

Sygn. akt I Ns 60/15

# POSTANOWIENIE

Dnia 11 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Daniel Mychliński

Protokolant – Ewelina Goryszewska

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 11 maja 2016 r. w Ciechanowie

sprawy z wniosku B. B.

z udziałem M. K., W. C. i J. C. (1)

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. ustalić, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomości położona w C. przy ul. (...), stanowiąca zabudowaną działkę gruntu oznaczoną w wypisie rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-m, obręb (...) Ś. numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiąca przedmiot współwłasności: B. B. w 1/2 (jednej drugiej) części oraz M. K., W. C. i J. C. (1) w udziałach po 1/6 (jednej szóstej) części, o wartości 362.000,00 zł (trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące złotych);

II. ustalić, że wartości udziałów w nieruchomości stanowiącej przedmiot zniesienia współwłasności, opisanej w punkcie I postanowienia, są następujące:

- udział B. B. wynosi 181.000,01 zł (sto osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych jeden grosz),
- udział M. K. wynosi 60.333,33 zł (sześćdziesiąt tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze),
- udział W. C. wynosi 60.333,33 zł (sześćdziesiąt tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze),
- udział J. C. (1) wynosi 60.333,33 zł (sześćdziesiąt tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze);

III. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt I postanowienia, w ten sposób, że opisaną tam nieruchomości przyznaje na własność B. B.;

IV. zasądzić od B. B. na rzecz M. K., tytułem spłaty, kwotę 60.333,33 zł (sześćdziesiąt tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze), przy czym kwotę 15.000,00 zł (piętnaście tysięcy złotych) płatną w terminie 1 (jednego tygodnia) od uprawomocnienia się postanowienia, a kwotę 45.333,33 zł (czterdzieści pięć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze) płatną w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminom płatności;

V. zasądzić od B. B. na rzecz W. C., tytułem spłaty, kwotę 60.333,33 zł (sześćdziesiąt tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze), przy czym kwotę 15.000,00 zł (piętnaście tysięcy złotych) płatną w terminie 1 (jednego tygodnia) od uprawomocnienia się postanowienia, a kwotę 45.333,33 zł (czterdzieści pięć tysięcy trzysta trzydzieści

trzy złote trzydzieści trzy grosze) płatną w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminom płatności;

VI. zasądzić od B. B. na rzecz J. C. (1), tytułem spłaty, kwotę 60.333,33 zł (sześćdziesiąt tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze), przy czym kwotę 15.000,00 zł (piętnaście tysięcy złotych) płatną w terminie 1 (jednego tygodnia) od uprawomocnienia się postanowienia, a kwotę 45.333,33 zł (czterdzieści pięć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze) płatną w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminom płatności;

VII. zasądzić od M. K. na rzecz B. B., tytułem rozliczenia roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomości wspólną, kwotę 551,33 zł (pięćset pięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści trzy grosze), płatną w terminie 1 (jednego tygodnia) od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;

VIII. zasądzić od W. C. na rzecz B. B., tytułem rozliczenia roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomości wspólną, kwotę 551,33 zł (pięćset pięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści trzy grosze), płatną w terminie 1 (jednego tygodnia) od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;

IX. zasądzić od J. C. (1) na rzecz B. B., tytułem rozliczenia roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomości wspólną, kwotę 551,33 zł (pięćset pięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści trzy grosze), płatną w terminie 1 (jednego tygodnia) od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;

X. oddalić wniosek M. K., W. C. i J. C. (1) o zabezpieczenie spłat poprzez ustanowienie hipotek;

XI. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ciechanowie od B. B., tytułem pokrycia wydatków Skarbu Państwa kwotę 2.299,02 zł (dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych dwa grosze);

XII. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ciechanowie od M. K., W. C. i J. C. (2) tytułem pokrycia wydatków Skarbu Państwa po 766,34 zł (siedemset sześćdziesiąt sześć złotych trzydzieści cztery grosze);

XIII. zasądzić od M. K., W. C. i J. C. (2) na rzecz B. B. po 166,66 zł (sto sześćdziesiąt sześć złotych), tytułem zwrotu kosztów postępowania;

XIV. w pozostałym zakresie pozostawić strony przy poniesionych kosztach postępowania, związanych z ich udziałem w sprawie.

