

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy S. K. i E. K. (1) wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości składającej się z działek o nr (...) położonych w Z. przy ul. (...), karta mapy 13, dla których Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi zbiór dokumentów nr Zd 16513 w ten sposób, aby nieruchomość przyznać na wyłączną własność wnioskodawców za spłatą na rzecz uczestników H. S. (1) i M. K. (1) w kwocie wynikającej z wzajemnych obrachunków stron, w tym rozliczenia nakładów dokonanych przez wnioskodawców i W. K. (1). Jako uczestniczkę postępowania wskazano ponadto A. S. – córkę E. i W. K. (1).

Wnioskodawcy w uzasadnieniu wniosku wskazali, że od wielu lat zamieszkują na wskazanej we wniosku nieruchomości – S. K. od urodzenia, a jego matka E. K. (1) od 1975r. Zamieszkiwali oni z poprzednimi (...), którą E. K. (1) wraz z nieżyjącym już mężem opiekowali się aż do śmierci. A. S., H. S. (1) i M. K. (1) nie zamieszkują na przedmiotowej nieruchomości. W przeszłości H. i H. K. (1) postanowili, że nieruchomość rodzinna zostanie przekazana za stosowną spłatą pozostałych dzieci synowi W. K. (1) i jego rodzinie. Zatem na nieruchomości pozostali jedynie H. i H. K. (2) oraz W. K. (1), E. K. (1) i ich dzieci – S. i A.. Z biegiem czasu powstały nawet projekty podziału nieruchomości z planowanym wydzieleniem części gruntu dla H. S. (1). Jednak do faktycznego uregulowania stanu prawnego nieruchomości zgodnie z obietnicą i zamiarami H. i H. K. (2) nie doszło. W związku z uzgodnieniami rodzinnymi i obietnicą przejęcia nieruchomości po śmierci rodziców, E. i W. K. (1) inwestowali w nieruchomość, ponosili koszty jej utrzymania, a także dokonywali nakładów na budynek mieszkalny, garaż i ogród. To jedynie dzięki ich staraniom budynek mieszkalny nie rozpadł się i przedstawia jakąkolwiek wartość. Po śmierci H. K. (1) nic nie wskazywało na to, aby poczynione ustalenia przestały być aktualne. Jednakże po śmierci H. K. (2) okazało się, że córka H. K. (3) dysponuje testamentem zmarłej mamy sporządzonym na jej rzecz sprzed ponad dwóch dekad, o istnieniu którego nikt poza nią i spadkodawczynią nic nie wiedział. W toku postępowania spadkowego Sąd Rejonowy w Zawierciu uznał prawdziwość testamentu i orzekł o nabyciu spadku zgodnie z wolą zmarłej H. K. (2). W tym stanie rzeczy E. K. (1) i S. K. stali się mniejszościowymi właścicielami nieruchomości, na której zamieszkują od lat, o którą dbają i w którą inwestowali, a która miała być im przekazana. Nie mają żadnego innego miejsca do zamieszkania, ani środków na jego zakupienie, ponosili bowiem koszty utrzymania nieruchomości. Właścicielką większościową jest H. S. (1), która od lat nie zamieszkuje na nieruchomości, ani nie partycypuje w jej utrzymaniu. Dlatego wnioskodawcy wnosili o przyznanie im na własność przedmiotowej nieruchomości oraz o rozliczenie nakładów dokonanych przez nich oraz przez W. K. (1) w latach 1975-2016, które wskazano w załączniku do wniosku (k.36-39 akt). Wskazali również, że przed wszczęciem postępowania uzyskali od A. S. zapewnienie, iż swój udział w nieruchomości przekaże na ich rzecz, nie oczekując spłaty na swoją rzecz.

W odpowiedzi na wniosek pełnomocnik uczestniczki H. S. (1) podniósł w pierwszej kolejności, że wniosek jest wadliwie skonstruowany, gdyż winien obejmować podział majątku wspólnego H. i H. K. (2), dział spadku po nich, dział spadku po W. K. (1) i częściowy dział spadku pozostałego po zmarłym w dniu 13 sierpnia 2017r. M. K. (1) oraz zniesienie współwłasności. Uczestniczka stanowczo przeczyła temu, aby W. K. (1), bądź wnioskodawcy czynili nakłady na zabudowaną nieruchomość stanowiącą przedmiot współwłasności. Nakłady te miałyby być czynione za życia właścicieli nieruchomości, którzy w przedmiotowym budynku zamieszkiwali i także łożyli na jego utrzymanie. Rozliczenie rzekomych nakładów nie jest w sprawie możliwe przy braku jakiejkolwiek pisemnej umowy o czynienie nakładów na nieruchomości zawartej z pozostałymi jej właścicielami, współwłaścicielami. Nie wiadomo w czyim imieniu i na czyją rzecz wykonano prace wskazane w oświadczeniu wnioskodawców. Uczestniczka podniosła, że od kwietnia 2005r. emeryturę H. K. (2) pobierała E. K. (1) z mężem, a następnie po śmierci W. K. (1) pobierała ją sama E. K. (1) do maja 2010r., dysponując nią. W okresie od 26 maja 2010r. aż do swej śmierci H. K. (2) przebywała w Niepublicznym Zakładzie (...) w Z., gdzie przesyłano zaopatrzenie emerytalne H. K. (2). Uczestniczka przyznała jedynie, że wnioskodawca wykonał bramę przesuwaną, likwidując istniejącą metalową bramę dwuskrzydłową z furtką. Mieszkanie na poddaszu zostało w całości urządzone w 1975r. przez rodziców uczestniczki. Przedłożone przez wnioskodawców odpisy faktur i rachunków w znacznej części dotyczą wyposażenia i urządzenia mieszkania, zakupu sprzętów i materiałów służących do prowadzenia drobnych remontów i porządków, które cyklicznie czyni każdy

