

Sygn. akt I Ns 1023/15

## POSTANOWIENIE KOŃCOWE

Dnia 26 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny w składzie :

Przewodnicząca : Sędzia SR Małgorzata Nowak

Protokolant : sekr . sąd. Sylwia Domańska

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2016 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z wniosku **L. P.**

z udziałem **E. P. i A. S. (1)**

o zniesienie współwłasności

### **postanawia :**

1. zasądzić tytułem wzajemnych rozliczeń :

a/ od A. S. (1) na rzecz E. P. kwotę 45.430 złotych ( czterdzieści pięć tysięcy czterysta trzydzieści ) płatną w terminie 3 ( trzech ) miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami od opóźnienia w przypadku uchybienia temu terminowi ;

b/ od A. S. (1) na rzecz L. P. kwotę 3.103,17 złotych ( trzy tysiące sto trzy 17/100 ) płatną w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami od opóźnienia w przypadku uchybienia temu terminowi ;

c/ od E. P. na rzecz L. P. kwotę 2.146,67 złotych ( dwa tysiące sto czterdzieści sześć 67/100 ) płatną w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami od opóźnienia w przypadku uchybienia temu terminowi ;

2. ustalić, że uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania na zasadzie art. 520 § 2 kpc pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu .

I Ns 1023/15

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 7 kwietnia 2000 roku wnioskodawczyni L. P. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) ( obecnie 64 ) o obszarze 0,0903 ha wraz z zabudowaniami w postaci domu mieszkalnego oraz pomieszczeń gospodarczych , dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu urządzona jest kw (...). Nadto wnioskodawczyni wniosła o zasądzenie od uczestniczek na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych .

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczyni wskazała , że jest współwłaścicielką nieruchomości w 1/2 części , natomiast pozostałymi współwłaścicielkami są E. P. i A. S. (1) po 1/4 części . We wniosku wnioskodawczyni żądała podziału fizycznego nieruchomości zgodnie ze stanem posiadania z przyznaniem wnioskodawczyni tej części naniesień budowlanych i gruntu , które są w jej posiadaniu i stosownie do przysługującego jej udziału .

( wniosek k 2-3 )

Uczestniczka A. S. (1) ostatecznie przyłączyła się do wniosku co do zasady wyrażając zgodę na zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej podział fizyczny , o ile nastąpi to zgodnie z wielkością udziałów we współwłasności , nie zaś według faktycznego stanu posiadania . Ponadto uczestniczki nie wyraziły zgody na obciążanie ich kosztami postępowania .

( protokół rozprawy k 41-41 odw )

W piśmie procesowym z dnia 7 maja 2001 roku uczestniczka A. S. (1) nie wyraziła zgody na żaden z wariantów podziału nieruchomości zaproponowanych przez biegłego geodetę . Uczestniczki postępowania nie wyraziły zgody na podział budynku mieszkalnego zaproponowany przez biegłego z dziedziny budownictwa , ani też na przebudowę ściany działowej .

( pismo z dnia 7 maja 2001 k 95-101, protokół rozprawy k 111-113 )

Postanowieniem wstępnym z dnia 16 stycznia 2002 roku Sąd zezwolił wnioskodawczyni L. P. na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci postawienia ściany działowej zgodnie z wymogami sprecyzowanymi przez biegłego sądowego w dziedzinie budownictwa Z. C. . Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie III Ca 743/02 oddalił apelację uczestniczek od tego postanowienia .

( postanowienie częściowe k 141 , postanowienie Sądu Okręgowego k 190 )

W dniu 28 czerwca 2003 roku Burmistrz Miasta O. wydał decyzję o pozwoleniu na budowę ściany oddzielenia pożarowego , rozdzielającej istniejący budynek mieszkalny na połowę. W decyzji stwierdzono , że przed przystąpieniem do robót budowlanych należy uzyskać zgodę użytkownika lokalu sąsiedniego na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z lokalu dla wykonania prac rozbiórkowych istniejącej ściany nie spełniającej warunków oddzielenia przeciwpożarowego i budowy nowej ściany , która spełni warunki tego oddzielenia .

Decyzją z dnia 12 września 2003 roku Wojewoda (...) na skutek odwołania przez A. S. (1) utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję .

( decyzje k 211 , 220 )

Decyzją Burmistrz Miasta O. z dnia 20 października 2003 roku orzekł o niezbędności wejścia do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym w O. przy ulicy (...), użytkowanego przez jedną ze współwłaścicielkę tj. A. S. (1) . Decyzja powyższa musiała być wydana ponieważ A. S. (1) nie wyraziła zgody na wejście na nieruchomość w celu wykonania ściany mimo pisemnego wezwania z dnia 3 października 2003 roku . E. P. do dnia 20 października 2003 roku nie zajęła stanowiska w sprawie .

( decyzja k 223, pismo z dnia 11 października 2003 roku k 227 )

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2004 roku Sąd zawiesił postępowanie z uwagi na zaskarżenie decyzji Burmistrza Miasta O. i Wojewody (...) do Naczelnego Sądu Administracyjnego . Wyrokiem NSA z dnia 14 września 2006 roku w sprawie IIOSK 266/06 nastąpiło oddalenie skargi kasacyjnej . Postępowanie sądowe zostało podjęte na wniosek wnioskodawczyni L. P. postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2007 roku

( postanowienie k 247 , postanowienie k 315 )