Sygn. akt *INs 60/15*

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni B. B. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Ciechanowie o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni (...) ha, będącej współwłasnością B. B. w 1/2 części oraz M. K., W. C. i J. C. (1) w udziałach po 1/6 części. Wnosiła, aby przedmiotowa nieruchomość została przyznana na jej własność z obowiązkiem spłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli (k. 2-4).

W odpowiedzi na wniosek, uczestnicy postępowania M. K., W. C. i J. C. (1) przyłączyli się do wniosku, w tym do sposobu zniesienia współwłasności. Zakwestionowali jedynie wartość nieruchomości podanej przez wnioskodawczynię we wniosku (k. 22-23).

Na rozprawie w dniu 5 maja 2015 r., wnioskodawczyni B. B. wniosła o rozliczenie nakładów przez nią poczynionych na nieruchomość stanowiącą przedmiot współwłasności (k. 27). Wniosek ten sprecyzowała, wskazując na konkretne prace przez nią wykonane, w piśmie z dnia 20 maja 2015 r. (k. 30-31verte).

Z kolei w piśmie z dnia 26 maja 2015 r., uczestnicy postępowania zgłosili do rozliczenia własne nakłady poczynione przez nich i ich poprzedników prawnych na przedmiotową nieruchomość (k. 37-39).

Na rozprawie w dniu 22 stycznia 2016 r. (k. 115-116) strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska i żądania. Wnioskodawczyni jednak wniosła dodatkowo, aby należność zasądzona na rzecz pozostałych współwłaścicieli została rozłożona na raty. Natomiast uczestnicy postępowania sprzeciwili się uwzględnieniu roszczenia wnioskodawczyni o zwrot nakładów, gdyż – ich zdaniem – nie zostało to roszczenie zgłoszone w sposób prawidłowy. Podnieśli nadto zarzut przedawnienia części roszczeń z tytułu rozliczenia nakładów. Wnosili także, aby w przypadku wydawania przez Sąd postanowienia odrębnie zostało zawarte rozstrzygnięcie w zakresie rozliczenia nakładów, a odrębnie zasądzone zostały spłaty przy uwzględnieniu aktualnej wartości nieruchomości. Nie wyrażali zgody na rozłożenie spłat na raty i żądali zabezpieczenia spłat na ich rzecz poprzez ustanowienie hipotek do sum odpowiadających wysokości ich spłat.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny***

Nieruchomość położona w C. przy ul. (...), stanowi zabudowaną działkę gruntu, oznaczoną w wypisie rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-m, obręb (...) Ś. numerem (...) o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotowa nieruchomość stanowiła od 29 września 1992 r. współwłasność B. B. w udziale wynoszącym 1/2 części oraz na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej M. i D. małżonków C. również w udziale wynoszącym 1/2 części. W wyniku zaś spadkobrania po M. C. i D. C., ich udział objęły ich dzieci, tj.: M. K., W. C. i J. C. (1). Aktualnie ich udziały w tej nieruchomości wynoszą po 1/6 części.

dowód : odpis z księgi wieczystej nr (...) **k. 7** , wypis z rejestru gruntów **k. 5** , wyrys z mapy ewidencyjnej **k. 6** , wypis z aktu notarialnego Rep. A Nr (...) **k. 11-12** i odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Ciechanowie ze sprawy I Ns 457/14 **k. 24**

Wartość w/w nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu, oznaczoną w wypisie rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-m, obręb (...) Ś. numerem (...), wynosi 362.000,00 zł.

dowód : opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości **k. 54-91**

Aktualnie w budynku usytuowanym na przedmiotowej nieruchomości zamieszkuje wnioskodawczyni B. B. z rodziną, zajmując parter tego budynku.

