

POSTANOWIENIE

Dnia 07 listopada 2017r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny w składzie :

Przewodniczący SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant: Mirosława Mękarska

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2017r. na rozprawie

sprawy z wniosku E. M. (1)

przy udziale H. M.

o zniesienie współwłasności

postanawia :

I. ustalić, że nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, położona w M. przy ul. (...), gm. K. składająca się z działki nr (...) o powierzchni 0,1299 ha i działki nr (...) o powierzchni 0,4153 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi współwłasność wnioskodawcy E. M. (1) w udziale wynoszącym 1/2 oraz uczestnika H. M. w udziale wynoszącym 1/2;

II. dokonać częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt I poprzez wyodrębnienie w budynku mieszkalnym położonym na tej nieruchomości przy ul. (...) w M., o powierzchni wszystkich użytkowanych pomieszczeń 254,9 m², w tym powierzchni mieszkalnej (...) m² i przynależnej (gospodarczej) 43,62 m², dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych, zgodnie z projektem – opinią biegłego z zakresu budownictwa J. M. (1) z 3.04.2015 r. oraz opinią biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. W. z 30.01.2017r. tj.:

1. lokal mieszkalny nr (...) o wartości 250.000 zł, położony na parterze budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonymi w budynku gospodarczym, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 110,34 m², składający się z następujących pomieszczeń oznaczonych w opinii biegłego numerami od 0.01 do 0.11 o powierzchni mieszkalnej (...) m²: wiatrołap o pow. 4,21 m², hall wejściowy o pow. 5,34 m², kuchnia o pow. 10,92 m², pokój nr (...) o pow. 16,58 m², pokój nr (...) o pow. 16,05 m², pokój nr (...) o pow. 8,57 m², pokój nr (...) o pow. 8,07 m², komórka o pow. 3,42 m², korytarz o pow. 2,33 m², łazienka o pow. 4,08 m², kotłownia nr 1 o pow. 7,55 m²

oraz pomieszczenia przynależne o powierzchni użytkowej 23,22 m², w znajdującym się na nieruchomości opisanej w pkt I budynku gospodarczym położonym poza budynkiem mieszkalnym, tj. pomieszczenie gospodarcze nr 3 o pow. 15,22 m², pomieszczenie gospodarcze nr 4 o pow. 8 m² wraz z udziałem we własności części wspólnych nieruchomości opisanej w pkt I oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wynoszącym 1/2,

i przyznanie tego lokalu na własność wnioskodawcy E. M. (1);

2. lokal mieszkalny nr (...) o wartości 408.000 zł, położony na parterze i piętrze budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonymi w budynku gospodarczym, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 144,56 m², składający się z następujących pomieszczeń oznaczonych w opinii biegłego numerami od 1.01 do 1.14 oraz 0.12, 0.13, S1-00 i S1-01, o powierzchni mieszkalnej (...) m²:

- na parterze: kotłownia nr 2 o pow. 9,98 m², hall wejściowy o pow. 13,72 m², schody na piętro o pow. 1,50 m²; na piętrze: schody z parteru o pow. 1,50 m², przedsionek nr 1 o pow. 3,93 m², przedsionek nr 2 o pow. 2,97 m², przedsionek nr 3 o pow. 6,37 m², korytarz nr 1 o pow. 1,39 m², korytarz nr 2 o pow. 3,35 m², korytarz nr 3 o pow. 1,52 m², kuchnia o pow. 11,22 m², pokój nr (...) o pow. 23,59 m², pokój nr (...) o pow. 10,04 m², pokój nr (...) o pow. 13,79 m², pokój nr (...) o pow. 13,75 m², komórka o pow. 1,10 m², łazienka o pow. 4,44 m², balkon o pow. 10,00 m²

oraz pomieszczenia przynależne o powierzchni użytkowej 20,40 m², w znajdującym się na nieruchomości opisanej w pkt I budynku gospodarczym położonym poza budynkiem mieszkalnym, tj. pomieszczenie gospodarcze nr 1 o pow. 10,88 m², pomieszczenie gospodarcze nr 2 o pow. 9,52 m² wraz z udziałem we własności części wspólnych nieruchomości opisanej w pkt I oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wynoszącym 1/2,

i przyznanie tego lokalu na własność uczestnikowi H. M.;

3. dokonać podziału działki nr (...) na trzy działki zgodnie z wariantem I projektu podziału sporządzonego przez biegłego sądowego Z. T. w dniu 5.02.2016 r. oraz opinią biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. W. z 30.01.2017r., tj. na:

1) działkę nr (...) o powierzchni 0,0231 ha,

2) działkę nr (...) o powierzchni 0,2610 ha,

3) działkę nr (...) o powierzchni 0,1312 ha,

4. działkę nr (...) o powierzchni 0,0231 ha, na której położony jest budynek mieszkalny, pozostawić we współwłasności uczestników postępowania, działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,2611 ha i wartości 362.000 zł przyznać na własność wnioskodawcy E. M. (1), a działkę nr (...) o powierzchni 0,2610 ha i wartości 346.000 zł przyznać na własność uczestnikowi H. M.;

