

XV C 720/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2017r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant stażysta Katarzyna Ignacek

po rozpoznaniu 8 czerwca 2017r. r. w Gdańsku

sprawy z powództwa A. L. (1) i Ł. L. (1)

przeciwko L. R. i K. K. (1)

o wydanie nieruchomości

I . nakazuje pozwanym L. R. i K. K. (1) , aby wydały na rzecz powoda A. L. (1) udział wynoszący $\frac{1}{4}$ część w prawie własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) obszaru 858m² , położonej w W. przy ulicy (...) , dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą Nr (...) – poprzez dopuszczenie do współposiadania pomieszczeń położonych w budynku , z których nie korzystają wyłącznie pozwane przez wydanie kluczy do pomieszczeń położonych na parterze (lokal użytkowy) i drugim piętrze (lokal mieszkalny) .

II. nakazuje pozwanym L. R. i K. K. (1) , aby wydały na rzecz powoda Ł. L. (1) udział wynoszący $\frac{1}{4}$ część w prawie własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) obszaru 858m² , położonej w W. przy ulicy (...) , dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą Nr (...) – poprzez dopuszczenie do współposiadania pomieszczeń położonych w budynku , z których nie korzystają wyłącznie pozwane przez wydanie kluczy do pomieszczeń położonych na parterze(lokal użytkowy) i drugim piętrze (lokal mieszkalny) .

III. zasądza od pozwanych L. R. i K. K. (1) na rzecz powoda A. L. (1) kwotę 8417 zł (osiem tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza od pozwanych L. R. i K. K. (1) na rzecz powoda Ł. L. (1) kwotę 13.617 zł (trzynaście tysięcy sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, , w pozostałej części wnioszek o zasądzenie kosztów oddala.

UZASADNIENIE

A. L. (1) pozwem przeciwko L. R. i K. K. (1) wniósł o zobowiązanie pozwanych do wydania powodowi przysługującej mu części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), ewentualnie o zobowiązanie do dopuszczenia do współposiadania wymienionej nieruchomości. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

Ł. L. (1) również wniósł pozew przeciwko L. R. i K. K. (1), w którym wniósł o zobowiązanie pozwanych do wydania powodowi przysługującej mu części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), ewentualnie o zobowiązanie do dopuszczenia do współposiadania

wymienionej nieruchomości. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według spisu kosztów.

W uzasadnieniu zarówno A. L. (1) jak i Ł. L. (1) wywiedli, że na mocy postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z 15 września 2008 r. wydanym przez Sąd Rejonowy w Gdyni, sygn. akt VII Ns 635/08 nabyli spadek po I. L. w 1/2 części każdy. Spadkodawca był współwłaścicielem w 1/2 części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi Księgę wieczystą nr (...). Pozwane zajmują przedmiotowa nieruchomość nie pozwalając z niej korzystać powodom, co w tych okolicznościach jest działaniem oczywiście bezprawnym.

Ł. L. (1) w piśmie z dnia 21 listopada 2013 r. doprecyzował żądanie pozwu i podał, że dochodzi wydania udziału wynoszącego 1/4 części nieruchomości.

A. L. (1) w piśmie datowanym na 4 kwietnia 2014 r. (k. 92) doprecyzował żądanie pozwu i wskazał, że domaga się dopuszczenia do współposiadania rzeczy poprzez umożliwienie mu niezakłóconego dostępu do korzystania z I kondygnacji (parteru) budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości, a także poprzez umożliwienie mu niezakłóconego dostępu do korzystania z jednego z garaży posadowionego na tej nieruchomości.

Pozwana K. K. (1) wniosła o oddalenie w całości - zarówno co do żądania głównego jaki ewentualnego powództwa A. L. (1) i powództwa Ł. L. (1) oraz zasądzenie od każdego z powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Wniosła również o zwieszenie każdego z postępowań (XV C 720/13- z powództwa A. L. i XV C 540/14 z powództwa Ł. L.) do momentu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy z wniosku K. K. (1) o zasiedzenie udziału o wielkości 1/2 we własności przedmiotowej nieruchomości toczącej się przed Sądem Rejonowym w Wejherowie pod sygn. akt I Ns 1490/13.

Pozwana podniosła zarzut braku czynnej legitymacji powodów, gdyż pozwana wraz z zmarłym mężem nabyli w drodze zasiedzenia z dniem 25 sierpnia 2003 r. udział w 1/2 we współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Dalej pozwana wskazała, że brak jest podstaw żądania wydana w oparciu o art. 222 § 1 k.c., gdyż może być one wytoczone przeciwko niewłaścicielowi, który faktycznie włada nieruchomością, podczas gdy pozwana jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w części 1/4 udziału.

W ocenie pozwanej brak jest również podstaw do dopuszczenia powodów do współposiadania. Od 1983 r. Z. K. (1) i pozwana mieszkali w spornej nieruchomości, ponosili koszty związane z jej utrzymaniem oraz ciężary publicznoprawne- podatek od nieruchomości. Po śmierci męża pozwana nadal zamieszkuje w nieruchomości i ponosi wszystkie związane z tym koszty i ciężary. Pozwana wraz z mężem korzystali z nieruchomości przez wiele lat i sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości był bezsporny i niekwestionowany. I. L. nie domagał się zmiany sposobu korzystania, posiadania nieruchomości. Również powodowie nie domagali się dopuszczenia do współposiadania nieruchomości. Zdaniem pozwanej dopuszczenie powodów do współposiadania godziłoby w zgodny z prawem, niekwestionowany oraz istniejący przez wiele lat zakres posiadania nieruchomości przez K. K. (1). Powodowie nie sprecyzowali w jaki sposób mieliby zostać dopuszczeni do współposiadania spornej nieruchomości.

Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut zatrzymania rzeczy do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przez powodów jej roszczeń o zwrot nakładów na przedmiotową nieruchomość w wysokości 4.434 zł od każdego z powodów stosownie do wielkości udziału. Pozwana wskazała również, że żądania pozwów są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Powodowie nie partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości, które ponosi pozwana, zamieszkująca w niej od wielu lat. Powództwa są w ocenie pozwanej sprzeczne w szczególności z zasadą słuszności, zasadą ochrony spokojnego korzystania, posiadania nieruchomości.

W dniu 17 kwietnia 2014 r. (k. 114) Sąd przychylił się do wniosku pozwanej K. K. (1) i zawiesił postępowanie w sprawie. Natomiast zawieszenie postępowania w sprawie XV C 540/13 nastąpiło w dniu 24 lipca 2014 r. Postępowania podjęto w dniu 27 października 2015 r.

Postanowieniem z dnia 27 października 2015 r. Sąd połączył sprawę sygn. akt XV C 540/14 z powództwa Ł. L. (1) ze sprawą z powództwa A. L. (1) przeciwko L. R. i K. K. (1) toczącą się pod sygn. akt XV C 720/13 celem wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygn. XV C 720/13.

W piśmie z dnia 12 stycznia 2016 r. (k. 208-210) pozwana L. R. wniosła o oddalenie obu pozwów w całości oraz obciążenie powodów kosztami postępowania. Pozwana poparła stanowisko K. K. (1).

W uzasadnieniu pozwana podkreśliła, że Z. K. (1) zapłacił całą cenę poprzednikowi prawnemu powodów za jego udział, tym samym działania powodów którzy próbują wykorzystać usprawiedliwione błędne przekonanie Z. K. (1), że kupił udział w nieruchomości, nie powinno podlegać ochronie sądowej z uwagi na brzmienie art. 5 k.c.

Pozwana K. K. (1) w związku z podniesionym zarzutem zatrzymania wskazała iż oprócz wcześniej wskazanej kwoty 4.434 zł, poniosła w latach 2011-2016 r. ciężar opłaty podatku od nieruchomości na łączną kwotę 3.846 zł, w związku z czym z tytułu poniesionych nakładów należy jej się kwota 5.395,5 zł (4.434 zł + 3.846 zł x 1/4). (Pismo, k. 336-337)

Na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2017 r. powodowie zmodyfikowali powództwo i wnieśli o dopuszczenie do współposiadania przedmiotowej nieruchomości, gdyż powodowie nigdy nie zostali wpuszczeni do nieruchomości i nie mogą z tego względu sprecyzować żądania o wydanie. Pozwana K. K. (1) przedstawiła natomiast propozycję polubownego załatwienia sprawy poprzez udostępnienie obu powodom lokalu na II piętrze, połowy powierzchni lokalu na parterze oraz garażu po prawej stronie, co nie stanowiło jednak uznania powództwa ani w całości ani w jakiegokolwiek części.

Na rozprawie w dniu 8 czerwca 2017 r. strony oświadczyły, że nie doszły do porozumienia. Ł. L. (1) wniósł o orzeczenie współposiadania poprzez wydanie wszystkich kluczy i umożliwienie dostępu do wszystkich pomieszczeń, z których nie korzysta pozwana K. K. (1). Do powyższego stanowiska przychylił się A. L. (1) i wniósł również o wydanie wszystkich kluczy umożliwiających wejście do pomieszczeń niezamieszkałych przez K. K. (1).

Pełnomocnik pozwanych podtrzymał dotychczasowe stanowisko i oświadczył, że wobec braku faktycznego władztwa L. R. nad przedmiotową nieruchomością w stosunku do niej pozew powinien być oddalony z uwagi na brak legitymacji biernej. Wskazał również, że koszty zastępstwa powinny być zasądzone zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu rozporządzenia § 8 pkt 7 ewentualnie § 10 pkt 3.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi dla nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 858 m², Księgę wieczystą nr (...).

Okoliczności bezsporne potwierdzone dowodem: informacja o treści księgi wieczystej nr (...), k. 7-18;

W dniu 25 sierpnia 1983 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w G. I. L. i Z. K. (1) zawarli w formie aktu notarialnego umowę warunkowej sprzedaży, w której I. L. zobowiązywał się sprzedać na rzecz Z. K. (1), należąca do jego majątku odrębnego 1/2 część udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w W. przy ul. (...) za cenę 1.600.000 zł. Umowę zawarto pod warunkiem nie skorzystania przez Naczelnika Miasta W. z prawa pierwokupu. Z. K. (1) uiszczył w dniu zawarcia umowy cenę zapłaty. Z dniem podpisania umowy Z. K. (1) wszedł we współposiadanie nieruchomości wspólnej, w zakresie w jakim dotychczas korzystał z niej I. L..

Przedmiotowa nieruchomość była zabudowana budynkiem zawierającym wówczas dwa mieszkania, kawiarnię i dwa garaże.

Mimo ziszczenia się warunku, strony nie zawarły umowy stanowczej przeniesienia udziału w nieruchomości wspólnej przysługującego I. L..

Okoliczności bezsporne, potwierdzone dowodem: umowa warunkowej sprzedaży z dnia 25 sierpnia 1983 r., akt notarialny Rep. A nr (...), k. 176-178;

Z. K. (1) zamieszkiwał w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości od 1983r., okresowo prowadził tam działalność gospodarczą. W dniu 24 września 1998 r. zawarł on związek małżeński z pozwaną K. K. (1).