Ostatecznie wnioskodawczyni wniosła o zastosowanie wariantu podziału oznaczonego przez biegłego geodetę P. T. jako pierwszego . Zgodnie z tym podziałem bowiem istniałaby konieczność przestawienia tylko części płotu , podczas gdy przy zastosowaniu wariantu drugiego konieczne byłoby przestawienie całego płotu , a nadto przy płocie po stronie działki wnioskodawczyni rosną dwa drzewa owocowe oraz dwa krzewy liczące około 10 lat . Wnioskodawczyni zażądała również od uczestniczek zwrotu połowy kosztów jakie poniosła za wyburzenie poprzedniej ścianki działowej i budowę

nowej w wysokości wynikającej z przedłożonych faktur oraz zażądała od uczestniczki postępowania A. S. (1) zwrotu kosztów wynajęcia firmy ochraniarskiej w wysokości 2.013 zł

( protokół rozprawy k 383-387 )

Uczestniczka postępowania E. P. ostatecznie wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez dokonanie podziału fizycznego nieruchomości na dwie części , w których jedna przypadłaby na własność L. P. , zaś druga A. S. (1) . E. P. pozostawiła wybór wariantu podziału do uznania sądu , żądała natomiast zasądzenia na swoją rzecz kwoty równiej 1/4 części wartości nieruchomości określonej według cen rynkowych aktualnych na dzień zakończenia sprawy . Uczestniczka E. P. wniosła również o nieobciążanie jej kosztem postawienia nowej ściany działowej oraz kosztem wynajęcia ochrony . Swoje stanowisko uzasadniała tym , że nie mieszka na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania , nie sprzeciwiała się również postawieniu nowej ściany .

( pismo procesowe k 230, 233, 423, protokół rozprawy k 383-387 )

Uczestniczka A. S. (1) wniosła o nieobciążanie jej kosztami wydania opinii przez biegłego sądowego i zasądzenie tych kosztów w całości od wnioskodawczyni . Uczestniczka zakwestionowała też koszty poniesione przez L. P. w związku z budową ściany działowej , podnosząc , że prace budowlane zostały wykonane bezprawnie . Ostatecznie A. S. (1) zmodyfikowała swoje stanowisko w ten sposób , że wniosła o przyznanie całej nieruchomości jej na wyłączną własność , po odliczeniu poniesionych przez nią nakładów .

( pismo A. S. (1) k 331, 358-359, 424, 456 )

W piśmie z dnia 23 grudnia 2009 roku , złożonym po zamknięciu rozprawy , uczestniczka A. S. (1) wniosła o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości w celu wyliczenia wartości jej nakładów poczynionych na nieruchomość objętą wnioskiem , szacując ich wartość na 70.000 zł . Zgłoszone nakłady obejmowały : dobudowę piętra , kilkukrotne krycie dachu papą i smołowanie , wymiana instalacji elektrycznej w całym domu , tynkowanie budynku , założenie nowych okien na parterze , w kuchni i pokoju , wymiana podłogi w pokoju na piętrze i w kuchni , tynkowanie ściany w korytarzu , murowanie i tynkowanie werandy , wymiana posadzki w korytarzu i na werandzie , betonowanie podwórka , złożenie chodnika , budowa garażu i wiaty , sadzenie drzew i krzewów , instalacja armatury łazienkowej , montaż instalacji centralnego ogrzewania i grzejników , wymiana 5 drzwi i bramy wjazdowej .

( pismo procesowe z dnia 23 grudnia 2009 k 456 )

Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2009 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu zniósł pomiędzy L. P. , A. S. (1) i E. P. współwłasność nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) w ten sposób , że zostały wydzielone geodezyjnie dwie działki tj. działka nr (...) o obszarze 466 m kw i wartości 94.080 złotych oraz działka nr (...) o obszarze 420 m kw i wartości 91.920 złotych . Działka nr (...) została przyznana na wyłączną własność L. P. , zaś działka nr (...) została przyznana A. S. (1) . Tytułem wzajemnych rozliczeń sąd zasądził od A. S. (1) na rzecz L. P. kwotę 593,72 złotych oraz od E. P. na rzecz L. P. kwotę 1.683,72 złotych obydwie kwoty płatne w terminie 2 tygodni od uprawomocnienia się postanowienia . Natomiast tytułem spłaty sąd zasądził od A. S. (1) na rzecz E. P. kwotę 45.430 złotych płatną w terminie 3 miesiące od uprawomocnienia się orzeczenia . Rozliczenia między współwłaścicielkami objęły koszt postawienia nowej ściany działowej , natomiast nie objęły kosztów wynajęcia firmy ochraniarskiej w celu postawienia tej ściany działowej z uwagi na opór uczestniczki A. S. (1) .

( postanowienie k 460-460 odw )

Na skutek apelacji uczestniczki A. S. (1) Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie III Ca 441/10 uchylił zaskarżone postanowienie w zakresie punktu 3,4,i 5 postanowienia i w tej części przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zgierzu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego , oddalając apelację w pozostałym zakresie .

Sąd Okręgowy uznał , że Sąd I instancji bezzasadnie odmówił otwarcia rozprawy na nowo pomimo złożenia przez A. S. (1) wniosku o rozliczenie nakładów poczynionych na nieruchomości , albowiem do rozstrzygnięcia kwestii nakładów Sąd Rejonowy był zobligowany w myśl art. 618 § 1 zd 1 kpc . W ocenie sądu Okręgowego błędny był pogląd przyjęty przy rozstrzygnięciu , że wniosek o rozliczenie nakładów był bezzasadny z uwagi na przyjęty przez sąd sposób podziału albowiem zgłaszane nakłady uczestniczka zatrzymuje wraz z przyznaną działką nr (...). Sąd Okręgowy uznał , że wskazane nakłady mogły mieć istotny wpływ na wartość całej nieruchomości a nie tylko na wartość jej części i okoliczność ta powinna być uwzględniona przy zasądzeniu dopłaty należnej od A. S. (1) na rzecz pozostałych współwłaścicieli . W wytycznych Sąd Okręgowy wskazał , że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy powinien w pierwszej kolejności uzupełnić postępowanie dowodowe w zakresie roszczenia uczestniczki A. S. (1) , a następnie rozstrzygnąć o przedmiotowym roszczeniu uczestniczki , stosownie określając wysokość dopłat i ponownie orzekając o kosztach postępowania .

