

Sygn. akt: I Ns 516/16

POSTANOWIENIE

Dnia 7 stycznia 2020 r.

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący sędzia Anna Wołujewicz

Protokolant pracownik biurowy Roksana Rużyło

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2019 r. w Człuchowie

na rozprawie

sprawy

z wniosku M. J.

z udziałem T. W. (1), B. K., Z. K., S. K., E. W., A. W., J. K., I. G.

o zniesienie współwłasności i dział spadku po M. W.

postanawia:

1. ustalić, że przedmiotem współwłasności jest nieruchomość położona w C. przy ul. (...), składająca się z działki zabudowanej nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), przysługująca M. J. w udziale wynoszącym 68/80, T. W. (1) w udziale wynoszącym 6/80 oraz B. K., Z. K., S. K., J. K. w udziałach wynoszących po 6/320,
2. ustalić, że wartość nieruchomości opisanej w pkt 1 wynosi 276.000 złotych (słownie: dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych),
3. ustalić, że w skład spadku po M. W., którego nabycie stwierdzono prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 23 czerwca 1982 r. wydanym w sprawie I Ns 82/82, wchodzi udział wynoszący 1/2 (jedna druga) w nieruchomości, działce zabudowanej nr (...), położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą kw nr SL1Z/00011335,
4. ustalić, że wartość spadku opisanego w pkt 1 wynosi 130.000 (sto trzydzieści tysięcy złotych),
5. dokonać działu spadku po M. W. i zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt 1 w ten sposób, że nieruchomość przyznać na wyłączną własność M. J.,
6. zasądzić od wnioskodawcy M. J. na rzecz uczestników postępowania:
 - a) T. W. (1), tytułem spłaty kwotę 19.500 zł (dziewiętnaście tysięcy pięćset złotych) płatną w terminie 8 m-cy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia,
 - b) B. K., tytułem spłaty kwotę 4.875 zł (cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych) płatną w terminie 8 m-cy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia,

c) Z. K., tytułem spłaty kwotę 4.875 zł (cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych) płatną w terminie 8 m-cy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia,

d) S. K., tytułem spłaty kwotę 4.875 zł (cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych) płatną w terminie 8 m-cy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia,

e) J. K., tytułem spłaty kwotę 4.875 zł (cztery tysiące osiemset siedemdziesiąt pięć złotych) płatną w terminie 8 m-cy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia,

wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wysokości 7% w przypadku nieterminowej zapłaty, a w razie zmiany odsetek ustawowych za opóźnienie z tymi odsetkami,

7. zasądzić od uczestnika postępowania Z. K. na rzecz uczestnika postępowania B. K. kwotę 92,57 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

8. zasądzić od uczestnika postępowania S. K. na rzecz uczestnika postępowania B. K. kwotę 92,57 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

9. zasądzić od uczestnika postępowania J. K. na rzecz uczestnika postępowania B. K. kwotę 92,57 zł (słownie: dziewięćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

10. zasądzić od wnioskodawczynie M. J. na rzecz uczestnika postępowania B. K. kwotę 629,72 zł (słownie: sześćset dwadzieścia dziewięć złotych siedemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

11. zasądzić od wnioskodawczynie M. J. na rzecz uczestnika postępowania T. W. (1) kwotę 629,72 zł (słownie: sześćset dwadzieścia dziewięć złotych siedemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

12. nakazać ściągnąć od wnioskodawczynie M. J. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Człuchowie kwotę 2.937,10 zł (dwa tysiące dziewięćset trzydzieści siedem złotych dziesięć groszy) tytułem nieopłaconych kosztów postępowania.

Sygn. akt I Ns 516/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie M. J. wniosła o zniesienie współwłasności i rozliczenie nakładów na nieruchomości, która położona jest w C. przy ul. (...), składającej się z działki zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) o wartości 265.000 zł., której współwłaścicielami są wnioskodawczynie w 68/80 oraz uczestnik postępowania T. W. (1) w wysokości 6/80 oraz pozostali uczestnicy w wysokości 1/4 z 6/80 w ten sposób, że wnioskodawczynie stanie się wyłączną właścicielką nieruchomości z obowiązkiem spłaty uczestników proporcjonalnie do wartości ich udziałów. Wniosła również o ustalenie, że dokonała nakładów w wysokości 65.000 zł.

W uzasadnieniu wniosku wyjaśniła, że przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność jej oraz uczestników postępowania T. W. (1), B. K., Z. K., S. K., J. K.. Podkreśliła że podjęła próbę polubownego zniesienia współwłasności, ale bezskutecznie.

W piśmie procesowym z dnia 10 grudnia 2016 r. (k. 45) uczestnik postępowania T. W. (1) podnosił, że wartość przedmiotowej nieruchomości ma być oszacowana przez biegłego ponieważ według niego wskazana wartość jest zaniżona. Zażądał również zapłaty gotówką bądź częściowo gotówką a częściowo z zabezpieczeniem hipotecznym. Podkreślił, że nie zgadza się na rozliczenie jakichkolwiek nakładów, które poniosła wnioskodawczynie na przedmiotową nieruchomość, ponieważ naruszyła ona prawa do korzystania z rzeczy pozostałych współwłaścicieli. Zażądał także zapłaty po 100 zł. za każdy miesiąc od dnia 24 grudnia 2003 r. W uzasadnieniu wskazał, że od 34 lat nie korzysta z tej nieruchomości ponieważ matka jego przyrodniej siostry tj wnioskodawczynie M. J. intrygami doprowadziła do

tego, że musiał uciekać do babci. Obwinił matkę wnioskodawczyni ze doprowadzenia do rozbicia struktur rodziny i uniemożliwienia ona wspólne zamieszkiwanie. Zarzucił również wnioskodawczyni M. J., że nie powiadomiła ona pozostałych współwłaścicieli, że chce robić jakieś remonty, nie pytała o zgodę, nie poinformowała, że została współwłaścicielką, a także nie pozwoliła na korzystanie z nieruchomości pozostałym współwłaścicielom. Według uczestnika wnioskodawczyni działała samowolnie za plecami pozostałych współwłaścicieli. Stwierdził, że żąda czynszu za 13 lat, ponieważ tak jest sprawiedliwie.

Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2017 r. wszyscy uczestnicy postępowania zgodzili się na przejęcie nieruchomości przez wnioskodawczynię z obowiązkiem spłaty. Uczestnik postępowania T. W. (1) podtrzymał stanowisko, że nie zgadza się z wartością nieruchomości wskazaną we wniosku, jego zdaniem wartość wynosi 320.000 zł. Również uczestnik postępowania B. K. nie zgodził się z wartością, według niego nieruchomość jest warta 350.000 zł. Z oszacowaniem nieruchomości, które było wskazane we wniosku, nie zgodzili się również uczestnicy postępowania Z. K., J. K., według których nieruchomość jest warta 400.000 zł, natomiast według uczestnika postępowania S. K. 300.000 - 350.000 zł.

W piśmie procesowym z dnia 16 maja 2017 r. (k. 134) pełnomocnik wnioskodawczyni wskazał, że na przedmiotową nieruchomość zostały poniesione nakłady konieczne polegające na przeprowadzeniu m.in. generalnego remontu łazienki na parterze budynku, plac dekarско-blacharskich, prac elektrycznych, uporządkowaniu podwórka i położeniu kostki, wymianie okien i drzwi, położeniu paneli podłogowych, wykonaniu ogrodzenia o łącznej wartości 65.548,06 zł. Pełnomocnik wskazał, że przedmiotowa kwota stanowi sumę kwot wyszczególnionych rachunkami załączonymi do wniosku inicjującego niniejsze postępowanie. Pełnomocnik wyjaśnił, że zgodnie z art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów, w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Zatem wartość poniesionych przez wnioskodawczynię nakładów powinna być zwrócona przez pozostałych współspadkobierców w takim stosunku w jakim mają udziały w nieruchomości.

