

Sygn. akt VIII C 801/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Justyna Stelmach

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa K. U. (1), D. W.

przeciwko Ł. W. (1) (W.)

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem (art. 222 § 2 k.c)

1. nakazuje pozwanemu Ł. W. (1) (W.) usunięcie ogrodzenia w postaci czterech przęseł płotu drewnianego oraz siatki metalowej pokrytej siatką cieniującą odgradzającą część północną nieruchomości od pozostałej jej części w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku;
2. na wypadek niewykonania przez pozwanego obowiązku wskazanego w punkcie 1. (pierwszym) w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku upoważnia powódki K. U. (1) i D. W. do zastępczego wykonania obowiązku określonego w punkcie 1. (pierwszym) na koszt pozwanego Ł. W. (1);
3. oddala powództwo w pozostałej części;
4. znosi wzajemnie koszty procesu.

Sygn. akt VIII C 801/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 lipca 2020 roku powódki K. U. (1) i D. W. reprezentowane przez zawodowego pełnomocnika wniosły o:

- 1) nakazanie pozwanemu Ł. W. (1), aby zaniechał naruszenia współposiadania powódek działki ewidencyjnej nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...) przez samowolne wykonywanie wszelkiego rodzaj prac ziemnych i budowlanych oraz wykonywania nasadzeń roślinnych czynionych bez zgody współwłaścicielek,
- 2) nakazanie pozwanemu, aby przywrócił do stanu poprzedniego wspólną nieruchomość poprzez usunięcie płotu drewnianego szklarni drewnianej oraz nasadzeń roślinnych czynionych bez zgody współwłaścicielek,
- 3) zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że strony są współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w 1/3 części każde z nich. Pozwany od kilku lat, bez zgody pozostałych współwłaścicieli, a w ostatnim czasie wbrew

wyrażonego sprzeciwu prowadzi na nieruchomości prace remontowo-budowlane. Początkowo pozwany zaadaptował na cele mieszkaniowe budynek gospodarczy (byłą oborę) znajdujący się na nieruchomości poprzez przeprowadzenie szeregu prac tj. wybicie nowych okien, powiększenie istniejącego okna, poprowadzenie bez wymaganego nadzoru i uprawnień szeregu nowych instalacji, postawienie ścian działowych. Powódki podkreśliły, że wszystkie prace wykonywane przez pozwanego były wykonane bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Pozwane wskazały też, iż między stronami jest konflikt, który z biegiem czasu rośnie na sile, w związku z czym powództwo jest zasadne również w oparciu o art. 5 k.c.

(pozew k. 4-9)

W odpowiedzi na pozew Ł. W. (1), reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódek na jego rzecz kosztów postępowania według norm obowiązujących.

W uzasadnieniu wskazał on, że na początku 2018 r. pozwany za zgodą wszystkich współwłaścicieli rozpoczął adaptację na cele mieszkaniowe budynku obory, celem zamieszkania ze swoją rodziną. Poniósł on koszty remontu, zwiększył również wartość rzeczy wspólnej. Powódka D. W. wielokrotnie pojawiała się na terenie, często pomagając w pracach, nigdy nie wyraziła sprzeciwu. Podobnie zachowywała się K. U. (1), która akceptowała prace, co wynika z twierdzeń pozwu, iż domagała się od pozwanego legalizacji prac. W grudniu 2019 r. strony popadły w konflikt, ponieważ pozwany oczekiwał porozumienia w zakresie działu spadku, a powódki w lutym 2020 roku przez pełnomocnika oświadczały, że nigdy nie wyrażały zgody na adaptację budynku gospodarczego. W zakresie naniesień roślinnych pozwany przyznał, iż założył na małej części podwórka ogródek warzywny o wymiarach 3 na 5 metrów i przykrył szklarnią. Pozwany zapobiegawczo chciał uzyskać zgodę na piśmie, jednak powódki oświadczyły, że sprawa jest błaha i żeby „nie wyglupiał się”. Zdaniem pozwanego sadzenie na przykład pomidorów na małej części nieruchomości wspólnej nie jest czynnością wymagającą zgody większości współwłaścicieli, gdyż naniesienia nie mają charakteru trwałego i nie ograniczają praw pozostałych współwłaścicieli. Podobny ogródek warzywny prowadzi również powódka. Nadto, bezpośrednim celem budowy płotu było zapewnienie bezpieczeństwa małoletnich dzieci, gdyż w pobliżu znajduje się staw. Celem dodatkowym było również zapewnienie prywatności.

(odpowiedź na pozew k. 55-56)

Pismem z dnia 9 sierpnia 2021 r. pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń zgłoszonych w pozwie i wniósł o przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi do sprawy o sygn. akt VIII Ns 72/21 celem łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

W uzasadnieniu pisma podniesiono, że pozwem zgłoszono roszczenia zmierzające do ochrony posiadania. Pozew wniesiono w lipcu 2020 roku, a z treści pozwu wynika, że posiadanie w zakresie prac remontowych budynku gospodarczego naruszono już w 2018 roku, zatem przed wniesieniem pozwu upłynął roczny termin na dochodzenie roszczenia. Szklarnia i nasadzenia roślinne były wykonane zgodnie z twierdzeniami pozwanego również na ponad rok przed wniesieniem pozwu.

(pismo przygotowawcze k. 205)

Pismem z dnia 23 sierpnia 2021 roku (data wpływu), datowanym na dzień 18 sierpnia 2021 r. pełnomocnik powódek sprecyzował szczegółowo roszczenie pozwu w ten sposób, że wniósł o:

I. nakazanie pozwanemu Ł. W. (1), aby zaniechał naruszenia współposiadania powódek K. U. (1) i D. W. działki ewidencyjnej nr (...), położonej w Ł., przy ul. (...) przez samowolne wykonywanie wszelkiego rodzaju prac ziemnych i budowlanych oraz wykonywania nasadzeń roślinnych.