### **bezsporne**

Wnioskodawczyni B. B. dokonała szeregu nakładów na nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr (...) położoną w C. przy ul. (...) i budynek tam usytuowany. W 1992 r. wyposażyła dom w centralne ogrzewanie, wykonała generalny remont kuchni i łazienki, założyła nową bramę i wyłożyła podjazd kostką Bauma, założyła wiatę samochodową, zabezpieczyła fundamenty budynku od strony zachodniej i zasadziła 60 sztuk krzaków tui wzdłuż ogrodzenia. W 1999 r. wymieniła okna we wszystkich pomieszczeniach wraz z automatyką do rolet, założyła dwa nowe parapety, wymieniła grzejniki na grzejniki P. i całą instalację grzewczą na miedzianą, wymieniła drzwi, podłogi, ościeżnice i progi, a także zagospodarowała inną część posesji wraz z położeniem kostki Bauma i wybudowaniem domku narzędziowego. W grudniu 2005 r. wnioskodawczyni podłączyła budynek do miejskiego systemu ciepłowniczego. W 2011 r. wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania, ponosząc koszty robót po połowie, wspólnie wymienili orywnowanie budynku, naprawili dach i zabezpieczyli podbitkę dachową. Matka uczestników postępowania – D. C. w latach 1994 – 2006 dokonała nasadzeń roślin ozdobnych na przedmiotowej nieruchomości, w obrębie posesji przez siebie użytkowanej.

### **bezsporne**

Wartość nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię na nieruchomość wspólną, w tym 1/2 wartości nakładów poniesionych w 2011 r. wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami, które zwiększyły wartość nieruchomości, wyniosła

łącznie 64.000,00 zł, z czego wartość nakładów poniesionych po 29 stycznia 2005 r. wyniosła 7.808,00 zł. Z kolei wartość nakładów dokonanych przez uczestników postępowania M. K., W. C. i J. C. (1) (1/2 wartości nakładów poniesionych w 2011 r. wspólnie z wnioskodawczynią) oraz nakładów dokonanych przez ich matkę, zwiększających wartość przedmiotowej nieruchomości, wyniosła łącznie 4.500,00 zł.

dowód : opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości **k. 54-91**

Wnioskodawczyni B. B. jest rencistką. Uzyskuje rentę w wysokości 750,00 zł miesięcznie. Poza tym prowadzi działalność gospodarczą - usługi fryzjerskie. Jej przychód z tej działalności w ciągu miesiąca wynosi około 2.000,00 zł. Mieszka razem z mężem, którego dochody kształtują się na poziomie około 7.000,00 zł miesięcznie. Mają dwie córki. Młodsza z nich studiuje i mieszka nadal z nimi. Na utrzymanie domu, wnioskodawczyni ze swym mężem wydają około 1.000,00 zł miesięcznie. Wydają też 700,00 zł miesięcznie na dojazdy córki na studia do M. i spłacają kredyt zaciągnięty na nabycie lokalu mieszkalnego dla starszej córki. Rata tego kredytu wynosi 900,00 zł miesięcznie. Na leczenie wydają około 1.000,00 zł miesięcznie. Do tego dochodzą jeszcze bieżące wydatki na jedzenie i inne bieżące potrzeby w łącznej wysokości ponad 1.000,00 zł miesięcznie. Na dzień 22 stycznia 2016 r. posiadali oszczędności w wysokości 40.000,00 zł.

dowód : zeznania wnioskodawczyni B. B. **k. 116**

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Własność nieruchomości, stanowiącej przedmiot zniesienia współwłasności w niniejszej sprawie, wykazano za pomocą odpisu z księgi wieczystej oraz wypisów z aktów notarialnych i odpisu postanowienia spadkowego, zaś usytuowanie działki i jej aktualny obszar – za pomocą wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej.

Zakres nakładów poczynionych przez wnioskodawczynię i uczestników postępowania nie był kwestionowany. Sąd ustalił je więc w oparciu o stanowiska zawarte w pismach procesowych stron postępowania. Zostały one następnie powtórzone i wycenione przez biegłego w opinii pisemnej. Nikt nie zgłaszał do tego uwag ani zastrzeżeń.

Wartość nieruchomości wspólnej oraz wartość nakładów dokonanych przez poszczególnych współwłaścicieli tej nieruchomości, Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości J. J. Sąd uznał tę opinię za wiarygodną i rzetelną. Strony jej nie kwestionowały.

Natomiast sytuację finansową i rodzinną wnioskodawczyni ustalono w oparciu o jej zeznania, które nie były kwestionowane przez uczestników postępowania. W związku z powyższym Sąd dał im wiarę, nie dopatrując się w nich nierzetelności czy nielogiczności.

### **Sąd zważył, co następuje**

Przedmiotem niniejszego postępowania było zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę gruntu numer (...) o powierzchni (...) ha.