III. zasądzić od uczestnika H. M. na rzecz wnioskodawcy E. M. (1) kwotę 25.703,37 zł tytułem dopłaty do wartości jego udziału w przedmiocie dotychczasowej współwłasności, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia prawomocności niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności;

IV. zasądzić od wnioskodawcy E. M. (1) na rzecz uczestnika H. M. kwotę 21.804,26 zł tytułem zwrotu nakładów na dotychczasowy przedmiot współwłasności, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia prawomocności niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności;

V. w pozostałym zakresie oddalić wniosek uczestnika o zasądzenie od wnioskodawcy zwrotu równowartości poczynionych nakładów na nieruchomość wspólną;

VI. stwierdzić, iż wnioskodawca i uczestnik ponoszą we własnym zakresie poniesione dotąd koszty postępowania jako związane ze swoim udziałem w sprawie;

VII. nakazać wnioskodawcy E. M. (1) i uczestnikowi postępowania H. M. uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej kwoty po 1.197,04 (jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt siedem złotych cztery grosze) tytułem wydatków poniesionych w toku postępowania tymczasowo przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca E. M. (1) wniósł do tut. Sądu w dniu 23.01.2014 r. wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącej działki nr (...) o powierzchni łącznej 0,56 ha, położonej w M., gm. K., przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), poprzez dokonanie podziału

nieruchomości w naturze na dwie części odpowiadające wartości udziałów uczestników, w ten sposób, że jedną z części przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy E. M. (1), a drugą część uczestnikowi H. M., ewentualnie z wyrównaniem różnicy wartości przez dopłatę. W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że nieruchomość stanowi w równych niepodzielnych częściach współwłasność E. M. (1) i H. M.. Wnioskodawca planuje wykonanie robót budowlanych polegających na montażu wewnętrznej instalacji gazowej od skrzynki w linii ogrodzenia do kotła gazowego w budynku mieszkalnym jednorodzinny na działkach nr (...) położonych w obrębie M., gm. K.. Podał, że uczestnik sprzeciwia się powyższemu, dlatego zachodzi konieczność zniesienia współwłasności tej nieruchomości przez jej podział w naturze na dwie części. Nadto wniósł o zobowiązanie uczestnika do wydania E. M. (1) przyznanej mu na własność części nieruchomości. Wnioskodawca domagał się także zasądzenia od uczestnika na jego rzecz kosztów postępowania.

Na rozprawie w dniu 28.05.2014r. zarówno wnioskodawca, jak i uczestnik wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez ewentualne wyodrębnienie osobnych lokali mieszkalnych, według faktycznego korzystania z nich wraz z pozostawieniem niezbędnej części nieruchomości we współwłasności oraz podział jej pozostałej części przez wydzielenie działek gruntu, według aktualnego sposobu korzystania z nich przez uczestników, a także określenie ewentualnych dopłat. Uczestnik oświadczył ponadto, że poniósł nakłady na nieruchomość wspólną o wartości 200-300 tysięcy złotych w postaci: dobudowy niezależnej klatki schodowej, przebudowy przyłącza energetycznego, remontu i przebudowy dachu. Wnioskodawca w odpowiedzi podniósł, że wszelkie nakłady uczestnika dokonywane były na lokal zajmowany przez uczestnika, a nie wnioskodawcę.

Pismem z dnia 3.07.2014r. w odpowiedzi na wniosek uczestnik również wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości, której dotyczyło postępowanie, poprzez:

1. dokonanie fizycznego podziału nieruchomości gruntowej na trzy odrębne nieruchomości gruntowe, przy czym:
 - a) wydzielenie działki gruntu zabudowanej istniejącym budynkiem mieszkalnym i pozostawienie jej we współwłasności wnioskodawcy i uczestnika w udziałach odpowiadających powierzchni wyodrębnionych lokali mieszkalnych nr (...)
 - b) przyznanie wnioskodawcy w całości prawa własności działki nr (...) oraz prawo własności części działki nr (...) przylegającej do działki nr (...), w granicach określonych w załączonym do pisma projekcie budowlanym (zał. nr 2)
 - c) przyznanie uczestnikowi prawa własności części działki nr (...), która pozostała po wskazanym wyżej w projekcie budowlanym podziale nieruchomości (zał. nr 2)
2. wydzielenie z nieruchomości wspólnej dwóch nieruchomości lokalowych składających się z:
 - a) lokalu nr (...) o powierzchni 80,37 m², składającego się z dziesięciu pomieszczeń, tj. wiatrołapu, holu, kuchni, 4 pokoiów, komórki, korytarza oraz łazienki, położonego na parterze budynku (zgodnie z rzutem budynku zał. nr 3 do pisma) wraz z udziałem w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku proporcjonalnie do wysokości posiadanych udziałów i przyznanie go na własność E. M. (1) z zastrzeżeniem, że dotychczasowe pomieszczenia wspólne tracą ten charakter
 - b) lokalu nr (...) o powierzchni 123,72 m², składającego się z 9 pomieszczeń, tj. wiatrołapu, komunikacji (korytarzu), kuchni, 4 pokoiów, komórki oraz łazienki, położonego na pierwszym piętrze budynku wraz z udziałem w prawie własności gruntu i częściach wspólnych budynku proporcjonalnie do wysokości posiadanych udziałów i przyznaje go na własność H. M. z zastrzeżeniem, że dotychczasowe pomieszczenia wspólne tracą ten charakter

