

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 stycznia 2014 roku Sąd Rejonowy w Pabianicach dokonał zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) o powierzchni (...) oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka numer (...) objęta księgą wieczystą (...), poprzez podział nieruchomości na 5 odrębnych działek w tym jednej zabudowanej, na której z kolei wyodrębniono trzy samodzielne lokale mieszkalne.

Dokonując podziału Sąd Rejonowy w Pabianicach przyznał w postanowieniu poszczególne nieruchomości współwłaścicielom, a mianowicie: działkę numer (...) o wartości 69176 zł na własność R. K. (1); działkę numer (...) o wartości 64064 zł na własność R. K. (1); działkę numer (...) o wartości 58951 zł na własność R. S. (1); działkę numer (...) o wartości 66951 zł na współwłasność R. K. (1) i M. K. (1) po 1/6 (jednej szóstej) części, R. S. (1) i P. S. (1) po 1/3 (jednej trzeciej) części; samodzielny lokal mieszkalny (...) o wartości 214070 zł składający się z trzech halli, czterech pokoi, łazienki, WC, kuchni wraz z pomieszczeniem gospodarczym N3 o łącznej powierzchni 114,21 mkw na własność M. K. (1) wraz z udziałem (...) części gruntu działki (...) oraz częściach wspólnych, które nie służą do wyłącznego użytku pozostałych właścicieli; samodzielny lokal mieszkalny (...) o wartości 221150 zł składający się z trzech halli, czterech pokoi, łazienki, WC, kuchni wraz z pomieszczeniami gospodarczymi (...) i (...) o łącznej powierzchni 125,19 mkw na własność P. S. (1) wraz z udziałem (...) części gruntu działki (...) oraz częściach wspólnych, które nie służą do wyłącznego użytku pozostałych właścicieli i w końcu samodzielny lokal mieszkalny (...) o wartości 211870 zł składający się z dwóch halli, dwóch pokoi, łazienki z WC, dwóch kuchni wraz z pomieszczeniem gospodarczym nr 6 o łącznej powierzchni 93,65 mkw na własność R. S. (1) wraz z udziałem (...) części gruntu działki (...) oraz częściach wspólnych, które nie służą do wyłącznego użytku pozostałych właścicieli.

Nadto Sąd Rejonowy w Pabianicach zasądził tytułem spłaty: od R. S. (1) na rzecz P. S. (1) kwotę 2464 zł płatną w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności; od M. K. (1) na rzecz R. K. (1) kwotę 28019 zł płatną w terminie 6 (sześciu) miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności; od M. K. (1) na rzecz P. S. (1) kwotę 51283 zł w terminie 14 (czternastu) miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności.

Sąd Rejonowy w Pabianicach ustalił, że nieruchomość będąca przedmiotem wniosku położona jest w K. przy ulicy (...), o powierzchni 6543 m. kw., oznaczona w ewidencji gruntów, jako działka numer (...), urządzona jest dla niej księga wieczysta (...) i stanowi współwłasność R. S. (1) i P. S. (1) w udziałach po 1/3 części oraz R. K. (1) i M. K. (1) – w udziałach po 1/6 części.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym dwupiętrowym podpiwniczonym. Budynek ten wykonany jest w konstrukcji tradycyjnej, ściany wybudowane są z cegły, stropy prefabrykowane typu (...), klatka schodowa jest żelbetowa, monolityczna, stropodach jest czterospadowy.

W budynku znajdują się instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna do szamba lokalnego i centralne ogrzewanie z lokalnej kotłowni.

W budynku znajdują się trzy lokale mieszkalne. Lokal na parterze zajmuje M. K. (1), w lokalu na pierwszym piętrze zamieszkuje matka P. Z. S.. W lokalu na drugim piętrze zamieszkiwała R. K. (1) wraz z mężem J. i synem, a obecnie w lokalu tym zamieszkuje J. K..

M. K. (1) i Z. S. zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości od początku lat 70-tych XX wieku.

Sąd Rejonowy w Pabianicach ustalił, że w nieruchomości budynkowej można wydzielić trzy lokale mieszkalne. Aby wydzielić cztery lokale – z lokalu na parterze musiałyby powstać dwa lokale. Podział lokalu na parterze wiązałby się z ingerencją w lokale znajdujące się wyżej, z uwagi na to, że pionory sanitarne i kuchenne, wykorzystywane do tej pory

leżą w jednym pionie i przy wydzieleniu czwartego lokalu musiałyby zostać wykonane dla tego lokalu osobny pion kanalizacyjny, który przebiegałby przez pierwsze i drugie piętro. Koszt niezbędny do wydzielenia na parterze dwóch lokali w standardzie podstawowym to około 31000 zł, przy czym kwota ta może okazać się niewystarczająca, gdyż należy dostosować budynek do aktualnych przepisów budowlanych, musi być zapewniona odpowiednia izolacyjność przegród zewnętrznych, w tym okien, co wiązałoby się z wymianą okien, postawieniem ścian i rozdzielaniem instalacji, w przypadku wydzielenia dwóch lokali na parterze zaistniałoby też problem doświetlenia pokoju numer (...), który nie ma własnego okna zewnętrznego.

Sąd I instancji wskazał, że wydzielenie czterech lokali jest sprzeczne z planem zagospodarowania przestrzennego, a nadto podział taki prowadzi do zubożenia struktury mieszkaniowej, gdyż wydzielone na parterze lokale będą funkcjonalnie zubożone, rozwiązania wewnętrzne, co do komunikacji i przeznaczenia pomieszczeń musiałyby być dostosowane do przepisów prawa budowlanego. Ostatnia kondygnacja w budynku mieszkalnym musi posiadać osobny pion wentylacyjny, a przez pion wentylacyjny nie może przebiegać pion kanalizacyjny. W końcu Sąd Rejonowy ustalił, że podział lokalu na parterze jest niecelowy ze względów ekonomicznych.

Sąd Rejonowy w Pabianicach ustalił, że w zakresie nieruchomości w części, w której nie jest ona niezabudowana, to zgodnie z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwy jest podział gruntu na pięć działek, według założeń planu minimalna szerokość frontu działki to 25 metrów, zaś powierzchnia to 1200 m. kw. Możliwym jest wydzielenie działek: - 23/1 o powierzchni 1256 m. kw. lub 1213 m. kw., - 23/2 o powierzchni 1358 m. kw. lub 1368 m. kw., - 23/3 o powierzchni 1358 m. kw. lub 1368 m. kw., - 23/4 o powierzchni 1359 m. kw. lub 1368 m. kw., - 23/5 o powierzchni 1212 m. kw. lub 1205 m. kw. Przy tak przyjętym wariantcie przejazd przez działkę (...) zapewniającą dojazd do pozostałych działek jest przejazdem trudnym z uwagi na to, że na trasie tego przejazdu znajdują się słupy energetyczne, zaś odległość między słupami wynosi 3,5 metra.