Przepisy regulujące zniesienie współwłasności to art. 210 – 221 KC oraz art. 617 – 625 KPC.

Zgodnie z art. 210 KC, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż pięć lat. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić. W niniejszej sprawie nie zachodziły negatywne przesłanki uniemożliwiające zniesienie współwłasności.

W związku z tym, Sąd w pkt I postanowienia, ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość położona w C. przy ul. (...), stanowiąca zabudowaną działkę gruntu oznaczoną w wypisie rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-m, obręb (...) Ś. numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr

(...), stanowiąca przedmiot współwłasności: B. B. w 1/2 części oraz M. K., W. C. i J. C. (1) w udziałach po 1/6 części, o wartości 362.000,00 zł.

Uwzględniając wartość nieruchomości, przyjętej za opinią biegłego J. J. oraz udziały ułamkowe współwłaścicieli tej nieruchomości, Sąd ustalił w pkt II postanowienia wartość poszczególnych udziałów. Stwierdził, że udział B. B. wynosi 181.000,01 zł (1/2 z 362.000,00 zł), zaś udziały pozostałych współwłaścicieli, tj.: M. K., W. C. i J. C. (1) wynoszą po 60.333,33 zł (1/6 z 362.000,00 zł). Wartości udziałów zostały zaokrąglone do w/w kwot, tak aby łącznie dawały pełną, ustaloną przez biegłego rzeczoznawcę, wartość nieruchomości wycenioną na 362.000,00 zł.

W pkt III postanowienia, Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt I postanowienia, w ten sposób że opisaną tam nieruchomość przyznał na własność B. B.. W tym zakresie była zgoda wszystkich współwłaścicieli. Poza tym to wnioskodawczyni i jej rodzina mieszka w budynku usytuowanym na tej nieruchomości i jako jedyna z obecnych współwłaścicieli korzysta z tej nieruchomości.

Mając na uwadze, że własność nieruchomości, stanowiącej dotychczas współwłasność czterech osób, przypadła jednemu ze współwłaścicieli, osoba ta musiała zostać obciążona spłatą na rzecz pozostałych. Stosownie bowiem do art. 212 § 2 KC, rzecz która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych.

Wnioskodawczyni B. B. uzyskała w ramach niniejszego postępowania własność całej nieruchomości, a zatem jest zobowiązana do spłaty pozostałych współwłaścicieli (uczestników postępowania) stosownie do wartości ich udziałów, a więc po 60.333,33 zł na rzecz każdego z nich.

W związku z powyższym, Sąd zasądził w pkt IV, V i VI postanowienia, kolejno na rzecz M. K., W. C. i J. C. (1) po 60.333,33 zł, tytułem spłaty. Ważąc sytuację i interesy wszystkich stron, Sąd oznaczył termin zapłaty kwoty 15.000,00 zł na 1 tydzień od uprawomocnienia się postanowienia, a pozostałą część, tj. spłatę kwoty 45.333,33 zł odroczył na okres 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia tym terminom płatności.

W ocenie Sądu zapłata po 15.000,00 zł (łącznie 45.000,00 zł), winna nastąpić niezwłocznie po uprawomocnieniu się orzeczenia, albowiem jak zeznała wnioskodawczyni w dniu 22 stycznia 2016 r. (k. 116), posiadała już wówczas 40.000,00 zł oszczędności. Zważywszy zaś, że od tego momentu upłynęło kilka miesięcy, wnioskodawczyni miała możliwość zgromadzenia jeszcze co najmniej 5.000,00 zł, co daje łącznie właśnie 45.000,00 zł. Nie może więc budzić wątpliwości, że te pieniądze w pierwszej kolejności powinny być przeznaczone na spłatę uczestników postępowania.