użytkownik lokalu mieszkalnego. Istniejące centralne ogrzewanie stalowo – żeliwne wykonano za życia rodziców. Natomiast w ponoszeniu kosztów gazyfikacji brała udział matka uczestniczki z jej bratem W. K. (1), który pobierał dowody wpłat na soje imię i nazwisko. H. S. (1) wniosła ponadto o rozliczenie wnioskodawców z korzystania z nieruchomości ponad należny im udział w prawie własności nieruchomości od dnia 30.08.2014r. , czyli daty śmierci H. S. (2). Uczestniczka stanowczo zaprzeczyła także temu, aby otrzymała jakąkolwiek spłatę, o jakiej mowa we wniosku.

Ostatecznie, w odpowiedzi na wniosek uczestniczka oświadczyła, że dysponując udziałem w 6/8 częściach prawa własności nieruchomości nie wyraża zgody na to, by jej właścicielami stali się wnioskodawcy i wniosła o przyznanie nieruchomości na jej rzecz za rozliczeniem, przy przyjęciu wartości nieruchomości wskazanej we wniosku przez wnioskodawców. Wnioskodawcy przed wszczęciem postępowania ustnie proponowali jej spłatę w kwocie 40 000 zł, na co nie wyraziła zgody (k.114-116 akt)

W związku z uzyskaniem informacji, że uczestnik postępowania M. K. (1) s. H. i H. zmarł w dniu 13.08.2017r., a więc już po wszczęciu postępowania, Sąd postanowieniem z dnia 8 listopada 2017r. zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt. 1 kpc. Postępowanie w sprawie podjęto w dniu 26 lipca 2018r. z udziałem spadkobierców zmarłego uczestnika: A. K. (1), M. K. (2) i I. W. (k.142 akt)

Po podjęciu postępowania w sprawie pełnomocnik wnioskodawców podtrzymał ich stanowisko w sprawie, sprecyzował, że istotnie wniosek dotyczy podziału majątku po H. i H. małż. K., działów spadku po nich oraz po W. K. (1) i M. K. (1) i zniesienia współwłasności nieruchomości wskazanej we wniosku. Wnioskodawcy nie wyrazili zgody na przyznanie nieruchomości na rzecz uczestniczki H. S. (1) powołując się m.in. na uzgodnienia rodzinne i nakłady, jakie poczynili na nieruchomości w okresie gdy tam zamieszkiwali. Pełnomocnik wnioskodawców podniósł, że uczestniczka H. S. (1) nigdy nie żądała żadnego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział wnioskodawców, zezwalając im na korzystanie wskutek poczynionych w przeszłości uzgodnień, nigdy też nie sprzeciwiała się dokonywaniu nakładów, a kiedy żył W. K. (1), to wręcz do tego zachęcała.

Podczas pierwszej rozprawy w dniu 24 października 2018r. (k.164) uczestniczka A. S. oświadczyła, że nieruchomość powinna należeć do wnioskodawców, czyli jej mamy i brata. Przychyła się do stanowiska wnioskodawców. Gdyby nieruchomość przypadła wnioskodawcom, nie będzie oczekiwać żadnych finansowych rozliczeń, ale gdyby przypadła na rzecz uczestniczki, domagać się będzie należnej jej spłaty.

Spadkobierczyni M. K. (1), to jest jego żona A. K. (1) oraz córki M. K. (2) i I. W. oświadczyły, że oczekują należnej im spłaty niezależnie od tego komu nieruchomość przypadnie.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył co następuje:

H. i H. małżonkowie K. nabyli prawo własności nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), składającej się z częściowo zabudowanej działki o nr ewid. 47/1 oraz działki stanowiącej drogę dojazdową o numerze ewid. 47/2 o łącznej powierzchni 2053 m kw. na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 25.09.1973r. z W. i J. małż. K. – rodzicami H. K. (1) (k.12 akt – akt notarialny umowy darowizny z dnia 25.09.1973r. sporządzonej w (...) w Z. Rep. A Nr 4867/73). Z treści aktu darowizny wynika, że H. i H. małżonkowie K. własnym kosztem i staraniem wybudowali na działce nr (...) dom mieszkalny o trzech izbach, murowany i z tego względu tymże małżonkom K. służą prawa i roszczenia do tego budynku. Akt notarialny umowy darowizny z dnia 25.09.1973r. złożono do zbioru dokumentów Zd 16513 w Sądzie Rejonowym w Zawierciu V Wydziale Ksiąg Wieczystych.

Do wniosku załączono także Akt Własności Ziemi wydany w dniu 29.04.1977r. przez Prezydenta Miasta w Z. Nr (...) - cie (k.13 akt), na podstawie którego H. i H. małż. K. nabyli nieruchomość o nr ewid. 22/4 o pow. 0,0931 ha położoną w Z.. Jednakże z ustaleń poczynionych przez Sąd wynika, że nieruchomość ta została wykupiona na rzecz Skarbu Państwa na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Z. nr 183 z dnia 30 sierpnia 1977r. (k.167-171, 173 – informacje udzielone przez Geodetę Gminnego w Z. z dnia 6.11.2018r. i 26.11.2018r., k.174 – Decyzja nr (...) Prezydenta Miasta Z. z dnia 30.08.1977r.)