Z. K. (1) od 1983 r., a od momentu zaślubin również pozwana K. K. (1), władali przedmiotową nieruchomością jako jej współposiadacze samoistni. Z. K. (2) do 2003 r. nabył od pozostałych współwłaścicieli 1/2 część udziału w nieruchomości. Po śmierci Z. K. (1), co nastąpiło w dniu 11 czerwca 2009 r., pozwana samodzielnie sprawuje władztwo nad nieruchomością.

Dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa, k. 110; Zeznania pozwanej K. K. (1) na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2017 r., k.389 (czas 00:08:18- 00:24:38); Zeznania świadka M. K. na rozprawie w dniu 15 listopada 2016 r., k. 309 (czas 00:06:05-00:21:37);

I. L. zmarł w dniu 14 stycznia 2008 r. Sąd Rejonowy w Gdyni postanowieniem z dnia 15 września 2008 r. wydanym w sprawie sygn. akt VII Ns 635/08 stwierdził, że spadek po zmarłym I. L. nabyli na mocy ustawy synowie: A. i Ł. L. (1) każdy w 1/2 części spadku z dobrodziejstwem inwentarza. W chwili śmierci I. L. pozostawał wpisany jako współwłaściciel dysponujący 1/2 częścią udziałów w przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 15 września 2008 r., k. 6;

A. L. (1) i Ł. L. (1) jako spadkobiercom I. L. przysługuje po 1/4 części udziału w prawie własności do nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi Księgę wieczystą nr (...). Pozostała część udziałów w prawie własności nieruchomości przysługuje L. R. i K. K. (1), każdej po 1/4 części udziałów.

Dowód: informacja o treści księgi wieczystej nr (...), k. 7-18; postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 15 września 2008 r., k. 6;

W sprawie z powództwa L. S. oraz L. R. i K. K. (1) przeciwko powodom toczyło się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku sygn. I C 1860/11 postępowanie o nakazanie złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia udziału we własności przedmiotowej nieruchomości, jednak prawomocnym wyrokiem z dnia 23 września 2013 r. Sąd oddalił powództwo.

A. L. (1) i Ł. L. (1), dopiero wówczas dopowiedzieli się, że jako spadkobiercy I. L. są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w łącznym udziale wynoszącym 1/2 część .

Dowód: akta Sądu Okręgowego w Gdańsku sygn. I C 1860/11: pozew, k. 2-3; wyrok z dnia 23 września 2013 r., k. 208; pismo dnia 14 marca 2011 r., k. 32; skarga kasacyjna, k. 211-218; potwierdzenie nadania, k. 220; Zeznania świadka M. K. na rozprawie w dniu 15 listopada 2016 r., k. 309 (czas 00:06:05-00:21:37);

Pozwana K. K. (1) złożyła do Sądu Rejonowego w Wejherowie wniosek o stwierdzenie zasiedzenia 1/2 części udziału we własności przedmiotowej nieruchomości stanowiącej własność powodów. Sprawa toczyła się pod sygn. akt I Ns 1490/13.

Postanowieniem z dnia 24 marca 2015 r. Sąd ten oddalił wniosek pozwanej. Pozwana zaskarżyła powyższe orzeczenie. Jej apelacja została oddalona przez Sąd Okręgowy w Gdańsku postanowieniem z dnia 9 października 2015 r. wydanym w sprawie sygn. akt III Ca 570/15.

Pozwana L. R. wniosła do Sądu Najwyższego skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku w sprawie sygn. akt III Ca 570/15. Skarga kasacyjna została zarejestrowana pod sygn. IV CSK 216/16, ale odmówiono przyjęcie jej do rozpoznania. (okoliczność bezsporna)

Dowód: wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, k. 106-108; postanowienie Sądu Rejonowego w Wejherowie z dnia 24 marca 2015 r. sygn. akt I Ns 1490/13 z uzasadnieniem, k. 118-124 (uprzednio akt sygn. XV C 540/14); postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 9 października 2015 r. w sprawie sygn. akt III Ca 570/15 z uzasadnieniem, k. 198-202;

Na parterze budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości znajduje się 1 lokal użytkowy o powierzchni ok. 100 m². Składa się on z: jednego pomieszczenia, kuchni, baru, sali konsumpcyjnej i szatni. Przynależy do niego podpiwniczenie, gdzie znajdują się toalety i pomieszczenia dodatkowe.

Na I i II piętrze budynku usytuowane są 2 lokale mieszkalne. Każdy z lokali mieszkalnych składa się z 3 pokoi, kuchni, spiżarki, przedpokoju, łazienki i oddzielnej toalety. Z każdego pokoju są wyjścia na taras, przy czym każda kondygnacja ma swój taras. Dla lokali mieszkalnych jest wspólna klatka schodowa.

Do każdego z mieszkań przypisana jest piwnica. Dodatkowo jest jedno wspólne pomieszczenie piwniczne, wspólna kotłownia oraz pomieszczenie na drewno i węgiel. Budynek ogrzewany jest dwoma piecami- jednym na gaz, drugim na węgiel i drzewo. W lokalu mieszkalnym na II piętrze jest oddzielne ogrzewanie piecem gazowym. Lokal użytkowy może być ogrzewany piecem gazowym ze wspólnej kotłowni.