( postanowienie wraz z uzasadnieniem k 514, 519-520 )

Na rozprawie w dniu 1 września 2011 roku uczestniczka A. S. (1) złożyła zestawienie prac dokonanych przez nią i jej męża na jej części nieruchomości przez 37 lat . Wnioskodawczyni zaprzeczyła jakoby wszystkie nakłady miały miejsce , a te które miały w rzeczywistości miejsce nie mają w jej ocenie wpływu na wartość nieruchomości . Uczestniczka E. P. zakwestionowała złożone zestawienie

( protokół rozprawy k 569-570 , zestawienie k 568 a – 568 c , protokół rozprawy k 596 , protokół rozprawy k 745 )

Postanowieniem z dnia 2 października 2014 roku Sąd Rejonowy zasądził tytułem wzajemnych rozliczeń :

a/ od A. S. (2) na rzecz L. P. kwotę 593,72 złotych płatną w terminie 2 tygodni od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności ;

b/ od E. P. na rzecz L. P. kwotę 1.683,72 złotych płatną w terminie 2 tygodni od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności;

c/ od A. S. (1) na rzecz E. P. kwotę 45.430 złotych płatną w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności .

Sąd ustalił również , iż uczestnicy ponoszą koszty postępowania na zasadzie art. 520 § 2 i 3 kpc pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu .

W swoim rozstrzygnięciu sąd przyjął , że nakłady poczynione przez uczestniczkę A. S. (1) na użytkowaną przez nią część nieruchomości nie zwiększyły wartości całej nieruchomości , bowiem przekładają się one jedynie na cechę w postaci stanu ubytkowego budynku znajdującego się na nieruchomości , który byłby uznany za dobry przez biegłego także bez nakładów uczestniczki .

Apelację od tego postanowienia złożyła uczestniczka A. S. (1) zarzucając nieważność postępowania wskutek pozbawienia uczestniczki możliwości obrony jej praw wobec rozpoznania sprawy pod nieobecność jej pełnomocnika , który wnosił o odroczenie rozprawy z powodu właściwie udokumentowanej choroby . Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie III Ca 325/15 uchylił zaskarżone postanowienie , zniósł postępowanie w zakresie rozprawy z dnia 18 września 2014 roku i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Zgierzu celem ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego .

Sąd II instancji przychylił się do zarzutu nieważności postępowania wobec pozbawienia możliwości obrony swoich praw przez uczestniczkę A. S. (1) z powodu pozbawienia jej możliwości obrony swoich praw na rozprawie w dniu 18 września 2014 roku , bowiem nikt nie był w stanie przedstawić na tej rozprawie argumentacji dotyczącej jej praw , to jest poniesionych przez nią nakładów na nieruchomość i konieczności dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego bowiem na rozprawie w dniu 18 września 2014 roku uczestniczka A. S. (1) nie stawiała się , nie stawiał się również

jej pełnomocnik , który przed terminem rozprawy złożył wnioski o jej odroczenie z uwagi na chorobę , załączając zwolnienie lekarskie od lekarza sądowego . Wobec stwierdzenia nieważności postępowania i wynikających z tego konsekwencji Sąd Okręgowy nie odniósł się do pozostałych zarzutów zaskarżonego postanowienia .

( postanowienie Sądu Rejonowego k 748, postanowienie i uzasadnienie Sądu Okręgowego k 796, 797-799 )

Na rozprawie w dniu 1 września 2011 roku pełnomocnik wnioskodawczyni L. P. dodatkowo wniósł o rozliczenie między nią , a A. S. (1) kosztów nakładów związanych z przeprowadzonym rozgraniczeniem działek zgodnie z art. 152 kc .

Pełnomocnik uczestniczki A. S. (1) nie wyraził zgody na obciążenie jej kosztami rozgraniczenia działek

( protokół rozprawy z 1 września 2011 k 569 )

Przy ponownym rozstrzygnięciu sprawy wnioskodawczyni i uczestniczka E. P. podtrzymała swoje stanowisko w sprawie .

Uczestniczka A. S. (1) , ani działający w jej imieniu pełnomocnik nie wnieśli dodatkowych wniosków poza wnioskami o odroczenie rozpraw z uwagi na chorobę uczestniczki A. S. (1) potwierdzaną zwolnieniami od lekarzy sądowych .

( protokół rozpraw : z 8 grudnia 2015 k 806, z 26 stycznia 2016 k 816, z dnia 4 marca 2016 k 823, z dnia 19 kwietnia 2016 k 836 )

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

Nieruchomość położona w O. przy ulicy (...) składała się z działki nr (...) ( dawna działka (...) ) , a następnie 224 ) . Dla nieruchomości tej urządzona była księga wieczysta kw (...) .

( bezsporne , nadto odpis z księgi wieczystej k 413-414, wypis z rejestru gruntów k 7, mapa sytuacyjna k 8 )

Nieruchomość pierwotnie należała do F. G. w 1/2 części i jego żony A. G. w 1/2 części.

L. P. nabyła udział wynoszący 1/2 części na podstawie postanowienia spadkowego z dnia 27 grudnia 1065 roku w sprawie Ns 920/65 w wyniku dziedziczenia testamentowego po A. – M. G. .

( postanowienie spadkowe k 6 )

A. S. (1) i E. P. nabyły udziały w nieruchomości po 1/4 części na podstawie umowy darowizny z dnia 9 kwietnia 1974 roku Rep A nr 1981/74 i umowy przeniesienia własności z dnia 11 czerwca 1974 roku Rep A 3060/74 od F. G. .