H. K. (1) s. W. i J. zmarł w dniu 17 lipca 1984r. w Z., a zgodnie z prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Zawierciu z dnia 10 kwietnia 1985r. w sprawie sygn. akt I Ns 122/85 spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: wdowa H. K. (2) oraz dzieci H. S. (1), M. K. (1) i W. K. (1) po 1/4 części każde z nich. (k. 16 akt – odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Zawierciu w sprawie sygn. akt I Ns 122/85)

H. K. (2) c.S. i M. zmarła w dniu 29 sierpnia 2014r. w Z.. Spadek po H. K. (2) zgodnie z prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Zawierciu z dnia 22 marca 2016r., wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 493/15, na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 23.01.1988r. nabyła w całości córka H. S. (1). (k. 14 akt – odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Zawierciu w sprawie sygn. akt I Ns 493/15)

W. K. (1) syn H. i H. małż. K. zmarł w dniu 19 września 2009r. w S., a spadek po nim, zgodnie z prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Zawierciu z dnia 2 grudnia 2009r. w sprawie sygn. akt I Ns 1111/09 na podstawie ustawy nabyli: żona E. K. (1) z d.B. c. R. i H. oraz dzieci S. K. i A. S. po 1/3 części (k.15 akt – odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Zawierciu w sprawie sygn. akt I Ns 1111/09).

Spadek po M. K. (1) s. H. i H., zmarłym w dniu 13 sierpnia 2017r., zgodnie z zarejestrowanym Aktem Poświadczenia Dziedziczenia sporządzonym w dniu 29.08.2017r. przez notariusza M. T. w Kancelarii Notarialnej w Z. Rep. A Nr 3550/2017 (k. 140, 136 akt) nabyły na podstawie ustawy: wdowa A. K. (1) oraz córki M. K. (2) i I. W. po 1/3 części.

Na skutek dziedziczenia prawo własności objętej wnioskiem nieruchomości przysługiwało wnioskodawcom E. K. (1), S. K., A. S., A. K. (1), M. K. (2) i I. W. w udziałach po 1/24 części oraz H. S. (1) w 3/4 częściach.

Na terenie działki o nr (...) znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek garażowo – gospodarczy oraz budynek gospodarczy murowany z cegły. Pozostała część działki to teren zielony, rekreacyjny, na części znajdował się również ogród warzywny. W końcowej części działki uczestniczka H. S. (1) parkowała również należące do jej rodziny przyczepy campingowe. Działka o nr (...) stanowi wewnętrzną drogę dojazdową do działki zabudowanej od ulicy (...). (k.9 – 11 akt – wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków, wyrys z mapy ewidencyjnej, opinia biegłego sądowego M. P., zeznania wnioskodawców i uczestników H. S. (1), A. K. (1))**

Wnioskodawcy E. K. (1) i S. K. wnosząc o przyznanie na ich rzecz prawa własności spadkowej nieruchomości podnosili, że od chwili zawarcia związku małżeńskiego przez W. i E. K. (1), to jest od 1975r. zamieszkiwali na tej nieruchomości, dbali o nią, ponosili koszty jej utrzymania, przeprowadzali szereg prac remontowych, konserwacyjnych, ale i modernizacyjnych. S. K. i A. S. tutaj mieszkali od urodzenia i był to ich dom rodzinny. Oczywiście zamieszkiwali wspólnie z H. i H. małżonkami K.. H. K. (1) zmarł w 1984r., a H. K. (2) zamieszkiwała na nieruchomości do maja 2010r., a więc do chwili umieszczenia jej w Niepublicznym Zakładzie (...) w Z.. Wnioskodawcy wnosili więc o uwzględnienie przy ustalaniu wysokości należnych pozostałym spadkobiercom spłat wartości nakładów, jakie przez te wszystkie lata ich rodzina poniosła.

Mając na uwadze stanowisko uczestniczki H. S. (1), która kwestionowała fakt poczynienia tychże nakładów przez W. i E. K. (1), a następnie przez S. K., za wyjątkiem wymiany bramy wjazdowej, przeprowadzono obszerne postępowanie dowodowe mające na celu zweryfikowanie twierdzeń wnioskodawców i uczestniczki A. S. w tym zakresie.

W ocenie Sądu nakłady te należało podzielić według okresu, w jakim zostały poczynione, a więc na okres za życia H. K. (1) i już po jego śmierci, kiedy to na nieruchomości zamieszkiwali wyłącznie W. i E. K. (1) z dziećmi oraz H. K. (2). Szczegółowy wykaz tych nakładów i inwestycji poczynionych zarówno na dom, jak i budowę garażu oraz zagospodarowanie samej działki wnioskodawcy załączyli do wniosku (k.36-42 akt).

Według relacji wnioskodawców w 1975r. w budynku należącym do H. i H. małżonków K. znajdowały się dwa pokoje i kuchnia. Na poddaszu – facjatce znajdowało się dodatkowe pomieszczenie, ale jeszcze nie wykończone. Jeden pokój zajmowała uczestniczka H. S. (1) z rodziną, a drugi pokój z kuchnią zajmowali małż. K. z synami W. i M.. W przejściu znajdowało się jeszcze jeno pomieszczenie, które miało stanowić spiżarnię, ale służyło jako prowizoryczna kuchienka, głównie latem. Fakt ten jest w istocie bezsporny. W 1975r. obaj synowie ożenili się. M. K. (1) wyprowadził się do żony

A. K. (1) i zamieszkał niedaleko, również przy ul. (...), natomiast E. K. (1) zamieszkała wspólnie z mężem. Wówczas wykończono mieszkanie na poddaszu i jak wynika z zeznań E. K. (1) już na Boże Narodzenie w 1975r. zamieszkali na facjatce. Młodym małżonkom zależało na osobnym mieszkaniu, gdyż w (...) urodził się ich syn S.. Mieszkanie na górze było bez okna, trzeba było położyć tynki, podłogę, wstawić drzwi, założyć instalację elektryczną, wstawić piec. Prace te wykonali na własny koszt E. i W. K. (2). (k.180, 291-292– zeznania wnioskodawczyni E. K. (1), k.184-186, 289-290, 293 – zeznania S. K. i A. S.)

