do H. R. ofertę nabycia przysługującego mu udziału w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) w Ł. za kwotę 675.000 zł zgodnie z załączonym wypisem z operatu majątkowego, wskazując, że nie jest zainteresowana dalszą dzierżawą gruntów wchodzących w skład nieruchomości, lecz definitywnym uregulowaniem praw rzeczowych. W odpowiedzi na złożoną propozycję, I. R. (1) wskazał, że jest zainteresowany zniesieniem współwłasności poprzez podział fizyczny nieruchomości w częściach odpowiadających wysokością udziałów. Podniósł, że załączona do pisma wycena nieruchomości jest zaniżona.

W piśmie z dnia 29 maja 2012 roku wnioskodawczyni podtrzymała propozycję dotychczasowego sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości, wskazując na trudności z dokonaniem jej fizycznego podziału.

W piśmie z dnia 11 października 2013 roku, stanowiącym odpowiedź na pismo uczestnika I. R. (1) z dnia 25 września 2013 roku, (...) Spółka Akcyjna w Ł. potrzymana propozycję zniesienia współwłasności w sposób wskazany we wniosku w niniejszej sprawie. Dodatkowo podniosła, że żądanie zapłaty kwoty 224.063,40 zł z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy jest bezpodstawne, gdyż (...) Spółka Akcyjna w Ł. jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w Ł., umowa dzierżawy udziału w nieruchomości wygasła w dniu 30 kwietnia 2012 roku, a przez cały ten czas I. R. (1) nie zgłaszał żadnych uwag co do sposobu korzystania z nieruchomości.

(dowód: pismo k.173, k.174, k.175, operat szacunkowy – koperta k.176, pismo k.296)

Aktualnie z całej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. korzysta wyłącznie wnioskodawca.

(dowód: zeznania świadka P. D. (1) k.246-248)

W połowie lat 90-tych XX wieku wybudowano budynek, w którym miało siedzibę biuro obsługi klientów (BOK). W latach 2004-2005 przeprowadzono generalne remonty budynków przy ul. (...), określanych jako budynki A i B, a w latach 2007 - 2013 modernizację pomieszczeń biurowych oraz oświetlenia we wszystkich budynkach, za wyjątkiem dawnej sali obsługi klienta.

W latach 2008 - 2009 roku budynki na nieruchomości wyposażono w klimatyzatory oraz instalację przeciwpożarową.

W latach 2009 - 2010 na całym dziedzińcu wewnętrznym nieruchomości położono nowe podłogę asfaltową oraz założono instalację sygnalizacji alarmu pożaru (SAP) w budynku biurowym i budynkach garażowych oraz dokonano poszerzenia i podwyższenia wrót garażowych.

W latach 2011-2012 w czasie remontu ulicy (...) nieruchomość została podłączona do kanalizacji. Współwłaściciel był informowany o tych pracach przez wnioskodawcę, gdyż wymagały jego zgody.

W 2012 roku wnioskodawca zlecił wykonanie przy ul. (...) i ul. (...) w Ł. systemu telewizji przemysłowej oraz systemu kontroli dostępu przy ul. (...) i ul. (...) w Ł. oraz opracowanie dokumentacji projektowej modernizacji kotłowni gazowych przy ul. (...) w Ł..

W 2013 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zleciła wykonanie termomodernizacji dachu obiektu przy ul. (...) w Ł. oraz wykonanie instalacji systemu sygnalizacji włamania w obiektach przy ul. (...) i ul. (...) w Ł., ul. (...) w P. oraz ul. (...) w Z., a także modernizacji pomieszczenia laboratorium do badania właściwości oleju transformatorowego.

W 2013 roku wykonano także remont pomieszczeń przy ul. (...) w Ł., a w 2014 roku remont pomieszczeń socjalnych i dachu w budynku działu maszyn i pomiarów przy ul. (...) w Ł..

Przez cały okres korzystania z nieruchomości przez wnioskodawcę podejmowano czynności mające na celu utrzymanie budynków w niepogarszającym się stanie technicznym – prace remontowe, w tym wymianę dachów na budynkach, malowanie. Przeprowadzono także adaptację istniejących budynków do nowych zadań.

Od lata 2012 roku budynek z salą obsługi klienta nie był wykorzystywany przez wnioskodawcę. Część nieruchomości została zwolniona, z uwagi na podjęte przez wnioskodawcę z I. R. (1) rozmowy dotyczące korzystania z nieruchomości. (...) Spółka Akcyjna w Ł. zaproponowała wówczas uczestnikowi przekazanie do korzystania części nieruchomości. I. R. (2) nie korzystał jednak ze zwolnionej przez wnioskodawcę części nieruchomości.

(dowód: kserokopia protokołu odbioru technicznego przyłącza kanalizacyjnego k.102, kserokopia protokołu odbioru technicznego instalacji SAP k.103 i k.123, kserokopia protokołu odbioru technicznego k.104, kserokopia protokołu odbioru technicznego -klimatyzatory k.105-120 i k.125-135, kserokopia protokołu odbioru technicznego – modernizacja nawierzchni k.124, kserokopia protokołu odbioru technicznego - instalacja przeciwpożarowa k.136, umowa k.1008-1017, umowa k.1013-1016 v., umowa k.1017-1019, umowa k.1020-1022 v., umowa k.1023-1026 v.,

umowa k.1027-1030, faktura k.1082, faktura k.11050 v. zeznania świadka P. D. (1) k.246-248, zeznania świadka P. D. (2) k.248-249, zeznania świadka H. C. k.352-353, zeznania świadka C. L. k.355-356)

Zarządzeniem nr 228 Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 25 listopada 1958 roku utworzono przedsiębiorstwo państwowe pod nazwą Zakłady (...). Od dnia 30 stycznia 1975 roku w strukturze organizacyjnej Zakładów (...) w W. wyodrębniono Zakład (...).

Zarządzeniem nr 13/ORG/89 Ministra Przemysłu z dnia 16 stycznia 1989 roku utworzono przedsiębiorstwo państwowe Zakład (...) z siedzibą w Ł.. Powstało ono w wyniku podziału przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W., na bazie Zakładu (...).

Zarządzeniem nr 181/O./93 Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 9 lipca 1993 roku Zakład (...) w Ł. uległ podziałowi i przekształceniu w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa pod nazwą (...) Spółka Akcyjna w Ł.. W dniu 12 lipca 1993 roku przekształcono przedsiębiorstwo państwowe Zakład (...) z siedzibą w Ł. w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa o nazwie (...) Spółka Akcyjna. Umową aportowego zbycia przedsiębiorstwa z dnia 30 czerwca 2007 roku składniki (...) Spółki Akcyjnej w Ł. między innymi nieruchomości wskazane w załączniku numer 1 do umowy, zostały wniesione do (...) spółka z o.o z siedzibą w W.. W dniu 12 listopada 2008 roku (...) spółka z o.o z siedzibą w W. zmieniła firmę na (...) spółka z o.o. Zaś, (...) spółka z o.o. uległa połączeniu przez przejęcie całego majątku spółki i przekształciła się w (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w Ł..

(dowód: kserokopia zarządzenia k.78-79, k.79 v.-80 v., kserokopia aktu notarialnego k.81-82 v., kserokopia umowy k.83-87, odpis z KRS k.9-20, kserokopia zaświadczenia k.802, kserokopia zarządzenia k.803-804, k.805-806, k.807-808, kserokopia aktu notarialnego k.809-821, kserokopia umowy k.822-832, kserokopia postanowienia k.833)

Nieruchomość przy ul. (...) w Ł., stanowi obecnie działkę numer (...), która powstała ze scalenia działek numer (...). Nieruchomość jest zabudowana dwoma murowanymi budynkami biurowymi, murowanym budynkiem biurowo – warsztatowym i dwoma kompleksami murowanych segmentów warsztatowo – garażowych.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), według stanu aktualnego wynosi 4.950.000 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości według stanu sprzed dokonania nakładów z lat 1948-2018 i cen aktualnych wynosi 2.934.000 zł.

Zgłoszone do rozliczenia nakłady, które wpływają na obecną wartość rynkową nieruchomości (zwiększając ją) są nakładami, które podnosiły parametry użytkowe nieruchomości (ulepszającymi), a nie nakładami koniecznymi.

Przy szacowaniu wartości nakładów na nieruchomość nie są uznawane za nakłady związane z nieruchomością systemy zabezpieczające, telewizja przemysłowa, sieci strukturalne, gdyż są to elementy służące szczególnemu użytkownikowi i zawierające dane wrażliwe. W przypadku zbycia nieruchomości, potencjalny właściciel nie udostępnia ich nabywcy.

Wartość rynkowa nakładów na nieruchomość przy ul. (...) w Ł. w latach 1948 – 2018 wynosi 3.006.151 zł, w tym

-w latach 1948 -1985 – 1.307.382 zł;

-w latach 1986-1990 – 390.490 zł;

-w latach 1991-1993 – 0 zł;

-w latach 1994-2008 (do dnia 11 sierpnia 2008 roku) – 1.204.029 zł;

-w latach 2009-2018 – 104.249 zł.