W budynku nie ma strychu, dach jest płaski. Naokoło budynku jest trawnik. Nieruchomość jest ogrodzona. Do lokalu gastronomicznego jest osobne wejście znajdujące się od strony ulicy oraz dodatkowo jest wyjście na podwórze. Do lokali mieszkalnych wchodzi się od strony podwórza. W budynku są 2 garaże z własnym wejściem.

Dowód: Zeznania pozwanej K. K. (1) na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2017 r., k.389 (czas 00:08:18- 00:24:38); Zeznania świadka M. K. na rozprawie w dniu 15 listopada 2016 r., k. 309 (czas 00:06:05-00:21:37);

Pozwana K. K. (1) obecnie zajmuje mieszkanie na I piętrze wraz z przypisanym do niego pomieszczeniem w piwnicy. Mieszkania na II piętrze nikt nie zajmuje i pozostaje puste, nieumeblowane. Nieużywana jest również przypisana do tego lokalu część piwnicy. Pozwana K. K. (1) zajmują garaż położony po lewej stronie, drugi garaż jest wolny.

L. R. obecnie zamieszkująca i pracująca w Niemczech, podczas pobytów w spornej nieruchomości przebywa w mieszkaniu zajmowanym przez K. K. (1).

Dowód: Zeznania pozwanej K. K. (1) na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2017 r., k.389 (czas 00:08:18- 00:24:38); Zeznania świadka M. K. na rozprawie w dniu 15 listopada 2016 r., k. 309 (czas 00:06:05-00:21:37);

K. K. (1) wraz z mężem wymienili w przedmiotowej budynku okna. W 2010 r. pozwana przeprowadziła remont dachu i wentylacji oraz prace obejmujące udrożnienie kanalizacji. Pozwana wraz z mężem ponosiła również koszty utrzymania budynku w tym, co najmniej od 2006 r. ciężar opłat podatku od nieruchomości. Pozwana rozlicza się co do opłat z L. R..

Dowód: zaświadczenie, k. 111; „zamówienie –okna”, k. 179;dowód wpłaty, k. 180; pokwitowanie, k. 181; paragon, k. 182, 183, 189; faktura VAT, k. 184, 185,186,187,188;Decyzja w sprawie podatku od nieruchomości, k. 340, 342, 344, 346 potwierdzenie wpłaty, k. 341, 343, 345; Zeznania pozwanej K. K. (1) na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2017 r., k.389 (czas 00:08:18- 00:24:38);

Powodowie nie podejmowali prób kontaktu z pozwanymi w celu obejrzenia przedmiotowej nieruchomości, ale wobec złożenia wniosku o zasiedzenie przypadającego im udziału we współwłasności, wytoczyli powództwa o wydanie przez dopuszczenie współposiadania w celu przerwania terminu zasiedzenia.

Dowód: Zeznania pozwanej K. K. (1) na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2017 r., k.389 (czas 00:08:18- 00:24:38);

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez strony niniejszego postępowania, w szczególności wnioskując w oparciu o dokumenty urzędowe i prywatne, bądź ich kopie, w tym te zawarte w aktach Sądu Okręgowego w Gdańsku sygn. I C 1860/11, a nadto o zeznania świadka M. K. oraz pozwanej K. K. (1).

Do rekonstrukcji stanu faktycznego posłużyły Sądowi dokumenty prywatne i urzędowe złożone przez obie strony postępowania. Dokumenty prywatne Sąd ocenił na podstawie art. 245 k.p.c. natomiast dokumenty urzędowe w oparciu o art. 244§1 k.p.c. Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować ich prawdziwość, czy autentyczność, nadto strony postępowania reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników również nie zgłaszały takich zarzutów. Dokumenty urzędowe w postaci przede wszystkim orzeczeń Sądów w innych sprawach toczących się między stronami niniejszego postępowania pozwoliły ustalić okoliczności dotyczące sytuacji prawnej przedmiotowej nieruchomości. Decyzję organów skarbowych dotyczące wysokości podatku od nieruchomości, stanowiły podstawę ustaleń co do osób, ponoszących ciężar tych opłat. Istotnym dowodem okazała się również informacja dotycząca treści księgi wieczystej nr (...) oraz dokument prywatny w postaci umowy warunkowej sprzedaży. Dokumenty prywatne w postaci faktur, paragonów, potwierdzeń wpłaty stanowiły podstawę ustaleń co do terminów i samego faktu ponoszenia przez pozwaną K. K. (1) i jej zmarłego męża nakładów, ciężarów i kosztów utrzymania przedmiotowej nieruchomości.

Ustalając stan faktyczny Sąd posłużył się również zeznaniami świadka M. K., którym dał wiarę w całości. Twierdzenia świadka korespondowały z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności z zeznaniami pozwanej K. K. (1). Zeznania tego świadka pozwoliły na ustalenie terminu objęcia przez Z. K. (1) w posiadanie udziału w 1/2 części przedmiotowej nieruchomości od I. L. oraz faktu sprawowania władztwa w tym przedmiocie najpierw przez Z. K. (1), a następnie również przez jego żonę K. K. (1). Sąd miał na uwadze, że źródłem twierdzeń świadka co do okoliczności zawarcia umowy warunkowej sprzedaży, jak również jej postanowień były informacje przekazywane przez Z. K. (1), dlatego też świadek nie posiadał szczegółowej wiedzy w tym zakresie.