( umowa przeniesienia własności k 19 )

Na nieruchomości posadowiony jest parterowy budynek mieszkalny z użytkowym poddaszem oraz dwa budynki gospodarcze i dwa garaże . Część zachodnią domu i działki zajmuje L. P. od lat 40 –tych XX wieku . Część wschodnią domu i działki zajmuje A. S. (1) od 1973 roku . E. P. nigdy nie mieszkała na tej nieruchomości .

Nieruchomość od lat 1970 tych była faktycznie podzielona na dwie części . Dom przedzielony był prostopadle do osi podłużnej budynku na część wschodnią i zachodnią za pomocą ścianki stanowiącej przepierzenie . Ścianka ta była obustronnie wytlumiona warstwami styropianu i była grubości 68 cm .

W każdej z części domu są poprowadzone jednobiegowe schody prowadzące na poddasze . Do każdej z części domu są odrębne wejścia , z dobudowanymi werandami , które od strony L. P. ma 3,56 m kw , a od strony A. S. (1) – 2,81 m kw . Każda z części posiada odrębną instalację wodociągowo- kanalizacyjną oraz elektryczną . Początkowo każda z wydzielonych części budynku obejmowała po 3 pomieszczenia . Część użytkowana przez A. S. (1) została podwyższona oraz rozbudowano wschodnie poddasze .

Część zajmowana przez L. P. składa się obecnie z pomieszczeń na parterze tj. z pokoju o powierzchni 22,44 m kw , kuchni o powierzchni 12,88 m kw , korytarza o powierzchni 1.63 m kw oraz z pokoju na poddaszu 13,78 m kw .

Część zajmowana przez A. S. (1) składa się z pomieszczeń na parterze : pokoju o powierzchni 22,34 m kw , kuchni o powierzchni 12,96 m kw , korytarza o powierzchni 0,97 m kw oraz na poddaszu : pokoju o powierzchni 13,80 m kw, pokoju o powierzchni 12,11 km kw , kuchni o powierzchni 6,88 m kw , łazienki o powierzchni 5,49 m kw .

Z uwagi na ściankę działową pomiędzy obydwoma częściami budynku zajmowanego przez wnioskodawczynię i uczestniczkę A. S. (1) , w celu fizycznego podziału nieruchomości , w tym domu mieszkalnego istniała konieczność wybudowania ściany przeciwpożarowej zgodnie z zaleceniami biegłego sądowego . W tym celu zostało wydane przez tutejszy Sąd postanowienie wstępne .

Po uprawomocnienia się tego postanowienia wnioskodawczyni wystąpiła do właściwych organów administracyjnych o wydanie odpowiednich decyzji umożliwiającej jej realizację tego postanowienia .

W dniu 28 czerwca 2003 roku Burmistrz Miasta O. wydał decyzję o pozwoleniu na budowę ściany oddzielenia pożarowego , rozdzielającej istniejący budynek mieszkalny na połowę . W decyzji stwierdzono , że przed przystąpieniem do robót budowlanych należy uzyskać zgodę użytkownika lokalu sąsiedniego na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z lokalu dla wykonania prac rozbiórkowych istniejącej ściany nie spełniającej warunków oddzielenia przeciwpożarowego i budowy nowej ściany , która spełni warunki tego oddzielenia .

Decyzją z dnia 12 września 2003 roku w sprawie 209/2003 w sprawie RR.II. (...) -II-250. (...). (...)KN/03 Wojewoda (...) na skutek odwołania przez A. S. (1) utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję . Ta z kolei decyzja została zaskarżona przez A. S. (1) do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w L. , zaś od wyroku tego sądu z dnia 11 maja 2005 roku w sprawie (...) SA/Łd (...) A. S. (1) złożyła skargę kasacyjną . Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 14 września 2006 roku w sprawie II OSK 266/06 oddalił skargę kasacyjną

( decyzje k 211-213 , 220-221, k 338-339, 346-346odw , wyrok NSA k 314, )

Decyzją z dnia 20 października 2003 roku Burmistrz Miasta O. orzekł o niezbędności wejścia do lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położonym w O. przy ulicy (...), użytkowanego przez jedną ze współwłaścicielek tj. A. S. (1) . Decyzja powyższa musiała być wydana ponieważ w celu realizacji decyzji L. P. listami poleconymi z dnia 3 października 2003 roku skierowała pisma do A. S. (1) i E. P. . A. S. (1) nie wyraziła zgody na wejście na nieruchomość w celu wykonania ściany . E. P. do dnia 20 października 2003 roku nie zajęła stanowiska w sprawie .

( decyzja k 223, pismo z dnia 11 października 2003 roku k 227 )

Postanowieniem z dnia 13 lipca 2007 roku Wojewoda (...) wznowił postępowania w sprawie zakończonej ostateczną decyzją Wojewody (...) Nr (...) z dnia 12 września 2003 utrzymująca w mocy decyzję Burmistrza Miasta O. nr (...) z dnia 28 czerwca 2003 . Następnie decyzją nr (...) orzekł o odmowie uchylenia tych decyzji ze względu na trwającą przed sądem sprawę o zniesienie współwłasności , w której sąd wydał postanowienie częściowe na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną , a przeprowadzenie prac budowlanych objętych zaskarżoną decyzją determinuje sposób podziału oraz zakres projektowanych prac budowlanych i treść pozwolenia na budowę

( k 329 , decyzja Wojewody (...) k 338 )

Po uzyskaniu ostatecznej decyzji zezwalającej na dokonanie prac budowlanych polegających na wyburzeniu pierwotnej ścianki działowej i wybudowaniu nowej L. P. w dniu 25 sierpnia 2004 roku zawarła umowę o wykonanie usługi budowlanej i poinformowała pisemnie obie uczestniczki o czasie podjęcia prac . W tym celu wysłała listem poleconym z dnia 30 sierpnia 2004 roku powiadomienie o rozpoczęciu prac budowlanych. A. S. (1) nie odebrała przesyłki , odmówiła jej przyjęcia .