W latach 2009 - 2018 dokonano nakładów w postaci: remontu budynku biurowo – przemysłowego (458) trzykondygnacyjnego położonego wzdłuż ulicy (...) o wartości 41.043 zł, położenia nawierzchni asfaltowej na

istniejącej podbudowie o wartości 45.328 zł, instalacji gazowej 1.495 zł, ogrodzenia w zakresie bramy i furtki 10.624 zł oraz przyłącza kanalizacyjnego o wartości 5.759 zł.

Jednocześnie, po odliczeniu nakładów, wartość rynkowa nieruchomości oszacowana dla potrzeb zniesienia współwłasności nie może być niższa niż wartość rynkowa dla stanu sprzed dokonywaniem nakładów z uwzględnieniem aktualnej sytuacji rynkowej, która wynosi 2.934.000 zł.

(dowód: pisemna opinii biegłej z zakresu (...) k.1178-1554 v., pisemna uzupełniająca opinia biegłej A. K. k.1594-1601, pisemna uzupełniająca opinia biegłej A. K. k.1648-1772, ustna uzupełniająca opinia biegłej A. K. – protokół rozprawy z dnia 19 lutego 2021 roku, k.1793, nagranie 00:12:12-00:14:34, k.1794-1795, nagranie 00:16:33-00:28:20, pisemne wyjaśnienia biegłej A. K. k.1789-1791)

Przy prawidłowym sprawowaniu zarządu nieruchomością przy ul. (...), w okresie od 1 maja 2012 roku do 30 września 2017 roku, realny do uzyskania dochód z wynajmu lokali przedmiotowej nieruchomości wynosił 1.667.455 zł. Należna współwłaścicielowi kwota z tytułu bezumownego korzystania z całej nieruchomości przez (...) Spółkę Akcyjną w okresie do 1 maja 2012 roku do 30 września 2017 roku wynosiłaby 833.728 zł, co odpowiada kwocie 12.827 zł miesięcznie.

Możliwy do uzyskania dochód netto z całej nieruchomości przy ul. (...), uwzględniający efektywny dochód brutto oraz wydatki operacyjne netto, wynosił: w 2019 roku 451.430 zł, a w 2020 roku 445.380 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu zarządzenia nieruchomościami i czynszów J. K. k.881-952, pisemna opinii biegłej z zakresu (...) k.1178-1554 v., pisemna uzupełniająca opinia biegłej A. K. k.1648-1772)

Dokonując ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, Sąd pominął kserokopie dokumentów k.32-57, k.70-71, k.137-142 dotyczących prac na nieruchomości, jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia z uwagi na sprekludowanie żądania rozliczenia nakładów dokonanych przed 11 sierpnia 2008 roku, na podstawie art.618 § 3 k.p.c., wobec zakończonego ugodą zawartą w dniu 11 sierpnia 2008 roku postępowania działowego, obejmującego także nieruchomość przy ul. (...) w Ł., o czym będzie mowa szerzej w toku rozważań prawnych.

Sąd nie uwzględnił również kserokopii protokołów odbioru technicznego k.120-121, gdyż z ich treści nie wynika czego dotyczą. W oparciu o zamieszczony w nich skrót (...) można jedynie domniemywać, iż odnoszą się do system rejestracji czasu pracy, a zatem nie odnoszą się od nakładów na nieruchomość jako taką, lecz dotyczą inwestycji w ramach przedsiębiorstwa wnioskodawcy.

Sąd pominął również faktury (...) (k.1031-1081), (...) (k.1083-1102 v.), faktury (...) (k.1110-1110 v.) oraz faktury wystawione przez Przedsiębiorstwo (...) (k.1148-1150) bowiem ani z treści faktur ani innego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby obejmowały one wydatki czynione na nieruchomość objętą wnioskiem. Sąd nie uwzględnił również faktur (...) (k.1111-1122 v.), które wskazują wprawdzie, że dotyczą punktu odbioru przy ul. (...) w Ł., ale z ich treści ani innych przeprowadzonych dowodów nie wynika, w jakim zakresie dotyczą one prowadzonej przez wnioskodawcę działalności gospodarczej, a w jakim wydatków poczynionych wyłącznie na nieruchomość niezależnie od prowadzonej przez wnioskodawcę działalności. Z analogicznych przyczyn, Sąd pominął faktury wystawione przez (...) sp. z o.o. w S. (k.1123-1147), które dotyczą sprzątnięcia pomieszczeń przy ul. (...) oraz terenu zewnętrznego, ale zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, w jakim zakresie obejmują one koszty prowadzonej przez wnioskodawcę działalności gospodarczej, a w jakim wynikają z obowiązków współwłaściciela nieruchomości. Natomiast, w niniejszym postępowaniu nie podlegają rozliczeniu wydatki ponoszone przez wnioskodawcę w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej na nieruchomości objętej wnioskiem, o czym będzie mowa w toku rozważań prawnych.

Sąd nie uwzględnił także faktur (...) Spółki Akcyjnej Zakładu Pracy (...) (k.1103- 1109 v.). Wprawdzie jako jedna z pozycji na owych fakturach wskazana została fizyczna ochrona obiektów przy ul. (...) w Ł., jednakże, jak wynika z

przeprowadzonych dowodów, w tym zeznań świadków, konieczność zapewnienia takiej ochrony wyniku z charakteru działalności prowadzonej przez wnioskodawcę na nieruchomości.

Dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, należało odnieść się do mocy dowodowej wyceny wartości nieruchomości sporządzonej przez Z. Z. (k.58-68), operatu szacunkowego sporządzonego przez A. Z. (koperta k.176), operatu szacunkowego sporządzonego przez H. M. (k.191-227), a także oceny możliwości podziału nieruchomości (koperta k.177) oraz złożonych do akt zestawień kosztów utrzymania budynków w latach 2007-2012 (w tym k.143-148). W świetle przepisów kodeksu postępowania cywilnego regulujących zasady postępowania dowodowego, nie budzi żadnych wątpliwości, że wskazane wyceny, operaty, oceny i zestawienia mogłyby stanowić jedynie dowód z dokumentu prywatnego, którego wartość dowodową określa art.245 k.p.c. Stosownie do treści powołanego przepisu dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte. W piśmiennictwie i orzecznictwie przyjmuje się zaś, iż złożone do akt ekspertyzy, opracowane na zlecenie stron, należy traktować jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie stanowisk stron. Nawet w sytuacji, w której są one sporządzane przez stałego biegłego sądowego, nie stanowią one dowodu, o którym mowa w art. 278 § 1 k.p.c. Jeżeli zatem strona dołącza do pisma procesowego ekspertyzę pozasądową i powołuje się na jej twierdzenia i wnioski, należy ją traktować jako część argumentacji faktycznej i prawnej przytaczanej przez stronę. Natomiast, gdy strona składa ekspertyzę z intencją uznania jej przez sąd za dowód w sprawie, wówczas istnieją podstawy do przypisania jej także znaczenia dowodu z dokumentu prywatnego. Pozasądowa opinia rzeczoznawcy, jako dokument prywatny, stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała wyraziła zawarty w niej pogląd, nie korzysta ona natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń. Zaś oparcie orzeczenia na pozasądowym oświadczeniu biegłego stanowiłoby uchybienie procesowe (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 września 2014 roku, w sprawie o sygn. akt I ACa 431/14, opubl. L.). W konsekwencji, powołane powyżej wyceny, operaty, oceny i zestawienia stanowiły jedynie dowód na okoliczność, że ich autor złożył oświadczenia w nich zawarte. Nie mogły natomiast stanowić dowodu na okoliczność wartości nieruchomości objętej wnioskiem, wartości dokonanych na nią nakładów, możliwości jej fizycznego podziału, czy wysokości wydatków poczynionych przez wnioskodawcę na utrzymanie budynków.

Wbrew stanowisku pełnomocnika uczestnika, podstawy ustalenia wartości nieruchomości nie mogła stanowić wartość nieruchomości wskazana w opinii biegłego z zakresu energetyki i techniki cieplnej J. Z. (k.680). Biegły z uwagi na swoją specjalność nie posiada bowiem kompetencji do dokonania wyceny nieruchomości. Ponadto, zakreślona biegłemu teza dowodowa nie obejmowała ustalenia wartości nieruchomości objętej wnioskiem.