W piśmie procesowym, z dnia 19 lipca 2017 r. (k. 147) uczestnik postępowania T. W. (1) doprecyzował, że domaga się od wnioskodawczyni 12.000 zł. z tytułu korzystania przez nią, jako współwłaściciela ponad swój udział, odszkodowania za bezumowne korzystanie z jego udziału przez ostatnie 10 lat. Wyliczył, że domaga się stosownie do swojego udziału wynoszącego 6/80 części tj 100 zł za każdy miesiąc. Nadmienił również, że wnioskodawczyni na stałe mieszka w Niemczech i wynajmuje przedmiotową nieruchomość swojej matce R. W. i nie dzieli się z pozostałymi współwłaścicielami. Podkreślił także że wnioskodawczyni robiła wszystkie remonty samowolnie bez informowania pozostałych współwłaścicieli, niezgodnie z treścią art. 199 k.c. Ponadto podtrzymał stanowisko, że M. J. nie pozwoliła korzystać z przedmiotowej nieruchomości, założyła podwójny, nowy płot, aby nie mógł on wejść i korzystać z jego udziałów, a wcześniejszy drewniany płot, zrobiony przez stolarza, był w dobrym stanie. Podkreślił, że matka wnioskodawczyni w podstępny sposób wyludziła nieruchomość od jego brata A., który po dokonaniu darowizny żalił się, albowiem kazali mu opuścić nieruchomość. Zaznaczył, że z uwagi na konflikt czuje wstręt i nienawiść do tych ludzi (wnioskodawczyni i jej matki). Jego zdaniem z uwagi na fakt, że wnioskodawczyni naruszyła przepisy współwłasności i działała w złej wierze, to chce on korzystać z roszczenia za korzystanie przez współwłaściciela „ponad swój udział” i żąda od wnioskodawczyni odszkodowania za bezumowne korzystanie za jego udział w postaci czynszu za ostanie 10 lat, co do wysokości jego udziału 6/80 części, czyli po 100 zł. za każdy miesiąc tj 12.000 zł.

Uczestnik postępowania B. K. w piśmie z dnia 31 grudnia 2017 r. (k. 228) nie zgadzał się na zwrot nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię, albowiem jego zdaniem wykonała ona je samowolnie bez informowania pozostałych współwłaścicieli.

W piśmie procesowym z dnia 4 grudnia 2017 r. (k. 232) wnioskodawczyni zakwestionowała roszczenie uczestnika T. W. (1) w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie. Pełnomocnik wnioskodawczyni podkreślał, że uczestnik postępowania nigdy nie kierował wezwań o dopuszczenie do współposiadania nieruchomości ani też wezwań do wydania nieruchomości. Wnioskodawczyni nigdy nie zabraniała pozostałym współwłaścicielom nieruchomości z niej korzystać. Ponadto zakwestionowano wysokość roszczenia, podkreślając, że uwzględniając udział uczestnika 6/80, to gdyby przyjąć wartość 100 zł., to za całą nieruchomość wysokość czynszu w skali miesiąca za

korzystanie z niej wynosiłoby 1.333 zł, a zdaniem wnioskodawczynie w warunkach C. jest to nierealne. Z ostrożności procesowej podniesiono zarzut przedawnienia, albowiem zdaniem strony roszczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przedawnia się z upływem 3 lat. Z uwagi na wartość nieruchomości wskazaną przez biegłego wnioskodawczynie dookreśliła wartość na kwotę 276.000 zł. Zgodziła się również z wartością nakładów wliczoną przez biegłego na kwotę 64.000 zł. Ponadto z uwagi na zarzut uczestnika postępowania podniosła, że jako współwłaścicielka większości udziałów w nieruchomości nie miała obowiązku pozyskania zgody pozostałych właścicieli na przeprowadzenie remontów, albowiem czynności te wchodziły w zakres czynności zwykłego zarządu, a w istocie były to nakłady konieczne. Wskazała również, że jest ona w posiadaniu faktycznym przedmiotowej nieruchomości, w której na co dzień mieszka matka wnioskodawczynie R. W., która w zamian za to nieruchomość dozoruje i opiekuje się nią. Podkreśliła, że nie otrzymuje z nieruchomości żadnego przychodu, a bieżące koszty ją obciążające samodzielnie ponosi od wielu lat. Ponadto wniosła o rozliczenie, stosownie do posiadanych udziałów, poniesionych przez wnioskodawczynię wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości w łącznej wysokości 20.551 zł (4200 zł. - drewno, 12.634 zł. - węgiel, 1154 zł. - ubezpieczenie, 2.119 zł. - podatek od nieruchomości, 444 zł - gospodarowanie odpadami zł).

W odpowiedzi na zarzut pełnomocnika wnioskodawczynie, że uczestnik nie wzywał o dopuszczenie do współposiadania, w piśmie z dnia 19 grudnia 2017 r. (k. 267) T. W. (1), wskazał, że nie wiedział, że dziedziczył coś po swojej mamie i w jakim stopniu. Dowiedział się o tym dopiero od swojego adwokata w dniu 9 września 2014 r., który przejrzał akta sprawy o stwierdzenie nabycia spadku po jego mamie M. W.. Według uczestnika wnioskodawczynie założyła groźny, spiczasty, podwójny płot, ma wilczury, a od jej pełnomocnika dowiedział się, że nie życzy sobie ona od niego korespondencji. Nie poinformowała również współwłaścicieli, że została współwłaścicielką. Jego zdaniem, wprowadziła ona płot i psy, aby nie mogli oni wchodzić na nieruchomość. Nie zgodził się również z argumentami pełnomocnika wnioskodawczynie dotyczącymi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zarówno co do wysokości jak i okresu przedawnienia. Jego zdaniem roszczenie z ww. tytułu przedawnia się po upływie 10 lat od dnia w którym uprawniony mógł domagać się zaspokojenia, nie później jednak niż w ciągu roku od dnia zwrotu nieruchomości. Uzasadniając swoje roszczenie powołał się na przepisy art. 206 k.c., art. 224 k.c., art. 225 k.c. jak i orzecznictwo Sądu Najwyższego. Ustosunkowując się do twierdzeń pełnomocnika wnioskodawczynie w zakresie opieki nad nieruchomością przez matkę wnioskodawczynie, podkreślał, że jej matka zawsze się tę nieruchomością opiekowała, aż do wyłudzenia jej od młodszego brata A. W.. Wnosił również o oddalenie roszczeń wnioskodawczynie w przedmiocie wydatków. Podkreślał, że jako współwłaściciel nie mieszkał tam, ponieważ mu nie pozwolono oraz go wymeldowano. Według niego z uwagi na fakt, że wnioskodawczynie i jej matka zamieszkiwały tylko w tej nieruchomości, tylko one z niej korzystały, w związku z czym nie powinien być obciążony powyższymi wydatkami.

W piśmie z dnia 12 października 2018 r. (k. 502) uczestnik postępowania wniósł, w zakresie zniesienia współwłasności, o przyznanie mu pokoju na parterze z oddzielnym wejściem obok piwnicy i część budynków gospodarczych przez podział rzeczy wspólnej i korzystanie z jego współwłasności.

W piśmie procesowym z dnia 3 stycznia 2018 r. (k. 535) wnioskodawczynie rozszerzyła wniosek o rozliczenie wydatków z tytułu podatku od nieruchomości za lata 2008-2018, a także ubezpieczenia nieruchomości za lata 2009 -2018.