Bardziej optymalnym podziałem nieruchomości, zdaniem Sądu Rejonowego, jest wydzielenie działek: - 23/1 o powierzchni 1310 m. kw., - 23/2 o powierzchni 1403 m. kw., - 23/3 o powierzchni 1403 m. kw., - 23/4 o powierzchni 1403 m. kw. i 23/5 o powierzchni 1024 m. kw.. Wówczas dojazd do działek odbywa się po działce (...) wydzielonej po przeciwnej stronie, w stosunku do poprzednich wariantów i na trasie przejazdu nie ma słupów energetycznych.

Sąd Rejonowy w Pabianicach ustalił, że działka (...) o powierzchni 1403 m.kw. ma wartość 69176 zł, działka (...) o powierzchni 1403 m. kw. ma wartość 64.064 zł, działka (...) o powierzchni 1403 m. kw. ma wartość 43293 zł, działka (...) o powierzchni 1024 m. kw. ma wartość 62241 zł.

Wartość działki (...) o powierzchni 1024 m. kw. przy założeniu, że działka ta obciążona jest służebnością drogi koniecznej do granicy z działką (...) wynosi 59300 zł.

Sąd I instancji wskazał, że wartość rynkowa nakładów poniesionych przez uczestników wynosi: - przez M. K. (1) na lokal numer (...) to kwota 590 zł, - przez P. S. (1) na lokal numer (...) – 6540 zł, - przez R. i J. K. na lokal numer (...) – 27080 zł.

(...) lokal mieszkalny numer (...), składający się z trzech halli, czterech pokoi, łazienki, WC, kuchni wraz z pomieszczeniem gospodarczym N3 o łącznej powierzchni 114,21 m. kw. ma wartość 214070 zł.

(...) lokal numer (...), składający się z trzech halli, czterech pokoi, łazienki, WC, kuchni wraz z pomieszczeniami gospodarczymi N 4a i N 4b o łącznej powierzchni 125,19 m. kw. ma wartość 221150 zł.

(...) lokal mieszkalny numer (...), składający się z dwóch halli, dwóch pokoi, łazienki z WC, dwóch kuchni wraz z pomieszczeniem gospodarczym nr 6 o łącznej powierzchni 93,65 m. kw. ma wartość 211.870 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że wartość całej nieruchomości to kwota 1216700 zł, wartość nieruchomości przy podziale na działki według wariantu C i wydzielenie czterech lokali to kwota 979237 zł., zaś przy wydzieleniu trzech lokali to kwota 906232 zł.

Sąd I instancji ustalił również sytuację majątkową i osobistą stron - współwłaścicieli.

R. S. (1) nie zamieszkiwał nigdy w przedmiotowej nieruchomości, po wybudowaniu domu nie czynił żadnych nakładów na nieruchomość. Wnioskodawca zamieszkuje od wielu lat w Ł. przy ulicy (...). Jest on wraz z żoną współwłaścicielem w 1/2 części nieruchomości przy ulicy (...), o powierzchni 950 m. kw., zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 190 m. kw. R. S. (1) zajmuje wraz z żoną powierzchnię około 60 m. kw. W domu przy Polarnej wnioskodawca mieszka w jednym pokoju, drugi pokój posiada jego żona, małżonkowie S. są w separacji. Wnioskodawca ma 72 lata, utrzymuje się z emerytury w kwocie 1113 zł, nie posiada żadnych oszczędności. R. S. (1) jest zdania, że mimo konfliktu z siostrą M. K. (1) mógłby zamieszkać w nieruchomości w K..

P. S. (1) nie zamieszkuje w nieruchomości od 20 lat, lokal na pierwszym piętrze zajmuje jego matka Z. S.. Uczestnik utrzymuje się z dochodu z działalności gospodarczej w kwocie 5000 zł miesięcznie. Jest on właścicielem lokalu o powierzchni 60 m. kw. oraz nieruchomości o powierzchni 1600 m. kw. zabudowanej domem mieszkalnym o powierzchni 120 m. kw. Uczestnik ma córkę w wieku 16 lat, chciałby, aby córka zamieszkała wraz z jego matką w przedmiotowej nieruchomości, a później przejęła po nim nieruchomość.

M. K. (1) ma 76 lat, utrzymuje się z emerytury w kwocie 1402 zł, poza udziałem w przedmiotowej nieruchomości nie posiada innego majątku. Od wybudowania domu zajmuje ona lokal na parterze.

R. K. (1) zamieszkiwała na drugim piętrze domu od 1985 roku, początkowo zamieszkiwała wraz z mężem J. i synami, obecnie jest od trzech lat rozwiedziona, nabyła ona mieszkanie w Ł. zaciągając kredyt w kwocie 150000 zł, w spłacie rat kredytu pomagają jej matka i syn. Uczestniczka utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w kwocie 2700 zł. R. K. (1) jest w konflikcie z byłą teściową, w lokalu na drugim piętrze zajmuje jeden pokój, drugi pokój zajmuje J. K..

Sąd Rejonowy w Pabianicach wskazał, że podział nieruchomości powoduje obniżenie jej wartości, ale z uwagi na uwarunkowania rynkowe nieruchomość ta wymaga dużych działań marketingowych, aby mogła zostać sprzedana, jako całość. Jest to nieruchomość w całości zamieszkała, dla ewentualnego nabywcy bardzo istotną kwestią jest to, czy osoby zamieszkujące nieruchomość wyprowadzą się i czy jest możliwość, aby wyprowadziły się.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że w toku postępowania uczestnicy wskazywali na różne sposoby zniesienia współwłasności, zmieniając często stanowisko, co do sposobu podziału, co skutkowało koniecznością sporządzania wielu opinii przez biegłych i przedłużało postępowanie.

Ostatecznie M. K. (1) wносиła o oddalenie wniosku z uwagi na zasady współzycia społecznego, P. S. (1) złożył wniosek o przyznanie mu lokalu na pierwszym piętrze, zaś R. K. (1) i R. S. (1) wnosili o sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji, z tym że wnioskodawca nie wykluczał możliwości przyznania mu lokalu i działki (...).

Sąd I instancji nie uwzględnił stanowiska uczestniczki M. K. (1), żądającej oddalenia wniosku z uwagi na zasady współzycia społecznego.

Po pierwsze stwierdził, iż w sprawie o zniesienie współwłasności odwołanie się do zasad współzycia społecznego może nastąpić w wyjątkowej sytuacji, gdyby z uwagi na okoliczności zniesienie współwłasności doprowadziło do rażącego naruszenia interesu współwłaściciela. Przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania.