( umowa k 252 , pismo k 254, awiza k 255 – 256 )

Z uwagi na fakt , że A. S. (1) uniemożliwiła pracę zamówionej ekipie budowlanej poprzez wzywanie policji zaraz jak ekipa ta przystępowała do prac L. P. zawarła umowę z Konsorcjum Biura Ochrony Mienia i Osób „Kobra „ . Pracownicy ochrony asystowali przy pracach budowlanych dopóki nowy mur nie stanął na bezpieczną wysokość .

Prace budowlane trwały ponad miesiąc i zakończono je z końcem maja 2007 roku . L. P. z własnych środków pokryła koszty prac przygotowawczych oraz prac budowlanych , jak również koszty ochrony, które wyniosły 2.013 złotych .

Koszty projektu to kwota 1.830 złotych ( 14.02.2003 ) . Wytyczenie ściany działowej przez geodetę – 200 zł ( 4.06.2007 ) , cegła pełna – 2302,80 zł ( 5 .12.2003 ) , roboty budowlane – 4.119,50 zł ( 1.07.2007 ) , kantowizna – 171zł ( 11.05.2007 ) , cement - 976 zł ( 30.06.2007 ) , nadproże – 170 zł ( 30.04.2007 ) , inne materiały budowlane takie jak folia , stal , drut , boczki betonowe , blacha ocynkowana , papa , wapno – 716,59 zł ( 5.12.2003 ) , inne jak zaprawa klejowa , płyta karton-gips, wkręty , kołki – 292,80 zł ( 22.05.2007 ) , plastyfikator – 75 zł ( 7.05.2007 ,

( zestawienie rachunków k 324 , rachunek k 379)

W okresie od 1974 roku do chwili obecnej A. S. (1) dokonała na użytkowanej przez nią części nieruchomości następujących nakładów : rozbudowa piętra , podłączenie wody , wybudowanie lukarny z prawej strony budynku , wybudowanie garażu drewnianego i wiaty , wykonanie przyłącza kanalizacyjnego , wybudowanie łazienki , malowania i tynkowanie korytarza wewnątrz budynku , położenie na werandzie tynku pruskiego, wymiany okien na parterze , tynkowanie werandy , dwukrotna przebudowa schodów do budynku , zamontowanie bramy wjazdowej , wymiana słupków ogrodzenia ze starych betonowych na nowe metalowe, wykopanie szamba , wymiana instalacji elektrycznej , założenie instalacji wodociągowej , wymiana poszycia dachu wraz z więźbą , wymiana papy na dachu oraz okresowe smołowanie , otynkowanie domu po nadbudowie piętra , wykonanie betonowej wylewki wjazdu do garażu oraz części podwórka , wykonanie czterech komórek . A. S. (1) wykonała również centralne ogrzewanie do swojej części budynku oraz zainstalowała swój piec CO .

( świadek K. S. k 621-622 )

Wartość rynkowa całej nieruchomości wynosi 186.000 złotych , przy czym wartość 1 m kw gruntu to 47 zł . Wartość działki nr (...) wraz z zabudowaniami znajdującymi się na tej działce wynosi 94.080 zł , przy czym wartość gruntu to 21.900 zł .Wartość działki nr (...) wraz z zabudowaniami znajdującymi się na tej działce to kwota 91.920 złotych , a wartość samej działki to kwota 19.740 złotych .

Wartość nakładów zgłoszonych przez A. S. (1) to kwota 38.190 złotych. Spośród wymienionych przez uczestniczkę A. S. (1) nakładów zakup glazury i terakoty, koszty jej położenia, zakup wanny, umywalki i wc oraz sadzenie roślin nie wpływają na wartość rynkową. Pozostałe nakłady mają następującą wartość rynkową:

- budynek mieszkalny -28.619 złotych;
- przyłącze wodociągowe- 303 złote;
- osadnik na nieczystości-szambo- 823 złote;
- słupki ogrodzenia - 939 złotych;
- brama z furtką- 354 złote;
- utwardzenie terenu- 3125 złotych;
- chodnik z płyt-332 złote;

- komórki drewniane- 296 złotych;

- garaż drewniany- 1234 złote;

- wiata blaszana- 1877 złotych

( opinia biegłego A. Z. k 647-658 )

Wyznaczenie granicy prawnej działek (...) zgodnie z postanowieniem sądu to koszt 2.400 złotych za geodetę oraz koszt materiałów służących do wyznaczenia granic w postaci płyt betonowych to kwota 1.693 zł

( rachunki k 568 )

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy a przytoczonych w uzasadnieniu .

Ustalając wartość nieruchomości oraz zgłoszonych nakładów oraz jego wpływu na ustalenie wartości nieruchomości pod kątem rozliczenia współwłaścicieli sąd oparł o opinię biegłego do spraw budownictwa A. Z. . Opinia ta była jasna , konsekwentnie odnosiła się do zgłoszonych przez uczestniczkę uwag . Żadna ze stron nie wносиła przy tym o dodatkową opinię tego biegłego zarówno w zakresie aktualności w wartościach wskazanych przez biegłego ani co do sposobu ich wyliczeń .