W piśmie procesowym z dnia 24 kwietnia 2019 r. (k. 630) uczestnik postępowania rozszerzył swoje stanowisko i oprócz spłaty z tytułu wynagrodzenia, zwrotu kosztów postępowania domagał się spłaty za meble po jego mamie M. W.: wersalki do spania – 1142,40 zł., stołu i czterech krzeseł - 2100 zł., szafy na odzież 1176 zł., dywanu 600 zł., fryzjerki z lutrami 1500 zł., drugiej szafy na odzież - 1176 zł. Ostatecznie za spadek po mamie żądał spłaty w wysokości 51.327 zł.

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2019 r. (k.681) Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania pozostałych spadkobierców M. W. tj. E. W., I. G., A. W..

W odpowiedzi na spłatę z tytułu nieruchomości wchodzących w skład spadku po M. W., wymienionych przez uczestnika postępowania T. W. (1), wnioskodawczynie w piśmie procesowym z dnia 9 lipca 2019 r. (k.700) podniosła, że nie należy do kręgu spadkobierców po M. W., a tym samym postępowanie w tej części jej nie dotyczy, a jedynie koncentruje się

wokół zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Podkreślała, że nie ma wiedzy na temat jakie inne składniki wchodzi w skład spadku po spadkodawczyni M. W.. Podkreślała, że w chwili gdy stała się współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości (2003 r.), nie było w niej żadnych ruchomości mogących wejść w skład spadku. Wszystkie meble i dywany znajdujące się wówczas jak i obecnie zostały już zakupione w trakcie związku małżeńskiego jej rodziców tj B. i R. W., a zdecydowana większość już nawet po śmierci B. W. (1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położna w C. przy ul. (...), składająca się z działki zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) stanowiła do 5 marca 1978 r. wspólność majątkową małżeńską M. W. i B. W. (2). Budynek mieszkalny i budynek gospodarczy został wybudowany w 1931 r. z cegły, pokryty dachówką.

bezsporne, ponadto dowód akt notarialny k.

W 1977 r. została rozebrana drewniana altanka i został dobudowany do budynku mieszkalnego tzw. wiatrołap z przeznaczeniem na łazienkę.

dowód: zeznania świadka C. W. k. 364; 00:09:26, 00:12:58, J. J. k. 365; 00:42:46

W budynku do marca 1978 r. nie było centralnego ogrzewania, pomieszczenia były ogrzewane za pomocą piecy kaflowych.

dowód: zeznania świadka C. W. k. 364; 00:20:13, . J. k. 365; 00:47:06, I B. von G. k. 365v 01:03:07

Budynek mieszkalny miał dwa piętra. Zarówno na parterze jaki i I piętrze znajdowały się pomieszczenia mieszkalne, gdzie spali domownicy.

dowód: zeznania świadka C. W. k. 364; 00:16:51, . J. k. 365; 00:47:06, I. B. von G. k. 365v 01:10:12

W dniu 5 marca 1978 r. zmarła M. W., a spadek po niej odziedziczyli w 1/4 jej mąż B. W. (1) oraz jej dzieci: E. W., M. K. (1), I. W., T. W. (1), A. W. po 3/20.

bezsporne, por. pismo uczestnika postępowania T. W. k. 503 ponadto

Po śmierci M. W. w dobudowanej części został zakończony remont łazienki.

dowód: zeznania świadka H. M. k. 367; 0134:27

W dniu 29 grudnia 1979 r. B. W. (1) zawarł ponownie związek małżeński z R. L..

bezsporne, ponadto dowód: akt małżeństwa k. 388

W dniu 28 marca 1983 r. na mocy umowy darowizny B. W. (1) cały swój udział w ww. nieruchomości przekazał swoim synom: E. W. i A. W. w częściach równych.

bezsporne, ponadto dowód: umowa k. 14-15 akt kw nr (...)

Uczestnik postępowania T. W. (1) rozpoczął naukę w Szkole Górniczej w K., gdzie również zaczął pracować. Od lipca 1984 r. był zameldowany w K..

bezsporne ponadto dowód: poświadczenie k. 161

W dniu 20 sierpnia 1984 r. na mocy umowy darowizny E. W. cały swój udział w przedmiotowej nieruchomości przekazał swojemu bratu A. W..

bezsporne, ponadto dowód: umowa k. 318, 319

Na nieruchomości znajdował się drewniany budynek gospodarczy. W maju 1985 r. B. W. (1) wystąpił do Urzędu Miejskiego w C. o pozwolenie na budowę nowego budynku gospodarczego. W dniu 12 maja 1986 r. została wydana decyzja, w przedmiocie udzielenia pozwolenia na budowę budynku gospodarczego na przedmiotowej działce. Dotychczasowy drewniany budynek (stolarnia) został zastąpiony budynkiem murowanym.

dowód: decyzja k. 347, wniosek k.317, por. pismo uczestnika postępowania T> W. k. 354

W dniu 18 października 1993 r. na mocy umowy darowizny A. W. przekazał cały swój udział w nieruchomości żonie swojego ojca R. W. z d. L..

bezsporne, ponadto dowód: k.333-334

W dniu 24 grudnia 2003 r. na mocy umowy darowizny R. W. swój udział w nieruchomości wynoszący 62/80 darowała swoim dzieciom M. W. z d. W. i P. W. (1) w częściach równych.

bezsporne, ponadto dowód: umowa k. 44-45 akt kw nr (...)

W dniu 14 kwietnia 2006 roku zmarła M. K. (2) z d. W.. Spadek po niej odziedziczyli jej mąż Z. K. oraz jej dzieci B. K., S. K., J. K. każda z tych osób w 1/4 części

bezsporne

W dniu 4 września 2006 r. na mocy umowy sprzedaży I. G. (z d. W.) sprzedała swój udział w nieruchomości wynoszący 6/80 swojemu ojcu B. W. (1) za kwotę 10.000 zł.

bezsporne, ponadto dowód: umowa k. 65-66 akt kw nr (...)

W dniu 4 września 2006 r. na mocy umowy sprzedaży B. W. (1) sprzedał swój udział wynoszący 6/80 w nieruchomości M. J. za kwotę 10.000 zł.

bezsporne, ponadto dowód: umowa k. 74-75 akt kw nr (...)

W dniu 19 stycznia 2007 r. zmarł B. W. (1), a spadek po nim nabyła jego żona R. W. w 1/4 części oraz jego dzieci I. G., T. W. (1), A. W., E. W., M. J. i P. W. (2) każda z tych osób w 3/28 części oraz jego wnuki: B. K., S. K., J. K. każde z nich w 1/28 części

bezsporne, ponadto dowód: postanowienie k. 94

W dniu 8 września 2008 r. na mocy umowy darowizny P. W. (1) darował swój udział wynoszący 31/80 swojej siostrze M. J. .

bezsporne, ponadto dowód: umowa k. 88-91 akt kw nr (...)

Wnioskodawczyni przeprowadzała w latach 2007-2014 remonty w przedmiotowej nieruchomości. Polegały one na generalnym remoncie łazienki na parterze budynku, prac dekarско-błacharskich, prac elektrycznych, uporządkowaniu podwórka i położeniu kostki, wymianie okien, wymianie drzwi, położeniu paneli podłogowych, wykonaniu ogrodzenia.

bezsporne, dowód: faktury k. 16-66

W dniu wszczęcia przedmiotowego postępowania w księdze wieczystej w dziale II księgi wieczystej, prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpisani byli jako właściciele M. J. w 68/80, T. W. (1) w 6/80, M. K. (1) w 6/80.

bezsporne ponadto dowód odpis kw k. 15

Sąd zważył co następuje:

Na wstępie należy, wskazać, że przedmiotowa sprawa dotyczy zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), składającej się z działki gruntu zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) oraz działu spadku po M. W., w skład którego wchodzi udział w ww. nieruchomości. Nie budzi wątpliwości, że wnioskodawczyni M. J. – której przysługuje udział 68/80 w nieruchomości – jest osobą spoza kręgu spadkobierców po M. W.. Ostatecznie współwłaścicielami nieruchomości została wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania, przy czym w wyniku spadkobrania swoje udziały otrzymał T. W. (1) (6/80) oraz spadkobiercy M. K. (1): B. K., Z. K., S. K., J. K., którym przysługują udziały w wysokości po 6/320.