Z uwagi na zmianę stanowiska uczestnika w zakresie sposobu podziału i rezygnację z wcześniejszego żądania fizycznego podziału nieruchomości oraz akceptację stanowiska wnioskodawcy, aby zniesienia współwłasności dokonać poprzez przyznanie nieruchomości na jego rzecz, nieprzydatne dla rozstrzygnięcia stały się opinie biegłych: pisemna opinia biegłego geodety K. A. (k.309-321), ustna uzupełniająca opinia geodety K. A. złożona na rozprawie w dniu 10 czerwca 2014 roku (k.350-351), pisemna opinia biegłego z zakresu instalacji elektroenergetycznych B. R. (k.392-394), pisemna opinia biegłego z zakresu gazownictwa i (...) (k.434-448), pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu gazownictwa i (...) (k.475-479), pisemna opinia biegłego z zakresu energetyki J. Z. (k.482-591), ustna uzupełniająca opinia biegłego T. J. złożona na rozprawie w dniu 29 stycznia 2016 roku (k.626-628), pisemna uzupełniająca opinia biegłego J. Z. (k.651-736) a także dokumentacja techniczna dotycząca: instalacji oświetlenia i gniazd wtykowych (koperta k.426), instalacji elektrycznej w kotłowni budynku B (koperta k.429), instalacji elektrycznej (koperta k.430), projektu portierni z opracowaniem instalacji elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej (koperta k.431, k.427, k.428), projektu zakładowej sieci cieplnej (koperta k.432), których uzyskanie w toku postępowania było niezbędne, aby ustalić czy podział nieruchomości objętej wnioskiem na dwie odrębne nieruchomości jest możliwy i w jakim wariantcie.

Z tych samych względów, nie zachodziła potrzeba dokonywania ustaleń faktycznych w zakresie konkretnego sposobu korzystania z określonych części nieruchomości przez wnioskodawcę oraz ich niezbędności dla działalności wnioskodawcy, w tym wykorzystania poszczególnych budynków, przebiegu instalacji, planowanych inwestycji. W

związku z tym, Sąd pominął zeznania świadków: P. D. (1) (k.246-248), P. D. (2) (k.248-249), H. C. (k.352-353), P. P. (k.353-355), C. L. (k.355-356) w zakresie dotyczącym tych kwestii.

Z analogicznych przyczyn, na rozprawie w dniu 19 lutego 2021 roku Sąd: zmienił pkt 3 postanowienia dowodowego wydanego na rozprawie w dniu 10 czerwca 2014 roku (k.357) w ten sposób, że na podstawie art.235 z indeksem 2 § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c. pominął dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczności wskazane w tym postanowieniu oraz na podstawie art.235 z indeksem 2 § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c. pominął dowód z uzupełniającej opinii biegłego J. Z. na okoliczności wskazane w piśmie pełnomocnika wnioskodawcy z datą 8 listopada 2016 roku (k.749-750 akt).

Na rozprawie w dniu 19 lutego 2021 roku, wobec zmiany stanowiska wnioskodawcy wyrażonego w piśmie z dnia 14 listopada 2019 roku i powrotu przez wnioskodawcę do pierwotnego stanowiska, zgodnie z którym nieruchomości winna zostać w całości przyznana na rzecz wnioskodawcy, Sąd na podstawie art.235 z indeksem 2 § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c. pominął dowód z uzupełniającej opinii biegłego geodety K. A. oraz biegłej z zakresu (...) na okoliczności wskazane w piśmie pełnomocnika wnioskodawcy z datą 14 listopada 2019 roku (k.1612-1612 v.).

Ponadto, na rozprawie w dniu 19 lutego 2021 roku, Sąd na podstawie art.235 z indeksem 2 § 1 pkt 3 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c. pominął dowód z opinii biegłego z zakresu gospodarowania nieruchomościami na okoliczność wydatków poniesionych przez wnioskodawcę na nieruchomość przy ul. (...) w Ł. zgłoszony w pismach pełnomocnika wnioskodawcy z dnia 16 października 2017 roku (k.960-961) i z dnia 28 marca 2018 roku (k.1002-1003). Albowiem, ów wniosek dowodowy pozostawał nieprzydatny do wykazania wysokości wydatków poczynionych przez wnioskodawcę na nieruchomość, które winny być udowodnione złożonymi do akt sprawy dokumentami, wskazującymi wysokość i przedmiot owych wydatków, która to okoliczność była wielokrotnie podnoszona przez pełnomocnika uczestnika. Natomiast, rolą biegłego nie jest zastępowanie strony w gromadzeniu materiału dowodowego w sprawie. Z kolei, na okoliczność wartości nakładów wnioskodawcy na przedmiotową nieruchomość wypowiedziała się w swych opiniach biegła z zakresu (...).

Na rozprawie w dniu 19 lutego 2021 roku, Sąd na podstawie art.235 z indeksem 2 § 1 pkt 2 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c. pominął dowód z uzupełniającej opinii biegłego do spraw czynszów J. K. zgłoszony na rozprawie przez pełnomocnika uczestniczki. Wniosek ten pozostawał bowiem bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, wobec nieudowodnienia żądania uczestniczki zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z całej nieruchomości przez wnioskodawcę co do zasady. Ponadto, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci opinii biegłej A. K. pozwala na ustalenie wysokości dochodu możliwego do uzyskania z nieruchomości w 2019 oraz 2020 roku.

Na rozprawie w dniu 19 lutego 2021 roku Sąd oddalił również wniosek pełnomocnika wnioskodawcy o wydanie postanowienia wstępnego w zakresie zgłoszonego w piśmie z dnia 28 lutego 2017 roku (k.763-769) zarzutu zasiedzenia oraz wniosek pełnomocnika uczestniczki o wydanie postanowienia wstępnego zgłoszony w piśmie z datą 22 stycznia 2020 roku (k.1625-1626). Rozstrzygnięcie wskazanych kwestii mogło bowiem nastąpić w orzeczeniu kończącym postępowanie. Na marginesie wskazać należy, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury, art.618 § 1 zd. 2 k.p.c. wskazuje wyłącznie na uprawnienie sądu do wydania postanowienia wstępnego, zaś nieskorzystanie z niego nie stanowi naruszenia prawa (tak między innymi Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 lutego 2010 roku, III CSK 195/09, opubl. L.).

Podstawę ustalenia wartości nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w jej stanie aktualnym oraz stanie sprzed nakładów, a także ustalenia wartości rynkowej nakładów dokonanych na nieruchomość stanowiły opinie biegłej z zakresu (...), które ostatecznie po złożeniu przez biegłą pisemnych wyjaśnień wraz z ustną opinią uzupełniającą na rozprawie w dniu 19 lutego 2021 roku nie były kwestionowane ani przez wnioskodawcę ani przez uczestniczkę.

Sąd uznał za nieudowodnioną okoliczność, iż nakłady na nieruchomość były czynione przez wnioskodawczynię za zgodą drugiego ze współwłaścicieli. Uczestnik I. R. (1) stanowczo kwestionował, aby wnioskodawczyni uzyskała jego zgodę na dokonywanie nakładów na nieruchomość. Wprawdzie z zeznań świadka P. D. (1) wynika, że współwłaściciel był przez wnioskodawczynię informowany o pracach dotyczących kanalizacji i innych wymagających jego zgody,

których jednak świadek nie potrafił wskazać ani umiejscowić w czasie. Jednakże, nie oznacza to uzyskania zgody uczestnika na dokonanie owych prac. Zaś ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, aby H. R. czy I. R. (1) byli informowani o jakichkolwiek innych pracach na nieruchomości niż dotyczące kanalizacji ani aby wnioskodawczyni zwracała się do nich o zgodę na dokonania takich prac i zgodę taką uzyskała. Znamienne jest przy tym, że wnioskodawczyni będąca dużym przedsiębiorcą, nie przedłożyła do akt sprawy jakichkolwiek dokumentów, z których wynikałoby, że pomiędzy współwłaścicielami była w ogóle prowadzona korespondencja dotycząca tych kwestii, choć uczestnik I. R. (1) od początku kwestionował, aby nakłady na nieruchomość były czynione za jego zgodą. W ocenie Sądu, dobitnie świadczy to o tym, że takiej korespondencji nigdy nie było, a nakłady wnioskodawczyni na nieruchomości były czynione bez zgody drugiego współwłaściciela.

Pełnomocnik uczestnika kwestionując zasadność żądania rozliczenia wydatków i nakładów, wnosił o zobowiązanie wnioskodawcy przez Sąd do złożenia dokumentów dotyczących wydatków i nakładów oraz wskazujących na uzyskanie zgody uczestnika na ich dokonanie. W ocenie Sądu, brak było podstaw do nakładania tego rodzaju zobowiązań na wnioskodawcę. Albowiem, zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury i piśmiennictwa, dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionego uniemożliwienia wykazania jej praw.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie zgodnie przyjmuje się, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności preferowanym przez ustawodawcę jest podział fizyczny rzeczy wspólnej, jako najbardziej sprawiedliwy i pożądany (art. 211 k.c.). Dlatego też, jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, Sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1978 r., III CRN 214/78, nie publ.). Dopuszczalność fizycznego podziału rzeczy wspólnej wyłącza sprzeczność tego podziału z przepisami ustawy, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo też sytuacja, w której podział pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Istnienie sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy należy oceniać z uwzględnieniem całokształtu okoliczności danego przypadku. Należy przy tym podkreślić, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, o jakim mowa w art. 211 k.c., nie może być utożsamiane jedynie ani ze stosunkami osobistymi istniejącymi między współwłaścicielami, ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (współwłasności). (...), o jakim mowa w art. 211 k.c., dotyczy rzeczy, a więc „przedmiotu materialnego” (art. 45 k.c.), wynika zatem bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz w jego działalności gospodarczej. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć (tak również Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 października 2002 roku, III CKN 1283/00, OSNC 2003 rok, nr 12, poz.170).