II. nakazanie pozwanemu Ł. W. (1) aby przywrócił do stanu poprzedniego wspólną nieruchomość-budynek gospodarczy na działce o numerze (...) położonej w Ł. przy ul. (...) poprzez:

1) w ścianie północnej budynku:

a. zamurowanie utworzonych przez Ł. W. (1) otworów okiennych (drzwi balkonowych) wraz z odtworzeniem elewacji poprzez uzyskanie jednolitej powierzchni, struktury i koloru budynku;

2) w ścianie zachodniej budynku będącej w granicy z dz. ewid. nr. 240/2 :

a. w zakresie otworu okiennego pierwszego od strony północnej (stawu): odtworzenie zamurowanego otworu okiennego wraz ze wstawieniem okna o wymiarach odpowiadających wymiarom wnęki okiennej - nie mniejszego niż 100x70 cm wraz z odtworzeniem elewacji poprzez uzyskanie jednolitej powierzchni, struktury i koloru budynku;

b. w zakresie otworu okiennego drugiego od strony północnej: utworzenie otworu drzwiowego oraz zamontowanie drzwi jednoskrzydłowych o wymiarach 80x200 cm wraz z odtworzeniem elewacji poprzez uzyskanie jednolitej powierzchni, struktury i koloru budynku;

c. w zakresie otworu okiennego trzeciego od strony północnej: zamurowanie utworzonego otworu okiennego wraz z odtworzeniem elewacji poprzez uzyskanie jednolitej powierzchni, struktury i koloru budynku;

3) w ścianie wschodniej budynku (od strony podwórza):

a. w zakresie otworu okiennego pierwszego od strony północnej: zamurowanie otworu okiennego do rozmiaru wnęki okiennej umożliwiającej zamontowanie okna na wymiarach 70x100 i zamontowanie okna o rozmiarach (szerokość) 70x100 (wysokość) cm wraz z odtworzeniem elewacji poprzez uzyskanie jednolitej powierzchni, struktury i koloru ściany;

b. w zakresie otworu drzwiowego pierwszego od strony północnej: wyburzenie zamurowanej części ściany do wymiarów (szerokość) 160x200 cm (wysokość) oraz zamontowanie drzwi prawo i lewo skrzydłowych o wymiarach każdego ze skrzydeł (szerokość) 80x200 cm (wysokość) w celu odtworzenia wejścia (wrót) do budynku wraz z odtworzeniem elewacji poprzez uzyskanie jednolitej powierzchni, struktury i koloru ściany;

c. w zakresie otworu drzwiowego drugiego od strony północnej: zamurowanie utworzonego otworu drzwiowego wraz z odtworzeniem elewacji poprzez uzyskanie jednolitej powierzchni, struktury i koloru budynku;

d. w zakresie otworu okiennego przy schodach : zamurowanie wraz z odtworzeniem elewacji poprzez uzyskanie jednolitej powierzchni, struktury i koloru budynku;

4) wewnątrz budynku zagospodarowanego przez Ł. W. (1): odtworzenie zamurowanego wejścia do pomieszczenia kotłowni poprzez wybicie otworu drzwiowego w miejscu, w którym on się znajdował i zamontowanie drzwi o wymiarach (szerokość) 80x200 cm (wysokość) otwierających się na budynek gospodarczy wraz z odtworzeniem elewacji poprzez uzyskanie jednolitej powierzchni, struktury i koloru ściany;

5) usunięcie glazury i terakoty wewnątrz budynku oraz przywrócenie podłogi do stanu poprzedniego poprzez wykonanie wylewki betonowej o równej strukturze i powierzchni;

6) usunięcie wzniesionych ścian działowych z bloczków gazobetonowych w północnej części nieruchomości;

7) usunięcie wszelkich instalacji utworzonych przez Ł. W. (1) w części budynku gospodarczego zaadoptowanego na cele mieszkalne tj.:

a. elektrycznej od rozdzielni poprzez przewody umieszczone wzdłuż wschodniej ściany budynku aż do części północnej budynków;

b. wodnej;

c. kanalizacyjnej;

-w sposób nienaruszający instalacji doprowadzających media do części południowej nieruchomości przez osoby dysponujące stosownymi uprawnieniami (w zakresie elektrycznej - uprawnienia (...)), a po zakończeniu prac poprzez zobowiązanie Ł. W. (1) do przesłania listem poleconym na adresy powódek protokołów z czynności w terminie 7 dni od ich ukończenia;

8) usunięcie wszelkich ruchomości w tym ; wyposażenia, sprzętów AGD i RTV, mebli, lamp, grzejników, glazury i terakoty, urządzeń sanitarnych, wanny, miski wc, umywalki, zlewu,

9) usunięcie ze ścian wszelkich powłok tj. farb, tapet itp., przywrócenie jednolitej struktury ścian i pomalowanie ich na biały kolor,

w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia;

III. nakazanie pozwanemu Ł. W. (1), aby przywrócił do stanu poprzedniego wspólną nieruchomość położoną w Ł., przy ul. (...) pod numerem 68 stanowiącą działkę gruntu o numerze 239/1 poprzez:

a. usunięcie ogrodzenia w postaci czterech przęseł płotu drewnianego oraz siatki metalowej pokrytej siatką cieniującą odgradzającą część północną nieruchomości od pozostałej części;

b. usunięcie szklarni składającej się z białych elementów pokrytych folią umiejscowionej w północno-zachodnim rogu nieruchomości;

c. usunięcie domku drewnianego oraz trampoliny umiejscowionych w północno-zachodniej części nieruchomości;

d. usunięcie nasadzeń roślinnych posadzonych w obrębie ogrodzenia posadowionego w północnej części nieruchomości w szczególności ; czereśnię wysokości 120 cm, dwie sztuki porzeczek 50 cm, agrest 50 cm, pomidory, ogórki, szczypiorek, ziemniaki, fasolkę, i dwie choinki 160 cm;

e. zamontowanie usuniętych przez Ł. W. (1) przęseł betonowych w północno-zachodniej części nieruchomości w formie, rozmiarach i kolorze odpowiadającym istniejącemu ogrodzeniu celem zapewnienia jego jednolitego koloru i przebiegu ogrodzenia zewnętrznego całej nieruchomości;

w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia

IV. na wypadek niewykonania przez Ł. W. (1) obowiązków nałożonych w pkt. II i III wniosły o upoważnienie powódek - D. W. i K. U. (1) do samodzielnego zastępczego wykonania prac określonych w pkt. II i III. na koszt pozwanego;

V. zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Jednocześnie odnosząc się do pisma pozwanego z 9 sierpnia 2021 r., powódki wskazały, iż ich roszczenia wynikają z prawa własności, a nie z posiadania.

(pismo w toku postępowania k. 206-209)

W odpowiedzi na ww. wskazane pismo, pełnomocnik pozwanego podtrzymał dotychczasowe stanowisko, wnosząc o oddalenie powództwa, a także zakwestionował wymiary okien i drzwi, fakt wylewki o równej strukturze i powierzchni, tego, iż w pomieszczeniu gospodarczym nie znajdowała się instalacja elektryczna, wodna, kanalizacyjna oraz fakt, iż w budynku tym zamontowane były drzwi. Wskazał również, że fragment ogrodzenia został rozebrany z uwagi na zagrożenie bezpieczeństwa osób znajdujących się w pobliżu możliwością przewrócenia.