Poza sporem była również okoliczność, że pierwotnie do 1978 r. nieruchomość stanowiła własność w ustawowej wspólności majątkowej B. i M. małżonków W..

Nie budzi również wątpliwości Sądu, że wnioskodawczyni M. J., której przysługuje udział w przedmiotowej nieruchomości, a której nie przysługiwały żadne prawa do spadku po M. W., ma uprawnienie do wystąpienia z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości. Prawo do nieruchomości nabyła ona w części na podstawie umów darowizny od R. W. i P. W. (1) oraz w części na podstawie umowy kupna od B. W. (1). Okoliczności powyższe nie były kwestionowane przez uczestników. Nadmienić należy, że ww. darczyńcy zarówno R. W. jak i P. W. (1) również nie byli spadkobiercami po M. W.. R. W. otrzymała udział w nieruchomości na podstawie umowy darowizny od A. W., a następnie przekazała go w równych częściach swoim dzieciom M. J. i P. W. (1), który ostatecznie przekazał swój udział siostrze M. J..

Podkreślić należy, że zgodnie z art. 195 k.c. własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Na mocy art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Rzecz, której nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów k.p.c. Zniesienie współwłasności może nastąpić: przez fizyczny podział rzeczy wspólnej pomiędzy wszystkich współwłaścicieli, pomiędzy niektórych spośród nich, przez przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, przez sprzedaż rzeczy wspólnej i podział pomiędzy współwłaścicieli uzyskanej sumy. W granicach uprawnień wynikających z art. 212 k.c. sąd jest władny, nawet bez zgody uczestników postępowania, dokonać samodzielnie wyboru sposobu zniesienia współwłasności, stosownego do okoliczności rozpoznawanej sprawy (por. SN 3 lipca 1982 r., III CRN 161/82).

Co do wniosku wnioskodawczyni w zakresie zniesienia współwłasności i rozliczenia nakładów i wydatków, jak i wniosku uczestnika postępowania T. W. (1) w przedmiocie roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zastosowanie ma przepis art. 618 § 1 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

Do wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy należą między innymi:

- a) roszczenia o zasądzenie pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej,
- b) roszczenia o zwrot wydatków (w tym nakładów) i ciężarów związanych z rzeczą wspólną,
- c) roszczenia o rozliczenie korzyści uzyskanych przez współwłaściciela, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej,

d) roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy od współwłaścicieli uniemożliwiających jednemu z nich współposiadanie i korzystanie z rzeczy,

Podstawę materialnoprawną tego rodzaju roszczeń stanowi przepis art. 207 k.c., art. 206 k.c. a rozliczenie następuje w stosunku do wielkości udziałów;

Co do działu spadku po M. W. to zastosowanie ma przepis art. 1037 § 1 k.c., zgodnie z którym dział spadku może nastąpić bądź na mocy umowy między wszystkimi spadkobiercami, bądź na mocy orzeczenia sądu na żądanie któregokolwiek ze spadkobierców. Sądowy dział spadku powinien obejmować cały spadek (art. 1038 § 1 zd. 1 k.c.).

Nie budzi wątpliwości, że spadkobiercy nabywają spadek w chwili jego otwarcia i z tą chwilą powstaje pomiędzy nimi wspólność majątku spadkowego. Wspólność ta powstaje ex lege i dotyczy majątku spadkowego traktowanego jako całość, każdy spadkobierca ma udział w spadku. Zaznaczyć należy, że w niniejszej sprawie wspólność masy spadkowej powstała w wyniku dziedziczenia po M. W., a tym samym konieczne jest zastosowanie przepisów dotyczących działu spadku tj 1035 k.c. i nast. oraz 680 k.p.c. i nast. W związku z treścią art. 1035 k.c. w niniejszej sprawie będą miały zastosowanie przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów dotyczących majątku spadkowego (por. postanowienie SN z dnia 5 czerwca 1991r. III CRN 125/91).

Postępowanie działowe zmierza do zniesienia istniejącej od chwili otwarcia spadku wspólności między współspadkobiercami, gdyż pożądanym efektem dziedziczenia powinno być uzyskanie przez poszczególnych spadkobierców samodzielnych praw podmiotowych, których wykonywanie byłoby niezależne od innych osób. Oznacza to, że cel takiego postępowania zostanie osiągnięty, gdy sąd ustali i przyzna poszczególnym spadkobiercom przypadające im schedy spadkowe.

W postępowaniu działowym sąd ustala przede wszystkim skład majątku spadkowego oraz jego wartość. Przy czym stan majątku spadkowego określa się z chwili otwarcia spadku, a wartość składników spadku - według chwili dokonywania działu.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że w skład spadku wchodził udział wynoszący $\frac{1}{2}$ w ww. nieruchomości. Bezsporna jest również okoliczność, że spadek po M. W., która zmarła w dniu 5 marca 1978 r. odziedziczyli w $\frac{1}{4}$ jej mąż B. W. (1) oraz jej dzieci: E. W., M. K. (1), I. W., T. W. (1), A. W. po 3/20. W związku z powyższym Sąd wezwał do udziału sprawę w charakterze uczestników postępowania E. W., I. W. oraz A. W., albowiem przysługiwał im interes prawny do udziału w niniejszym postępowaniu w charakterze uczestników postępowania i prawo zgłoszenia ewentualnych roszczeń do spadku po M. W.. Podkreślić jednak należy, że udziały w majątku spadkowym w części dotyczącej nieruchomości zostały już przez osoby wezwane do udziału w sprawie zbyte na podstawie umów darowizny bądź sprzedaży. B. W. (1) swój udział w nieruchomości przekazał w drodze darowizny na rzecz synów A. i E.. E. W. swój udział przekazał na podstawie umowy darowizny na rzecz A. W., który w całości przysługujący mu udział (zarówno nabyty w wyniku spadkobrania jak i umowy darowizny) przekazał na rzecz R. W.. I. G. przekazała swój udział na podstawie umowy sprzedaży na rzecz B. W. (1), który udział ten odsprzedał wnioskodawczyni M. J.. W związku z powyższym utracili oni swoje prawo do spłaty z tytułu spadku w zakresie nieruchomości. Udziały w spadku w zakresie nieruchomości posiada obecnie tylko T. W. (1) i pozostali uczestnicy: B. K., Z. K., S. K., J. K., którzy swoje udziały nabyli w wyniku spadkobrania po M. K. (1). Wskazać należy, że tylko T. W. (1) zgłosił roszczenia w zakresie nieruchomości. Podnosił on, że w skład spadku po M. W. wchodzi również ruchomości wymienione w piśmie uczestnika z dnia 24 kwietnia 2019 r. (k. 630). Nikt z uczestników nie ustosunkował się i nie wskazał ruchomości wchodzących w skład spadku. Nikt z wezwanych do udziału w sprawie spadkobierców M. W. nie odpowiedział na wezwanie Sądu (por. zarządzenie k. 729). Wnioskodawczyni podkreślała (pismo z dnia 9 lipca 2019 r. k. 700), że przedmioty wymienione przez uczestnika nie znajdują się na terenie nieruchomości, albowiem wiele lat wcześniej zostały wymienione na inne, zakupione w czasie trwania związku małżeńskiego jej rodziców, a większość po śmierci B. W. (1). Podkreślała również, że nie należy do kręgu spadkobierców po M. W., a tym samym postępowanie stricte jej dotyczące koncentruje się wyłącznie wokół zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, nie ma również ona wiedzy na temat innych składników wchodzących w skład spadku. W ocenie Sądu biorąc pod uwagę, że ruchomości wymienione

przez uczestnika to meble pochodzące z lat siedemdziesiątych oraz z uwagi na fakt, że nie znajdują się one już na terenie przedmiotowej nieruchomości (ta okoliczność nie była przez żadnego z uczestników kwestionowana, również T. W. (1) nie zaprzeczył twierdzeniom wnioskodawczyni, że nie jest ona w ich posiadaniu), brak było podstaw aby uznać, że nadal te ruchomości istnieją i stanowią majątek spadkowy podlegający rozliczeniu. Biorąc pod uwagę wiek ruchomości, niezaprzeczone stanowisko wnioskodawczyni, że przedmioty te w trakcie tylu lat zastępowane były innymi, nowszymi przedmiotami, na zasadach doświadczenia życiowego należało uznać, że już one nie istnieją. W związku z powyższym należało uznać, że w skład spadku wchodzi tylko i wyłącznie udział w nieruchomości.