W ocenie Sądu I instancji R. S. (1) składając wniosek o zniesienie współwłasności zasad tych nie naruszył.

Fakt, że uczestniczka M. K. (1) utrzymuje się jedynie z emerytury i nie posiada oszczędności na spłatę uczestników, nie może skutkować oddaleniem wniosku.

Uczestniczka od wielu lat zajmuje cały lokal na parterze, korzystając z nieruchomości ponad swój udział, podczas gdy wnioskodawca dysponując udziałem 1/3, a więc dwukrotnie wyższym niż uczestniczka, z nieruchomości nie korzysta wcale, zaś syn uczestniczki korzysta z lokalu na drugim piętrze.

Sąd Rejonowy w Pabianicach wskazał, że zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki rozstrzygnięcia.

Sąd przytoczył pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 18 czerwca 1990 r. III CZP 15/90, OSNCP 10-11/90, poz. 137: w postępowaniu o dział spadku, w skład, którego wchodzi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Sąd nie może oddalić wniosku z powołaniem się na art. 5 kc., z tego tylko powodu, że przedmiot działu jest niepodzielny, a wnioskodawca nie ma możliwości spłaty drugiego spadkobiercy. Skoro Sąd Najwyższy w sytuacji, gdy przedmiot działu jest niepodzielny wykluczył zastosowanie zasad współzycia społecznego, tym bardziej nie mogą mieć one zastosowania w niniejszej sprawie, gdy przedmiot współwłasności da się w ocenie Sądu podzielić, a uczestniczka M. K. (1) otrzymując lokal o wartości wyższej niż jej udział, może go zbyć lub zamienić na inny lokal o mniejszej wartości.

Zdaniem Sądu Rejonowego w świetle przepisów art. 211 k.c. i art. 212 §2 k.c. podział fizyczny rzeczy (podział naturalny) jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, zaś przy podziale domu, Sąd powinien dążyć do ukształtowania sytuacji prawnej i ekonomicznej współwłaścicieli w sposób zbliżony do stanu sprzed zniesienia współwłasności. Tylko wówczas będzie można stwierdzić, że należne udziały zostały przekształcone w inne prawa, a nieodjęte uprawnionym – tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 marca 2013 r. V CSK 168/12 opubl. LEX 1331376.

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy uznał, iż zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym.

Podział nieruchomości nie spowoduje w ocenie Sądu I instancji znacznego spadku wartości nieruchomości, użyty w art. 211 k.c. zwrot „znaczne zmniejszenie wartości” jest zwrotem niedookreślonym, w związku, z czym przyjmowanie z góry jakiejś uogólniającej formuły jest niedopuszczalne.

Zwrot ten podlega weryfikacji sędziowskiej w każdej rozpoznawanej sprawie, stosownie do okoliczności – tak zawarł Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 kwietnia 2004 roku, III CK 448/02, LEX nr 585807. W uzasadnieniu do tegoż postanowienia Sąd Najwyższy stwierdził, iż spadek nieruchomości określony szacunkowo na 1/3 nie może być uznany za znaczny, uwzględniając okoliczności sprawy podlegającej kontroli Sądu Najwyższego, w niniejszej sprawie przy podziale nieruchomości nastąpił spadek jej wartości o około 25%.

Brak zgodnego wniosku uczestników, co do sposobu zniesienia współwłasności spowodował, że Sąd Rejonowy uznał, że nie był związany wnioskami stron, co do sposobu podziału, lecz zobowiązany był do rozważenia możliwych sposobów zniesienia współwłasności i wyboru najbardziej optymalnego z nich.

Mając na uwadze realia niniejszej sprawy, a więc to, że przedmiot wniosku stanowi działka o stosunkowo dużej powierzchni, która zabudowana jest trzykondygnacyjnym domem, w którym wydzielić można trzy lokale mieszkalne, Sąd Rejonowy dokonał wyodrębnienia trzech lokali oraz dokonał podziału gruntu na pięć działek, których powierzchnia i kształt odpowiadają założeniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, według wariantu C biegłego geodety, na który to wariant wskazywali uczestnicy i który w ocenie Sądu jest najbardziej dogodny.

Sąd Rejonowy w Pabianicach, wskazał, że w toku postępowania zmieniła się sytuacja osobista stron, R. K. (1) zakupiła mieszkanie w Ł., z uwagi na konflikt z byłym mężem i była teściową nie wiąże swojej przyszłości z nieruchomością przy ulicy (...).

Nadto zauważył, że R. S. (1) z uwagi na pozostawanie w separacji z żoną, w toku postępowania, oświadczył, że przystałby na objęcie jednego z lokali w nieruchomości.

Mając na uwadze te okoliczności, jak również to, że M. K. (1) i P. S. (1) posiadają lokale na parterze i pierwszym piętrze od wielu lat (w lokalu, którym dysponuje P. S. (1) mieszka jego matka) Sąd Rejonowy w Pabianicach przyznał lokal numer (...) o łącznej powierzchni 114,21 m. kw. wraz z udziałem (...) części gruntu działki (...) o powierzchni 1367 m. kw. o wartości 214.070 zł M. K. (1), lokal numer (...) o łącznej powierzchni 125,19 m. kw. wraz z udziałem (...) części gruntu działki (...) o powierzchni 1367 m. kw. o wartości 221.150 zł P. S. (1), lokal numer (...) o łącznej powierzchni 93,65 m. kw. wraz z udziałem (...) części gruntu działki (...) o powierzchni 1367 m. kw. o wartości 211.870 zł R. S. (1), któremu Sąd przyznał także na własność działkę (...) o powierzchni 1392 m. kw. o wartości 58.951 zł.

R. K. (1) Sąd Rejonowy przyznał na własność działkę (...) o powierzchni 1391 m. kw. o wartości 69176 zł oraz działkę (...) o powierzchni 1391 m. kw. o wartości 64.064 zł mając na uwadze, iż działki te położone obok siebie stanowią gospodarczą całość i mogą być zbyte bądź razem bądź oddzielnie, co może ułatwić uczestnicze, która obciążona jest dużym kredytem, związanym z nabyciem lokalu w Ł..

Działkę (...) o powierzchni 1002 m. kw. o wartości 66.951 zł Sąd I instancji przyznał uczestnikom M. K. (1) i R. K. (1) po 1/6 części, R. S. (1) i P. S. (1) po 1/3 części, zgodnie z udziałami stron w nieruchomości, działka ta stanowi drogę dojazdową do pozostałych wydzielonych działek, w tym do działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym – wejście do budynku mieszkalnego znajduje się nie od frontu, ale od strony działki (...). Tak więc w ocenie Sądu zasadne było przyznanie tej działki wszystkim współwłaścicielom, działka ta z uwagi na swój kształt i przeznaczenie – stanowi drogę dojazdową, nie mogłaby być zbytą. Jednocześnie skoro działka (...) stanowi przedmiot współwłasności uczestników nie było zasadne obciążanie jej służebnością drogi koniecznej.