Sąd na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2017 r. dopuścił dowód z przesłuchania stron ograniczając przesłuchanie pozwanej K. K. (1). Jednocześnie Sąd odstąpił od przesłuchania pozwanej L. R., w związku z cofnięciem przez nią oraz pozwaną K. K. (1) wniosków dowodowych w tym przedmiocie.(k. 329,336)

Zeznania pozwanej K. K. (1) stanowiły podstawę ustaleń Sądu w szczególności co do rozkładu pomieszczeń wewnątrz budynku przy ul. (...) i aktualnego sposobu korzystania przez pozwane z tej nieruchomości. W ocenie Sądu zeznania te polegały na prawdzie, korespondowały z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym, dlatego też Sąd w całości przyznał im walor wiarygodności.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powodowie Ł. i A. L. (1) jako współwłaściciele nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., domagali się od pozwanych L. R. oraz K. K. (1) wydania poprzez dopuszczenie do współposiadania przedmiotowej nieruchomości, wydania wszystkich kluczy i umożliwienia dostępu do wszystkich pomieszczeń w przedmiotowej nieruchomości, z których nie korzysta wyłącznie pozwana K. K. (1).

Pozwane natomiast wnosiły o oddalenie powództwa w całości, podnosząc przy tym, zarzut braku legitymacji czynnej powodów. Zarzut ten w toku postępowania, na skutek oddalenia wniosku pozwanej K. K. (1) o zasiedzenie udziału w nieruchomości przysługującego powodom- okazał się nieaktualny.

Następnie pozwane wskazywały, że brak jest podstaw żądania wydania w oparciu o art. 222 § 1 k.c., gdyż może być one wytoczone przeciwko niewłaścicielowi, który faktycznie włada nieruchomością, podczas gdy pozwane są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w 1/4 udziału każda.

W ocenie pozwanych brak było także podstaw do dopuszczenia powodów do współposiadania, gdyż godziłoby to w zgodny z prawem, niekwestionowany oraz istniejący przez wiele lat zakres posiadania nieruchomości przez K. K. (1). Pozwane z tych względów podnosiły również, że żądania powodów są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w szczególności z zasadą słuszności, zasadą ochrony spokojnego korzystania, posiadania nieruchomości.

Pozwana L. R. wskazywała, że wobec braku faktycznego władztwa nad przedmiotową nieruchomością w stosunku do niej pozew powinien być oddalony z uwagi na brak legitymacji biernej. Natomiast pozwana K. K. (1) z ostrożności procesowej podniosła zarzut zatrzymania rzeczy do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przez powodów jej roszczeń o zwrot nakładów na przedmiotową nieruchomość w wysokości 5. 395,5 zł od każdego z powodów stosownie do wielkości udziału.

Zasadniczą podstawę prawną roszczenia powoda stanowiły przepisy art.206 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c.

W myśl przepisu 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. Jak wynika z treści cytowanego przepisu każdy współwłaściciel jest uprawniony do bezpośredniego posiadania całej rzeczy wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami, a granicą jego uprawnień są takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli, przy czym uprawnienie to nie jest w żaden sposób uzależnione od wielkości udziału we współwłasności. (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 11 lipca 2012 r. V ACa 478/12, Legalis nr 754450)

Wykonywanie własności rzeczy wspólnej podlega nie tylko ogólnym ograniczeniom co do treści i wykonywania własności, ale ponadto ograniczeniom wynikającym z konieczności respektowania praw pozostałych współwłaścicieli. "Współposiadanie" oznacza łączne władanie do niepodzielnej ręki (pro indiviso). Polega ono na wykonywaniu władztwa faktycznego nad rzeczą przez kilka osób, jak to czynią współwłaściciele w częściach ułamkowych, a więc w sytuacji, w której każdy z nich uważa się – i daje temu wyraz – za takiego współwłaściciela rzeczy (uchwała Sadu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, Biul.SN 2013/3/8, Legalis nr 599644).

Do współwłasności jako postaci własności mają odpowiednie zastosowanie środki jej ochrony. Takim środkiem jest przede wszystkim roszczenie windykacyjne z art. 222 § 1 k.c., stosownie do którego, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Roszczenie windykacyjne (rei vindicatio) zwane też roszczeniem wydobywczym, określane jest także jako roszczenie „nieposiadającego właściciela” przeciw „posiadającemu nie właścicielowi” wskazuje, że - w zasadzie - legitymowany czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowaną biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego. Takie roszczenie może być zatem stosowane również przez współwłaścicieli przeciw osobie trzeciej, ale także wobec współwłaściciela, który włada rzeczą w sposób uniemożliwiający korzystanie i posiadanie innemu współwłaścicielowi.

W sprawie o dopuszczenie do współposiadania pozwany współwłaściciel, który korzysta z rzeczy w sposób wykluczający współposiadanie jej przez powoda, nie może bronić się skutecznie zarzutem przysługiwania mu, zgodnie z art. 206 KC, własnego uprawnienia do posiadania całej rzeczy, jego bowiem posiadanie w zakresie, w jakim on nie respektuje uprawnienia każdego z pozostałych współwłaścicieli do takiego samego posiadania, jest w świetle art. 206 KC posiadaniem nieuprawnionym. (Kodeks cywilny. Komentarz, art. 206, red. dr hab. Konrad Osajda, wyd. 15, 2017, Legalis) Bezprawnym jest więc działanie współwłaściciela w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wykluczający posiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli, naruszając ich uprawnienie wynikające ze współwłasności. (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, Nr 3, poz. 37).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy, koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest:

1. status współwłaściciela przysługujący powodom,
2. fakt, że nie władają oni swoją rzeczą oraz, że
3. rzeczą włada z przekroczeniem z art. 206 k.c. inny współwłaściciel.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż powodowie jako spadkobiercy I. L. w częściach równych w drodze spadkobrania nabyli należącą do niego 1/2 część udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, ujawnioną w treści księgi wieczystej nr (...). Jednak powodowie dopiero po wytoczeniu przeciwko nim powództwa w sprawie I C 1860/11 powzięli wiadomość o przysługującym im prawie, zatem nigdy wcześniej nie wykonywali swojego prawa współwłasności nieruchomości. Następnie wykonanie tego prawa było utrudnione działaniami pozwanych zmierzającym do pozbawienia powodów przysługujących im praw do 1/2 części udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości przez jego zasiedzenie.