W piśmie tym pozwany podniósł również zarzut naruszenia art. 5 k.c. przez formułowanie przez powódki żądań sprzecznych ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności i zasadami współżycia społecznego,

wskazując, że nakłady poczynione przez pozwanego zwiększyły wartość nieruchomości zaś celem powódek jest jedynie wyrządzenie szkody pozwanemu, przez zobowiązanie go do przywrócenia pierwotnego gorszego stanu budynku, poniesienia nakładów a nadto, zgodnie z zeznaniami bez zamiaru korzystania z budynku przywróconego do stanu poprzedniego.

(odpowiedź na rozszerzenie powództwa k. 213-214v.)

Stanowiska stron do zamknięcia rozprawy pozostały bez zmian.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

D. W., K. U. (1) i Ł. W. (1) są współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) – działki ziemi rolnej w udziałach po 1/3 części.

(wydruk z KW k. 14-23, postanowienie z dnia 6.04.2006 r. k. 24)

Obecnie na nieruchomości zamieszkują: powódka D. W. wraz z matką I. oraz pozwany Ł. W. (1), jego konkubina M. S. (1) oraz dwójka ich małoletnich dzieci. K. U. (1) wyprowadziła się dobrowolnie z nieruchomości w 2014-2015 roku. Strony nie ustalały w jaki sposób współwłaściciele będą korzystać z nieruchomości. Na nieruchomości posadowiony jest budynek, który składa się z dwóch części tj. z części z której korzysta D. W. i jej matka, a także z dawnej części gospodarczej, z której obecnie korzysta pozwany.

(dowód z przesłuchania powódki K. U. – nagranie od 01:11:45 do 02:13:12 k. 179-184, dowód z przesłuchania Ł. W. – nagranie od 02:14:16 do 03:10:32 k. 184-189)

Ł. W. (1) wraz z M. S. (1) przez pewien czas zamieszkiwali w mieszkaniu w bloku, po czym po dwóch latach przeprowadzili się z powrotem na nieruchomość przy ul. (...) w Ł.. Mieszkali oni w części obecnie używanej przez D. W.. W czerwcu 2017 roku Ł. W. (1) podjął decyzję co do adaptacji budynku gospodarczego (dawnej obory) na cele mieszkalne. Powódki wyraziły ustną zgodę na adaptację budynku mieszkalnego, znały zakres planowanych prac. Strony później miały podjąć decyzję co do zniesienia współwłasności (działu spadku) wskazanej nieruchomości.

W dniu 15 grudnia 2017 r. pozwany uzyskał decyzję o warunkach zabudowy. Zimą 2018 roku rozpoczął on prace adaptacyjne budynku, które trwały do marca 2019 roku. Po zakończonym remoncie Ł. W. (1) wraz konkubiną i dziećmi wprowadzili się do zaadaptowanego budynku.

Remont polegał m. in. na usunięciu koryt, zrobieniu wylewek, wymianie okien (poszerzeniu otworów okiennych), zmontowaniu drzwi zamiast wrót (zmniejszenie otworu drzwiowego), zrobieniu ogrzewania podłogowego w łazience i kuchni, posadowieniu ścianek działowych, zamontowaniu podwieszanych sufitów, doprowadzeniu elektryki, wody, wykończeniu: malowaniem, położeniem płytek i paneli.

Mieszkania: D. W. i Ł. W. (1) mają wspólną kotłownię (ogrzewanie) oraz elektrykę (jeden licznik).

Podczas trwania prac adaptacyjnych powódki nie wyraziły sprzeciwu co do tych prac. D. W. brała czynny udział we wskazanych pracach, pomagała m. in. zbierać kamienie z części przeznaczonej dla pozwanego, zasiać trawę, wynosić części zalegające w części gospodarczej budynku, rozbijać posadzkę w oborze, pomagała K. S. doprowadzić wodę.

Dnia 8 listopada 2018 r. D. W. zawarła z (...) Bank S.A. umowę o kredyt na zakup towarów - sprzętów AGD - wyposażenia mieszkania Ł. W. (1) i M. S. (1). D. W. sama zaproponowała, iż weźmie ten kredyt na siebie z uwagi na fakt, iż M. S. (1) nie miała zdolności kredytowej, zaś pozwany ze swoją konkubiną będą ten kredyt faktycznie spłacać.

Remont budynku był finansowany z kredytów: zaciągniętego przez rodziców M. S. (1) na kwotę ok. 80 tysięcy złotych oraz zaciągniętego przez pozwanego na kwotę ok. 40 tysięcy złotych.

(decyzja k. 57-58v., umowa o kredyt k. 121-124, faktura k. 125-126, zeznania M. S. (1) – nagranie od 00:27:21 do 01:30:41 k. 131v.-133v., zeznania K. S. – nagranie od 01:34:46 do 02:10:51 k. 133v.- 135, zeznania M. S. (2) – nagranie od 02:13:58 do 02:46:35k. 135-136, zeznania R. W. – nagranie od 00:16:25 do 00:41:58 k. 174-176, zeznania N. S. – nagranie od 00:41:58 do 01:03:55 k. 176 do 178, dowód z przesłuchania Ł. W. – nagranie od 02:14:16 do 03:10:32 k. 184-189, zdjęcia k. 30-44, 128-130, 198, 223-251)

K. U. (1) wiedziała o remoncie pomieszczeń gospodarczych na cele mieszkalne. Była informowana o postępach prac adaptacyjnych np. o wstawieniu okien, zrobieniu wylewki, sama w korespondencji z konkubinią pozwanego, dopytywała się o postęp przeprowadzanych prac, chwaliła aktualne postępy i dopytywała się kiedy pozwany wraz z konkubinią wprowadzą się na wyremontowaną część, dopytywała o tzw. „parapetówkę”.

(wydruki z komunikatora internetowego k. 162-171, dowód z przesłuchania powódki K. U. – nagranie od 02:03:42 do 02:13:12 k. 183-184)

Na nieruchomości pozwany wraz z konkubinią posadowili w 2019 roku szklarnię o wielkości ok. 3 na 4 metry, którą następnie zniszczył wiatr i na jej miejscu około maja 2021 roku została założona nowa szklarnia. Wcześniej w miejscu założenia szklarni były składowane śmieci, drewno, gdzie D. W. rąbała drewno. Pozwany na miejscu starej stodoły posadził jedną czereśnię o wysokości 1.200 cm, 2 porzeczki po 50 cm, agrest 50 cm, pomidory, ogórki, szczypiorek, ziemniaki, fasolę oraz dwie choinki po 1.600 cm. D. W. nie wyraziła sprzeciwu co do tych nasadzeń. Do 2019 roku była siana i grabiona przez D. W. i jej matkę trawa.