Sąd Rejonowy w Pabianicach wskazał w uzasadnieniu, iż wartość całej nieruchomości po podziale to kwota 906.232 zł, na którą składa się wartość wydzielonych lokali - 647.090 zł (214.070 zł + 221.150 zł + 211.870 zł) oraz działek – 259.142 zł (69.176 zł + 64.064 zł + 66.951 zł + 58.951 zł).

Od tak wyliczonej kwoty zdaniem Sądu Rejonowego odjąć należy nakłady poniesione przez strony w łącznej kwocie 34210 zł (nakłady R. K. 27.080 zł + nakłady P. S. 6540 zł + nakłady M. K. 950 zł), 906.232 zł – 34.210 zł = 872.022 zł.

Należne stronom udziały to 290.674 zł dla R. S. i P. S. (872.022 zł x 1/3) oraz 145.337 zł dla R. K. i M. K. (872.002 zł x 1/6).

R. S. (1) otrzymał lokal o wartości 211870 zł, działkę o wartości 58951 zł oraz udział 1/3 w działce (...) o wartości 22.317 zł (66.951 zł x 1/3), a więc składniki o łącznej wartości 293.138 zł, a jego udział to kwota 290.674 zł, a więc przyznane mu składniki przekraczają jego udział o kwotę 2464 zł.

P. S. (1) otrzymał lokal o wartości 221.150 zł oraz udział 1/3 w działce (...) o wartości 22.317 zł, łącznie składniki o wartości 243467 zł, zaś jego udział w nieruchomości wraz z rozliczeniem nakładów, które dokonał 6540 zł to łącznie kwota 297.214 zł (290.674 zł + 6540 zł), uczestnik winien więc otrzymać spłatę w wysokości 53.747 zł.

M. K. (1) otrzymała składniki o wartości 225228 zł, lokal o wartości 214070 zł oraz udział w działce (...) o wartości 11158 zł, należny jej udział to 5337 zł, zaś jej nakłady na nieruchomość to 950 zł, co daje kwotę 146287 zł, uczestniczka otrzymuje więc majątek przekraczający udział o kwotę 78941 zł.

R. K. (1) otrzymała dwie działki o wartości 69.176 zł i 64.064 zł oraz udział 1/6 w działce (...) o wartości 11.158 zł, a więc składniki o wartości 144.398 zł, należny jej udział to 172.417 zł (144.398 zł + nakład na nieruchomość 27.080 zł), uczestniczka winna więc otrzymać spłatę 28.019 zł (172.417 zł – 144.398 zł).

Sąd rozliczył nakłady, które uczestnicy ponieśli na nieruchomości, odnośnie R. K. (1) Sąd rozliczył w całości nakład poniesiony przez nią i jej byłego męża J. K. na lokal na ostatniej kondygnacji, co obligować będzie uczestniczkę do rozliczenia tegoż nakładu w ewentualnym postępowaniu o podział majątku wspólnego.

Sąd I instancji nie uwzględnił wniosku o zaliczenie połowy nakładów poczynionych przez R. i J. K. na rzecz M. K. (1), na którą to nakłady te miały zostać przelane, stwierdzić należy, iż M. K. (1) nie złożyła żadnej umowy dotyczącej przelewu tych nakładów, a nadto w sprawie o zniesienie współwłasności Sąd rozstrzyga tylko o nakładach, jakie ponieśli współwłaściciele, nie zaś posiadacze nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe rozliczenia Sąd Rejonowy zasądził na rzecz P. S. (1) tytułem spłaty od R. S. (1) kwotę 2464 zł, zaś od M. K. (1) kwotę 51.283 zł oraz od M. K. (1) na rzecz R. K. (1) kwotę 28.019 zł. ustalając termin płatności dla M. K. (1) 6 miesięcy co do kwoty 28.019 zł i 14 miesięcy co do kwoty 51.283 zł, rozłożenie w czasie tych spłat pozwoli uczestniczce zbyć bądź zamienić przyznany jej lokal wraz z udziałem w działce (...).

Sąd Rejonowy w Pabianicach podniósł również na koniec swych rozważań, iż wniosek o sprzedaż licytacyjną nie może być uwzględniony, w ocenie Sądu I instancji możliwy jest podział fizyczny nieruchomości, nie powoduje on znacznego zmniejszenia wartości nieruchomości, a tylko niemożliwość takiego podziału mogłaby skutkować orzeczeniem o licytacyjnej sprzedaży nieruchomości.

Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika również, iż aby orzec o licytacyjnej sprzedaży Sąd winien poczynić rozeznanie, czy sprzedaż ta ma w ogóle szanse powieść się. W niniejszej sprawie, jak stwierdził biegły, nieruchomość, aby mogła być sprzedana wymaga dużych zabiegów marketingowych, a nadto nieruchomość jest zamieszkała, więc nabywca nie będzie zainteresowany jej nabyciem.

Apelacje od powyższego postanowienia w ustawowym terminie złożyli: wnioskodawca R. S. (1) i uczestniczka postępowania M. K. (1).

Uczestnika postępowania M. K. (1) zaskarżyła postanowienie w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie prawa materialnego - art. 5 k.c. - wskutek uwzględnienia wniosku o zniesienie współwłasności i dokonanie podziału nieruchomości z obowiązkiem spłat, w sytuacji, gdy uwzględnienie wniosku pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego a sam wniosek stanowi nadużycie prawa podmiotowego przez wnioskodawcę, jako działanie krzywdzące uczestniczkę postępowania, która jest osobą starszą, z emerytura w kwocie 1402 zł, zamieszkującą na nieruchomości od lat 70-ch XX wieku zgodnie z ustaleniami rodziców oraz która nie będzie w stanie dokonać spłat zasądzonych przez Sąd.

Wedle skarżącej brak możliwości dokonania podziału nieruchomości w inny sposób niż zrobił to Sąd powinien prowadzić do oddalenia wniosku. Nadto zdaniem skarżącej naruszenie art. 5 k.c. polega również na nie obniżeniu, na podstawie tego przepisu, dopłaty na rzecz P. S. (1) w oparciu o wyżej wskazane okoliczności.

Skarżąca zarzuciła również naruszenie art. 509 k.c. wskutek przyjęcia, że umowa cesji wierzytelności z tytułu nakładów na majątek wspólny winna być stwierdzona pismem, co skutkowało przyjęciem, że uczestniczka postępowania nie nabyła wierzytelności z tytułu nakładów na rzecz wspólną od swojego syna J. K. i co skutkowało mylnym uwzględnieniem nakładów w wysokości zasądzonych spłat.