Pozwane L. R. oraz K. K. (1), ujawnione są w księdze wieczystej jako właścicielki 1/4 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości każda. Jak wynika z zebranego materiału dowodowego pozwana K. K. (1), co najmniej od 1998 r. była samoistnym współposiadaczem przedmiotowej nieruchomości, a z chwilą śmierci męża nabyła przysługującą mu 1/4 części udziałów w prawie własności. Od wielu lat pozwana ponosi koszty i ciężary związane utrzymaniem nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności. Natomiast pozwana L. R. przebywa okresowo w przedmiotowej nieruchomości oraz ponosi część kosztów jej utrzymania, co zeznała pozwana K. K. (1).

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że zarówno K. K. (1) jak i L. R. posiadały legitymację bierną do udziału w sprawie, także legitymacja czynna powodów nie budziła wątpliwości Sądu.

W ocenie Sądu pozwana L. R., mimo zgłoszenia w toku niniejszego postępowania zarzutu braku po jej stronie legitymacji biernej, nie wykazała, jakoby nie posiadała i nie korzystała ze swojego prawa. Sam fakt przebywania przez pozwaną za granicą w ocenie Sądu nie pozbawia jej przymiotu posiadania i korzystania z prawa współwłasności do tejże nieruchomości. Pozwana R. aktywnie uczestniczy w postępowaniach wytaczanych przeciwko powodom w związku z przysługującym im prawem we współwłasności nieruchomości. Ponadto pozwana nie przedstawiła na tę okoliczność żadnych dowodów, nie została również przesłuchana w charakterze strony ponieważ zrezygnowała z tego dowodu. Zdaniem Sądu L. R. nie sprostowała w tym zakresie ciężarowi dowodu w rozumieniu art. 6 k.c.

Z powyższych rozważań wynika, że strona pozwana nietrafnie kwestionowała podstawę prawną powództwa wynikającą z art. 222 § 1 k.c., gdyż powodom jako współwłaścicielom przedmiotowej nieruchomości, którzy jednocześnie faktycznie jej nie posiadają i z niej nie korzystają, przysługuje wobec pozwanych jako współwłaścielek roszczenie windykacyjne.

Nie dopuszczalnym i sprzecznym z treścią art. 206 k.c. było również czynienie przez pozwane zarzutu, że dopuszczenie powodów do współposiadania godziłoby w istniejący przez wiele lat zakres posiadania nieruchomości przez K. K. (1). Istotą współwłasności jak już wspomniano są współposiadanie i współkorzystanie z całości rzeczy wspólnej. Zauważa Sąd, że pozwane nie dopuściły dobrowolnie powodów do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości ograniczając możliwość wykonywania przez powodów przysługującego im prawa współwłasności. Znajdowało to przede wszystkim wyraz w wytaczanych przez nie postępowaniach o złożenie oświadczenia woli o przeniesienie własności, jak i w sprawie o zasiedzenie z inicjatywy pozwanej K. K. (1).

Pozwane zarzuciły także, że żądania pozwów są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w szczególności z zasadą słuszności, zasadą ochrony spokojnego korzystania, posiadania nieruchomości. W związku z tym domagały się oddalenia powództwa ze względu na treść art. 5 k.c. zgodnie, z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który

by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Pozwane wskazywały przy tym, że powodowie sami przyznali, że wnieśli niniejsze powództwo na krótko przed upływem 30-letniego terminu do zasiedzenia nieruchomości przez pozwaną K. K. (1), w celu jego przerwania.

W tej kwestii Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 2 czerwca 2011 r., (I CSK 520/10, Legalis nr 454834), że nie może mieć znaczenia dla wykonywania uprawnień wynikających z prawa własności, czy właściciel kieruje roszczeniem windykacyjne pierwszego możliwego dnia, czy też czyni to w innym czasie, a nawet ostatniego dnia przed upływem terminu zasiedzenia. Za właściwy należy uznać każdy z takich dni i oceniając zachowanie właściciela nie powinno mieć istotnego znaczenia, w jakiej chwili postanowił wnieść przeciwko posiadaczowi o wydanie rzeczy. Takie zachowanie powodów nie może być uznawane za nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury, w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 KC, stosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyr. Sądu Najwyższego z dnia 22.11.1994 r., II CRN 127/94, Legalis, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 listopada 2012 r., I ACa 1065/12, Legalis nr 721927; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 października 2012 r., I ACa 215/12, Legalis nr 730798). W związku z powyższym jedynie nadzwyczajne okoliczności uzasadnią zastosowanie przy powództwie windykacyjnym konstrukcji nadużycia prawa, co wiąże się z silną ochroną prawo własności.