Co do dalszej części spłat, a więc po 45.333,33 zł na rzecz każdego z uczestników postępowania, Sąd uznał za zasadne odroczenie zapłaty o pół roku. Sytuacja wnioskodawczyni nie pozwala jej (poza tymi 45.000,00 zł), na jednorazową, niezwłoczną spłatę pozostałych współwłaścicieli. Tym niemniej rozłożenie tych spłat na kilka lat uderzałoby już w słuszny interes pozostałych współwłaścicieli. Trzeba mieć bowiem na uwadze, że to wnioskodawczyni wystąpiła z tym wnioskiem i od początku postulowała, aby tę nieruchomość przyznać jej na własność. Musiała więc liczyć się z koniecznością spłaty pozostałych współwłaścicieli. Skoro tak, to żądanie teraz znacznego wydłużenia terminu spłat i ratalnego regulowania należności wobec nich, nie może być zaaprobowane przez Sąd. Niesprawiedliwym w stosunku do uczestników postępowania jest choćby to, że budżet domowy wnioskodawczyni obciążony jest spłatą kredytu zaciągniętego na nabycie lokalu mieszkalnego jednej z córek, a spłata uczestników postępowania miałaby być znacznie odroczone.

Tak naprawdę jedynym słusznym rozwiązaniem jest zaciągnięcie przez wnioskodawczynię kredytu lub pożyczki lub zmobilizowanie rodziny i uzyskanie jej pomocy w spłatach, co wnioskodawczyni sama rozważa (zeznania wnioskodawczyni). Dlatego też termin spłat po 45.333,33 zł został ustalony na okres 6 miesięcy, aby w tym czasie pozyskać kredyt, ewentualnie zaciągnąć pożyczkę lub pożyczki lub podjąć inne niezbędne kroki w celu pozyskania środków na te kolejne spłaty.

Należy wyraźnie podkreślić, że dalsze odraczanie spłaty godziłoby już w interes uczestników postępowania. Trzeba mieć bowiem na uwadze również interes osób „wychodzących ze współwłasności”, którym niewątpliwie należą się spłaty w rozsądnym terminie. Rozłożenie spłaty na bardzo długi okres czasu jest w oczywistej sprzeczności z interesem tych osób, albowiem tracąc udziały we współwłasności nie uzyskują realnego ekwiwalentu pieniężnego.

Stosownie do art. 618 KPC, w postępowaniu o zniesieniu współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Tak więc żądanie rozliczenia nakładów, zgłoszone przez współwłaścicieli, winno być rozstrzygnięte w ramach niniejszego postępowania. Mając na uwadze zarzut uczestników postępowania, że żądanie wnioskodawczyni rozliczenia nakładów nie zostało zgłoszone w sposób prawidłowy, wskazać należy, że w podobnej formie zarzut rozliczenia nakładów zgłosili uczestnicy postępowania. Obie strony, występując z wnioskiem o rozliczenie poniesionych na wspólną nieruchomość nakładów, zrobiły to w ten sam sposób, tj. wskazały zakres prac i robót, które wykonały w obrębie wspólnej nieruchomości. W ocenie Sądu takie zgłoszenie roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomość wspólną jest wystarczające, zwłaszcza jeśli w ślad za takim wystąpieniem idzie żądanie wyceny tych nakładów przez biegłego rzeczoznawcę.

Zakres prac i remontów dokonanych przez poszczególnych współwłaścicieli, które doprowadziły do zwiększenia wartości nieruchomości wspólnej oraz ich wartości nie były kwestionowane.

Wartość nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię na nieruchomość wspólną, w tym 1/2 wartości nakładów poniesionych w 2011 r. wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami, wyniosła łącznie 64.000,00 zł (k. 90-91 – strona 36/37 opinii). Wartość nakładów dokonanych przez uczestników postępowania M. K., W. C. i J. C. (1) (1/2 wartości nakładów poniesionych w 2011 r. wspólnie z wnioskodawczynią) oraz nakładów dokonanych przez ich matkę, w postaci nasadzeń drzew, krzewów i kwiatów, wyniosła łącznie 4.500,00 zł (k. 82 – strona 28 opinii).

Sąd nie mógł jednak uwzględnić w całości roszczenia wnioskodawczyni o zwrot nakładów, albowiem uczestnicy postępowania w zakresie tego roszczenia podnieśli zarzut przedawnienia. W znacznej części jest to zarzut skuteczny. Wskazać należy bowiem, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na nieruchomość wspólną ma obligacyjny charakter, powstaje i jest wymagalne z chwilą dokonania nakładu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r. – sygn.. akt III CZP 11/06). Uznaje się zatem, że jako żądanie zasądzenia konkretnej sumy pieniężnej, niemającej charakteru roszczeń okresowych, przedawnia się, stosownie do art. 118 KC, z upływem 10-letniego terminu. Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela to stanowisko. Skoro tak, to roszczenie wnioskodawczyni o zwrot nakładów, dokonanych przed 29 stycznia 2005 r. (10 lat wstecz od wniesienia wniosku w niniejszej sprawie), nie mogło zostać uwzględnione.