Stosownie do przepisu art.212 § 1 k.p.c., jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi. Natomiast, w świetle § 2 powołanego przepisu, 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.

Uprawnienie każdego ze współwłaścicieli do żądania zniesienia współwłasności może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże, w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu,

dopuszczalne jest przedłużenie wyłączenia zniesienia współwłasności na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić (art.210 zd. 2 i 3 k.c.).

Zgodnie z art.622 § 1 k.p.c., w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić. Gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli projektowany sposób podziału nieruchomości na części będzie zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współzycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych (art.622 § 2 k.p.c.).

W niniejszej sprawie, współwłaściciele nieruchomości nie wyłączyli przez czynność prawną możliwości zniesienia współwłasności.

Ostatecznie wnioskodawczyni i uczestniczka zajęły zgodne stanowisko w zakresie sposobu zniesienia współwłasności – wnosząc o jej przyznanie w całości na rzecz wnioskodawczyni ze spłatą dla uczestniczki. Sama aktualna wartość nieruchomości, po aktualizacji opinii przez biegłą A. K. oraz po złożeniu przez biegłą ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie nie była przez strony kwestionowana.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do podniesionego przez wnioskodawcę zarzutu, że Skarb Państwa nabył nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) w drodze zasiedzenia w 1968 roku, gdyż objęcie nieruchomości we władanie przez Skarb Państwa jako posiadacza w dobrej wierze nastąpiło w 1948 roku. Albowiem, uwzględnienie tego zarzutu oraz przyjęcie, że ostatecznie uprawnienia do owej nieruchomości nabył wnioskodawca prowadziłyby do oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności.

Pełnomocnik uczestnika zakwestionował zgłoszony zarzut wskazując na utratę przez wnioskodawcę uprawnienia do jego podnoszenia w niniejszym postępowaniu na skutek prekluzji oraz powołując się na stan rzeczy ugodzonej (res transacta).

W tym miejscu przypomnieć należy, iż wnioskodawczyni i pierwotny uczestnik postępowania I. R. (1) nabyli udziały w prawie własności przedmiotowej nieruchomości na mocy ugody sądowej, zawartej w dniu 11 sierpnia 2008 roku, przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, VI Wydziałem Cywilnym, w sprawie o sygnaturze akt VI Ns 705/06, z wniosku I. W., z udziałem I. R. (1), B. W., (...) Spółki Akcyjnej w Ł., w której dokonano działu spadku po I. R. (1), A. R. oraz H. R.. Dział spadku nastąpił bez dokonywania jakichkolwiek spłat i dopłat.

Zgodnie z ugruntowanym w judykaturze i piśmiennictwie poglądem ugoda zawarta przed sądem, choć stanowi tytuł egzekucyjny równoważny orzeczeniu sądu, nie korzysta z powagi rzeczy osądzonej, gdyż ta dotyczy jedynie prawomocnych merytorycznych orzeczeń sądu (wyrok, postanowienie w postępowaniu nieprocesowym). Jednakże, ugoda sądowa (o ile sąd nie stwierdził jej niedopuszczalności, lecz umorzył postępowanie) tworzy stan rzeczy ugodzonej (res transacta). W konsekwencji, jak powszechnie przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, w razie wytoczenia powództwa w tej samej podmiotowo i przedmiotowo sprawie, w której została zawarta ugoda, sąd oddala powództwo, jeśli pozwany podniesie zarzut rzeczy ugodzonej. Jest to skutkiem dualistycznego charakteru ugody sądowej, która łączy w sobie elementy czynności materialnoprawnej oraz procesowej (tak między innymi „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Mariusza Załuckiego, 2020 rok).

Stosownie do art.618 § 1 k.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. Rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności, sąd może wydać w tym przedmiocie postanowienie wstępne. Natomiast, zgodnie § 3 powołanego przepisu, po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w paragrafie pierwszym, chociażby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Poprzez art.688 k.c., do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 §

2 i 3 k.c. A zatem, przepisy art.618 k.c. miały zastosowanie w toczącym się z udziałem wnioskodawczyni oraz I. R. (1) postępowaniu działowym przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, VI Wydziałem Cywilnym, w sprawie o sygnaturze akt VI Ns 705/06. Postępowanie w owej sprawie zakończyło się ugodą zawartą w dniu 11 sierpnia 2008 roku, a zatem po upływie wskazywanego przez wnioskodawcę okresu zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa. Zarzut zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa mógł zatem podlegać zgłoszeniu w owym postępowaniu. Natomiast, w świetle ugruntowanego stanowiska orzecznictwa do sporów o prawo własności wskazanych w § 1 art.618 k.c. zalicza się żądanie stwierdzenia, że jeden ze współwłaścicieli nabył przez zasiedzenie nieruchomość objętą postępowaniem, co uniemożliwia dokonanie zniesienia współwłasności lub zarzut współwłaściciela nieruchomości, iż stał się wyłącznym właścicielem owej nieruchomości (tak między innymi Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia z dnia 16 grudnia 2011 roku, V CSK 24/11, opubl. L., w postanowieniu z dnia 12 września 2014 roku, I CSK 626/13, opubl. L., Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 maja 2019 roku, II CSK 575/18, opubl. L.). W konsekwencji, żądanie stwierdzenia zasiedzenia owej nieruchomości przez Skarb Państwa bądź zgłoszenie zarzut zasiedzenia objęte było prekluzją z art.618 § 3 k.c., zgodnie z którym po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w paragrafie pierwszym, chociażby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności. W judykaturze wskazuje się, że przepis art.618 § 3 k.c. ma charakter materialnoprawny w tym sensie, że uczestnik postępowania o zniesienie współwłasności traci te roszczenia, z którymi nie wystąpił w toku postępowania (tak między innymi Sąd Apelacyjny we Wrocławiu z w postanowieniu z dnia 12 lutego 2013 roku, I ACa 19/13, opubl. L.). Oceny tej nie zmienia okoliczność, iż postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, VI Wydziałem Cywilnym, w sprawie o sygnaturze akt VI Ns 705/06, zakończyło się ugodą. Albowiem, charakter prawny ugody sądowej i fakt, iż korzysta ona ze stanu powagi rzeczy ugodzonej powoduje, że w piśmiennictwie wskazuje się na konieczność traktowania ugody sądowej, której dopuszczalność w sprawie działowej nie została zakwestionowana przez sąd, lecz której zawarcie doprowadziło do umorzenia postępowania, wobec wygaśnięcia sporu pomiędzy stronami, na równi z merytorycznym postanowieniem sądu. Pogląd ten Sąd Rejonowy w pełni aprobuje.

W konsekwencji, skoro ani zarzut ani żądanie stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości przy ul. (...) w Ł. przez Skarb Państwa nie zostało zgłoszone w toku postępowania działowego przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, VI Wydziałem Cywilnym, w sprawie o sygnaturze akt VI Ns 705/06, dotyczącym także owej nieruchomości, wnioskodawca nie może już skutecznie podnosić owego zarzutu.

Konkludując, brak było podstaw do merytorycznego badania owego zarzutu przez Sąd w niniejszym postępowaniu, skoro uprawnienie do jego zgłoszenia przez wnioskodawcę wygasło. W rezultacie, jego zgłoszenie nie mogło prowadzić do oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności.

W odpowiedzi na zarzut zasiedzenia podniesiony przez pełnomocnika wnioskodawczyni, pełnomocnik uczestnika I. R. (1) „z ostrożności procesowej” zgłosił zarzut zasiedzenia przez uczestnika udziału w wysokości 1/2 (jednej drugiej) części w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) w Ł., wskazując, że za początek biegu terminu zasiedzenia przyjmuje dzień 30 lipca 1992 roku, a termin ten upłynął w dniu 1 sierpnia 2012 roku, gdyż uczestnik był posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze.

Zgodnie z art.172 § 1 k.c., posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Z kolei, stosownie do § 2 powołanego przepisu, po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Istota zasiedzenia polega zatem na nabyciu prawa własności przez nieuprawnionego posiadacza rzeczy wskutek faktycznego wykonywania tego prawa przez okres wyznaczony w ustawie. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, na skutek decyzji Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 30 lipca 1992 roku współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. stali się spadkobiercy I. R. (1): I. W. oraz H. R. po 1/2 części każde z nich. Natomiast, zgodnie z prawomocnym postanowieniem Sąd Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 17 stycznia 2006 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt III Ns 1134/05, spadek po H. R., synu I. i A., zmarłym dnia 11 września 2005 roku w Ł., na podstawie testamentu notarialnego nabył wprost syn I. R. (1) w całości. A zatem, skoro od 2005 roku I. R. (1) był współwłaścicielem

przedmiotowej nieruchomości w 1/2 części (a od 1992 roku jej współwłaścicielem w takim udziale był jego poprzednik prawny) nie mógł nabyć udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności owej nieruchomości przez zasiedzenie.