(zeznania M. S. (1) – nagranie od 00:27:21 do 01:30:41 k. 131v.-133v., zeznania W. R. – nagranie od 03:24:36 do 04:13:56 k. 137-138v., dowód z przesłuchania Ł. W. – nagranie od 02:14:16 do 03:10:32 k. 184-189)

Pozwany po remoncie zrobił częściowy płot odgradzający nieruchomość. Ostatecznie płot odgrodził mniejszą część podwórka. Pozwany i jego konkubina nie pytali powódek o zgodę co do postawienia płotu. Płot został postawiony z uwagi na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa dzieciom pozwanego i prywatności pozwanego oraz jego rodziny.

(zeznania M. S. (1) – nagranie od 00:27:21 do 01:30:41 k. 131v.-133v., zeznania W. R. – nagranie od 02:49:59 do 04:13:56 k. 137-138v.)

Na odgrodzonej części nieruchomości, którą zajmuje pozwany wraz z rodziną znajduje się trampolina oraz domek drewniany. Nie są to budowle trawle związane z gruntem.

(zdjęcia k. 30-44, k. 128-130, zeznania M. S. (2) – nagranie od 02:13:58 do 02:46:35k. 135-136)

Między stronami postępowania jest konflikt, który rozpoczął się na święta Bożego Narodzenia 2019 roku już po przeprowadzce pozwanego do wyremontowanego budynku. K. U. (1) żądała od powoda okazania dokumentów dotyczących zgody na przebudowę obory na cele mieszkaniowe, wtedy też powiedziała pozwanemu, że nie wyrażała zgody na przebudowę obory.

Konflikt dotyczy również kosztów utrzymania nieruchomości, w tym opłat za prąd, wodę, podatek rolny.

Na nieruchomości były dwie interwencje policji. Jedna z nich dotyczyła sytuacji, w której rodzina M. S. (1) po otrzymaniu pozwu przez pozwanego poszła z pretensjami do D. W. i K. U. (1). Interwencja zakończyła się wezwaniem pogotowia ze względu na zasłabnięcie I. – matki D. W..

Druga interwencja dotyczyła sytuacji, kiedy pozwany jeździł koparką i wyrównywał teren. D. W. zadzwoniła wtedy do K. U. (1), z informacją, że pozwany prawdopodobnie zaciera ślady samowoli budowlanej.

Żadna z tych interwencji nie skończyła się dalszymi konsekwencjami np. skierowaniem wniosku o ukaranie.

(zeznania M. S. (1) – nagranie od 00:27:21 do 01:30:41 k. 131v.-133v., zeznania K. S. – nagranie od 01:34:46 do 02:10:51 k. 133v.- 135, zeznania M. S. (2) – nagranie od 02:13:58 do 02:46:35k. 135-136, zeznania W. R. – nagranie od 02:49:59 do 03:38:16 k. 136-137v., dowód z przesłuchania K. U. – nagranie od 03:11:52 do 03:34:17 k. 189-191, dowód z przesłuchania Ł. W. – nagranie od 02:14:16 do 03:10:32 k. 184-189, notatka k. 151)

Pozwany poszedł do D. W. z prośbą o podpisanie odręcznie napisanego pisma dotyczącego wyrażenia zgody na zasianie trawy i postawienie ogrodzenia z tyłu szczytu budynku oraz na zagospodarowanie według uznania pozwanego. D. W. nie podpisała tego pisma.

(fotografia pisma k. 161, dowód z przesłuchania K. U. – nagranie od 01:23:06 do 01:26:22 k. 180)

W dniu 24 lutego 2021 r. zostały przeprowadzone przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ł. oględziny robót budowlanych w sprawie robót związanych z przebudową, rozbudową i zmianą sposobu użytkowania budynku gospodarczego.

(fotografia protokołu k. 109-110)

Wyżej wskazany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych w nawiasach dowodów w postaci zeznań świadków, dowodów ze zdjęć, dokumentów, dowodów z przesłuchania stron, z ograniczeniem do K. U. (1) i Ł. W. (1) z uwagi na niestawiennictwo D. W.. Należy podkreślić, iż Sąd tylko częściowo dał wiarę świadkowi W. R. i częściowo powódce K. U..

Co do zeznań W. R. należy zauważyć, iż jej zeznania – w zakresie wyrażenia zgody przez powódki (a raczej jej braku – jak utrzymywała świadek) opierają się na tym, co miały jej powiedzieć same powódki. Zatem świadek ten jest świadkiem ze słyszenia. Sam fakt „słyszenia” o pewnych faktach nie powoduje a priori dyskwalifikacji zeznań tego świadka, ale podlega dalszej ocenie w kontekście całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. A materiał ten wskazuje na inne fakty niż przedstawiał świadek. Przede wszystkim całość zachowania D. W. zrekonstruowanego na podstawie zeznań innych świadków, a także na podstawie dowodów z dokumentów – świadczy o tym, że D. W. wyrażała zgodę na adaptację budynku. Tak samo należy oceniać zachowanie K. U. (1), która w korespondencji z M. S. (1) aprobowała i chwaliła postępy w pracach na nieruchomości. Dopiero później powódki zaczęły wycofywać się z tej zgody, tj. twierdzić, iż zgody nie wyrażały i właśnie to przekazywały W. R. (2) jako świadkowi, tym samym wciągając świadka w konflikt rodzinny, co świadek sama przyznawała (co więcej w postępowaniu o dział spadku świadek ten jest pełnomocnikiem jednej z powódek – pismo k. 265). W związku z faktem, iż D. W. nie złożyła zeznań w sprawie, zaś przesłuchanie K. U. (1) w zakresie dotyczącym braku zgody na adaptację budynku jest niewiarygodne, Sąd odmówił zeznaniom K. U. (1) wiary w zakresie w jakim ta twierdziła, iż powódki nie wyrażały zgody na adaptację obory na budynek mieszkalny.