#### **Sąd zważył co następuje :**

Rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie odnosi się do dwóch aspektów prawnych . Pierwszy z nich dotyczy możliwości zakończenia tej sprawy mimo ciągłego składania przez uczestniczkę A. S. (1) zaświadczeń lekarskich o niemożności udziału przez nią w posiedzeniach sądowych i wniosków o odroczenie posiedzeń .

Wyrażony w art. 214 i art. 214 /1 kpc obowiązek odroczenia rozprawy i sposób usprawiedliwienia niestawiennictwa z powodu choroby stron w swej istocie zmierza ku temu, aby zagwarantować stronom postępowania możliwość obrony swych praw w sytuacji gdy nikt za stronę , która nie może uczestniczyć w rozprawie nie działa i nie może przedstawić istotnych argumentów zmierzających do obrony tych praw strony nieobecnej . W niniejszej sprawie liczne terminy rozpraw wyznaczonych po to , aby zarówno uczestniczka A. S. (1) jak i jej pełnomocnik mogli przedstawić swoje stanowisko i składać wnioski nie zostały wykorzystane . Sąd podjął inicjatywę ustalenia jak długo i w jakim zakresie występuje w przypadku A. S. (1) niemożność stawiania się do sądu lub przesłuchania jej w charakterze strony w miejscu jej zamieszkania . Na skutek dwukrotnego oświadczenia wnioskodawczyni , że widziała uczestniczkę w dniu jej niezdolności do uczestniczenia w rozprawach w pełni sił , jeżdżąca samochodem sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego , który miał określić zakres i czasokres niezdolności uczestniczki do udziału w posiedzeniach sądu i składania zeznań . Mimo zobowiązania wystosowanego przez sąd dla pełnomocnika uczestniczki do złożenia dokumentacji związanej z leczeniem A. S. (1) i wyznaczeniu wizyty u biegłego sądowego uczestniczka i jej pełnomocnik nie wywiązali się z nałożonych przez sąd zobowiązań . Przy czym nie można zgodzić się z twierdzeniem pełnomocnika uczestniczki , że jej choroba i dokumentacja medyczna stanowi tajemnicę, której nie można udostępnić bez zgody zainteresowanej . Skoro uczestniczka nie chciała ich składać do akt sprawy mogła je przedstawić wyznaczonemu przez sąd biegłemu .

Nie można bowiem umknąć z pola widzenia interes wnioskodawczyni w zakończeniu trwającego ponad 16 lat postępowania sądowego . Znaczyłoby to bowiem zachwianiem równego traktowania przez sąd wszystkich stron postępowania . Z tego też powodu sąd nie przychylił się do wniosku pełnomocnika uczestniczki A. S. (1) o odroczenie rozprawy w dniu 19 kwietnia 2016 roku oraz o otwarcie na nowo i odroczenie rozprawy pismem z dnia 26 kwietnia 2016 roku . Decyzje o nieuwzględnieniu tych wniosków sąd podjął również uznając , że pełnomocnik uczestniczki jako profesjonalny podmiot mógł w jakikolwiek sposób ale koniecznie czynny działać w imieniu swojej klientki mimo jej usprawiedliwionego niestawiennictwa na kolejnych czterech rozprawach .



Sąd zbadał więc ten zakres wniosków dowodowych , który był zgłoszony przez uczestniczkę A. S. (1) w całym postępowaniu . Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2012 roku sąd wyznaczył termin 14 dni do zgłoszenia wniosków dowodowych w zakresie nakładów dokonanych przez uczestniczkę od 2 sierpnia 2012 roku pod rygorem pominięcia w dalszym postępowaniu ( k 597 ) . W piśmie z dnia 16 sierpnia 2012 roku pełnomocnik uczestniczki zgłosił następujące dowody : dowód z zeznań świadków K. S. i A. S. (3) i z opinii biegłego z zakresu budownictwa w celu wyliczenia rzeczywistych wartości nakładów poniesionych na część nieruchomości z działki nr (...) z powołaniem się na uchwałę SN z dnia 10 maja 2006 III CZP 11/06 ( k 601 ) . Dowód z zeznań świadka K. S. został przeprowadzony w dniu 3 grudnia 2012 roku ( k 621 odw ) . Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z opinii biegłego który wycenił nakłady zgłoszone przez uczestniczkę i zajął stanowisko co do sposobu uwzględnienia tych nakładów w kontekście wyceny wartości nieruchomości . Przesłuchanie świadka A. S. (3) stało się niemożliwe z uwagi na jego śmierć . Żadna ze stron nie wносиła natomiast dowodu z przesłuchania stron , który to dowód w świetle art. 299 kpc ma charakter posiłkowy , dotyczy bowiem sytuacji , gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy . Wówczas bowiem sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron . W tym zakresie sąd skorzystał więc z zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 2 kpc , zgodnie z którą sąd oceni jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez stronę w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu .

Co do rozstrzygnięcia merytorycznego rozważania w sprawie na tym etapie postępowania odnoszą się wyłącznie do rozliczeń finansowych między współwłaścicielami nieruchomości , które to rozliczenia wynikają ze zniesienia współwłasności . Prawomocnie orzeczeniem sądowym przesądzony bowiem został podział nieruchomości na dwie działki , w wyniku którego to podziału każda z dwóch współwłaścielek to znaczy L. P. i A. S. (1) otrzymały fizycznie wydzieloną działkę . Natomiast do rozliczenia pozostała spłata na rzecz trzeciej ze współwłaścielek czyli E. P. zgodnie z jej udziałem w całej nieruchomości . Dodatkowo do rozliczenia pozostaje ustalenie dopłaty między współwłaścicielkami A. S. (1) i L. P. wobec przyznania przez sąd działki większej powierzchniowo tj działki nr (...) L. P. , przy czym różnica w powierzchni tych działek wynosi 46 m kw oraz zgłoszone inne koszty w związku z postępowaniem o zniesienie współwłasności .