W konsekwencji, zarzut ten był w istocie bezprzedmiotowy.

Mając na uwadze powyższe, nie zachodziła potrzeba wydania postanowienia wstępnego co do zarzutów zasiedzenia podnoszonych przez wnioskodawczynię i uczestniczkę. Dodatkowo, przypomnieć należy, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury art. 618 § 1 zd. 2 k.p.c. wskazuje wyłącznie na uprawnienie sądu do wydania postanowienia wstępnego, wobec czego nieskorzystanie z niego nie stanowi naruszenia prawa (tak między innymi Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 lutego 20210 roku, III CSK 195/09, opubl. L.).

Jak powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, wartość przedmiotu zniesienia współwłasności ustala się na poziomie cen rynkowych (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 30 grudnia 1975 roku, III CRN 349/75, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 lutego 1998 roku, I CKN 489/97, opubl. L.).

Ponadto, zważyć należy, iż Sąd dokonuje zniesienia współwłasności nieruchomości biorąc pod uwagę stan rzeczy z chwili zamknięcia rozprawy (art.316 § 1 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c.). A zatem, podstawę do określenia wartości nieruchomości na potrzeby zniesienia współwłasności stanowi jej aktualny stan z daty zamknięcia rozprawy oraz jej aktualna wartość rynkowa. Osobną kwestię stanowią natomiast rozliczenia współwłaścicieli z tytułu poczynionych na nieruchomości nakładów.

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), według stanu aktualnego wynosi 4.950.000 zł. W konsekwencji, ta właśnie wartość, a nie wartość nieruchomości według stanu z innej daty, musiała stanowić podstawę do zasądzenia należnej uczestniczce spłaty w kwocie 2.475.000 zł.

O terminie spłaty orzeczono na podstawie art.212 § 3 k.c., zgodnie z którym 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.

Pełnomocnik wnioskodawczyni nie zajął stanowiska co do terminu spłaty na rzecz uczestniczki. Pełnomocnik uczestniczki wskazał, że uczestniczka oczekuje spłaty w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia, podkreślając, że wartość nieruchomości jest znana od dłuższego czasu oraz zwracając uwagę na charakter podmiotu zobowiązanego do spłaty.

Wnioskodawczyni już we wniosku wносиła o przyznanie nieruchomości na jej rzecz ze spłatą na rzecz uczestniczki. Od początku postępowania wnioskodawczyni była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, a zatem wobec sporu stron co do wartości nieruchomości, musiała mieć świadomość konieczności uiszczenia spłaty w wysokości wynikającej z przeprowadzonego przed Sądem postępowania dowodowego. Po sporządzeniu przez biegłą A. K. pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 30 października 2019 roku, pełnomocnik wnioskodawczyni nie kwestionował opinii, a wartość nieruchomości wówczas ustalona była wyższa niż aktualna. Zważyć także należy, iż wnioskodawczyni jest jedną z czołowych spółek z branży energetycznej i w toku postępowania, mając świadomość konieczności uiszczenia spłaty, mogła zgromadzić niezbędne środki na ten cel. Znamienne jest również, że wnioskodawczyni nie wносиła o jakiegokolwiek odroczenie terminu uiszczenia spłaty, co w ocenie Sądu świadczy o tym, że jest przygotowana na niezwłoczną spłatę po uprawomocnieniu się orzeczenia.

W konsekwencji, ustalając termin spłaty, Sąd miał na względzie z jednej strony interes współwłaścicielki – uczestniczki, której należała się spłata przejawiający się w tym, aby termin zapłaty był jak najkrótszy. Z drugiej strony, Sąd zważył na konieczność technicznego dokonania zapłaty przez wnioskodawczynię i podjęcia w tym celu stosownych czynności przez organy spółki.

Mając na względzie wszystkie wskazane okoliczności, w ocenie Sądu, termin 30 dni na dokonanie spłaty jest wystarczający, aby podjąć działania w celu przekazania uczestniczce należnej spłaty, a z drugiej strony nie jest dla

uczestniczki nadmiernie odległy. Natomiast, na wypadek uchybienia przez wnioskodawczynię zakreślonego przez Sąd terminowi płatności zastrzeżono odsetki ustawowe za opóźnienie.

Zgodnie z art.624 k.p.c., z chwilą uprawomocnienia się postanowienia przyznającego dotychczasowym współwłaścicielom części lub jednemu z nich całość rzeczy, własność przechodzi na uczestników wskazanych w postanowieniu. Jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy albo jej część przypadnie współwłaścicielowi, który nie włada tą rzeczą lub jej częścią, sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności orzeknie również co do jej wydania lub opróżnienia przez pozostałych współwłaścicieli pomieszczeń znajdujących się na nieruchomości, określając stosownie do okoliczności termin wydania rzeczy lub opróżnienia pomieszczeń. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, z całej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. korzysta wyłącznie wnioskodawczyni, nie zachodziła zatem potrzeba orzekania o zobowiązaniu uczestniczki do wydania nieruchomości lub jej części.

W przedmiotowej sprawie, główną oś sporu pomiędzy wnioskodawczynią, a uczestnikiem, a następnie uczestniczką, stanowiło zgłoszone przez wnioskodawczynię żądanie rozliczenia nakładów i wydatków poczynionych na nieruchomość objętą wnioskiem.

Wydanie rozstrzygnięcia w tym zakresie wymagało dokonania analizy stosunku współwłasności nieruchomości z perspektywy kilku istotnych w niniejszym postępowaniu dat oraz łączących wnioskodawczynię i uczestnika I. R. (1) oraz jego ojca H. R. umów nazwanych umowami dzierżawy.

Aby dokonać oceny żądania wnioskodawczyni zwrotu wydatków i nakładów w okresie po dniu 11 sierpnia 2008 roku, warto przypomnieć podstawowe kwestie dotyczące ponoszenia wydatków i nakładów oraz zarządu rzeczą wspólną.

Zgodnie z art.207 k.c., pożytki i inne przychody z rzeczy przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości ich udziałów; w tym samym stosunku ponoszą oni wydatki i ciężary. O proporcji podziału decyduje zatem wyłącznie wielkość udziału, nie zaś inne okoliczności, np. wielkość zaangażowania poszczególnych współwłaścicieli w zarząd rzeczą. Rozliczeniu podlegają przy tym generalnie pożytki rzeczywiste – realnie uzyskane a nie potencjalne, możliwych do uzyskania np. w świetle opinii biegłego (tak między innymi „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Konrada Osajdy, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 roku, II CSK 390/08, opubl. Legalis).

Powszechnie przyjmuje się, że przepis art.207 k.c. ma charakter dyspozytywny i współwłaściciele mogą umówić się inaczej (tak między innymi Sąd Najwyższy w postanowieniach z dnia 15 kwietnia 2011 roku, III CSK 191/10, opubl. Legalis; z dnia 29 czerwca 2011 roku, IV CSK 496/10, opubl. Legalis; z dnia 14 października 2011 roku, III CSK 288/10, opubl. Legalis, „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Konrada Osajdy). Umowa nie musi przewidywać, że przychody i wydatki będą przypadają w tych samych proporcjach, jednak zbyt duża dysproporcja w tym zakresie może prowadzić do uznania umowy za nieważną, jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Współwłaściciele mogą np. w umowie uregulować sprawę korzystania z nieruchomości i ustalić, że każdy we własnym zakresie ponosi wydatki na tę część nieruchomości, z której korzysta z wyłączeniem innych. W takiej sytuacji, postanowienia umowy, a nie art. 207 k.c., będą stanowić podstawę rozliczenia nakładów. Ponadto, jak wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, współwłaściciel dokonujący nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą te nakłady zostały dokonane (tak między innymi Sąd Najwyższy: w uchwale z dnia 8 stycznia 1980 roku, III CZP 80/79, opubl. OSNCP 1980 rok, Nr 9, poz. 157, w uchwale z dnia 13 lutego 1981 r., III CZP 72/80, opubl. OSNCP 1981 rok, Nr 11, poz. 207 oraz postanowieniu z dnia 17 marca 2017 roku, III CSK 137/16, opubl. Legalis, „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Konrada Osajdy). Odnosi się to też do nakładów użytecznych i innych, jeżeli zostały poczynione na części nieruchomości, z której korzysta tylko współwłaściciel dokonujący nakładów, a także do sytuacji, w której współwłaściciele uzgodnili, z różnych powodów, że poczynione nakłady nie będą rozliczane (por. uchwała Sądu Najwyższego z 10 maja 2006 roku, III CZP 11/06, opubl. OSNC 2007 rok, Nr 3, poz. 38, „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Konrada Osajdy).