Sąd badając czy na gruncie niniejszej sprawy zaistniały owe nadzwyczajne okoliczności kierował się stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 29 stycznia 2008 r. (IV CSK 417/07, Legalis nr 159580,) w którym wskazywano, że w razie powołania się przez pozwanego na zarzut nadużycia przez windykującego właściciela prawa podmiotowego, na sądzie powszechnym spoczywa obowiązek ważenia dwóch, skonfliktowanych wartości: ochrony własności, a przeciwko niemu - np. ochrony słabszej strony czy też zapewnienia warunków życiowych rodzinie. Bardzo trudno jest wskazać tak dobre racje, aby mogło dojść do przekreślenia osadzonych głęboko w aksjologii konstytucyjnej względów, nakazujących sądowi, jako organowi władzy publicznej, uszanować własność będącą fundamentem całego porządku prawnego Rzeczypospolitej Polskiej (art. 20, 21 i 64 Konstytucji).

W ocenie Sądu okoliczności podnoszone przez pozwane nie zasługiwały na uwzględnienie. Sam fakt niezakłóconego przez wiele lat posiadania nieruchomości przez K. K. (1) oraz ponoszenia przez nią związanych z tym kosztów i ciężarów, jak również nie kwestionowanie takiego stanu rzeczy przez I. L., nie stanowi wystarczającej przesłanki, aby zastosować art. 5 k.c. Nie jest również taką przesłanką niedopełnienie formalności po zawarciu umowy warunkowej sprzedaży z dnia 25 sierpnia 1983 r., kiedy to mimo przejścia posiadania, zapłaty ceny i ziszczenia się warunku, nie doszło do przeniesienia prawa własności na Z. K. (1). W związku z tym, od czasu zawarcia umowy warunkowej Z. K. (1) był jedynie posiadaczem samoistnym 1/2 części udziału w prawie własności do nieruchomości należącej do I. L.. Dlatego uznać należy, że zakres posiadania Z. K. (1), a następnie pozwanej K. K. (1) oraz pozwanej L. R. jako jego spadkobierczyń, przekraczał z naruszeniem art. 206 k.c. zakres przysługującego im prawa współwłasności nieruchomości. Sąd stanął na stanowisku, że powodowie wytaczając powództwa o dopuszczenie do współposiadania nie działali w związku z nadużyciem przysługującego im prawa. Co więcej, to pozbawienie powodów prawa do współposiadania nieruchomości z tego względu, że dotychczas z niego nie korzystali w związku z niewiedzą co do istnienia przysługującego im prawa, stanowiłoby w istocie naruszenie zasady słuszności.

Dopuszczenie powodów do współposiadania nieruchomości nie wpłynie na dotychczasowy zakres współposiadania i korzystania z nieruchomości przez obie pozwane, gdyż część nieruchomości obejmująca lokal użytkowy na parterze i lokal mieszkalny na II piętrze nie jest przez nie wykorzystywana (lokale są puste) Zatem w tym zakresie powodowie mogą realizować swoje prawo.

Pozwana K. K. (1) podniosła w odpowiedzi na pozew zarzut zatrzymania, który sprowadza się do prawa zatrzymania rzeczy aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej (art. 461 k.c.) wskazując, że poniosła nakłady w związku z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości oraz uiszczala opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, dlatego też powodowie winni jej zwrócić stosownie do posiadanych udziałów w nieruchomości kwoty po 5.395,50 zł.

Sąd nie uwzględnił zarzutu zatrzymania, w związku z czym nie badał wysokości poniesionych przez pozwaną nakładów. Sąd rozważając zasadność zarzutu zatrzymania miał na uwadze, że treść przepisu art. 461 § 1 k.c. odnosi się do wydania cudzej rzeczy przez zobowiązanego. Natomiast na gruncie niniejszej sprawy ta przesłanka nie została spełniona, gdyż pozwane zostały zobowiązane do wydania powodom udziałów wynoszących po 1/4 części w prawie własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) obszaru 858m², położonej w W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą Nr (...) – poprzez dopuszczenie do współposiadania pomieszczeń położonych w budynku, z których nie korzystają wyłącznie pozwane przez wydanie kluczy do pomieszczeń położonych na parterze (lokal użytkowy) i drugim piętrze (lokal mieszkalny). Strona pozwana nie została pozbawiona władztwa nad rzeczą, posiadania i korzystania z niej, a jedynie została zobowiązana do dopuszczenia powodów do współposiadania, przy czym pozwane nie dopuściły powodów dobrowolnie do współposiadania przedmiotowej nieruchomości, dlatego też zarzut ten był bezpodstawny.

Sąd, w związku z brakiem pozbawienia pozwanych władztwa nad rzeczą, nie był uprawniony do dokonywania rozliczeń nakładów na rzeczy wspólnej, a tym samym zarzut zatrzymania okazał się bezzasadny. Sąd stwierdził, że wzajemne roszczenia finansowe stron, w tym rozliczenie nakładów na przedmiotową nieruchomość, powinno być rozpoznane łącznie z wnioskiem o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, którego wniesienie deklarowali w czasie trwania postępowania powodowie.

Zgodnie z przepisem art. 321 § 1 k.p.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Niemniej jednak orzeczenie musi być wykonalne i nadawać się do egzekucji. Powodowie natomiast domagali się w niniejszym postępowaniu, aby dopuścić ich do współposiadania poprzez wydanie kluczy i umożliwienie dostępu do wszystkich pomieszczeń, z których nie korzysta wyłącznie pozwana K. K. (1). Dlatego też Sąd, w pkt. I i II sentencji wyroku uściślił zakres w jakim pozwane winny dopuścić powodów do współposiadania poprzez wydanie kluczy do pomieszczeń położonych na parterze (lokal użytkowy) i drugim piętrze (lokal mieszkalny), z których nie korzystają wyłącznie pozwane. Zakres swojego posiadania szczegółowo określiła pozwana K. K. (1) w swych zeznaniach.