Dla ustalenia wartości spadku należało ustalić jego stan z daty otwarcia spadku tj na dzień 5 marca 1978 r. Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego stan spadku zmienił się do dnia dzisiejszego na skutek upływu czasu jak i wielu remontów dokonanych po marcu 1978 r.

W związku z powyższym w pierwszej kolejności należało ustalić wartość nieruchomości, zarówno na dzień obecny jak i na dzień otwarcia spadku. Sąd ostatecznie ustalił wartość nieruchomości na podstawie opinii biegłego Krzysztofa Furmana, który ustalił aktualną wartość nieruchomości na kwotę 276.00 zł., a na dzień otwarcia spadku na kwotę 260.000 zł. (udział spadkodawczyni 1/2). Zasadniczą kwestią sporną był stan nieruchomości w chwili otwarcia spadku po M. W. i ustalenie wartości nieruchomości na dzień otwarcia spadku, albowiem zróżnicowane były stanowiska uczestników w zakresie niektórych nakładów na nieruchomość. Kwestią sporną było czy zostały one dokonane przed czy po śmierci M. W..

Przystępując do ustalenia wartości nieruchomości to jej podstawą była opinia biegłego sądowego Krzysztofa Furmana z dnia 3 listopada 2017 r., w której biegły ustalił aktualną wartość 276.000 zł. Podkreślić należy, że zasadniczo ta wartość nie była kwestionowana przez uczestników, albowiem zastrzeżenia dotyczyły tylko wartości ustalonej na dzień otwarcia spadku, gdzie biegły – zdaniem uczestników - nie uwzględnił wszystkich cech które istniały w tym okresie. W związku z powyższym Sąd przyjął, że aktualna wartość nieruchomości, której dotyczy wnioski o zniesienie współwłasności wynosi 276.000 zł.

Nadmienić należy, że z ww. opinią, w części dotyczącej wyceny na stan otwarcia spadku, nie zgodził się B. K. (k. 228), który podkreślał, że biegły nie uwzględnił wszystkich pomieszczeń (brak wyceny dobudowanej werandy, stolarni, całej działki i brak wyceny budynku gospodarczego). Nie zgadzał się również w zakresie uznania, że dom w chwili otwarcia spadku był w stanie słabym, albowiem biegły nie ma na tę okoliczność żadnej wiedzy. Według uczestnika dom był wówczas po remoncie, była wybudowana dobudówka, była stolarnia, centralne ogrzewanie było założone, były wymienione kable elektryczne. Podkreślał również, że pokoje na piętrze były od zawsze i nie mogły być robione. Również uczestnik postępowania T. W. (1) nie zgadzał się z opinią biegłego. Zarzucał mu, że uwzględnił za mały metraż i nie uwzględnił budynków gospodarczych. Podkreślał w piśmie (k.284), że biegły uwzględnił tylko trzy budynki, a w ewidencji gruntów i budynków widnieją 4 budynki (dom, altana dobudowana do domu tj wiatrołap z łazienką i wc, budynek gospodarczy (chlewik), drugi budynek gospodarczy tj stolarnia, która była wybudowana w 1986 r. a wcześniej był to budynek drewniany). Nie zgadzał się z twierdzeniem biegłego, że wiatrołap, w którym jest wc i łazienka, nie został wybudowany przed śmiercią spadkodawczyni. Jego zdaniem było to latem 1977 r. wraz z centralnym ogrzewaniem, grzejnikami i piecem. Podkreślał, że biegły zaniżył powierzchnie użytkowe domu i nie policzył budynków gospodarczych. Nie zgadzał się również ze stanowiskiem biegłego, że stan techniczny, standard i wyposażenie na dzień 8 marca 1978 r. był słaby, a na dzień 17 maja 2017 r. średni. Nie akceptował stanu technicznego jako słabego, albowiem w tym czasie było centralne ogrzewanie, nowy wiatrołap, łazienka z wc i wyposażenie nowej łazienki było nowe. W związku z powyższym jego zdaniem opinia biegłego była niewiarygodna.

Zasadnicza kwestia sporna dotyczyła powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, albowiem biegły w swojej pierwotnej opinii nie uwzględnił jednego pokoju na górze, gdyż przyjął, że w 1978 r. był to strych oraz stanu technicznego budynku w 1978 r., albowiem według wnioskodawczyni dobudowana weranda wraz z łazienką istniały ale były w stanie surowym, bez podłączeń kanalizacyjnych, bez wody i centralnego ogrzewania. Jej zdaniem rury centralnego ogrzewania, wody i kanalizacji doprowadzone zostały w 1981 r. Twierdziła ona również, że tzw strych do użytku został oddany w 1996 r., a remont pomieszczenia trwał od około 1993 r. Podkreślała również, że instalacja

elektryczna, z uwagi na zły stan starej instalacji i zagrożenie zwarcie zostało w całości wymieniona około 1995/1996 r., a centralne ogrzewanie zostało założone jesienią 1980 r., a wcześniej dom był ogrzewany przez piece kaflowe (por. pismo k. 313-314).

W związku z powyższym należało ustalić jaki był stan nieruchomości w marcu 1978 r. Nie budzi wątpliwości, że budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy został wybudowany w 1931 r. z cegły, pokryty dachówką. W ocenie Sądu z materiału dowodowego wynika, że w 1977 r. została rozebrana drewniana altanka i został dobudowany do budynku mieszkalnego tzw. wiatrołap z przeznaczeniem na łazienkę (dowód: zeznania świadka C. W. k. 364; 00:09:26, 00:12:58, J. J. k. 365; 00:42:46). Powyższa okoliczność była bezsporna. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że w budynku mieszkalnym do marca 1978 r. nie było centralnego ogrzewania, pomieszczenia były ogrzewane za pomocą piecy kaflowych (dowód: zeznania świadka C. W. k. 364; 00:20:13, . J. k. 365; 00:47:06, I B. von G. k. 365v 01:03:07). Świadców wprost zeznali, że dom za życia M. W. ogrzewany był piecami. W ocenie Sądu zeznania świadków w tym zakresie były spójne i logiczne, brak było podstaw aby odmówić im wiary z uwagi na brak dowodów przeciwnych. Również T. W. (1) podnosił w piśmie k. 286 (wpływ do sądu 12.01.2018 r.), że macocha jak się wprowadzała to było kończone centralne ogrzewanie, a tym samym nie mógł być to marzec 1978r.