Ponosząc te zarzuty M. K. (1) wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności.

Wnioskodawca R. S. (1) zaskarżył postanowienie z dnia 3 stycznia 2014 roku jedynie częściowo, w zakresie pkt II ppkt 3 i 7 oraz pkt IV.

R. S. (1) zarzucił naruszenie prawa materialnego w postaci art. 5 k.c. i art. 211 k.c. poprzez dokonanie podziału nieruchomości w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy i interesem wnioskodawcy i

przyznanie działki (...) R. K. (1) pomimo, że żądanie przyznania tej działki zgłosił tylko wnioskodawca a także poprzez nie przyznanie P. S. (1) działki numer (...) i nie zasądzenie od niego na rzecz R. S. (1) spłaty.

Nadto wnioskodawca zarzucił naruszenie prawa materialnego w postaci art. 5 k.c. i art. 211 k.c. poprzez ustalenie wartości dopłaty pieniężnej przez wnioskodawcę wysokości nie uwzględniającej możliwości jej spłaty; naruszenie art. 212 §2 k.p.c. polegające na ustaleniu okres spłaty przez wnioskodawcę w terminie uniemożliwiającym spłatę przez wnioskodawcę.

Wnioskodawca zarzucił również naruszenie art. 212 §2 k.c. poprzez nie zarządzenie sprzedaży działek (...) pomimo takiej możliwości; naruszenie art. 207 i 224 k.c. poprzez nieprawidłowe rozliczenie nakładów poniesionych przez uczestników wobec braku wszystkich dowodów poniesienia tych nakładów

R. S. (1) zarzucił również naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wyniki sprawy: art. 361 k.p.c. w związku z art. 325 k.p.c. i art. 328 §2 k.p.c. poprzez odmienność zapisów postanowienia w pkt II ppkt 3 z zapisami poczynionymi na stronie 6 i 7 uzasadnienia; naruszenie art. 624 k.p.c. przez nie orzeczenie o wydaniu dotychczasowego lokalu przez J. K. i R. K. (1) na rzecz wnioskodawcy; art. 515 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie zgłoszonego dowodu z przesłuchania H. S. (1) na okoliczność nakładów wnioskodawcy na przedmiotową nieruchomość; art. 516 k.p.c. w związku z art. 328 k.p.c. przez nie wskazanie u uzasadnieniu postanowienia faktów na podstawie, których Sąd uznał, iż wnioskodawca posiada środki finansowe na spłatę dopłaty pieniężnej oraz nie wskazał przyczyn, dla których przyznał R. K. (1) działki (...) a jednocześnie nie wskazał przyczyn, dla których nie przyznał działki (...) wnioskodawcy i nie uzasadnił, dlaczego określił wnioskodawcy termin spłaty dopłaty na tylko 3 miesiące.

W końcu skarżący zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że rzeczywiście wszystkie zgłoszone przez uczestników nakłady na przedmiotową nieruchomość zostały poniesione pomimo braku pełnych dowodów na tę okoliczność.

Podnosząc te zarzuty R. S. (1) wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i przyznanie wnioskodawcy na własność działki (...) o wartości 69176 zł i lokalu mieszkalnego numer (...) oraz udziału w działce (...); nieorzecanie o spłacie kwota 2464 zł P. S. (1) przez R. S. (1) lub też przyznanie wnioskodawcy na własność lokalu numer (...) i udziału we własności w działce (...) i spłatę przez P. S. (2) kwotą 55485 zł albo też uchylenie zaskarżonego postanowienia do ponownego rozpoznania sądowni I instancji.

Odpowiedź na apelację wniosła o R. K. (1) domagając się oddalenia obydwu apelacji i zasądzenia kosztów za II instancję.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

Obydwie apelacje są w ocenie Sądu Okręgowego częściowo trafne albowiem postanowienie Sądu Rejonowego w Pabianicach zawiera nieprawidłowości.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Okręgowy w Łodzi, co do zasady, podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne.

W szczególności trafne jest ustalenie Sądu Rejonowego zawarte w uzasadnieniu orzeczenia (k. 975), iż wartość wydzielonej działki (...) wynosi 43293 zł. Ustalenie to odpowiada treści ustnej opinii biegłego J. O. wyrażonej na rozprawie w dniu 3 grudnia 2012 roku (k. 793).

Jednakże jak trafnie zauważył to skarżący wnioskodawca, mimo tego prawidłowego ustalenia faktycznego zawartego w uzasadnieniu skarżonego postanowienia, Sąd Rejonowy w Pabianicach w treści postanowienia w punkcie II 3, z nieznanego powodu przyjął inną wartość tej działki, tj. kwotę 58951 zł. Co gorsza ta nieprawidłowa wartość działki (...) była również uwzględniona w wyliczeniach Sądu Rejonowego w zakresie wartości całej nieruchomości podlegającej

podziałowi, w zakresie wartości nieruchomości, jakie przypadły poszczególnym stronom i w zakresie obliczenia niezbędnych dopłat (k. 983).

Z prawidłowego ustalenia faktycznego w zakresie wartości działki (...) Sąd Rejonowy w Pabianicach wyciągnął, więc złe wnioski. Kwestią tą Sąd Okręgowy zajmie się jednak w dalszej części uzasadnienia.

Nie budzą również wątpliwości Sądu Okręgowego w Łodzi ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w zakresie poczynienia nakładów na nieruchomość jak i ich wartości.

Co prawda ustalenia faktyczne Sądu oraz rozważania w tym zakresie są lakoniczne, ale wynika to zapewne z okoliczności, że sam fakt i rodzaj oraz wartość nakładów w toku postępowania przez Sądem I instancji nie były sporne, nie były kwestionowane przez poszczególne strony postępowania, w szczególności zarzutu nie poczynienia określonych nakładów nie zgłaszał wnioskodawca.

Tym samym Sąd Rejonowy był uprawniony przyjęć, iż nakłady na nieruchomość wspólną w zakresie deklarowanym przez poszczególnych uczestników postępowania miały miejsce (art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c.)

Wobec tego Sąd Okręgowy w Łodzi uznaje za nietrafny zgłoszony w apelacji wnioskodawcy zarzut dotyczący braku nakładów pozostałych uczestników, mimo że zdaniem wnioskodawcy niezbędne okoliczności nie zostały udowodnione.

Zasadności ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, przyjętych obecnie również przez Sąd Okręgowy w Łodzi, w zakresie nakładów nie podważa również zgłoszony przez wnioskodawcę w apelacji zarzut nieprzeprowadzenia dowodu z przesłuchania świadka H. S. (2). Zarzut ten jest przede wszystkim nieprawdziwy.