Z podobnych przyczyn Sąd odmówił wiary K. U. (1) co do tego, iż nie wyrażała ona zgody na adaptację budynku. Inna postawa powódki wynika z wiadomości - korespondencji z M. S. (1). Nadto zupełnie inny obraz małuje się z zeznań pozostałych świadków, jak i z przesłuchania samego pozwanego. Zdaniem Sądu K. U. (1) wyraziła ustną zgodę na dokonanie adaptacji, a nadto swoim zachowaniem, wyrażonym m.in. we wskazanych wiadomościach, utwierdzała pozwanego w przekonaniu, iż zgoda na adaptację nadal obowiązuje i nie jest wycofywana. Dopiero w grudniu 2019 r., podczas świąt, powódka taką zgodę odwołała, ale nastąpiło to już po fakcie. Tej oceny nie zmienia fakt, iż korespondencja z kart: 162-171 była prowadzona z M. S. (1), a nie pozwanym. Przede wszystkim, niektóre pytania powódki były formułowane w drugiej osobie liczby mnogiej tak na k. 165. Nadto, należy mieć na względzie, że M. S. (1) pozostaje od wielu lat we wspólnym pożyciu z pozwanym, co oznacza, iż ich stosunek jest traktowany w sposób podobny do małżeństwa. W wielu związkach partnerskich (konkubenckich), a nawet małżeńskich to właśnie partnerki utrzymują częstszy kontakt z rodziną swojego partnera, niż sam partner i są niejako „rzecznikami” swojego partnera w kontaktach z rodziną. Wiele wskazuje, że również tutaj sytuacja kształtowała się podobnie.

Sąd na podstawie art. 302 § 1 k.p.c. pominął dowód z przesłuchania D. W., z uwagi na jej niestawiennictwo, przy czym po otwarciu rozprawy ponowił wezwanie powódki, tym razem pod rygorem oceny faktu jej niestawiennictwa na podstawie art. 233 § 2 k.p.c. Mimo to, powódka nie stawiała się, a jej pełnomocnik oświadczyła, iż powódka nie złoży zeznań w sprawie. W takiej sytuacji, biorąc pod uwagę całokształt materiału dowodowego, należy uznać, iż twierdzenia pozwu w zakresie tego, że D. W. nie wyrażała zgody na adaptację budynku, na posianie trawy i poczynienie nasadzeń za nieudowodnione. Skoro bowiem powódka takie twierdzenia wywodziła, to należało uznać, że zgodnie z art. 6 k.c. na niej spoczywał ciężar udowodnienia tego twierdzenia. Sama zaś się nie stawiała, a w świetle pozostałych dowodów (ze świadków, z dokumentów, w tym umowy kredytu), należało uznać, że zgodę na działania pozwanego wyrażała (z wyjątkiem postawienia płotu, bowiem jak zeznała M. S. (1) takiej zgody pozwany nie uzyskał przed postawieniem płotu.

W zakresie innych dowodów (zdjęć, fotokopii dokumentów) Sąd poczynił ustalenia na podstawie art. 308 k.p.c. i art. 309 k.p.c.

Na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2021 r. Sąd pominął na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. wniosek pełnomocnika powódek dotyczący załączenia akt postępowania administracyjnego – Powiatowego Inspektoratu B. w Ł. – dotyczącego robót budowlanych na okoliczność prowadzenia przez pozwanego robót bez zgłoszenia i pozwolenia na budowę, bowiem w niniejszej sprawie nie miał znaczenia fakt dochowania administracyjnych wymogów przez pozwanego celem adaptacji budynku. Znaczenie dla rozstrzygnięcia miał fakt wyrażenia takiej zgody przez pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, co było ustalane w niniejszej sprawie.

Na rozprawie w dniu 21 grudnia 2021 r. Sąd pominął na podstawie art. 235² § 1 k.p.c. wnioski dowodowe pełnomocnika pozwanego z pisma z dnia 13 września 2021 r. jako zbędne. Wnioski te zmierzały do wykazania jak wyglądał budynek przed adaptacją. Zdaniem Sądu rolą pozwanego nie było udowadnianie jak wyglądał budynek przed adaptacją, bowiem to nie on domagał się przywrócenia tego budynku do stanu poprzedniego. To właśnie na powódkach – na podstawie art. 6 k.c. – taki ciężar spoczywał, zaś powódki mu nie sprostały, wręcz przeciwnie – wносиły o pominięcie nowo zgłoszonych wniosków dowodowych.

Sąd zważył, co następuje.

Przed przystąpieniem do dalszych rozważań, Sąd zwięźle uzasadni, dlaczego nie widział konieczności zarówno zawieszenia postępowania, jak i połączenia niniejszej sprawy z postępowaniem o dział spadku prowadzonym przed tut. Sądem w sprawie o sygn. VIII Ns 72/21. Zgodnie z art. 618 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c. 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. Rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności, sąd może wydać w tym przedmiocie postanowienie wstępne. Z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności odrębne postępowanie w sprawach wymienionych w paragrafie poprzedzającym jest niedopuszczalne. Sprawy będące w toku przekazuje się do dalszego rozpoznania sądowi prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności. Jeżeli jednak postępowanie o zniesienie współwłasności zostało wszczęte po wydaniu wyroku, przekazanie następuje tylko wówczas, gdy sąd drugiej instancji uchyli wyrok i sprawę przekaże do ponownego rozpoznania. Postępowanie w sprawach, które nie zostały przekazane, sąd umarza z chwilą zakończenia postępowania o zniesienie współwłasności.

Zdaniem Sądu zakres niniejszego postępowania, obejmującego roszczenie negatoryjne z art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 206 k.c. nie mieści się w ramach wzajemnych roszczeń o posiadanie rzeczy. Jak podnosi się w doktrynie i orzecznictwie: Do kategorii sporów rozpoznawanych na podstawie art. 618 w postępowaniu o zniesienie współwłasności nie należą sprawy dotyczące zarządu nieruchomością wspólną oraz niektóre sprawy związane z posiadaniem rzeczy. Z tego też powodu nie są rozpoznawane w postępowaniu o zniesienie współwłasności sprawy dotyczące takich kwestii, jak: spór pomiędzy współużytkownikami wieczystymi o udzielenie jednemu z nich zezwolenia na przekształcenie prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (wyrok SN z 15.01.2003 r., IV CKN 1636/00, LEX nr 78314), sprawa z wniosku współwłaściciela nieruchomości o