Przepis art.207 k.c. odnosi się do wszystkich wydatków, zarówno koniecznych jak i innych, oraz do ciężarów. Pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem „wydatków” w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1973 roku, III CZP 78/73, opubl. OSNCP 1974, Nr 10, poz. 165 oraz uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1997 roku, I CKN 558/97, OSNC 1998 rok, Nr 7–8, poz. 112, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1999 roku, I CKN 928/97, opubl. Biuletyn Sądu Najwyższego 1999 rok, Nr 7, s. 5; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 11/06, opubl. OSNC 2007, Nr 3, poz. 38, „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Konrada Osajdy). Ciężarami w rozumieniu art. 207 k.c. są podatki i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym obciążające współwłaścicieli nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności (tak między innymi Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 czerwca 2009 roku, V CSK 485/08, Monitor Prawniczy 2009 rok, Nr 14, s. 747, „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Konrada Osajdy).

Na uwagę zasługuje przy tym, iż zgodnie z ugruntowanym w judykaturze i piśmiennictwie stanowiskiem, zarówno roszczenie o podział pożytków, jak i o zwrot nakładów i wydatków ma charakter obligacyjny, co oznacza, że rodzi jedynie zobowiązanie skuteczne między aktualnymi współwłaścicielami rzeczy i nie podąża za udziałem w rzeczy. W rezultacie, roszczenie o zwrot wartości nakładów poniesionych przez jednego ze współwłaścicieli na rzecz wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów (tak między innymi Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 11/06, OSNC 2007 rok, Nr 3, poz. 38, „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Konrada Osajdy). Jeżeli więc roszczenia o zwrot wydatków i ciężarów (w tym nakładów) uznawane są za roszczenia obligacyjne, to przechodzą na nabywców udziałów tylko wtedy, gdy zostają na nich przelane (art. 509 k.c.) wraz z przeniesieniem udziału, a odpowiadające im obowiązki przechodzą na nabywców udziałów tylko wtedy, gdy zostają przez nich przejęte, chyba że po stronie współwłaściciela rzeczy ma miejsce sukcesja generalna (tak między innymi Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 marca 2009 roku, I CNP 121/08, opubl. L.).

W piśmiennictwie podkreśla się, że w sytuacji, gdy rozliczenia nakładów następuje nie na podstawie umowy stron określającej zasady tych rozliczeń, lecz w oparciu o reżim ustawowy, ocena zasadności żądania o zwrot nakładów musi następować na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną – z uwzględnieniem zasad dotyczących podejmowania decyzji dotyczących rzeczy wspólnej wynikających z art. 199 k.c. i 201 k.c. (tak między innymi „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Konrada Osajdy, „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz.” pod red. Tomasza Szanciło, 2019 rok).

Stosownie do art.201 k.c., do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Natomiast, zgodnie z art. 199 k.c., do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Kodeks cywilny nie wyjaśnia, jakie czynności mieszczą się w granicach zwykłego zarządu rzeczą wspólną. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia, w tym pobieranie pożytków i nakłady konieczne. Wszystko natomiast, co w tych granicach się nie mieści, należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 199 k.c. (np. zmiana przeznaczenia rzeczy, rozbiórka budynku, gruntowna przebudowa budynku lub lokalu). Zgoda współwłaścicieli może być wyrażona w sposób wyraźny w formie oświadczenia woli bądź *per facta concludentia*. Musi jednak wynikać ona z konkretnych okoliczności, bowiem milczenie współwłaściciela nie oznacza samo przez się aprobaty. Z przepisów regulujących zarząd ustawowy rzeczą wspólną wynikają określone ograniczenia współwłaścicieli w zakresie czynności prawnych i faktycznych co do wspólnej rzeczy. Ich naruszenie powoduje, że do kwestii rozliczenia nakładów znajduje zastosowanie art. 226 § 2 k.c. Współwłaściciel rzeczy naruszający zasady zarządu rzeczą wspólną (dokonujący czynności zwykłego zarządu bez zgody większości, czy też czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez

zgody wszystkich współwłaścicieli) jest wówczas traktowany jako samoistny posiadacz w złej wierze. A zatem, może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Konstrukcja taka znajduje logiczne uzasadnienie. Współwłaściciel, który nie respektuje zasad zarządu rzeczą wspólną, działa bowiem na własne ryzyko i musi liczyć się z tym, że zainwestowanych w rzecz wspólną środków finansowych nie odzyska. Takie rozwiązanie stanowi swoistą sankcję za naruszanie reżimu zarządu rzeczą wspólną. Przyjęcie rozwiązania odmiennego i umożliwienie takiemu współwłaścicielowi żądania zwrotu dokonanych nakładów bez ograniczeń, prowadziłyby bowiem w istocie do legitymizacji czynności podjętych z naruszeniem zasad zarządu rzeczą wspólną.

Kodeks cywilny nie definiuje również pojęcia nakładów koniecznych. Jednak, zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury i piśmiennictwa, nakłady konieczne polegają na świadczeniu na rzecz po to, aby utrzymać ją w należyтым stanie, pozwalającym na korzystanie z niej zgodnie z przeznaczeniem. W określeniu tym mieszczą się wszelkie tzw. remonty bieżące o charakterze konserwacyjnym. Nakłady nie odpowiadające takim celom, albo zmierzają do ulepszenia rzeczy (tzw. nakłady użyteczne), albo służą do zaspokojenia szczególnych upodobań posiadacza (tzw. nakłady zbytkowne) i nie uzasadniają zwrotu na gruncie art. 226 § 2 k.c. (tak między innymi „Kodeks cywilny. Komentarz.” pod red. Konrada Osajdy, „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz.” pod red. Tomasza Szanciło, 2019 rok, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2006 roku, III CSK 3/06, opubl. Legalis).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, iż pierwszą z istotnych dat wymagających analizy stanowi 11 sierpnia 2008 roku, czyli wspomina powyżej data zawarcia ugody przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, VI Wydziałem Cywilnym, w sprawie o sygnaturze akt VI Ns 705/06. Albowiem, w świetle art. 618 § 3 k.c. z przyczyn wskazanych powyżej, w związku z zawarciem owej ugody wnioskodawczyni utraciła roszczenia o zwrot wydatków i nakładów dokonanych na nieruchomości przed dniem 11 sierpnia 2008 roku.

Istotnym z punktu widzenia żądania zasądzenia zwrotu wydatków i nakładów jest również okres od 1 stycznia 1996 roku do 30 kwietnia 2012 roku, w którym poprzedników prawnych wnioskodawcy, a następnie wnioskodawcę łączyły umowy zatytułowane „umowa dzierżawy” z ówczesnym współwłaścicielem nieruchomości objętej wnioskiem H. R., a później z jego spadkobiercą – uczestnikiem I. R. (1). We wskazanych umowach poprzednicy prawni wnioskodawczyni i wnioskodawczyni oznaczeni byli jako „dzierżawcy”, a H. R. i I. R. (1) jako „wydzierżawiający”. Zgodnie z umowami „dzierżawca” był uprawniony do użytkowania nieruchomości przy ul. (...) w Ł. i pobierania z niej pożytków w zakresie udziału przysługującego „wydzierżawiającemu” oraz zobowiązany do: wykonywania na własny koszt remontów i konserwacji niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym w okresie przed 1 stycznia 2000 roku, a przez cały okres trwania powyższych umów do uiszczania podatku i innych ciężarów związanych z własnością przedmiotu dzierżawy, ponoszenia kosztów jej ubezpieczenia oraz uiszczania czynszu z tytułu „dzierżawy” o wysokości wskazanej w umowach.

W ocenie, Sądu wbrew nazwie, powołane umowy nie były umowami dzierżawy w rozumieniu art. 693 k.c., lecz umowami modyfikującymi, ale jedynie w pewnym zakresie, ustawowe zasady zarządzania rzeczą wspólną, w tym wypływające z art. 206 k.c. uprawnienie każdego ze współwłaścicieli do korzystania z całej rzeczy wspólnej, zasadę rozliczania pożytków i innych przychodów z rzeczy oraz ponoszenia wydatków i ciężarów wskazaną w art. 207 k.c. oraz zasadę, iż do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Albowiem, wnioskodawczyni i jej poprzednicy uzyskali na mocy owych umów prawo do korzystania samodzielnie z całej nieruchomości przy ul. (...). Byli zobowiązani do uiszczania na rzecz drugiego współwłaściciela określonej kwoty miesięcznej w miejsce połowy pożytków i innych przychodów. Jednocześnie, w całym okresie obowiązywania owych umów, zobowiązali się do uiszczania podatku i innych ciężarów związanych z własnością nieruchomości, a także ponoszenia kosztów jej ubezpieczenia. W tej sytuacji, brak jest podstaw do żądania przez wnioskodawczynię zwrotu od drugiego ze współwłaścicieli połowy uiszczanego podatku od nieruchomości, innych ciężarów związanych z własnością nieruchomości oraz kosztów ubezpieczenia nieruchomości dotyczących okresu obowiązywania łączących współwłaścicieli umów, a zatem do dnia 30 kwietnia 2012 roku, a także do żądania zwrotu koszt remontów i konserwacji niezbędnych do zachowania nieruchomości w stanie nie pogorszonym w okresie przed 1 stycznia 2000

roku, skoro zgodnie z owymi umowami poprzednicy prawni wnioskodawczynie zobowiązali się do ponoszenia kosztów z tym związanych we własnym zakresie.