Wnioskodawca zgłosił dowód z zeznań takiego świadka (k. 63), dowód ten został przez Sąd Rejonowy w Pabianicach dopuszczony (k. 122) i przeprowadzony (k. 152). Wnioskodawca miał więc możliwość zadawania stosowanych pytań zmierzających do ustalenia jego nakładów bądź kwestionowania nakładów pozostałych stron.

W końcu za nieistotne z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy Sąd Okręgowy w Łodzi uznaje ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w zakresie wartości poszczególnych nieruchomości lokalowych przy uwzględnieniu czasu trwania życia osób zamieszkujących w lokalu.

Jak wynika to z uzasadnienia Sądu I instancji ustalenia te były czynione na wypadek zniesienia współwłasności poprzez zarządzenie sprzedania nieruchomości wspólnej stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Sąd Rejonowy przeoczył jednak, iż w takim wypadku wartość sprzedawanej nieruchomości (cena oszacowania) jest ustalana przez Komornika Sądowego (art. 942 k.p.c. w związku z art. 1066 k.p.c.).

Ustaleń faktycznych, przynajmniej częściowo, dotyczy również zarzut apelacyjny M. K. (1), sformułowany, jako obraza art. 509 k.c., dotyczący nie uwzględnienia - w tym również w ustaleniach faktycznych - nakładów na nieruchomość będącą przedmiotem postępowania poczynionych przez J. K., a które wedle twierdzeń wnioskodawczynie nabyła w drodze przelewu.

Nie wnikając w to, czy J. K. poczynił nakłady na nieruchomość oraz roszczenie z tytułu ich poczynienia przelał na M. K. (1), należy wskazać, że ustalenia faktyczne w tym zakresie są zbędne albowiem zgodnie z art. 618 §1 k.p.c. w sprawie o zniesienie współwłasności przedmiotem rozważań Sądu są tylko wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

Roszczenie osoby trzeciej, nawet takie, które w drodze cesji przeszło na jednego z współwłaścicieli nie mieści się w tej kategorii, gdyż nie jest roszczeniem współwłaściciela z tego tytułu (z tytułu jego posiadania nieruchomości i jego nakładów na tę nieruchomość).

Roszczenie osoby trzeciej z tytułu nakładów na nieruchomości winno być przedmiotem odrębnego postępowania o charakterze procesowym. Tym samym M. K. (1), nawet, jeśli jak twierdzi, nabyła określone roszczenie J. K. o zwrot nakładów winna z nim wystąpić odrębnie do Sądu ze stosownym pozwem.

Reasumując, tę część rozważań, w zakresie ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy w Łodzi stwierdza, że ustalenia te zostały poczynione poprawnie a zarzuty obydwu apelacji, które choćby pośrednio dotyczą ustaleń faktycznych są niezasadne z powodów wskazanych wyżej.

Odnosnie zarzutów apelacyjnych R. S. (1) dotyczących naruszenia prawa procesowego to część z nich została już omówiona wyżej, gdyż dotyczą one ustaleń faktycznych mających być podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w Łodzi.

Pozostają do omówienia pozostałe zarzuty wnioskodawcy o charakterze procesowym.

Słusznie wnioskodawca wskazał, że Sąd Rejonowy w Pabianicach, naruszył art. 624 k.p.c. w zakresie w jakim nie orzekł o obowiązku wydania lokalu przyznanego wnioskodawcy przez uczestniczkę postępowania R. K. (1).

Natomiast nietrafnie wskazuje wnioskodawca, iż Sąd winien również orzec o obowiązku wydania lokalu przez J. K..

Art. 624 k.p.c. wyraźnie wskazuje, że rozstrzygnięcie o obowiązku wydania nieruchomości może dotyczyć tylko pozostałych współwłaścicieli, a nie osób trzecich.

Mimo, że Sąd Rejonowy nie orzekł o obowiązku wydania lokalu przez R. K. (1), w ocenie Sądu Okręgowego w Łodzi, nie jest możliwe orzeczenie o tym na obecnym etapie.

Wnioskodawca mógł i powinien, zauważając pominięcie Sądu I instancji zareagować stosownym wnioskiem o uzupełnienie postanowienia.

Nie jest trafny zarzut wnioskodawcy, co do tego, że Sąd w uzasadnieniu nie wskazał, faktów na podstawie, których uznał, że wnioskodawca ma środki finansowe na dokonanie spłaty.

Wbrew sugestii wnioskodawcy Sąd nie ma, co do zasady, obowiązku ustalenia, czy zasądzona spłata leży w zakresie możliwości płatniczych zobowiązanego czy też nie. Wyjątkowo winien to zrobić tylko wówczas gdyby na zarzut strony lub z inicjatywy własnej rozważana taką okoliczność w ramach oceny zasad współżycia społecznego.

Tylko na marginesie należy wskazać, że w ocenie Sądu Okręgowego w Łodzi wnioskodawcę stać na dopłatę w wysokości i terminie określonym przez Sąd. Wnioskodawca sam wszczął postępowanie o zniesienie współwłasności i winien się liczyć z takim rozstrzygnięciem. Należy wskazać pewną niekonsekwencję skarżącego w tym zakresie - z jednej strony wskazuje, że nie stać go na dopłatę a z drugiej strony wnosi o przyznanie mu jeszcze cenniejszej nieruchomości - co tylko może zwiększyć dopłatę.

W ocenie Sądu Okręgowego w Łodzi nie ma potrzeby dalej rozważać tej kwestii albowiem po prawidłowym wyliczeniu dopłat w sprawie - wnioskodawca nie będzie miał obowiązku żadnej dopłaty - co zostanie wykazane w dalszej części uzasadnienia.

Trafnie skarżący wskazał, że Sąd Rejonowy w Pabianicach niewystarczająco w uzasadnianiu zaskarżonego orzeczenia wskazał, dlaczego przyznał poszczególne nieruchomości poszczególnym współwłaścicielom, w tym dlaczego nie uwzględnił żądania wnioskodawcy przyznania mu działki (...).

Jednakże braki w tym zakresie nie mogą w ocenie Sądu Okręgowego w Łodzi prowadzić do podważania zasadności rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Skuteczny zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c. może znaleźć uzasadnienie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2003 roku, IV CKN 1862/00).

W okolicznościach sprawy w ocenie Sądu Okręgowego w Łodzi można określić, jakimi motywami kierował się Sąd Rejonowy dokonując podziału nieruchomości między współwłaścicielami.