W efekcie Sąd uwzględnił tylko te nakłady wnioskodawczyni, które zostały poniesione po 29 stycznia 2005 r., a więc koszty przyłączenia budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej z grudnia 2005 r. oraz 1/2 nakładów z 2011 r., poczynionych wspólnie z uczestnikami postępowania w postaci wymiany orygnowania budynku, naprawienia dachu i zabezpieczenia podbitki dachu. Wartość ich wyniosła 7.808,00 zł (k. 91 – strona 37 opinii).

Uwzględniając powyższe, każdy z uczestników postępowania powinien zwrócić wnioskodawczyni szóstą część tej kwoty, a więc po 1.301,33 zł (1/6 z 7.808,00 zł). Z kolei wnioskodawczyni powinna zapłacić uczestnikom postępowania 1/2 z 4.500,00 zł, a więc 2.250,00 zł, co daje kwotę 750,00 zł na rzecz każdego z uczestników postępowania (1/3 z 2.250,00 zł).

Po wzajemnym potrąceniu tych roszczeń z tytułu rozliczenia nakładów, uzyskujemy kwotę 551,33 zł należną wnioskodawczyni od każdego z uczestników postępowania (1.301,33 zł – 750,00 zł = 551,33 zł).

W związku z tym, Sąd w pkt VII, VIII i IX zasądził kolejno od M. K., W. C. i J. C. (1) na rzecz B. B., tytułem rozliczenia roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomość wspólną, kwotę 551,33 zł, płatną w terminie 1 tygodnia od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności.

W punkcie X postanowienia, Sąd oddalił wniosek M. K., W. C. i J. C. (1) o zabezpieczenie spłat poprzez ustanowienie hipotek.

Wniosek ten – w ocenie Sądu – nie zasługiwał na uwzględnienie. Przede wszystkim wskazać należy, że uczestnicy postępowania nie wykazali, aby istniała groźba nie dokonania spłat przez wnioskodawczynię. Brak aktualnie środków finansowych na pełną spłatę współwłaścicieli nie oznacza, że wnioskodawczyni będzie uchylać się od spłaty. W ocenie Sądu nie ma więc potrzeby zabezpieczenia tych spłat. Jednocześnie wskazać należy, że ustanowienie hipotek – czego oczekują uczestnicy postępowania – w zasadzie zniweczy albo znacznie ograniczy możliwość uzyskania kredytu hipotecznego, który w aktualnej sytuacji finansowej wnioskodawczyni i jej męża, wydaje się być chyba jedynym istotnym instrumentem, za pomocą którego będą mogli pozyskać środki pieniężne na spłaty.

Rozstrzygając o wydatkach Skarbu Państwa, stanowiących wynagrodzenie biegłego J. J. w kwocie 4.598,04 zł (k. 99), Sąd rozdzielił te wydatki między zainteresowane strony, stosownie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W pkt XI nakazał więc ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ciechanowie od B. B., tytułem pokrycia wydatków Skarbu Państwa kwotę 2.299,02 zł (1/2 w/w wydatków), natomiast w pkt XII nakazał ściągnąć od M. K., W. C. i J. C. (2) po 766,34 zł (po 1/6 w/w wydatków).

Z kolei w pkt XIII postanowienia, Sąd zasądził od M. K., W. C. i J. C. (1) na rzecz B. B. po 166,66 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania. Wnioskodawczyni uiściła bowiem kwotę 1.000,00 zł tytułem opłaty sądowej od wniosku, w związku z tym, stosownie do art. 520 § 2 KPC, od uczestników postępowania należy jej się zwrot odpowiedniej części tej opłaty, tj. szóstej części tej opłaty od każdego z nich. W pozostałym zakresie, Sąd pozostawił wnioskodawczynię i uczestników postępowania przy poniesionych kosztach postępowania, zgodnie z dyspozycją art. 520 § 1 KPC, o czym orzekł w pkt XIV postanowienia..

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w postanowieniu.