Odnosząc się do zgłoszonego przez uczestniczkę A. S. (1) zarzutu , że do wzajemnych rozliczeń powinny być wzięte pod uwagę nakłady poczynione wyłącznie przez A. S. (1) i jej męża na jej część nieruchomości nie można zgodzić się z nim .

Zgodnie z treścią art. 618 kpc 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 . Przytoczony przepis realizuje zasadę kompleksowego rozstrzygnięcia w postępowaniu o zniesienie współwłasności roszczeń współwłaścicieli związanych z przedmiotem współwłasności . Tak więc znosząc współwłasność sąd rozstrzyga o roszczeniach współwłaścicieli z tytułu nakładów poczynionych na wspólną rzecz i z tytułu korzystania przez nich z rzeczy wspólnej w zakresie szerszym niż to wynika z ich udziałów ( uchwała sądu najwyższego z dnia 22 marca 1991 III CZP 17/91 ) .

Niewątpliwie między współwłaścicielkami A. S. (1) i L. P. powstał w ramach istniejącej współwłasności podział faktyczny do użytkowania całej nieruchomości . Obydwie współwłaścicielki co najmniej od 1974 roku objęły w wyłączne posiadanie swoje części domu i części działki gruntu .

Podstawowymi prawami związanymi bowiem ze współwłasnością jest – obok rozporządzania rzeczą wspólną przez wszystkich współwłaścicieli lub udziałem przez każdego z nich – współposiadanie tej rzeczy oraz korzystanie z niej w takim zakresie , jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 206 kc . Zasada ta znajduje rozwinięcie w art. 207 kc co do rozdziału między współwłaścicieli przychodów , jakie rzecz przynosi oraz partycypowaniu przez współwłaścicieli w wydatkach związanych z rzeczą wspólną . Powyższe zasady podlegają jednak pewnej modyfikacji w sytuacji , gdy dochodzi w drodze umownej między współwłaścicielami lub na skutek orzeczenia sądu do dokonania podziału rzeczy wspólnej do korzystania ( podziału quoad usum ) . Za możliwością takiego korzystania z rzeczy wspólnej wypowiedział się Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach . Istniejąca wówczas umowa między współwłaścicielami kształtuje w tym wypadku

korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób odmienny . Podział quoad usum polega na tym , że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości . Każdy więc oddzielnie używa swoją część i oddzielnie czerpie z niej pożytki .

Mimo istniejącej prawnie współwłasności obydwie współwłaścicielki dokonywały na swoich częściach nieruchomości wszelkich prac konserwatorskich jak i rozbudowujących ich części bez sprzeciwu ze strony któregokolwiek z pozostałych współwłaścicieli . Każda nieruchomość bowiem wymaga nie tylko bieżącego utrzymania i konserwacji , ale również co pewien czas nakładów , które należy poczynić na poprawę jej stanu . Dotyczy to zarówno naprawy , czy wymiany dachu , smołowania dachu , zmiany ogrodzenia , dokonywania przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych bądź gazowych . Natomiast , co należy w tym momencie podkreślić , żaden z tych nakładów nie dotyczył tej części nieruchomości , która nie była w posiadaniu osoby czyniącej te nakłady . Dlatego L. P. nie korzystała ze wspólnego przyłącza kanalizacyjnego z A. S. (1) , brama była wymieniana na części posiadanej przez A. S. (1) , czy w końcu kostka brukowa była kładziona tylko na części będącej w posiadaniu A. S. (1) .

Z tego też powodu sąd podzielił pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 roku III CZP 80/79 , zgodnie z którym współwłaściciel , który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności , nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów , odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości , jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości , na którą zostały te nakłady dokonane .

Dodatkowym argumentem we wzajemnych rozliczeniach między stronami jest opinie biegłego sądowego A. Z. , który obliczając wysokość zgłoszonych przez uczestniczkę A. S. (1) nakładów podniósł, że niektóre ze zgłoszonych nakładów były ponoszone przez 37 lat i nie wiadomo w jakim wymiarze finansowym koszty te zostały określone . Poza tym wskazane przez A. S. (1) nakłady zostały oznaczone w liczbach , bez jakichkolwiek uzasadnień co do ich wyliczenia . Natomiast wymiar kosztów poniesionych przy dokonywaniu inwestycji w postaci tworzenia tych nakładów nie stanowi wartości rynkowej nieruchomości , stąd przy szacowaniu nieruchomości nie jest możliwe porównywanie takich wielkości . Uwzględnienie wpływu nakładów na wartość rynkową nieruchomości prowadzi do stwierdzenia , że wartość rynkowa nakładów równa się kwocie , o jaką na skutek tych nakładów uległa zwiększeniu wartość rynkowa nieruchomości . Zgodnie z § 35 pkt 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów , albo gdy mały zakres nakładów nie uzasadnia zastosowania sposobu , o którym mowa w ust 3 wartość nakładów określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów , pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów .

Odnosząc się do wpływu nakładów na ustaloną przez biegłego wartość nieruchomości biegły wskazał natomiast , że wskazane przez uczestniczkę A. S. (1) nakłady wpłynęły na globalną wartość nieruchomości , bo wartość działki przyznanej uczestniczkę jest pochodną wartości całej nieruchomości . Przy czym nie było możliwe ustalenie poniesionych kosztów na nakłady , bowiem strona uczestnicząca nie udokumentowała tych kosztów i nie są znane daty ich dokonania . Dlatego biegły wskazał jedynie jaka jest ich wartość rynkowa . Nie można natomiast ustalać kosztów tych nakładów bowiem przyjęcie takiej metody prowadziłoby do ustaleń , że koszt nakładów przewyższa wartość nieruchomości . ( zeznania ustne biegłego k 596 odw ) Natomiast w przypadku tak drobnych nakładów jak zgłoszone przez uczestniczkę A. S. (1) trudno jest porównać wartość nieruchomości z nakładami z wartością tej nieruchomości przed ich dokonaniem . Dokonane nakłady wpłynęły natomiast na wartość wycenionej nieruchomości w ten sposób , że dokonując wyboru nieruchomości porównawczych do ustalania wyceny biegły brał pod uwagę takie nieruchomości , które były zabudowane budynkami w podobnym stanie . Przy czym biegły przyjął , że stan budynku był dobry .