Jak wskazano powyżej, łączące współwłaściciele umowy nie regulowały w sposób kompleksowy kwestii zarządu nieruchomością wspólną. W rezultacie, w zakresie nieuregulowanym w umowie, znajdował zastosowanie reżim ustawowy.

Jak wynika z opinii biegłej do spraw wyceny nieruchomości zgłoszone do rozliczenia nakłady, dokonane po 11 sierpnia 2008 roku, które wpływają na obecną wartość rynkową nieruchomości (zwiększając ją) są nakładami, które podnosiły parametry użytkowe nieruchomości (ulepszającymi), a nie nakładami koniecznymi. A zatem, ich dokonanie nie stanowiło czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, lecz czynność przekraczającą zakres owego zarządu, a w konsekwencji stosowanie do art.199 k.c. wymagało zgody wszystkich współwłaścicieli. Uczestnik I. R. (1) konsekwentnie podnosił, że wnioskodawczynie dokonywała nakładów na nieruchomość bez jego zgody, a zatem nie powinny one podlegać rozliczeniu. W tej sytuacji, ciężar udowodnienia, iż nakłady ulepszające nieruchomość zostały dokonane za zgodą współwłaściciela spoczywał na wnioskodawczynie, jako zgłaszającej owe nakłady do rozliczenia i wywodzącej z faktu ich dokonania skutki prawne. Wnioskodawczynie, reprezentowana w toku całego postępowania przez zawodowego pełnomocnika, nie sprostowała temu ciężarowi. Nie wykazała, aby uzyskała zgodę drugiego ze współwłaścicieli na dokonanie na nieruchomości nakładów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną ani nawet, że o taką zgodę występowała. W świetle powyższych rozważań, wnioskodawczynie należało zatem w odniesieniu do tych nakładów traktować jako posiadacza w złej wierze w rozumieniu art.226 § 2 k.c. W konsekwencji, rozliczeniu mogły podlegać jedynie nakłady konieczne, i to tylko o tyle, o ile współwłaściciele wzbogaciłby się bezpodstawnie kosztem wnioskodawczynie.

W toku postępowania wnioskodawczynie nie wykazała poniesienia takich nakładów na nieruchomość. Albowiem, jak jednoznacznie wynika z opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, nakłady dokonane na nieruchomość po 11 sierpnia 2008 roku nie stanowiły nakładów koniecznych, lecz nakłady ulepszające.

Wnioskodawczynie wnosila o rozliczenie wydatków z tytułu podatków i opłat. Nie sprecyzowano jednak, co składa się na owe podatki i opłaty, a w konsekwencji nie sposób ustalić, czy dotyczą one nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Można domniemywać, iż owe wydatki obejmują między innymi podatek od nieruchomości, który mógłby podlegać rozliczeniu za okres po 1 maja 2012 roku. Jednakże, wnioskodawczynie na której spoczywał w tym zakresie ciężar udowodnienia, nie przedłożyła do akt sprawy ani decyzji podatkowych dotyczących okresu od maja 2012 roku do czerwca 2017 roku wskazujących na wymiar należnego w tym przedziale czasowym podatku od nieruchomości ani dowodów ich uiszczenia. Natomiast, uczestnik kwestionował zgłoszone do rozliczenia wydatki i konsekwentnie podnosił, że nie zostały one udowodnione.

W ocenie Sądu, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, brak jest również podstaw do uwzględnienia żądania rozliczenia pozostałych wydatków wskazanych jako: amortyzacja, materiały, energia elektryczna, gaz nietechnologiczny, woda, usługi remontowe, ochrona mienia, usługi utrzymania czystości, usługi komunalne, pozostałe usługi, koszty pracy, pozostałe koszty. Wnioskodawczynie w żaden sposób nie udowodniła, aby owe wydatki wynikały z faktu bycia współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. W szczególności, jak wskazano przy ocenie materiału dowodowego, okoliczność ta nie wynika z przedłożonych przez wnioskodawczynie dokumentów. Z treści faktur (...) (k.1031-1081), (...) (k.1083-1102 v.), (...) (k.1110-1110 v.) oraz faktur wystawione przez Przedsiębiorstwo (...) (k.1148-1150) ani innego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby obejmowały one wydatki czynione na nieruchomość objętą wnioskiem. Natomiast, faktury wystawione przez (...) (k.1111-1122 v.), (...) sp. z o.o. w S. (k.1123-1147) wskazują wprawdzie, że dotyczą nieruchomości przy ul. (...) w Ł., ale z ich treści ani innych przeprowadzonych dowodów nie wynika, w jakim zakresie dotyczą one prowadzonej przez wnioskodawczynie działalności gospodarczej, a w jakim wydatków poczynionych wyłącznie na nieruchomość niezależnie od prowadzonej przez wnioskodawcę działalności. Analiza złożonych do akt sprawy dokumentów prowadzi do wniosku, że (...) Spółka Akcyjna w L. w istocie zgłosiła do rozliczenia ponoszone koszty prowadzenia na nieruchomości objętej wnioskiem swej działalności gospodarczej. Taki charakter mają w szczególności koszty

wskazane w zestawieniach na k.143-148 akt zatytułowanych „Koszty utrzymania budynków”, na co dokonując wyceny nakładów na nieruchomości zwróciła uwagę biegła A. K.. Natomiast, w niniejszym postępowaniu nie podlegają rozliczeniu wydatki ponoszone przez wnioskodawczynię w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej na nieruchomości objętej wnioskiem, a jedynie te których źródłem jest fakt bycia współwłaścicielem owej rzeczy. Na uwagę zasługuje przy tym okoliczność, iż wśród pozycji zgłoszonych do rozliczenia jako wydatek znalazła się amortyzacja, która z oczywistych powodów nie stanowi wydatku. Jest to bowiem celowe, wyrażone wartościowo zużycie środków trwałych, a także wartości niematerialnych i prawnych. Zaś, środkami trwałymi, których dotyczy amortyzacja są przede wszystkim nieruchomości: grunty, budynki i budowle, lokale stanowiące osobną nieruchomość oraz ich części lub udziały, spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się drogą planowego rozłożenia wartości początkowych środków trwałych na ustalony okres amortyzacji. Pamiętać przy tym należy, iż w prawie bilansowym i podatkowym amortyzacja oznacza wprawdzie koszt związany ze stopniowym zużywaniem się środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, ale jest to koszt, który nie wiąże się z wypływem środków pieniężnych, a więc koszt nie stanowiący wydatku. W konsekwencji, nie może być mowy rozliczaniu amortyzacji nieruchomości objętej wnioskiem czy innych środków trwałych w niniejszym postępowaniu.

Zgodnie z art.206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W judykaturze podkreśla się, że z przepisu art. 206 k.c. nie wynika uprawnienie współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej jedynie w granicach udziału, więc sam ten przepis nie może uzasadniać możliwości żądania od innych współwłaścicieli wynagrodzenia z tytułu posiadania rzeczy wspólnej „ponad udział”. Jednocześnie wskazuje się, że naruszenie art. 206 k.c. podlega ochronie na podstawie przepisów art.222 i nast. k.c., ponieważ współwłasność jest postacią własności (tak między innymi Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 2011 roku, III CSK 191/10, opubl. L.). Jak powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, naruszenie art. 206 k.c. następuje, gdy którykolwiek ze współwłaścicieli jest pozbawiony posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. Współwłaściciel czy współwłaściciele pozbawieni możliwości korzystania z rzeczy mogą domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających wyłącznie z całości lub części przedmiotu współwłasności z naruszeniem art. 206 k.c. wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art.225 k.c. Albowiem, pozbawienie możliwości wykonywania uprawnień wynikających z art. 206 k.c. ma charakter bezprawny. Natomiast, przyjmuje się, że do naruszenia art.206 k.c. nie dochodzi wówczas, gdy współwłaściciele zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo, gdy zostało wydane w tym przedmiocie orzeczenie sądu, ale także wówczas, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia (tak między innymi Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 września 2016 roku, II CSK 799/15, opubl. L., Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 czerwca 2010 roku, II CSK 32/10, OSNC –ZD 2011, numer 2, poz.27, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 9/06, OSNC 2007 rok, nr 3, poz.37, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 marca 2008 roku, III CZP 3/08, OSNC 2009 roku, nr 4, poz.53, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 2011 roku, III CSK 191/10, opubl. L.).

Uczestnik, a później uczestniczka będąca jego następcą prawnym, ostatecznie wnosili o zasądzenie od wnioskodawczyni odszkodowania za bezprawne korzystanie z całej nieruchomości po 1 maja 2012 roku, kiedy to wygasła ostatnia z umów regulujących zasady korzystania z nieruchomości wspólnej i częściowo regulująca zasady zarządu nieruchomością przy ul. (...). Przy czym uczestnik początkowo wnosił o rozliczenie pożytków z nieruchomości pobieranych przez wnioskodawczynię, lecz następnie zmienił to żądanie na żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z całej nieruchomości.