Tymczasem uczestniczka H. S. (1) twierdziła, że prace te sfinansowali, czy też współfinansowali rodzice. Swoje stanowisko uzasadniała tym, że słyszała o tym od rodziców, a zwłaszcza od mamy. Z tego okresu, co wydaje się oczywiste, nie zachowały się żadne rachunki, czy pokwitowania, które by świadczyły o tym kto pokrył koszty urządzenia pokoju. (k.186-188, 2930.- 294 – zeznania H. S. (1))

Jednakże w ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że koszt tego remontu ponieśli E. i W. małż. K.. Po pierwsze ze złożonych przez wnioskodawców i uczestników zeznań wynika, że H. i H. K. (4) w 1975r. prawdopodobnie jeszcze pracowali w Zakładach (...) w Z., lecz ich dochody nie były wysokie. Z czasem przeszli na emeryturę. Uczestniczka H. S. (1) sugerowała, że ojciec dorabiał sobie jako wozak, gdyż miał konia, jednak uczestniczka A. K. (1) dokładnie zapamiętała, że w 1975r., kiedy z M. K. (1) brali ślub, teść nie miał już konia. Według uczestniczki teść był osobą skąpą, za pomoc przy nadbudowie domu u nich musieli mu zapłacić. Także swoje wesele w 1975r. sami sfinansowali. Od E. K. (1) zawsze słyszała, że to oni z mężem finansują wszystkie prace, a teściowie nic takiego nie mówili. Przyznała jednak, że nie ma dokładnej wiedzy i rozeznania co do tego, kto za życia teściów płacił za poszczególne prace i remonty (k.295, 188-189 akt – zeznania uczestniczki A. K. (1)). Tymczasem E. i W. małż. K. w tym okresie już oboje pracowali – W. K. (1) jako kierowca, a E. K. (1) jako pielęgniarka w szpitalu. Ich dochody były znacznie wyższe niż rodziców. Nie mieli jeszcze nikogo na utrzymaniu, a spodziewali się dziecka. Tym bardziej, w ocenie Sądu, w ich interesie było urządzenie dla siebie osobnego pokoju, a koniecznymi środkami finansowymi niewątpliwie dysponowali. Znamiennym jest także stwierdzenie samej uczestniczki H. S. (1), że pokój, który zajmowała w rodzinnym domu sama sobie urządziła (k.188 akt). Skoro tak, to dlaczego rodzice mieliby finansować urządzenie pokoju synowi i jego żonie. Wskazują na to także zeznania świadków mieszkających w sąsiedztwie: B. P. (k.270 akt), J. M. (1) (k.270-271), A. K. (2) (k.271 akt). Nawet jeżeli świadkowie nie mieli wiedzy, kto konkretnie finansował te prace, to potwierdzali, że pracami remontowymi, modernizacyjnymi na nieruchomości zajmowali się od chwili ślubu W. i E. K. (2), oni je inicjowali, zabiegali o nie. Świadkowie wielokrotnie słyszeli od H. K. (2), że na nieruchomości ma pozostać syn W. z rodziną i w związku z tym namawiała syna, aby uporządkował sprawy majątkowe z rodzeństwem.

Podobna sytuacja dotyczy także remontu przeprowadzonego w 1978r. W istocie był to remont generalny budynku. Został przeprowadzony po tym, jak uczestniczka H. S. (1) wyprowadziła się z rodzinnego domu i od tego czasu mieszkała w Z. w blokach. Zwolniony przez H. S. (1) pokój zajęli wówczas rodzice, a W. i E. małż. K. zajęli kuchnię i pokój na parterze, zwolnione przez rodziców. Urządzono wówczas łazienkę, zajmując na ten cel część kuchni, przebudowano kuchnię, a w związku z tym także instalacje wodno – kanalizacyjną i elektryczną, zamontowano nowy piec kuchenny oraz w całym budynku założono centralne ogrzewanie, zakupiono piec co, przygotowano w piwnicy pomieszczenie kotłowni. Szczegółowy wykaz prac zawiera pismo wnioskodawców załączone do wniosku (k.36 akt) oraz opinia sporządzona przez biegłego sądowego M. P..