Budynek mieszkalny miał dwa piętra. Zarówno na parterze jaki i pierwszym piętrze znajdowały się pomieszczenia mieszkalne, gdzie spali domownicy (dowód: zeznania świadka C. W. k. 364; 00:16:51, J. J. k. 365; 00:47:06, I. B. von G. k. 365v 01:10:12. Również w tym zakresie Sąd nie miał wątpliwości, że na piętrze były pomieszczenia mieszkalne. Świadek C. W. (2) potwierdził że standard tych pomieszczeń był taki sam jak na dole. Również świadek J. J. (k. 365 00:47:06, 00:51:44) podkreśliła, że u góry nie było pomieszczenia niezagospodarowanego, były tam łóżka i piec, standard był taki sam jak na dole, były tam dwa pokoje, przedpokój . Rozbieżności świadka C. W. i J. J. co do liczby pokoi mogą wynikać z upływu czasu, jak i okresu kiedy widzieli pomieszczenia. Świadek I. G. zeznała wprost, że jak żyła spadkodawczyni to pomieszczenia na górze zawsze były wykorzystywane jako pokoje a nie strych, który jest u góry (zeznania świadka I B. von G. k. 365v, 01:03:07). Podkreśliła również, że za życia mamy przedpokój na górze był przerobiony na pokój (dowód zeznania świadka k. 365v, 01:10:12). Świadek L. M. (1) potwierdziła remont, który miał miejsce za życia wnioskodawczyni, jednak nie potrafiła stwierdzić co tam było wcześniej, jak pomieszczenia te były wykorzystywane (por. zeznania L. M. k. 366, (01:16:45). W ocenie Sądu zeznania świadków były logiczne i wiarygodne, rozbieżności uzasadnia upływ czasu jaki minął od okoliczności na które zeznawali. Podkreślić należy, że Sąd dał wiarę zeznaniom świadka I. G.. W ocenie Sądu aby uznać że są one wiarygodne przemawia fakt że przyznawała, że np. CO było robione krótko po śmierci mamy oraz, że łazienka ostatecznie była wykończona po tym okresie, albowiem mama nie zdążyła już z niej skorzystać. Przyznała, że nie pamięta czy szklarnia była już jak żyła mama (zeznania świadka I B. von G. k. 365v).

W związku z powyższym należało ustalić, że na piętrze były za czasów życia spadkodawczyni trzy pokoje. Remont o którym wspominał świadek L. M. (1) jak i wnioskodawczyni dotyczył podwyższenia standardu pomieszczeń, które jednak już wcześniej były wykorzystywane na cele mieszkaniowe, a tym samym powinny być ujęte przez biegłego. Ostatecznie biegły uwzględnił tę okoliczność w swojej opinii z dnia 21 września 2018 r. Wskazać należy, że w opinii uzupełniającej wartość 260.000 zł. to wartość nieruchomości ze stanem na 1978 r., ale według cen na dzień dzisiejszy (por. opinie ustna biegłego k. 616 ; 01:06:37). Podkreślić należy, że biegły w opinii uzupełniającej ustalił, że na wartość nieruchomości miały wpływ takie czynniki jak istnienie pokoju w 1978 r., łazienki, CO, szklarni, budynku gospodarczego. Biegły podkreślał, że poszczególne elementy nie miały wpływu na wartość nieruchomości, ale globalnie już tak (por. opinia ustna biegłego k. 616 ; 01:10:41).

Z zeznań świadka K. B. wynika, że szklarnia powstała w okresie między 1975-1978 r. (zeznania K. B. k. 366v, 01:31:22).

W ocenie Sądu z materiału dowodowego wynika również, że przybudówka była wybudowana za życia spadkodawczyni łazienka była zrobiona, ale na pewno nie do końca (dowód: zeznania I. B. von G. k. 365v, 00:59:55). Niewątpliwie po śmierci spadkodawczyni został założony grzejnik i wanna (zeznania H. M. k. 367, 01:34:27). W związku z powyższym nie można uznać, że tego pomieszczenia nie było w 1978 r., było tylko nie było wykończone.

Biorąc powyższe dowody zebrane w sprawie, brak jakichkolwiek dowodów przeciwnych podważających opinie biegłego, Sąd ustalił wartość nieruchomości na dzień otwarcia spadku na kwotę 260.000 zł. Wprawdzie z materiału dowodowego wynika, że CO zostało wykonane krótko po śmierci spadkodawczyni, również łazienka w pełni została wykończona po śmierci spadkodawczyni, to jednak te pojedyncze elementy nie wpływały na wartość, co podkreślał biegły. Zaznaczyć również należy, że elementy te, które wpływają na wysokość standardu nieruchomości, inaczej były oceniane w 1978 r., albowiem w latach siedemdziesiątych ogrzewanie budynków jednorodzinnych za pośrednictwem piecy było bardzo powszechne. Dopiero w następnych latach coraz bardziej powszechne stawało się ogrzewanie centralne. Podkreślić należy, że zasadniczo na podwyższenie wartości określonej początkowo w pierwszej opinii wpłynął metraż pomieszczeń znajdujących na piętrze, które niewątpliwie były już w dniu otwarcia spadku. Również uczestnicy nie wykazali, aby wartość ta była inna niż wynika z opinii.

Sąd ustalił wartość nieruchomości i wartość spadku – jak powyżej wskazano - na podstawie opinii uzupełniającej biegłego. Zarzuty T. W. (1) nie zostały przez Sąd zaakceptowane. Uczestnik kwestionując powierzchnię uwzględnioną przez biegłego powoływał się na wartości wskazane w akcie notarialnym. Podkreślić należy, że biegły ustalił powierzchnię na podstawie dokonanych przez siebie pomiarów w trakcie wizji lokalnej. Nie budzi wątpliwości Sądu okoliczność, że wartość nieruchomości powinna być ustalona na podstawie fizycznego pomiaru, a nie na podstawie dokumentów, albowiem niewykluczone że są one niedokładne bądź zawierają pomyłki. Sąd ustalił wartość nieruchomości na podstawie opinii biegłego, którego opinia została wykonana zgodnie z obowiązującym prawem. Krzysztof Furman jest biegłym sądowym z zakresu szacowania nieruchomości, niewątpliwie posiada odpowiednie kwalifikacje do wydania opinii w niniejszej sprawie. W opiniach pisemnych i ustnych biegły szczegółowo przedstawili czynności, jakie wykonał w związku z opinią, materiał dowodowy, na jakim się opierał, a także sposób i podstawy obliczenia każdej z podawanych w opinii kwot. Uzyskane wnioski umotywował. Wskazał, że do wyceny nieruchomości zastosował podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej.

Nadmienić należy, że zgodnie z art.154 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Jako pierwsze podejście art.152 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wskazuje podejście porównawcze. Zgodnie z § 4 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.) przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, określa jako nieruchomość podobną nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Przy metodzie korygowania ceny średniej konieczna jest realizacja następujących założeń: po pierwsze, znane są cechy nieruchomości wycenianej, po drugie, jest kilkanaście nieruchomości podobnych do wycenianej, które były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, po trzecie, transakcje odbyły się w okresie bezpośrednio poprzedzającym datę wyceny.

Biorąc pod uwagę materiał zebrany w sprawie Sąd nie znalazł podstaw aby odmówić wiarygodności i rzetelności opinii biegłego. Żadne dowody tej opinii nie podważały, również nikt z uczestników nie wnosił o dokonanie ponownej wyceny przez innego biegłego. Podkreślić należy, że konieczność wykonania dodatkowej opinii istnieje tylko wówczas gdy zaistnieje taka potrzeba, gdy opinia biegłego jest sprzeczna z prawem, nielogiczna bądź sprzeczna z materiałem dowodowym, co w niniejszej sprawie, w ocenie Sądu, nie zachodziło. W związku z powyższym Sąd ustalił wartość w oparciu o opinię biegłego Krzysztofa Furmana, uznając zarzuty T. W. (1) za bezzasadne. Podkreślić należy, że brak również podstaw aby uznać jego twierdzenia, zawarte m.in w piśmie z dnia 13 czerwca 2018 r. k. 384, aby wartość ustalić w oparciu wycenę PZU.