Natomiast, wnioskodawczyni podnosiła, że jako współwłaściciel nieruchomości była uprawniona do korzystania z całej nieruchomości.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej spraw, wskazać należy, iż w ocenie Sądu uczestnik, a następnie uczestniczka nie udowodnili zasady swego żądania zasądzenia odszkodowania za korzystanie przez wnioskodawczynię

z całej nieruchomości, a mianowicie nie wykazali, iż zostali przez wnioskodawczynię pozbawieni możliwości korzystania z nieruchomości wspólnej.

W piśmie z dnia 13 kwietnia 2012 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w L. skierowała do H. R. ofertę nabycia przysługującego mu udziału w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) w Ł., jednocześnie wskazując, że nie jest zainteresowana dalszą „dzierżawą” gruntów wchodzących w skład nieruchomości. W konsekwencji, ostatnia z wyżej omówionych umów łączących współwłaścicieli wygasła z dniem 30 kwietnia 2012 roku. A zatem, od dnia 1 maja 2012 roku korzystanie przez wnioskodawczynię z całej nieruchomości nie miało swej podstawy w umowie współwłaścicieli. Jednakże, jak wynika z zebranego materiału dowodowego, w postaci zeznań świadków P. D. (1) i P. D. (2), od lata 2012 roku część nieruchomości przy ul. (...) w Ł., w tym budynek z salą obsługi klienta, została zwolniona przez wnioskodawczynię z uwagi na podjęte z I. R. (1) rozmowy dotyczące korzystania z nieruchomości. (...) Spółka Akcyjna w L. zaproponowała wówczas uczestnikowi przekazanie do korzystania części nieruchomości, którą zwolniła. Uczestnik nie korzystał jednak ze zwolnionej przez wnioskodawczynię części nieruchomości. Zgodnie z art. 60 k.c. wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby ujawniające jej wolę w sposób dostateczny. Niewątpliwie, także milczenie i zachowanie bierne, godzenie się na faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, jest dorozumianym oświadczeniem woli. Mając na uwadze powyższe okoliczności, zachowanie uczestnika, któremu udostępniono część nieruchomości do korzystania, a który pomimo tego nie korzystał z nieruchomości wspólnej, można było pochylić za rezygnację z korzystania z rzeczy wspólnej. Zwłaszcza, że ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, aby później uczestnik podejmował działania, w tym na drodze sądowej, mające na celu dopuszczenie go do współposiadania nieruchomości.

Na uwagę zasługuje przy tym, iż uczestnik I. R. (1) obecny na rozprawie w dniu 9 lipca 2013 roku w czasie przesłuchania świadków nie zaprzeczył okolicznościom przez nich wskazanym ani, będąc reprezentowanym przez zawodowego pełnomocnika, nie podjął żadnej inicjatywy dowodowej mającej na celu wykazanie nieprawdziwości zeznań świadków w tym zakresie, bądź też przyczyn nieobjęcia owej zwolnionej dla niego części nieruchomości. W toku postępowania nie udowodniono też, z jakich przyczyn uczestnik nie objął w posiadanie udostępnionej mu części nieruchomości ani, aby nie akceptując propozycji wnioskodawczyni co do owej części nieruchomości, żądał udostępnienia mu innej części, czy też dopuszczenia do współposiadania nieruchomości, w tym na drodze sądowej.

Konkludując, w ocenie Sądu, uczestniczka nie wykazała, aby po 1 maja 2012 roku uczestnik I. R. (1) został pozbawiony możliwości korzystania z nieruchomości, jak również, że ona sama nie korzystała z nieruchomości wobec pozbawienia takiej możliwości przez wnioskodawczynię. Co więcej, w odniesieniu do okresu, gdy współwłaścicielką nieruchomości stała się, na skutek dziedziczenia po I. R. (1), A. R. (1), a zatem okresu od 23 września 2019 roku do końca lutego 2021 roku, nie wskazano nawet okoliczności faktycznych z jakich uczestniczka wywodzi swoje żądanie.

W tym miejscu przypomnieć należy, iż nie jest rolą Sądu zarządzanie dochodzeń w celu wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Zaś zaofiarowany materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że uczestnik a następnie uczestniczka nie mogli korzystać z nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze powyższe, żądanie zasądzenia odszkodowania za korzystanie z całej nieruchomości przez wnioskodawczynię podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z ogólną zasadą rozliczenia kosztów postępowania prowadzonego w trybie nieprocesowym, wynikającą z art. 520 § 1 k.p.c. Zgodnie z jego brzmieniem każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Wyjątki od tej zasady zostały ustanowione w dalszych paragrafach art. 520 k.p.c., stanowiąc, iż jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (§ 2). Zaś, paragraf 3 art. 520 k.p.c. stanowi, iż jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub

oczywiście niewłaściwie. W orzecznictwie i doktrynie zwraca się uwagę, iż w postępowaniu nieprocesowym nie ma „pojedyńku” dwóch przeciwstawnych sobie stron, dlatego też nie można mówić o przegrywającym, który powinien zwrócić koszty postępowania wygrywającemu (por. art. 98 § 1 k.p.c.). Przeciwnie, z treści całego art.520 k.p.c. wynika, że ustawodawca zakłada, że w zasadzie uczestnicy postępowania są w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem, a orzeczenie sądu udziela ochrony prawnej każdemu uczestnikowi. Dlatego ten, kto poniósł koszty sądowe lub koszty zastępstwa procesowego, nie uzyska zwrotu wydanych kwot od innego uczestnika, ale i nie jest obowiązany do zwracania kosztów poniesionych przez innego uczestnika (tak Bodio Joanna, Demendecki Tomasz, Jakubecki Andrzej, Marcewicz Olimpia, Telenga Przemysław, Wójcik Mariusz P [w] Komentarz do art.520 kodeksu postępowania cywilnego, LEX/el. 2010; Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 grudnia 1999 roku, III CKN 497/98, OSNC 2000 rok, nr 6, poz. 116). Stanowisko takie uzasadnione jest niezależnością i samodzielnością udziału w tym postępowaniu każdego jego uczestnika (Budnowska Joanna, Zieliński Andrzej artykuł Palestra 1995 rok, numer 7-8, s. 58, Lex nr 11671/1).

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie, brak było podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego. Wnioskodawczyni i uczestniczka były w równym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania, a ich interesy nie były sprzeczne. Orzeczenie normuje bowiem zarówno sytuację prawną wnioskodawczyni jak i uczestniczki. Wprawdzie na poszczególnych etapach strony wskazywały różne sposoby zniesienia współwłasności. Jednakże, jak powszechnie przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, w sprawach działowych pomiędzy uczestnikami nie zachodzi sprzeczność interesów, niezależnie od tego, jaki sposób dokonania podziału proponują i jakie wnioski składają w tym względzie (tak również Krystyna Skiepmo „Komentarz do spraw o podział majątku wspólnego małżonków.” Warszawa 2015 rok).

W konsekwencji, w ocenie Sądu, w niniejszej sprawie brak było podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego.

Stosownie do przepisu art. 83 ust.2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie, sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepis art. 113 tej ustawy.

Zgodnie z przepisem art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu, przy czym zgodnie z art. 7 ust. 1 wskazanej ustawy stroną w rozumieniu ustawy jest każdy uczestnik postępowania sądowego, w tym także świadek, biegły i tłumacz, a kosztami procesu są również koszty innych rodzajów postępowania, w tym postępowania nieprocesowego.

Na nieuiszczone koszty sądowe w łącznej kwocie 20.981,89 zł złożyły się wydatki na wynagrodzenie biegłych nie znajdujące pokrycia w uiszczonych na ten cel zaliczkach.

O zwrocie wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd orzekł na podstawie art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 520 § 1 k.p.c.

Stanowiska wnioskodawczyni i uczestnika, a następnie uczestniczki skutkowały koniecznością przeprowadzenia obszernego postępowania dowodowego dotyczącego możliwości dokonania podziału fizycznego nieruchomości, możliwego do uzyskania dochodu z nieruchomości, a także wartości nieruchomości oraz dokonanych na nieruchomość nakładów, a przez to znaczną kumulacją kosztów postępowania, związanych z koniecznością przeprowadzenia dowodów z opinii biegłych, a wobec zarzutów do opinii zgłaszanych, dopuszczenia dowodów z opinii uzupełniających.

W ocenie Sądu, wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania powinny zostać obciążone obowiązkiem zwrotu wskazanych kosztów sądowych w częściach równych, a to z uwagi równy stopień zainteresowania wynikiem postępowania. Wskazane koszty postępowania zostały wyłożone przez Skarb Państwa, w interesie wnioskodawczyni

i uczestniczki, albowiem ustalenie sposobu zniesienia współwłasności i wysokości spłaty wymagało wskazanego postępowania dowodowego.

Dlatego Sąd, nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od (...) Spółki (...) w L. kwotę 10.490,94 zł, a od A. R. (1) z zasądzonej spłaty kwotę 10.490,95 zł.