Sąd Rejonowy uznał, że najlepszym sposobem wyjścia ze współwłasności jest fizyczny podział nieruchomości. Sąd starał się przyznać poszczególnym współwłaścicielom, takie wyodrębnione nieruchomości, których wartość byłaby zbliżona do wartości udziałów we własności, tak by z uwagi na sytuację materialną stron konieczne dopłaty były najniższe z możliwych.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacji w zakresie prawa materialnego, rozważania należy rozpocząć od dalej idącej apelacji M. K. (1), która w oparciu o art. 5 k.c. kwestionuje samą zasadę zniesienia współwłasności.

Sąd Okręgowy w Łodzi nie podziela poglądu skarżącej, iż treść art. 5 k.c. w okolicznościach sprawy sprzeciwia się zniesieniu współwłasności.

Sąd podziela pogląd wyrażony przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia w zakresie, w którym Sąd ten odniósł się do treści art. 5 k.c.

Nie ma sensu powtarzać argumentacji Sądu Rejonowego, można tylko dodać dalsze okoliczności, które podważają argumentację M. K. (1).

Nie może mieć znaczenia okoliczność, że przyznany M. K. (1) lokal jest w złym stanie technicznym, albowiem do tego stanu technicznego doprowadziła go właśnie skarżąca, która tam zamieszkuje do 40 lat. Nadto niewątpliwie stan techniczny lokalu został uwzględniony również przy jego wycenie.

Podnoszone okoliczności w zakresie woli rodziców skarżącej i wnioskodawca nie są przekonujące, albowiem gdyby rodzice chcieli to mogliby doprowadzić do sytuacji, o której pisze M. K. (1), czy to przez odpowiedni testament czy darowiznę.

Wiek M. K. (1), również nie może być uznany za okoliczność szczególną, uzasadniającą przekreślenie dopuszczalności zniesienia współwłasności. Przyjmując niedopuszczalność zniesienia współwłasności z uwagi na wiek skarżącej należałoby przyjąć założenie, że zniesienie współwłasności stanie się możliwe dopiero po śmierci uczestniczki postępowania, czego z kolei może nie doczekać wnioskodawca, który również jest w zaawansowanym wieku. Wnioskodawca ma prawo korzystać ze swojej własności już teraz.

Długotrwałe zamieszkiwanie M. K. (1) również nie może prowadzić do wyłączenia zniesienia współwłasności. Skarżąca od samego początku wiedziała, że nie jest wyłącznym właścicielem nieruchomości i powinna liczyć się z tym, że prędzej czy później może dojść do sytuacji jak w niniejszej sprawie.

Rzeczywistym problemem jest natomiast niewątpliwie sytuacja dochodowa wnioskodawczyni (renta niepozwalająca na szybką dopłatę).

Nie może to jednak w ocenie Sądu Okręgowego w Łodzi prowadzić do przekreślenia żądania wnioskodawcy.

Wnioskodawca, jak to już wyżej wskazano ma prawo uzyskać korzyści ze swojej własności (ma zresztą większy udział we własności niż skarżąca) w rozsądnym terminie z uwagi na swój wiek.

Rozwiązaniem wydaje się to, co zaproponował Sąd Rejonowy - skarżąca będzie musiała zbyć otrzymaną nieruchomość za adekwatną do jej stanu cenę, dokonać odpowiednich dopłat na rzecz pozostałych byłych współwłaścicieli a za pozostałe jej pieniądze zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe.

W grę może również wchodzić odwrócony kredyt hipoteczny - czyli uzyskanie stosowanej kwoty pieniężnej na dopłaty z zachowaniem prawa zamieszkania na nieruchomości do śmierci.

Optymalne rozwiązanie, niewątpliwiej trudności z dopłatami, należy jednak do M. K. (1), a nie do Sądu.

Przytoczone przez M. K. (1) okoliczności nie uzasadniają również w ocenie Sądu Okręgowego obniżenia dopłat. Wnioskodawczyni jest w stanie uzyskać w określonym przez Sąd Rejonowy terminie stosowane środki finansowe na dopłaty.

Reasumując, Sąd Okręgowy w Łodzi, co do zasady nie podziela argumentów skarżącej M. K. (1) - Sąd Rejonowy w Pabianicach słusznie uwzględnił wniosek o zniesienie współwłasności.

Przechodząc do oceny apelacji wnioskodawcy w zakresie zarzutów prawa materialnego Sąd Okręgowy w Łodzi pragnie wskazać, że akceptuje sposób wyjścia ze współwłasności przyjęty przez Sąd Rejonowy w Pabianicach oraz podział poszczególnych nieruchomości między współwłaścicieli.

Jak już wyżej wskazano w ocenie Sądu Okręgowego w Łodzi Sąd Rejonowy w Pabianicach, mając na uwadze sytuację materialną współwłaścicieli, starał się przyznać im poszczególne nieruchomości stosownie do ich udziałów by konieczne dopłaty były jak najniższe.

Pozostali uczestnicy pozostali skarżącymi zaakceptowali podział dokonany przez Sąd Rejonowy.

Zgodnie z art. 378 §1 k.p.c. Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji.

Tym samym należy wskazać, iż biorąc pod uwagę zakres zaskarżenia wskazany w apelacji wnioskodawcy nie jest możliwa korekta przez Sąd Okręgowy w zakresie działki (...) (poprzez sprzedaż tej działki lub przyznanie jej wnioskodawcy) albowiem R. S. (1) nie zaskarżył pkt II 1. w których nieruchomość ta została przyznana na wyłączną własność R. K. (1). Części orzeczenia niezaskarżonej przez wnioskodawcę Sąd nie może zmienić na niekorzyść R. K. (1).

Z uwagi na zakres zaskarżenia nie ma również potrzeby rozważań, dlaczego Sąd Rejonowy w Pabianicach nie sprzedał działki (...) tu również wnioskodawca nie zaskarżył postanowienia Sądu w zakresie, w jakim nieruchomość ta została przyznana R. K. (1).

Skarżący kwestionuje przyzywanie na jego rzecz działki (...), ale jak już wskazano jest to konsekwencja przyjęcia przez Sąd Rejonowy koncepcji fizycznego podziału nieruchomości i dążenia do jak najszerzego uniknięcia spłat i dopłat.

Sąd Okręgowy w Łodzi, jak już wskazano, akceptuje takie rozwiązanie, jako najkorzystniejsze dla wszystkich stron.

Ewentualne złe położenie przyznanej wnioskodawcy działki skutkuje jej mniejszą wartością. Gdyby jak chce wnioskodawca Sąd I instancji otrzymał on działkę (...) to powstałby po jego stronie obowiązek dopłaty - do czego jak twierdzi skarżący nie jest gotowy z uwagi na niską emeryturę.

Nie ma również przekonujących argumentów żeby działkę (...) przyznać na rzecz P. S. (1). Takie rozwiązanie spowodowałoby tylko zwiększenie zakresu niezbędnych dopłat, sprzeczne z ideą by w jak największym zakresie współwłaściciele otrzymali nieruchomości odpowiadające ich udziałom. Nadto sytuacja materialna P. S. (2) nie jest na tyle dobra by mógł on z łatwością dokonać dopłaty stanowiącej równowartość działki (...).