Odnosnie tych nakładów uczestniczka H. S. (1) także twierdziła, że finansowali je rodzice, opierając swoje stanowisko na tym, co od nich rzekomo słyszała. Według uczestniczki to rodzice w szczególności urządzili łazienkę i współfinansowali koszty założenia co. (k.186, 188, 293 o. akt) W tym zakresie, poza odmiennymi twierdzeniami wnioskodawców i A. S., głównie zaś E. K. (1) oraz zeznaniami świadków B. P. (k.270 akt), J. M. (1) (k.270-271), A. K. (2) (k.271 akt) Sąd dysponuje pisemnym oświadczeniem wykonawcy tych prac J. M. (2) z dnia 14.10.2017r. (k.198 akt) oraz zeznaniami, jakie złożył J. M. (2) w charakterze świadka (k.278 akt) Wynika z nich, że J. M. (2), prowadząc punkt usługowy wodno – kanalizacyjny, w 1978r. na zlecenie W. i E. K. (1) na nieruchomości przy ul. (...) wykonał centralne ogrzewanie oraz instalację wodno- kanalizacyjną łazienki, 2 zlewozmywaków oraz podkowy w trzonie kuchennym. Za wykonaną usługę zapłacili mu w gotówce zleceniodawcy. (...) do tego remontu również zostały powierzone świadkowi przez W. i E. K. (1), były już zgromadzone i przygotowane. Gdy coś brakowało, sam kupował, a oni zwracali mu

pieniądze. Remontem interesowały się oba małżeństwa, jednak młodszy p.K. bardziej i to im doradzał jak to zrobić, żeby było najlepiej. Świadek przyznał, że nie wie skąd pochodziły pieniądze na ten remont i na wypłatę wynagrodzenia dla niego, ale z jego zeznań jednoznacznie wynika, że wszystkie kwestie, w tym finansowe były omawiane wyłącznie z W. i E. K. (1), to od nich otrzymał zapłatę.

Mając te okoliczności na względzie, a także uwzględnivszy fakt, że remont ten był związany z wyprowadzką H. S. (1) z budynku i objęciem remontowanych pomieszczeń przez W. i E. K. (1) należy przyjąć, w ocenie Sądu, że także te prace zostały przez nich sfinansowane. Ten generalny remont przeprowadzono przed narodzinami córki A., która urodziła się w (...)r. Według doświadczenia życiowego można przyjąć w tym wypadku, że wnioskodawczyni i jej mężowi zależało na poprawie warunków mieszkaniowych w sytuacji, gdy rodzina się powiększała, a w domu zostali już sami z teściami, którzy odtąd korzystali z jednego pokoju i własnej kuchni. Już wtedy byli zapewniani, że to oni pozostaną na nieruchomości, dlatego prace te wykonywali głównie z myślą o swoich potrzebach (k.181, 291 – zeznania E. K. (1)).

Kolejne nakłady poczynione przez W. i E. K. (1) jeszcze za życia H. K. (1), to budowa garażu z cegieł i komórki w 1980r., na miejscu starej drewnianej szopy garażowej. Pozostałe stare drewniane komórki stoją do dziś. Nakład ten nie był kwestionowany.

Po śmierci H. K. (1) w 1984r. W. i E. małżonkowie K. zajęli się nieruchomością, dbali o nią, czynili kolejne nakłady, wykonywali kolejne prace remontowe i modernizacyjne. Mama H. K. (2) mieszkała nadal z nimi, utrzymywała się ze skromnej emerytury. Skoro posiadała własne dochody, to nie można wykluczyć, że w jakimś stopniu partycypowała w bieżących kosztach utrzymania nieruchomości, w uiszczaniu podatków, bieżących wydatków, tym bardziej, że to do niej należał po śmierci męża większościowy udział we własności nieruchomości. Świadczyć o tym mogą w pewnym stopniu nakazy płatnicze, decyzje podatkowe i potwierdzenia wpłat należności podatkowych złożone tak przez uczestniczkę H. S. (1) (k.192-196 akt), jak i wnioskodawców (k.199- 254 akt). Koszty te i wydatki nie podlegają jednak rozliczeniu w ramach tego postępowania, a jedynie te nakłady, które wpłynęły na zwiększenie wartości rynkowej nieruchomości. Bezspornie przez lata byli zgodną rodziną, M. K. (1) i H. S. (1) z rodziną odwiedzali ich, mamę H. K. (2). M. K. (1) pomagał bratu w konserwacji dachów. H. S. (1) w głębi nieruchomości, na terenie zielonym trzymała swoje przyczepy campingowe. Ze złożonych przez wnioskodawców i uczestników zeznań wynika, że pogorszenie relacji pomiędzy H. S. (1) a W. i E. K. (1) nastąpiło po tym, jak W. K. (1) upomniał się o zwrot pożyczki w kwocie 50 000 zł udzielonej siostrze, prawdopodobnie na początku lat 80 – tych XX wieku, na zakup samochodu – syreny, a ta stwierdziła, że pożyczka została już zwrócona. Sytuacja niewątpliwie uległa pogorszeniu już po śmierci W. K. (1), który zmarł w 2009r., w związku z problemem, jakim stało się zapewnienie opieki schorowanej już w tym okresie H. K. (2).

Odnosnie prac remontowych i modernizacyjnych prowadzonych na terenie nieruchomości po 1984r. uczestniczka H. S. (1) stwierdziła, składając zeznania podczas rozprawy w dniu 26 września 2019r. (k.294 akt), że nakładów i wkładu brata i jego rodziny w utrzymanie nieruchomości nie kwestionuje. Jedynym wyjątkiem była kwestia zakupu okna plastikowego do pokoju mamy, gdy na parterze budynku wymieniano okna. Według uczestniczki mama twierdziła, że dała pieniądze na zakup tego okna (k.293 o. akt). Przeczą temu wnioskodawcy podnosząc, że H. K. (2) miała niską emeryturę, a wszystkie prace na nieruchomości finansował W. K. (1) dopóki żył. (k.289 o. zeznania S. K., k.291 o., 182 – zeznania E. K. (1)) Wśród załączonych do wniosku rachunków, kwitów i pokwitowań, które wskazują na wydatki, jakie na nieruchomość ponosili W. i E. K. (2), a także od ok. 2011r. S. K. (k.45 - 94 akt), znajduje się również rachunek zakupu okien PCV, wystawiony na nazwisko E. K. (1) w dniu 7.11.1998r. z potwierdzeniem zapłaty oraz korekta do tego rachunku, gdyż zrezygnowano z zakupu jednego z trzech okien (k.54-57 akt). Cena brutto jednego okna to 734 zł. W tej sytuacji, w ocenie Sądu brak podstaw do przyjęcia, że prawdziwymi są twierdzenia uczestniczki o tym, że mama partycypowała w kosztach zakupu okna. Podnieść przy tym należy, że rachunki na zakup okien zostały wystawione na nazwisko E. K. (1), która w tym okresie nie była jeszcze współwłaścicielem nieruchomości. Nie wystawiono ich w szczególności na nazwisko H. K. (2), mimo że to ona była większościowym współwłaścicielem.