udzielenie zezwolenia na podstawie art. 199 k.c. na wybudowanie domu na nieruchomości wspólnej (uchwała SN z 24.09.1981 r., III CZP 29/81, OSNCP 1982/4, poz. 45). (...) Także sprawy dotyczące roszczeń współwłaściciela o współposiadanie rzeczy wspólnej oraz korzystanie z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, nie należą do kategorii spraw wymienionych w art. 618 (uchwała SN z 12.10.1973 r., III CZP 56/73, OSNCP 1974/7-8, poz. 125). Podobnie nie należą do tej kategorii sprawy o ochronę naruszonego posiadania toczące się pomiędzy współwłaścicielami (uchwała SN z 5.09.1972 r., III CZP 61/72, OSNCP 1973/4, poz. 55), sprawy o roszczenia współwłaściciela względem innego współwłaściciela o odszkodowanie z tytułu nieprawidłowego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną (postanowienie SN z 14.12.2011 r., I CSK 138/11, OSNC 2012/7-8, poz. 89) ani spory o rozliczenie kwoty należnej współwłaścicielowi nieruchomości z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, mające źródło w sfinansowaniu nabycia przez niego udziału innego współwłaściciela w nieruchomości objętej postępowaniem o zniesienie współwłasności (postanowienie SN z 10.04.2014 r., IV CSK 474/13, LEX nr 1491133). (tak.: P. Prus w Komentarzu do art. 618 K.p.c., pod red. M. Manowskiej, Lex, teza 8)

W zakresie sprawy o przywrócenie stanu zgodnego z prawem (art. 222 § 2 k.c.) Sąd Okręgowy w Gdańsku wypowiedział się, że: brak podstaw do uznania zasadności zarzutu co do naruszenia art. 618 k.p.c., gdyż z powołanego przepisu nie wynika, aby niniejsza sprawa musiała być w tym trybie przekazana do rozpoznania ze sprawą o zniesienie współwłasności nieruchomości stron. Roszczenie powodów nie zawiera bowiem wniosku o zwrot uzyskanych pożytków, czy też nakładów na wspólną nieruchomość, a tylko takie żądania winny być rozpoznane łącznie w ramach postępowania o zniesienie współwłasności. (tak: Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 17 października 2012 r., III Ca 168/12, LEX nr 1714939).

Sąd rozpoznający sprawę podziela wyżej przytoczone poglądy, uznając, iż nie zachodziła przesłanka do połączenia niniejszej sprawy ze sprawą o dział spadku. Nadto, Sąd nie zawiesił postępowania w niniejszej sprawie na fakultatywnej podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c., uznając, iż rozstrzygnięcie nie wywrze wpływu na wydanie i wykonanie postanowienia działowego, nadto wniosek o rozstrzygnięcie w trybie art. 202 k.c. został odrzucony. (postanowienie k. 258, wniosek k. 256-257)

Jednocześnie należy wskazać, iż zdaniem Sądu roszczenie powódek – co wynika z przytoczonej w pozwie i piśmie z dnia 18 sierpnia 2021 r. podstawy faktycznej wywodzi się ze współwłasności, zatem jego podstawą jest art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 206 k.c. i nie ma do niego zastosowania termin z art. 344 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Przepis ten należy rozumieć w ten sposób, że każdemu współwłaścicielowi przysługuje prawo do bezpośredniego korzystania z całej rzeczy wspólnej, które jest ograniczone analogicznym prawem pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciel może więc posiadać i używać rzecz wspólną tylko o tyle, o ile da się to pogodzić z posiadaniem i używaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (tak: por. np. J. Ignatowicz, (w:) Komentarz, t. 1, 1972, s. 522). Opisane uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej nie zależy przy tym od wielkości udziałów. Współwłaściciele mogą jednak określić umownie - inaczej niż to wynika z zapisów ustawowych - sposób korzystania z rzeczy wspólnej, np. poprzez podział korzystania z rzeczy pod względem czasowym albo według rodzaju pożytków, jakie rzecz przynosi, bądź też nawet przyznanie uprawnienia do korzystania z rzeczy jednemu ze współwłaścicieli ze zobowiązaniem go do oddawania odpowiedniej części pożytków pozostałym współwłaścicielom. Należy zaznaczyć, iż najczęstsze zastosowanie znajduje podział nieruchomości do korzystania (użytkowania), czyli tzw. podział "quoad usum". Polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Dokonanie podziału quoad usum nie jest przy tym zniesieniem współwłasności i nie zmienia stosunków własnościowych, a wywołuje jedynie skutki prawne w sferze obligacyjnej (tak: Komentarz do art. 206 kodeksu cywilnego (w:) A. Kidyba (red.), K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, LEX, 2009). Jednocześnie podkreślić należy, że podział rzeczy do korzystania nie ma charakteru definitywnego, a tymczasowość podziału quoad usum nie może pozostawać bez

wpływu na sposób jego przeprowadzenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9 grudnia 2004 r., I ACa 1367/04 9 grudnia 2004 r., Lex nr 1213877).

W niniejszej sprawie bezsporne było, że strony nie zawarły tzw. umowy o podzielenie nieruchomości do użytkowania, nadto bezsporne było dokonanie przez pozwanego adaptacji obory na budynek mieszkalny, a także poczynienie przez niego nasadzeń i postawienie płotu. Natomiast sporne było to, czy w niniejszej sprawie powódki, jako współwłaścicielki wyraziły zgodę na tak poczynione prace na nieruchomości.

Stosownie do art. 222 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. (§ 1) Przeciwno osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. (§ 2).

Nie ma wątpliwości, iż w ramach przepisu art. 206 k.c. współwłaścicielowi przysługuje ochrona jego uprawnień przewidziana w art. 222 k.c. dla właściciela. Jeżeli więc jeden ze współwłaścicieli narusza wynikające ze stosunku współwłasności uprawnienia drugiego właściciela do korzystania z rzeczy wspólnej, to współwłaścicielowi, którego prawo zostało dotknięte, przysługuje - w zależności od rodzaju naruszenia - roszczenie o dopuszczenie do współposiadania lub o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 325/2001, LEX 141408, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1978 r., III CRN 172/78, OSNCP 1979, nr 7-8, poz. 150, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1993 r., III CZP 36/93, OSNCP 1993, Nr 12, poz. 213 czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2001 r., IV CZ 198/01 niepubl.).

W niniejszej sprawie powódki domagały się ochrony na podstawie art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 206 k.c., powołując się na fakt, iż jako współwłaścicielki nieruchomości nie wyraziły zgody na poczynione zmiany.

Stosownie do art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Zgodnie zaś z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. (...)

Powódki twierdziły, iż czynności dokonane przez pozwanego na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. są czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu.