Reasumując tę część rozważań Sąd Okręgowy w Łodzi stwierdza, że w oparciu o apelację wnioskodawcy nie widzi podstaw do ingerencji w wybrany sposób zniesienia współwłasności oraz w przydział poszczególnych działek na rzecz stron.

Jednakże jak wskazano na początku rozważań, wnioskodawca trafnie wskazał na rozbieżność, co do wartości działki (...) w ustaleniach faktycznych w rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego.

Dlatego też uwzględniając w części apelację R. S. (3), biorąc pod uwagę ustaloną wartość działki (...) przyznanej na rzecz wnioskodawcy, w oparciu o art. 386 §1 k.p.c. Sąd Okręgowy w Łodzi zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie II 3 poprzez ustalenie prawidłowej wartości nieruchomości.

Błędna wartość działki (...) została również uwzględniona przez Sąd Rejonowy w wyliczeniach odpowiednich dopłat.

Nieprawidłowo również zdaniem Sądu Okręgowego w Łodzi, Sąd I instancji uwzględnił w wyliczeniach nakłady na nieruchomość poczynione przez poszczególnych uczestników

Sąd Rejonowy w Pabianicach nie uwzględnił zasady, że współwłaściciel, który dokonał nakładów na przedmiot współwłasności może dochodzić zwrotu ich wartości od pozostałych współwłaścicieli - w stosunku do ich udziałów w rzeczy wspólnej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1999 roku, I CKN 928/97). W sytuacji, więc, jak w niniejszej sprawie, gdy udziały współwłaścicieli nieruchomości są różne, rozliczenie nakładów nie może polegać na prostym odjęciu nakładów poszczególnych współwłaścicieli od wartości nieruchomości, jak uczynił to Sąd Rejonowy.

Obydwa błędy Sądu Rejonowego doprowadziły to do nieprawidłowości w rozliczeniach, które Sąd Okręgowy w Łodzi, w ramach zakresu zaskarżenia (art. 378 §1 k.p.c.) jest w stanie skorygować jedynie częściowo.

Łączna wartość nieruchomości wynosi 889574 zł a nie jak wskazał to Sąd Rejonowy 906232 zł.

Równowartość udziału 1/3 [R. S., P. S.] to kwota 296524,67 zł a równowartość udziału 1/6 [M. K. i R. K.] to kwota 148262,33 zł

Wnioskodawca otrzymał nieruchomości łącznej wartości 276480 zł, co po porównaniu z wartością należnego mu udziału wskazuje, że winien otrzymać dopłatę w kwocie 20044,67 zł bez uwzględnienia nakładów, a po uwzględnieniu obowiązku zwrotu 1/3 nakładów poczynionych przez pozostałe strony tj. kwoty -11523,33 zł, winien otrzymać ostateczną dopłatę w kwocie 8521,33 zł.

P. S. (1) otrzymał nieruchomości łącznej wartości 243467 zł, co po porównaniu z wartością należnego mu udziału wskazuje, że winien otrzymać dopłatę w kwocie 53057,67 zł bez uwzględnienia nakładów, a po uwzględnieniu obowiązku zwrotu 1/3 nakładów poczynionych przez R. K. (1) i M. K. (1) oraz uwzględnieniu że winien otrzymać zwrot 2/3 poczynionych przez siebie nakładów tj. kwoty -4983,33 zł, winien otrzymać ostateczną dopłatę w kwocie 48074,33 zł.

R. K. (1) otrzymała nieruchomości łącznej wartości 144398,50 zł, co po porównaniu z wartością należnego jej udziału wskazuje, że winna otrzymać dopłatę w kwocie 3863,83 zł bez uwzględnienia nakładów, a po uwzględnieniu obowiązku zwrotu 1/6 nakładów poczynionych przez M. K. (1) i P. S. (1) oraz uwzględnieniu, że winna otrzymać zwrot 5/6 poczynionych przez siebie nakładów tj. kwoty +21318,33 zł, winna otrzymać ostateczną dopłatę w kwocie 25182,17 zł.

M. K. (1) otrzymała nieruchomości łącznej wartości 225228,50 zł, co po porównaniu z wartością należnego jej udziału wskazuje, że winna dopłacić kwotę -76966,17 zł bez uwzględnienia nakładów, a po uwzględnieniu obowiązku zwrotu 1/6 nakładów poczynionych przez R. K. (1) i P. S. (1) oraz uwzględnieniu, że winna otrzymać zwrot 5/6 poczynionych przez siebie nakładów tj. kwoty -4811,67 zł, winna ostatecznie dopłacić kwotę 81777,83 zł.

Tym samym jedynym podmiotem, która winien dokonać dopłat w niniejszej sprawie jest M. K. (1), która winna dopłacić wszystkim pozostałym współwłaścicielom - choć w różnej wysokości.

Mając to na uwadze oraz biorąc pod uwagę, że wnioskodawca otrzymał, z uwzględnieniem nakładów, mniej niż należy mu udział, a więc nie może być po jego stronie obowiązku dopłaty Sąd Okręgowy w Łodzi, na podstawie art. 386 §1 k.p.c., uwzględniając apelację uchylił zaskarżony punkt IV postanowienia Sądu Rejonowego w Pabianicach.

Natomiast biorąc pod uwagę, iż M. K. (1) zaskarżyła postanowienie Sądu Rejonowego w Pabianicach w całości, a w oparciu o art. 386 §1 k.p.c. Sąd Okręgowy w Łodzi obniżył dopłaty, jakie winna ona uiścić na rzecz R. K. (1) i P. S. (1) do właściwych kwot, wskazanych wyżej w wyliczeniach.

Mimo, że M. K. (1), wedle wyliczeń, winna również uiścić dopłatę na rzecz wnioskodawcy w kwocie 8521,33 zł korekta orzeczenia Sądu Rejonowego w tym zakresie była niemożliwa albowiem wnioskodawca w apelacji nie domagał się żadnej dopłaty od M. K. (1) i kwestionował tylko wybrane części rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

W ocenie Sądu Okręgowego w Łodzi w takiej sytuacji procesowej zasądzeniu stosowanej dopłaty od M. K. (1) na rzecz wnioskodawcy sprzeciwia się art. 384 k.p.c. w związku z art. 378 §1 k.p.c.

W pozostałej części obydwie apelacje zostały oddalone w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy w Łodzi orzekł a oparciu o art. 520 §1 k.p.c.

SSO Zofia Szcześniewicz SSO Bożena Rządzińska SSR Jarosław Janeczek