Sąd podzielił te założenia biegłego w zakresie rozliczenia między współwłaścicielkami i dokonał następujących rozliczeń .

Skoro cała nieruchomość została określona na 186.000 zł, działka (...), która przypadła wnioskodawczyni – 94.080 zł, działka (...), która przypadła A. S. (1) – 91.920 zł, to wartość działki uczestniczki stanowi 97,7% wartości działki wnioskodawczyni.

W zakresie rozliczenia się L. P. i A. S. (1) z uczestniczką E. P. , która nie dostała żadnej części nieruchomości fizycznie należało przyjąć , że powinna otrzymać spłatę w wysokości 46.500 złotych jako  $\frac{1}{4}$  jej udziału z ogólnej wartości nieruchomości wynoszącej 186.000 zł (  $\frac{1}{4}$  z 186.000 zł ) z czego 97,7% należne jest od A. S. (1) tj. kwota 45.430 zł, natomiast kwotą 1.070 zł winna spłacić E. P. wnioskodawczyni. Sąd ustalił termin do spłaty E. P. dla A. S. (1) na trzy miesiące uznając , że A. S. (1) przez cały okres procedowania w tej sprawie powinna liczyć się z koniecznością jej spłaty .

Sąd uwzględnił wniosek zgłoszony przez wnioskodawczynię o rozliczenie między współwłaścicielki kosztów ustawienia ścianki działowej w wysokości 10.853,69 złotych według zestawienia rachunków i faktur oraz koszt wynajęcia ochrony w wysokości 2.013 złotych . Sąd zdecydował się na rozliczenie tej ostatniej kwoty uznając ją jako uzasadnione koszty niezbędne do wyjścia stron ze współwłasności bowiem tylko udział ochrony przy rozbiórce starej ścianki działowej i postawienie nowej dało szansę wnioskodawczyni i uczestniczce E. P. na wyjście ze współwłasności . Do rozliczenia pozostała więc kwota 12.866,69 zł , przy czym udział tych kosztów jaki przypada na obie uczestniczki to 3.216,67 zł dla każdej z nich . Sąd obciążył obowiązkiem rozliczenia się z tych kosztów obydwie uczestniczki , ponieważ bez przeprowadzenia tych prac nie powstałaby możliwość wyjścia stron ze współwłasności . Wobec tego też uczestniczka E. P. może obecnie otrzymać spłatę według zasad wskazanych powyżej .

Sąd uwzględnił również wniosek o rozliczenie kosztów rozgraniczenia nieruchomości poprzez wskazanie punktów granicznych przez biegłego geodetę i zaznaczenie tych punktów w sposób stały . Rozliczenie tych kosztów wynika z art. 152 kc , zgodnie z którym właściciele gruntów sąsiednich obowiązani są do współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych , koszty rozgraniczenia oraz koszty urządzenia i utrzymywania stałych znaków granicznych ponoszą po połowie . Ponieważ w momencie rozliczania współwłaściciele obowiązywał już względem stron nowy stan prawny dawnej działki (...) poprzez jej podział na działki (...) Sąd uznał , że kwota ta powinna obciążać L. P. i A. S. (1) po połowie .

Przy rozliczeniu finansowym sąd uwzględnił fakt , iż wnioskodawczyni względem uczestniczek przysługuje wierzytelność z tytułu pokrycia przez nią kosztów podziału tj. postawienia ścianki działowej i ochrony w łącznej kwocie 12.866,69 zł. oraz że wnioskodawczyni przysługuje względem uczestniczki A. S. (1) wierzytelność z tytułu wyznaczenia i utrwalenia znaków granicznych między ich działkami w wysokości 4.093 złotych . Ponieważ wnioskodawczyni powinna zapłacić E. P. kwotę 1070 zł , to po uwzględnieniu wierzytelności wnioskodawczyni względem E. P. na kwotę 3.216, 67 zł należało zasądzić od E. P. na rzecz L. P. różnicę ( 3.216,67 – 1070 ) czyli kwotę 2.146,67 zł

A. S. (1) należała się od wnioskodawczyni spłata tytułem wyrównania wartości otrzymanych działek w kwocie 2.160 zł (94.080 zł – 91.920 zł = 2.160 zł). Z tej kwoty sąd również potrącił z wierzytelności wnioskodawczyni z tytułu poniesienia kosztów ścianki działowej (3.216,67) oraz z kosztów rozgraniczenia kwotę 2.046,50 zł W ten sposób sąd zasądził od A. S. (1) na rzecz wnioskodawczyni tytułem rozliczeń kwotę 3.103,17 złotych .

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 §2 k.p.c. uznając , że interesy stron były sprzeczne . Początkowo A. S. (1) oraz E. P. wnosiły o oddalenie wniosku, Koszty do momentu zakończenia sprawy w I instancji winny być poniesione w ocenie Sądu stosownie do udziałów we współwłasności, gdyż niezależnie od sposobu podziału musiałyby one zostać poniesione przez strony.

Szczegółowe wyliczenie kosztów sąd na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 kpc w zw. art. 134 § 2 kpc pozostawił referendarzowi sądowemu.