Mając na uwadze powyższe, na mocy art. 206 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c., Sąd orzekł jak w pkt. I i II sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. III i IV wyroku zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c.

Sąd zasądził solidarnie od pozwanych K. K. (1) i L. R. na rzecz A. L. (1) kwotę 8.417 zł na którą składała się opłata od pozwu uiszczona przez powoda w kwocie 1.200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.217 zł ustalone w oparciu o § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013.461 z późn. zm.).

Na rzecz powoda Ł. L. (1) Sąd zasądził solidarnie od pozwanych K. K. (1) i L. R. kwotę 13.617zł. Powyższą kwotę Sąd ustalił częściowo w oparciu o złożony przez powoda spis kosztów. Sąd uznał za wypełni uzasadnione i poniesione koszty z tytułu uiszczonej opłaty od pozwu w kwocie 6.250, koszty dojazdu pełnomocnika do sądu w wysokości 150 zł oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sąd nie uwzględnił przy tym żądanej przez powoda Ł. L. (1) wysokości wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 14.400 zł uznając je za oczywiście zawyżone. W tym zakresie, przy uwzględnieniu stopnia i rodzaju zawilości sporu oraz

nakładu pracy pełnomocnika, opierając się o § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j Dz. U. z 2013.461 z późn. zm.) uznał Sąd za zasadne przyznanie wynagrodzenia pełnomocnika w stopniu nie większym niż stawka minimalna, tj. w kwocie 7.200 zł.

Należy zaznaczyć, że przyznano powodom zwrot kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 6 powoływanego wyżej rozporządzenia ustalonych w oparciu o wysokość wskazanej przez powodów wartości przedmiotu sporu, którą określili na 250.000 zł każdy, jako wartość $\frac{1}{4}$ udziału we własności nieruchomości.

Sąd stwierdza, że strona powodowa określiła wartość przedmiotu sporu w oparciu o przepis art. 19 § 1 k.p.c., podczas gdy do tego rodzaju spraw miał zastosowanie art. 23² k.p.c. zgodnie, z którym w sprawach o wydanie nieruchomości posiadanej bez tytułu prawnego lub na podstawie tytułu innego niż najem lub dzierżawa wartość przedmiotu sporu oblicza się przyjmując, stosownie do rodzaju nieruchomości i sposobu korzystania z niej, podaną przez powoda sumę odpowiadającą trzymiesięcznemu czynszowi najmu lub dzierżawy należnemu od danego rodzaju nieruchomości. Na powyższy przepis uwagę zwrócił pełnomocnik pozwanych dopiero podczas przed zamknięciem rozprawy w dniu 8 czerwca 2017 r. w trakcie mowy końcowej, wnosząc o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego na podstawie § 8 pkt. 7 ewentualnie § 10 pkt. 3 powołanego rozporządzenia. Przy czym strona pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie zgłosiła w odpowiedzi na pozew zarzutu na podstawie art. 25 § 2 k.p.c. Natomiast powodowie, także reprezentowani przed sądem przez profesjonalnych pełnomocników, niewłaściwie określając wartość przedmiotu sporu musieli uiścić wyższe opłaty od pozwu, które zostały wyliczone dla każdego z nich na 12.500 zł. W związku z tym powodowie ubiegali się o zwolnienie od ponoszenia kosztów sądowych, ale wnioski te zostały uwzględnione jedynie w części.

Kwestia nieprawidłowego określenia wartości przedmiotu sporu nie była podnoszona przez którąkolwiek ze stron w toku postępowania. Również żadna ze stron nie wskazała i nie złożyła jakichkolwiek wyliczeń czy dokumentów na określenie potencjalnej wysokości czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości, w oparciu o które Sąd mógłby określić wysokość kosztów zastępstwa procesowego. Tym samym Sąd nie mógł określić wartości kosztów zastępstwa procesowego w oparciu o przepis § 10 pkt. 3 powoływanego rozporządzenia. Ze względu na przedmiot sprawy – powództwo o wydanie nieruchomości, Sąd nie mógł zastosować odpowiednio również przepisów stosowanych w sprawach o korzystanie z rzeczy wspólnej lub zarządu rzeczą wspólną.

Sąd nie ma obowiązku z urzędu badać w każdej sprawie wartości przedmiotu sporu wskazanej przez powoda, tym bardziej, kiedy pozew został sporządzony przez profesjonalnego pełnomocnika. Również Sąd Apelacyjny rozpatrujący zażalenie Ł. L. (1) na postanowienie w przedmiocie oddalenia wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych nie zwrócił uwagi na błędne określenie wartości przedmiotu sporu, a tym samym zawyżenie wysokości opłaty od pozwu.

Istotnym jest, że zbadanie przez Sąd wartości przedmiotu sprawy jest ograniczone czasowo i może być dokonane jedynie do momentu zawisłości sporu, tj. do czasu doręczenia odpisu pozwu stronie pozwanej, która z kolei może i powinna zgłosić stosowny zarzut zgodnie z § 2 art.25 k.p.c. Sąd zatem na ostatniej rozprawie nie mógł dokonać weryfikacji wartości przedmiotu sporu, przyjął zatem jako podstawę do określenia kosztów zastępstwa procesowego wartość 250.000 zł wskazaną w pozwach.

W związku z powyższym, na mocy przytoczonych przepisów, Sąd orzekł o kosztach procesu w pkt. III i IV sentencji wyroku.