Pewne wątpliwości dotyczyły także kosztów podłączenia gazu. O tym, że koszty te poniósł W. K. (1) świadczą jednoznacznie pokwitowania wpłat na rzecz (...) Komitetu (...) w Z. z lat 1988-1991r. (k.94 akt)

Skoro twierdzenia uczestniczki H. S. (1), że część nakładów, które przypisują sobie wnioskodawcy została sfinansowana przez rodziców nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, to także w tym zakresie Sąd uznał je za niewiarygodne.

Wśród dokumentów załączonych do wniosku znajduje się także oświadczenie B. Ś. z dnia 18.09.2016r. (k.43-44 akt), który w piśmie tym wymienia jakie prace blacharsko – dekarские, a także ciesielskie i murarskie wykonywał na terenie nieruchomości od 1976r. do 2015r., otrzymując za nie zapłatę od W. i E. K. (1), a za ostatnie prace – w 2015r. już od S. K.. B. Ś. zmarł, wobec czego nie było możliwości przesłuchania go w charakterze świadka.

W pozostałym zakresie, bazując na wyżej omówionym materiale dowodowym Sąd przyjął twierdzenia wnioskodawców co do zakresu nakładów i wydatków, a także okresu, w jakim były poczynione za w pełni wiarygodne. Twierdzenia te zostały zweryfikowane także poprzez opinię sporządzoną przez biegłego sądowego z zakresu (...) (k.300 – 359 akt), który określił aktualną wartość nieruchomości według stanu na dzień 29 sierpnia 2014r., to jest datę śmierci H. K. (2), a także wartość rynkową nakładów, których uwzględnienia z podziału majątku domagali się wnioskodawcy.

O ile wnioskodawcy na poparcie swych twierdzeń zawnieśli dowody z dokumentów i zeznań świadków, posiadających konkretną wiedzę, pochodzącą przede wszystkim z obserwacji tego, co działo się na terenie nieruchomości, to uczestniczka nie przedstawiła w toku postępowania dowodów niezbędnych dla wykazania prawdziwości jej twierdzeń w spornych kwestiach.

Takimi dowodami w ocenie Sądu nie są zeznania syna uczestniczki M. S. (k.278-280 akt), córki J. P. (1) (k.280-282 akt) oraz zięcia J. P. (2) (k.282 akt). Wiedza świadków na temat zakresu prac wykonanych na terenie nieruchomości od 1975r., ich wartości, czy sposobu finansowania, nie wynika z ich własnych obserwacji, lecz jest wiedzą pochodną. Świadczenie powoływali się na to, co słyszeli podczas wizyt babci H. K. (2). Sami nie byli dokładnie zorientowani co na terenie nieruchomości, a przede wszystkim w samym budynku w tym okresie się działo.

Natomiast zeznania świadka J. M. (3) (k.269 o. akt) – siostry H. K. (1) nie wniosły niczego do sprawy, bowiem świadek nie posiadał żadnych informacji co do spornych kwestii.

Sąd dokonując podziału majątku dorobkowego po H. i H. małż. K., działów spadku po H. K. (1) i W. K. (1) oraz częściowego działu spadku po M. K. (1) i zniesienia współwłasności spadkowej nieruchomości przyjął, na podstawie opinii sporządzonej przez biegłego sądowego M. P., że wartość tej nieruchomości, składającej się z działek o nr (...), położonej w Z. przy ul. (...) wynosi 209 900 zł, przy czym wartość nakładów poniesionych przez W. i E. małż. K. oraz S. K., zgłoszonych do rozliczenia wynosi 62 696,91 zł. (k.301 akt) Opinia, po dodatkowych wyjaśnieniach złożonych przez biegłego podczas rozprawy w dniu 24.11.2020r. (k.389 o. akt) nie była kwestionowana.