Nie budziła również wątpliwości okoliczność - biorąc pod uwagę wysokość udziałów każdego z współwłaścicieli - że zasadne było zniesienie współwłasności przez przyznanie jej w całości wnioskodawczyni, z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestników, którym przysługiwały prawa do tej nieruchomości. Podkreślić należy, że wnioskodawczyni ma udział wynoszący 68/8. Pozostali uczestnicy z wyjątkiem T. W. (1) sposób zniesienia współwłasności w tym zakresie uznawali. Również początkowo T. W. (1), który na stałe zamieszkuje w Niemczech, wniosek co do przyznania nieruchomości wnioskodawczyni w całości akceptował, dopiero w toku procesu zmienił zdanie i wniósł o przyznanie mu wydzielonej części tj pokoju na parterze z oddzielnym wejściem. Nadmienić należy, że co do zasady w postępowaniu sądowym pierwszeństwo ma fizyczny podział rzeczy wspólnej, a sąd dokonujący działu powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty. W braku takich zgodnych żądań sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału (por. Kodeks cywilny komentarz Tom I pod red. K. Pietrzykowskiego Wydawnictwo C.H.Beck Warszawa 2011 r. źródło: Legalis komentarz do art. 212). W ocenie Sądu wnioski T. W. (1) był niezasadny biorąc pod uwagę wysokość przysługującego mu udziału, konflikt między nim i wnioskodawczynią, którego podłożem jest wrogość do niej i jej rodziny, która ujawnia się w każdym piśmie uczestnika. Bez wątpienia uczestnik ma zapewnione warunki mieszkaniowe, albowiem na stałe mieszka w Niemczech, a podział nieruchomości proponowany przez niego pociągałby za sobą istotną zmianę możliwości korzystania z nieruchomości oraz znaczne zmniejszenie jej wartości. Sąd uwzględnił również okoliczność, że nieruchomość jest w posiadaniu wnioskodawczyni, od prawie kilkunastu lat. Podkreślić należy, że jest to jedyny racjonalny sposób, albowiem uczestnik na stałe zamieszkuje w Niemczech, gdzie nie tylko tam mieszka, ale i pracuje, tam jest jego ośrodek życiowy. Podkreślić również należy, że nie podnosił on, że zamierza on w przyszłości wrócić w rodzinne strony i na stałe mieszkać w Polsce, stąd też w jego przypadku ostatnie się w jego posiadaniu części nieruchomości jest niecelowe.

W związku z powyższym Sąd dokonał zniesienia współwłasności przez przyznanie nieruchomości w całości wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty uczestników postępowania: T. W. (1), B. K., Z. K., S. K., J. K.. Biorąc pod uwagę wartość spadku i wysokość udziałów uczestników postępowania Sąd przyznał im od wnioskodawczyni M. J. odpowiednią spłatę spłata. W związku z powyższym na rzecz T. W. (1), przyznał kwotę 19.500 zł, na rzecz B. K. 4.875 zł, na rzecz Z. K. kwotę 4.875 zł, na rzecz S. K. kwotę 4.875 zł, na rzecz J. K. kwotę 4.875 zł. W ocenie Sądu powyższe spłaty powinny nastąpić w terminie 8 m-cy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wysokości 7% w przypadku nieterminowej zapłaty, a w razie zmiany odsetek ustawowych za opóźnienie z tymi odsetkami. Sąd określił termin spłaty na 8 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia uznając, że zasądzona łącznie kwota jest znaczna, a wnioskodawczyni będzie musiała wygospodarować środki na ten cel. Sąd uwzględnił również okoliczność, że sprawa została wszczęta w październiku 2016 r., a w związku z tym co najmniej od tej daty powinna ona liczyć się z obowiązkiem spłaty.

Sąd nie uwzględnił roszczenia uczestnika postępowania w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawczynię. Nie budzi wątpliwości, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 KC w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 KC. Warunkiem dochodzenia takiego wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy przez innego współwłaściciela jest pozbawienie go prawa współposiadania, albowiem dopiero wówczas jest ono bezprawne. Nie jest bezprawne w rozumieniu 206 k.c. współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli. Dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy w sposób konkludentny, dopóki ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c. (por. uchwała SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12).

W związku z powyższym nie wystarczyło wykazać że z nieruchomości korzystała tylko i wyłącznie wnioskodawczyni (okoliczność bezsporna). Na uczestniku postępowania T. W. (1) ciążył również obowiązek wykazania, że został on wyzuty z posiadania, **odmówiono mu dostępu, został pozbawiony prawa do posiadania nieruchomości**. W niniejszej sprawie okoliczności przedstawione przez uczestnika nie świadczą o tym aby był on wyzuty z posiadania. Z materiału dowodowego wynika, że po śmierci matki korzystał on z mieszkania, a następnie wyjechał na Śląsk, gdzie

przebywał od 1984 r., a następnie wyjechał do Niemiec (por. poświadczenie k. 161). Bezsporne jest, że uczestnik od kilkudziesięciu lat przebywa w Niemczech, poza granicami kraju ma centrum życiowe. W toku procesu nie twierdził, że ma zamiar wrócić do Polski. W ocenie Sądu nie budzi również wątpliwości, że uczestnik nie podejmował jakiegokolwiek inicjatywy, aby zamieszkać w domu rodzinnym. Jego twierdzenia o założeniu przez wnioskodawczynię groźnego, spiczastego, podwójnego płotu, nabyciu wilczurów oraz pisma wnioskodawczyni, że nie życzy sobie ona od niego korespondencji, nie świadczą, że domagał się on współposiadania, a zostało mu to uniemożliwione. Powyższe świadczy, że nie domagał się aby wnioskodawczyni przywróciła mu posiadanie, nie domagał się dopuszczenia do współposiadania. Brak jest jakichkolwiek dowodów potwierdzających, że był bezprawnie pozbawiony posiadania, a jedynie, że wyjechał, albowiem nie potrafił dogadać się z drugą żoną ojca. Brak jest dowodów aby ustalić, że uczestnik przeciwstawiał się samodzielnemu zamieszkiwaniu przez wnioskodawczynię, że podejmował próby, a uniemożliwiała to wnioskodawczyni. Brak jest dowodów wykazujących, że uczestnik bezprawnie został pozbawiony posiadania, a obowiązek wykazania tej okoliczności ciążył na nim (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.). Jego bezczynność i powołanie się na brak świadomości, że przysługuje mu udział w nieruchomości i oczekiwanie, nie może świadczyć, że został bezprawnie pozbawiony posiadania. Podkreślić należy, że brak świadomości o przysługującym mu prawie jest, w ocenie Sądu, mało prawdopodobna, albowiem brak podstaw aby przyjąć, że całe jego rodzeństwo wiedziało o przysługujących im prawach, o czym świadczą umowy dotyczące przenoszenia własności na poszczególnych członków rodzin, tylko T. W. (1) nie wiedział. Wprawdzie w dniu śmierci matki był on dzieckiem, ale rodzeństwo przekazywało swoje udziały w okresie gdy był on już pełnoletni i jeździł do domu rodzinnego w odwiedziny. Miał kontakt z rodzeństwem. W związku z powyższym jego roszczenie dotyczące wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie mogło zostać uwzględnione.

Wskazać należy, że wnioskodawczyni zgłosiła w toku procesu roszczenie z tytułu nakładów w postaci remontu, który wykonała oraz z tytułu wydatków jakie poniosła na nieruchomość. Podkreślić należy, że okoliczność wykonania remontu nie była kwestionowana przez uczestników, podnoszone były argumenty, że nakłady na nieruchomość zostały ponoszone bez wiedzy i zgody współwłaścicieli. Powyższa okoliczność była wykazana również za pośrednictwem faktur i również biegły potwierdził, że remonty zostały wykonane. W ocenie Sądu twierdzenia były wiarygodne i spójne z całym materiałem dowodowym zebrany w sprawie, brak było dowodów przeciwnych, w związku z czym brak było jakichkolwiek podstaw aby zakwestionować ich wiarygodność. Wartość nakładów wyliczył biegły, a jego opinia w tym zakresie co do zasady nie była kwestionowana. Podkreślić jednak należy, że roszczenie powyższe nie zostało przez Sąd uwzględnione albowiem przyznano przedmiotową nieruchomość wraz z nakładami wnioskodawczyni a tym samym nie może ona żądać zwrotu ww. nakładów, w związku z czym brak było podstaw aby dokonać ich rozliczenia (por. orzeczenie SN z dnia 08.01.1980, III CZP 80/79). Nadmienić należy ze, przy ustaleniu wysokości spłat na rzecz uczestników postępowania, była uwzględniona wartość nieruchomości z pominięciem nakładów, w związku z czym uczestnicy nie uzyskali spłaty w tym zakresie.