Spośród czynności składających się na tak określony zarząd wyróżnia się czynności faktyczne (najczęściej związane z eksploatacją i remontami rzeczy), czynności prawne (zawarcie umów związanych z rzeczą, w tym wynajęcie lub wdzierżawienie rzeczy), a także czynności o charakterze urzędowym (podejmowane przez współwłaścicieli w postępowaniu przed właściwymi organami, jak np. złożenie wniosku o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości, wniosku o ustalenie warunków zabudowy czy wniosku o pozwolenie na budowę) dotyczące gospodarowania rzeczą wspólną. Niewątpliwie do takich czynności należy także rozporządzanie rzeczą wspólną, co wynika wprost z komentowanego art. 199 k.c. (tak K. Krziskowska w Komentarzu do art. 199 K.c. pod red. M. Frasa i M. Habdas, Lex, teza 2.)

Ocenę, czy dana czynności mieści się w ramach zwykłego zarządu, czy przekracza ten zakres należy oceniać mając na względzie konkretne okoliczności danej sprawy. Przy czym przykładowo: jako czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu uznano m.in.: ustanowienie służebności przesyłu, zmianę przeznaczenia lub przebudowę pomieszczenia wspólnego, nadbudowę kondygnacji nad budynkiem stanowiącym przedmiot współwłasności, wzniesienie stałego obiektu budowlanego na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, zawarcie umowy użyczenia lokalu, o ile współwłaściciel nie korzysta wyłącznie z tego lokalu na podstawie podziału quoad usum, usunięcie drzewa ze wspólnej nieruchomości, budowę stacji transformatorowej na wspólnym gruncie czy też

wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych we wspólnej nieruchomości. (tak K. Krziskowska w Komentarzu do art. 199 K.c. pod red. M. Frasa i M. Habdas, Lex, teza 16)

Mając powyższe na względzie, Sąd Rejonowy uznał, iż adaptacja budynku z obory na budynek mieszkalny stanowi czynności przekraczającą zwykły zarząd, ale co trzeba podkreślić nie jest to czynność prawna, a czynność faktyczna na nieruchomości (rozbudowa, remont) – poczynienie nakładów. Nadto, taką czynnością jest również postawienie płotu. Konsekwencją powyższego, jest konieczność przyjęcia, iż do dokonania tych czynności potrzebna była zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Jak wynika z materiału dowodowego na postawienie płotu nie było zgody powódek, zaś na adaptację budynku taka zgoda była. Mając na względzie zaś argumenty przedstawiane przez stronę powodową należało zastanowić się jakie warunki musiała spełniać zgoda powódek, aby była ważna. Zdaniem powódek zgoda ta musiała zostać wyrażona w formie pisemnej, przed podjęciem decyzji o przebudowie.

Sąd nie podziela zapatrywania powódek. Po pierwsze, wskazać należy, iż adaptacja pomieszczeń gospodarczych nie jest czynnością prawną a czynnością faktyczną. Należy wskazać, iż działania pozwanego zmierzały do zmiany substancji i przeznaczenia budynku, ale w rozumieniu przepisów prawa cywilnego nie doszło do wywołania skutków w sferze prawa w sensie nawiązania, przekształcenia lub rozwiązania stosunku prawnego.

Po drugie, zdaniem Sądu należy rozdzielić dwa aspekty zarządu nieruchomości wspólnej. Pierwszy aspekt zewnętrzny, charakteryzujący się w reprezentacji współwłaścicieli rzeczy w stosunkach z innymi podmiotami. W takim zakresie zawarcie umów dotyczących nieruchomości np. wydzierżawienie jej, ustanowienie służebności przesyłu, drogi koniecznej wymagałoby uprzedniej i co najmniej pisemnej – w zależności od charakteru czynności prawnej – zgody wszystkich współwłaścicieli. Natomiast w aspekcie wewnętrznym można rozróżnić zarządzanie sprawami nieruchomości, w którym współwłaściciele nie składają oświadczeń woli dotyczących nieruchomości podmiotom spoza zarządu nieruchomością. Biorąc to pod uwagę, analogicznie można spojrzeć na reprezentację i prowadzenie spraw spółek osobowych.

Zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie pozwany, który nie zawierał z nikim umów, nie składał oświadczeń woli dotyczących nieruchomości nie potrzebował pisemnych zgód pozostałych współwłaścicieli, wystarczyła tylko zgoda ustna (a nawet dorozumiana).

Sąd przy tym zapoznał się z orzecznictwem przywoływanym przez powódki i zauważył przy tym, iż orzecznictwo to zapadło w okolicznościach innych niż niniejsza sprawa. I tak:

- 1) Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2006 r., I ACa 829/05, OSA 2006/12/40, LEX nr 203647 odnosi się do czynności prawnych, a nie faktycznych, a nadto dotyczy sytuacji wydzierżawienia nieruchomości z jednym ze współwłaścicieli (z pominięciem pozostałych),
- 2) Wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 16 stycznia 2020 r., II Ca 727/19, LEX nr 2809521 dotyczył zaś rozliczeń finansowych między współwłaścicielami nieruchomości z tytułu remontu dachu;
- 3) Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 czerwca 2019 r., V ACa 408/18, LEX nr 2697340 dotyczył uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sprawie wyrażenia zgody na wykonywanie niektórych czynności stanowiących uprawnienia współwłaścicieli przez ww. wspólnotę w zakresie lokali o przeznaczeniu niemieszkalnym, które pełnią funkcję miejsc garażowych dla mieszkańców ww. nieruchomości.

Co więcej, Sąd Rejonowy zgadza się i podziela wyrażone w przedstawionych orzeczeniach poglądy, jednakże wskazuje, iż nie mają one zastosowania w okolicznościach niniejszej sprawy, bowiem adaptacja budynku jest czynnością faktyczną (nakładem), zatem wymagana zgoda mogła być wyrażona ustnie, zaś współwłaścicielki taką zgodę wyraziły.

Nadto, należy również wskazać, iż żądanie przywrócenia budynku do stanu poprzedniego, jest po niewykonalne z uwagi na braki dowodowe, których powódki nie uzupełniły do zamknięcia rozprawy tj. nie udowodniły one, iż budynek

ten wyglądał przed adaptacją w sposób przedstawiony szczegółowo w piśmie procesowym z 18.08.2021 r. (k. 206-209), zaś to na powódkach spoczywał ciężar udowodnienia jak wyglądał ten budynek – stosownie do art. 6 k.c. W tym miejscu należy nadmienić, iż w materiale dowodowym pojawia się wątek, iż w budynku były koryta, zaś w piśmie z 18.08.2021 r. wątek koryt nie jest poruszany.