Za przyznaniem nieruchomości na współwłasność E. K. (1) i S. K., zgodnie z ich wnioskiem przemawia fakt, że od 1975r. było to ich jedyne stałe miejsce zamieszkania, o które dbali, utrzymywali, traktowali jak swoją własność, a więc przeprowadzali na swój koszt prace remontowe i modernizacyjne, pozostawali w przekonaniu, że nieruchomość ta jest dla nich przeznaczona i w rodzinie co do tego nie ma sporu. S. K. co prawda na 7 lat wyjechał do Wielkiej Brytanii, tam pracował, ale w 2010r. wrócił do Polski, żeby pomóc w opiece nad babcią, która ostatecznie po udarze została umieszczona w ZOL w Z.. Zaoszczędzone pieniądze chciał zainwestować w remont domu i spłaty, ale nie mógł już osiągnąć porozumienia z ciotką H. S. (1). Niemniej jednak za zaoszczędzone środki wykonał część remontów, w tym wymienił bramę wjazdową, na nowo zagospodarował teren działki zielenią. O woli wyrażonej w testamencie własnoręcznym z dnia 23.01.1988r. przez H. K. (2) dowiedzieli się dopiero podczas postępowania prowadzonego z wniosku H. S. (1) o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej mamie w sprawie sygn. akt I Ns 493/15 Sądu Rejonowego w Zawierciu, czyli w 2015r. Dla E. K. (1) i jej dzieci było to ogromne zaskoczenie. Jak wynika z zeznań wnioskodawców i uczestników wiedzę o tym testamencie miały wyłącznie H. K. (2) i H. S. (1). Uczestniczka nie poinformowała braci o istnieniu tego testamentu nawet wówczas, gdy w latach 2008 – 2009 wszczęto postępowanie mające na celu wydzielenie części działki dla uczestniczki. Przygotowania te były już zaawansowane, o czym świadczy załączona do wniosku dokumentacja z postępowania administracyjnego (k. 17-35 akt). Plany te nie zostały sfinalizowane, gdyż

uczestniczka stwierdziła, że wydzielona dla niej część jest zbyt mała. Wkrótce – we wrześniu 2009r. W. K. (1) zmarł, a rodzina skupiła się na zapewnieniu opieki H. K. (2). (k.180 – 189, 289-295 akt - zeznania wnioskodawców i uczestników) Z relacji wnioskodawców i uczestników, a także chociażby świadków B. P. i A. K. (2) wynika, że sprawa podziału majątku i udzielenia spłat przez W. K. (1) była wielokrotnie poruszana po śmierci męża przez H. K. (2), do tego tematu często wracał także M. K. (1). Niestety W. K. (1) przez lata zwlekał z prawnym uregulowaniem tej kwestii.

Uczestniczka H. S. (1) nigdy nie żądała, aby wnioskodawcy opuścili nieruchomości. Wniosek o przyznanie na jej rzecz nieruchomości pojawił się co prawda w pisemnej odpowiedzi na wniosek w niniejszej sprawie, ale to uwagi na niesatysfakcjonujące propozycje spłaty, jakie otrzymała od wnioskodawców. Wynika to chociażby z oświadczenia, jakie uczestniczka złożyła podczas rozprawy w dniu 18 stycznia 2019r. (k.179 akt), a także w dalszym toku postępowania.

Zatem Sąd przyznając w wyniku podziału majątków spadkowych prawo własności nieruchomości na współwłasność w udziałach po 1/2 części E. K. (1) i S. K. ustalił i zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestniczek należne im spłaty. Wysokość spłat Sąd ustalił od „czystej” wartości nieruchomości, to jest po odjęciu od wartości nieruchomości, to jest kwoty 209 900 zł wartości nakładów w wysokości 62 696,91 zł. Jako podstawę do obliczeń przyjęto kwotę 147 203 zł. Mając na uwadze, że H. S. (1) przysługuje udział w 3/4 częściach, spłata dla niej wynosi 110 402,25 zł. Natomiast dla uczestniczek A. K. (1), M. K. (2) i I. W., którym przysługują udziały po 1/24 części, spłaty wynoszą po 6 133,46 zł.

Pełnomocnik uczestniczki H. S. (1) przed zamknięciem rozprawy (k.389-390 akt) podnosił co prawda, że wnioskodawca S. K. zawarł ugodę z uczestniczką przed Sądem Rejonowym w Zawierciu w sprawie sygn. akt I Co 283/20 o zawezwanie do próby ugodowej co do zapłaty należnego mu zachowku i zaakceptował w niej jako wartość nieruchomości kwotę 209 900 zł, przez co zdaniem uczestniczki przyznał, że na nieruchomości nie poczyniono żadnych istotnych nakładów i tę wartość należy przyjąć przy ustalaniu wysokości spłat, jednak Sąd nie podziela tego sposobu rozumowania. Skoro strony osiągnęły porozumienie co do wysokości należnego wnioskodawcy zachowku i same zawarły ugodę przed Sądem co do tego rozszczenia, nie oznacza to, że Sąd w sprawie o podział majątku i zniesienie współwłasności jest związany dobrowolnymi uzgodnieniami stron w sprawie, która nie dotyczy podziału majątku, lecz zapłaty zachowku. Oznacza to jedynie w ocenie Sądu, że wnioskodawcy udało się zawrzeć z uczestniczką korzystną dla niego ugodę. Wnioskodawca nie jest prawnikiem, zawierając ugodę nie mógł mieć świadomości, że uczestniczka będzie chciała wykorzystać tę okoliczność przeciwko niemu w sprawie o podział majątku.

Z wyjaśnień uczestniczki A. S. wynika, że także ona wystąpiła z wnioskiem o zawezwanie H. S. (1) do próby ugodowej o zapłatę należnego jej zachowku, lecz posiedzenie pojednawcze w jej sprawie Sąd odroczył, oczekując na zakończenia sprawy o podział majątku. (k.390 akt)

Sąd na podstawie art. 212 § 3 kc przychylił się do wniosku wnioskodawców, aby termin udzielenia spłat odroczyć na okres 3 miesięcy od daty prawomocności postanowienia. Sąd miał na uwadze, że wnioskodawcy oferowali dotąd uczestniczce spłatę na poziomie 60 000 zł (k.277 akt), zatem na zgromadzenie całej należności będą potrzebowali czasu. Na podstawie art. 481 kc zastrzeżono jednak odsetki na wypadek opóźnienia w zapłacie.