Wnioskodawczyni pismem z dnia 4 grudnia 2017 r. zgłosiła również roszczenie w zakresie wydatków jakie poniosła na przedmiotową nieruchomość. Wniosła o rozliczenie, stosownie do posiadanych przez uczestników udziałów, poniesionych przez wnioskodawczynię wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości w łącznej wysokości 20.551 zł (4200 zł. - drewno, 12.634 zł. - węgiel, 1154 zł. - ubezpieczenie, 2.119 zł. - podatek od nieruchomości, 444 zł -gospodarowanie odpadami zł). W piśmie procesowym z dnia 3 stycznia 2018 r. rozszerzyła swój wniosek o rozliczenie wydatków z tytułu podatku od nieruchomości za lata 2008-2018, a także ubezpieczenia nieruchomości za lata 2009 -2018.

W ocenie Sądu jej roszczenie w przedmiocie zwrotu poniesionych przez nią wydatków nie mogło być uwzględnione. Podkreślić należy, że wnioskodawczyni tylko i wyłącznie korzystała z przedmiotowej nieruchomości, tylko ona decydowała o sposobie jej wykorzystania. Prawa tego byli pozbawieni pozostali uczestnicy postępowania. Biorąc pod uwagę, że Sąd przyjął, że roszczenie T. W. (1) dotyczące wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest niezasadne, albowiem uczestnik nie domagał się dopuszczenia do współposiadania, to należy uznać, że wnioskodawczyni korzystała z całej nieruchomości za przyzwoleniem uczestników w zamian za ponoszenie kosztów związanych z jej posiadaniem. W ocenie Sądu sprzeczne z zasadami współżycia społecznego byłoby uznanie, że wyłącznie wnioskodawczyni przysługiwało prawo do korzystania z całej nieruchomości i dodatkowo przysługiwałoby

jej prawo do obciążenia kosztami pozostałych współwłaścicieli, którzy z nieruchomości w żadnym zakresie nie korzystali i nie mieli na nic wpływu. Mieliby oni być obciążeni tylko obowiązkami wynikającymi z współwłasności, a nie przysługiwałyby im żadne prawa. W związku z powyższym Sąd nie rozliczył wydatków zgłoszonych przez wnioskodawczynię.

Sąd pominął wnioski dowodowe zgłoszone przez uczestnika postępowania T. W. (1) w piśmie procesowym z dnia 13 czerwca 2018 r. (k. 385, 386) uznając, że uczestnik za pośrednictwem ww. wniosków dowodowych chciał wykazać okoliczności niemające znaczenia dla przedmiotowej sprawy tj konflikt w rodzinie i nieodpowiednie traktowanie przez matkę wnioskodawczyni. Sąd pominął również wnioski dowodowe dotyczące przesłuchania świadków, zgłoszone w piśmie z dnia 8 stycznia 2019 r. (k. 559), albowiem za ich pośrednictwem uczestnik chciał wykazać, również okoliczności, które były bezsporne, bądź nie miały istotnego znaczenia na wynik sprawy. Wykazanie poszczególnych okoliczności nie wpłynęłoby na rozstrzygnięcie.

Sąd uznał, że każdy z uczestników, zainteresowanych rozstrzygnięciem przedmiotowej sprawy, powinien partycypować w kosztach sądowych, proporcjonalnie do swojego udziału przysługującego w nieruchomości. Wnioskodawczyni opłaciła wniosek w przedmiotowej sprawie w wysokości 1000 zł., a uczestnicy postępowania T. W. (1) i B. W. (3) zapłacił zaliczkę na biegłego w wysokości po 1000 zł.. Biorąc pod uwagę, że łącznie koszty sądowe wyniosły 4937,22 zł. (1000 zł. opłata od wniosku, 3937,22 zł. wynagrodzenie biegłego) należało proporcjonalnie ustalić koszty, które każdy z uczestników powinien ponieść. Wnioskodawczyni powinna ponieść koszty w 68/80 części tj 4196,64 zł, T. W. (1) w 6/80 części tj 370,29 zł., a uczestnicy postępowania B. K., Z. K., S. K. i J. K. w częściach po 6/320 tj po 92,57 zł. Z uwagi na fakt, że wnioskodawczyni uiściła opłatę od wniosku, to powinna zwrócić na rzecz uczestników po 629,72 zł oraz nieuiszczona część zaliczki w wysokości 2.937,10 zł. (pkt 10,11,12 postanowienia). Uwzględniając że T. W. (1) powinien ponieść koszty sądowe w wysokości 370,29 zł., a uiścił zaliczkę na biegłego w kwocie 1000 zł., to powinien otrzymać zwrot w wysokości 629,72 zł, o czym Sąd orzekł w pkt 11 orzeczenia. Uwzględniając, że B. K. uiścił zaliczkę na biegłego w kwocie 1000 zł, a jego udział w kosztach powinien wynosić 92,57 zł, to należał mu się zwrot w łącznej kwocie 907,43 zł, o czym Sąd orzekł w pkt 7,8,9,10 postanowienia.

Zgodnie z treścią art. 520 k.p.c. Sąd uznał, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Nadmienić należy, że Sąd dokonał zwrotu niektórych pism procesowych uczestnika postępowania T. W. (1). Pismo z dnia 8 stycznia 2019 r. (k. 557) zostało zwrócone na podstawie art. 130 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. postanowieniem z dnia 27 marca 2019 r. (k. 616), albowiem wbrew wezwaniu uczestnik nie przedłożył odpisów pisma, lecz jedynie jego rozszerzoną wersję (por. wezwanie k. 584, pismo k. 600). Nadmienić należy, że odpis pisma procesowego to kolejny jego egzemplarz, który jest zgodny z oryginałem i nie ma znaczenia, czy jest to kopia maszynowa, kserokopia czy wydruk komputerowy. Wnoszone odpisy pisma procesowego powinny jednak wiernie oddawać treść oryginału - gdyż tylko wtedy są rzeczywiście odpisami. W sytuacji zaś, gdy nie odzwierciedlają one wiernie treści pisma procesowego nie mogą zostać uznane za odpis (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie - III Wydział Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 14 lutego 2013 r. III AUz 19/13).

Pismo z dnia 25 stycznia 2019 r. (k. 587) zostało zwrócone postanowieniem z dnia 27 marca 2019 r. (k. 616) na mocy art. 207 § 7 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., albowiem pismo zostało złożone pomimo braku postanowienia Sądu zobowiązującego do złożenia pisma i nie zawierało wniosków dowodowych. Pismo z dnia 8 lipca 2019 (k.702) zostało zwrócone zarządzeniem z dnia 5 sierpnia 2019 r. (k. 708) albowiem również to pismo zostało złożone pomimo braku postanowienia Sądu zobowiązującego do złożenia pisma i nie zawierało wniosków dowodowych. Pismo z dnia 19 sierpnia 2019 r. (k. 726) zostało także zwrócone na tej samej podstawie zarządzeniem z dnia 2 września 2019 r. (k. 746) , podobnie jak pismo z dnia 30 września 2019 r. k. 762), które zostało zwrócone zarządzeniem z dnia 14 października 2019 r. (k. 793).