Co więcej, żądanie usunięcia dokonanej adaptacji jawi się jako niezasadne również ze względu na zasady współzycia społecznego – art. 5 k.c. oraz cel i przeznaczenie nieruchomości i jest sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną. Na nieruchomości mieszkają dwie rodziny: pozwany z konkubiną i małoletnimi dziećmi oraz D. W. z matką. Nakłady poczynione na budynek zwiększają wartość nieruchomości. Przywrócenie tego budynku do stanu poprzedniego tak naprawdę prowadziłoby do eksmisji rodziny pozwanego i jego małoletnich dzieci. Biorąc zaś pod uwagę, że obecnie D. W. i Ł. W. (1) są ze sobą skonfliktowani, nie sposób przyjąć, iż dobrym i rozsądnym rozwiązaniem byłoby dopuszczenie do ponownego wprowadzenia się pozwanego do części budynku zajmowanego przez D. W. i jej matkę. Nadto uwzględnienie powództwa wiązałaby się z obniżeniem standardu i wartości nieruchomości, zatem również z tych przyczyn podlegało ono oddaleniu.

W zakresie natomiast płotu ustalono, iż pozwany nie pytał się o zgodę na jego postawienie, zatem płot ten powstał bez zgody wszystkich współwłaścicieli, a zdaniem Sądu postawienie płotu na nieruchomości oddzielającego jej część (dzielącego de facto nieruchomość na części) – bez względu na przyczynę posadowienia płotu wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli, bowiem efektem takiego działania jest uniemożliwienie lub znacznego ograniczenie dostępu do części wydzielonej nieruchomości, zwłaszcza, że postawienie płotu świadczy często o woli posiadania nieruchomości z pominięciem pozostałych współwłaścicieli. Stąd też Sąd uwzględnił powództwo w zakresie usunięcia płotu. Zaś w pkt 2. na podstawie art. 480 § 1 k.c. upoważnił powódki do wykonania zastępczego, wyznaczając pozwanemu ku temu termin 30 dni jako wystarczający do usunięcia płotu.

Należy przy tym przyznać się do wadliwości sformułowania w punkcie 1. wyroku, bowiem Sąd nie dookreślił o jaką nieruchomość w wyroku chodzi. Sąd ma nadzieję, iż na wypadek apelacji, wyrok w tym zakresie zostanie zmieniony.

Sąd oddalił powództwo również w zakresie żądania usunięcia nasadzeń, szklarni, domku drewnianego i trampoliny, uznając, iż czynienie nasadzeń, a także pozostawianie na nieruchomości przedmiotów służących do korzystania z nieruchomości mieści się w zakresie art. 206 k.c. w ramach współposiadania pozwanego, który jako współwłaściciel nieruchomości ma prawo do jej współposiadania, w tym korzystania z nieruchomości w czasie wolnym tj. sadzenia roślinności, a także posadowienia urządzeń służących do zabawy dzieciom. Sporna nieruchomość ma charakter rolny, zaś w przypadku domów mieszkalnych będących częścią nieruchomości rolnych dopuszczalną praktyką jest prowadzenie przydomowych ogródków warzywnych, a także ozdobnych. Takie zachowanie jest zgodne z prawidłową gospodarką nieruchomości rolnej, zaś zagospodarowanie terenu nie sprzeciwia się współkorzystaniu z nieruchomości przez powódki, bowiem D. W. sama ma swój ogródek warzywny, zaś K. U. (1) nie mieszka na nieruchomości. Usunięcie nasadzeń, trampoliny oraz domku prowadziłoby do naruszenia art. 206 k.c. poprzez ograniczenie pozwanemu prawa do korzystania ze wspólnej nieruchomości. Z tych samych względów Sąd oddalił powództwo w zakresie nakazania pozwanemu, aby zaniechał on naruszania współposiadania powódek przez samowolne wykonywanie wszelkiego rodzaju prac ziemnych i budowlanych oraz wykonywania nasadzeń roślinnych.

Sąd oddalił również powództwo w zakresie roszczenia o zamontowanie usuniętych przez pozwanego przęseł betonowych w północnozachodniej części nieruchomości w formie, rozmiarach i kolorze odpowiadającym istniejącemu ogrodzeniu celem zapewnienia jego jednolitego koloru i przebiegu ogrodzenia całej nieruchomości. Okoliczność usunięcia tych przęseł została podniesiona dopiero na etapie pisma z 18.08.2021 r., nadto to ile przęseł usunięto oraz jak wyglądał płot nie zostało przez powódki udowodnione.

Rozstrzygając o kosztach postępowania Sąd zastosował art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd zastosował wzajemne zniesienie kosztów. Powódki domagały się przywrócenia stanu zgodnego z prawem, przy czym ich roszczenie można podzielić na cztery części:

- 1) nakazanie zaniechania naruszeń,
- 2) przywrócenie stanu sprzed adaptacji budynku,
- 3) usunięcie płotu,
- 4) usunięcie nasadzeń, drewnianego domku, trampoliny.

Należy wskazać, iż Sąd uwzględnił powództwo jedynie w zakresie usunięcia płotu oddalając roszczenie w pozostałej części. W związku z faktem, iż poszczególne roszczenia nie zostały przez powódki „wycenione”, tj. nie określono ich wartości należało uznać, iż powódki przegrały proces w 3/4 (w 75%). Biorąc zaś pod uwagę fakt, iż na koszty postępowania po stronie powódek składały się koszty opłaty sądowej – 400 zł, koszty pełnomocnika – 320 zł (§ 5 pkt 4 w zw. z § 20 rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz.U.2015.1800) oraz koszty 34 zł – opłat skarbowych od pełnomocnictw. Po stronie pozwanego koszty te obejmowały jedynie wynagrodzenie pełnomocnika – 320 zł (brak dowodu uiszczenia opłaty skarbowej). W związku z tym, jako że powódki przegrały proces w większej części, ale również poniosły stosunkowo większe koszty postępowania Sąd uznał, iż zniesienie wzajemnych kosztów postępowania będzie zasadne, bowiem koszty poniesione przez powódki są zbliżone do tego co musiałyby ponieść na przy stosunkowym rozdzieleniu kosztów tj. łączne koszty stron wyniosły: 1.074 zł, ponieważ powódki przegrały w 75%, winny były ponieść koszty w kwocie 806 zł, a poniosły w kwocie 754 zł.

Mając powyższe na względzie orzeczono jak w wyroku.