Sąd nie uwzględnił natomiast żądania wnioskodawców, aby od kwoty należnej uczestniczce H. S. (1) spłaty odliczyć należność wynikającą z niespłaconej ich zdaniem pożyczki w kwocie 50 000 zł, jaką W. K. (1) udzielił siostrze i szwagrowi na zakup syreny na początku lat 80 – tych. Po pierwsze uczestniczka H. S. (1) przyznała, że taką pożyczkę od brata otrzymała, ale twierdziła, że została ona zwrócona i dlatego, gdy brat po latach upomniął się o jej zwrot, doszło między nimi do konfliktu.

Przede wszystkim w ocenie Sądu należność z tytułu pożyczki co do zasady nie podlega rozliczeniu w sprawie o podział majątku dorobkowego i dział spadków. Nie była to darowizna podlegająca zaliczeniu na poczet schedy spadkowej na podstawie art. 1039 kc, ani innego rodzaju należność przekazana uczestniczce tytułem spłat majątkowych. Nigdy nie dokonano nieformalnego podziału majątku po H. i H. małż. K. i uczestniczka nigdy nie zgodziła się na rozliczenie tej należności w ramach podziału majątku. Przeciwnie, konsekwentnie twierdziła, że pożyczkę zwróciła. Przede wszystkim z tych względów żądanie rozliczenia kwoty 50 000 zł pożyczki nie mogło być uwzględnione w niniejszym

postępowaniu. Co więcej kwota ta nominalnie nie mogłaby być rozliczana, tym bardziej po denominacji i z uwagi na całkowitą zmianę siły nabywczej pieniądza od lat 80 – tych XX wieku, a wnioskodawcy nie wnioskowali o przeprowadzenie jakiegokolwiek waloryzacji.

Sąd nie uwzględnił także żądania zgłoszonego przez uczestniczkę H. S. (1), aby na jej rzecz zasądzić od wnioskodawców należność z tytułu korzystania z nieruchomości ponad swój udział za okres od dnia 30 sierpnia 2014r., czyli daty śmierci H. K. (2), a zarazem daty nabycia spadku po niej przez córkę H. S. (1). Biegły sądowy M. P. na wniosek uczestniczki ustalił w opinii wysokość tej należności na dzień sporządzenia opinii w czerwcu 2020r. na kwotę 67 068 zł, to jest na poziomie 1 350 zł miesięcznie (k.332 akt)

W ocenie Sądu należność ta z kilku powodów nie przysługuje uczestniczce, pomimo że od chwili nabycia spadku po zmarłej mamie przysługuje jej większościowy udział w nieruchomości w $\frac{3}{4}$ częściach. Po pierwsze biegły ustalił wysokość wynagrodzenia za korzystanie z budynku bez uwzględnienia, że uczestniczce przysługuje tylko udział w nieruchomości, a wnioskodawcom także przysługują udziały w nieruchomości. Już z tego powodu uczestniczka mogłaby się ubiegać jedynie o $\frac{3}{4}$ należności z tego tytułu. Po drugie wnioskodawcy do chwili ujawnienia testamentu H. K. (2), co nastąpiło dopiero w 2015r. w ramach postępowania spadkowego, byli przekonani, że mają takie same prawa do nieruchomości, jak pozostałe dzieci H. K. (2). Ponieważ nikt nie żądał od nich dopuszczenia do współposiadania domu, ani opuszczenia nieruchomości, byli pewni, że mogą nadal korzystać z nieruchomości, tak jak było to dotychczas. Co więcej wnioskodawcy nie byli wyłącznymi użytkownikami nieruchomości. Także H. S. (1) korzystała z rodzinnej działki, parkowała tam z rodziną przyczepy campingowe, bywało ich w jednym czasie nawet 5. Od niej także nikt nie żądał zapłaty za parkowanie pojazdów, a wcześniej zapłaty za korzystanie z płodów rolnych z ogródka warzywnego, który był na działce uprawiany. Przede wszystkim jednak uczestniczka nie może oczekiwać od wnioskodawców zapłaty za korzystanie z nieruchomości, albowiem zgodnie z art. 206 kc każdy ze współwłaścicieli, niezależnie od przysługującego mu udziału, 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. Dokładnie taką sytuację mamy w rozpatrywanej sprawie. W. i E. K. (1) wraz z dziećmi od 1975r. zamieszkiwali w budynku, dbali o niego, utrzymywali nieruchomość, czynili nakłady, a uczestniczka także w sposób niezakłócony korzystała z niezabudowanej części nieruchomości. M. K. (1) i jego rodzina nie ubiegali się o prawo korzystania z nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 i 2 kpc. W ocenie Sądu zasadnym jest wzajemne zniesienie kosztów opinii, o którą wnioskowali zarówno wnioskodawcy, jak i uczestniczka. Koszty opinii ponieśli oni po połowie, a sporządzenie opinii leżało w interesie obu stron. Podobnie koszty zastępstwa procesowego wnioskodawców i uczestniczki. Natomiast od uczestniczki H. S. (1) zasądzono na rzecz wnioskodawców kwotę 750,00 zł tytułem zwrotu $\frac{3}{4}$ części opłaty sądowej uiszczonej przez wnioskodawców od wniosku, skoro uczestniczka uzyskała należną jej spłatę z $\frac{3}{4}$ wartości nieruchomości.

Orzeczenie w sprawie wydano przy zastosowaniu przepisów art. 680 kpc, art. 684 kpc, art. 686 kpc, art.687 kpc, art. 688 kpc, art. 567 kpc oraz art. 1035 kc, art. 1037 kc, art. 1038 kc, art. 1044 kc.