Uczestnik wniósł również o:

2. ustalenie, że w/w nieruchomości lokalowe są lokalami mieszkalnymi

3. ustalenie, że w lokalu nr (...) brak jest pomieszczeń przynależnych

4. ustalenie, że do lokalu nr (...) przynależy balkon o powierzchni 10,00 m², znajdujący się na pierwszym piętrze budynku, kotłownia o powierzchni 7,77 m², znajdująca się na parterze budynku oraz klatka schodowa o powierzchni 19,61 m²

5. zobowiązanie wnioskodawcy do wydania uczestnikowi przyznanych mu na własność części nieruchomości

6. rozliczenie w formie spłaty nakładów dokonanych przez uczestnika na nieruchomość wspólną opisaną w pkt 1 o łącznej wartości 300.000 zł proporcjonalnie do wartości przyznanych stronom nieruchomości

7. stosowne rozdzielanie pomiędzy stronami kosztów postępowania

W uzasadnieniu uczestnik przyznał, że nieruchomość będąca przedmiotem wniosku stanowi współwłasność w równych częściach wnioskodawcy E. M. (1) i uczestnika H. M., prawo to uczestnicy nabyli w drodze darowizny (E. M. (1) w dniu 04.02.1982r. od rodziców, zaś H. M. w dniu 30.03.1992r. od brata E. M. (1)). W przedmiotowej nieruchomości od 25.12.1983r. zamieszkiwali rodzice uczestników, zajmując pierwsze piętro budynku, z uwagi na to, że znaczną część parteru zajmowały pomieszczenia gospodarcze. Podał, że wraz z rodziną wprowadził się do przedmiotowej nieruchomości na przełomie maja i czerwca 1991r. Od tego czasu uczestnik na własny koszt przeprowadzał konieczne, istotne i bardzo kosztowne remonty budynku mieszkalnego. Wnioskodawca natomiast nie był i nie jest zainteresowany partycypowaniem w kosztach utrzymania nieruchomości. I tak: w roku 1991 uczestnik dokonał adaptacji parteru budynku, przystosowując go do zamieszkania, m. in.: remont kuchni (zakup kuchenki elektrycznej, ogrzewacza wody), zakup wykładziny do kuchni, łazienki, dużego pokoju i sypialni oraz remont łazienki (wymiana umywalki, muszli, armatury), których koszt powyższych robót wyniósł 8.000 zł; w roku 1994 uczestnik przeprowadził się na pierwsze piętro budynku i rozpoczął jego remont, w ramach którego dokonał przebudowy łazienki montując w niej elektryczne ogrzewanie podłogowe, instalację elektryczną przepływowego podgrzewacza wody, wymieniając rury wodno-kanalizacyjne oraz dokonując przebudowy kuchni, a także dokonał wymiany części drzwi; w latach 1995-1996 uczestnik dokonał kolejnych nakładów w postaci ocieplenia budynku (wełna mineralna, boazeria drewniana) oraz zadaszenia wiat gospodarczych, których koszt prac wyniósł 25.000 zł. Natomiast w 1997 roku rodzice stron wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu i na parterze budynku zamieszkał wnioskodawca wraz z małżonką. Wynikła wówczas konieczność rozdzielania lokali mieszkalnych i przeprowadzenia kolejnego remontu, którego koszt wyniósł kwotę 90.000 zł. Prace zostały dokonane w następującym zakresie:

- wydzielenie kotłowni i ogrzewania, ogrzewanie na propan-butan, montaż zbiornika, budowa kotłowni, nowy rurarz i grzejniki na piętrze budynku, centralne ogrzewanie

- przebudowa instalacji odpowietrzającej z pozostawieniem naczynia zbiorczego w mieszkaniu na piętrze dla umożliwienia działania pozostawionej instalacji centralnego ogrzewania (istniejąca kotłownia została pozostawiona do wyłącznego używania wnioskodawcy)

- budowa schodów zewnętrznych w celu wyeliminowania wspólnego wejścia do obu lokali

- przebudowa kuchni dla wydzielenia wiatrolapu

- zabudowa schodów wewnętrznych stropem drewnianym

- wymiana podłóg w dwóch małych pokojach i przedpokojach

- budowa zjazdu i podjazdów z nową bramą (istniejąca dotychczas brama i zjazd pozostawione zostały do wyłącznej dyspozycji wnioskodawcy)

- zagospodarowanie terenu (żywopłoty, nasadzenia – głównie drzewami iglastymi)

- budowa ogrodzenia wewnętrznego związana z podziałem nieruchomości gruntowej do korzystania, podział/wydzielenie nieruchomości gruntowej
- przeróbka instalacji elektrycznej w celu jej rozdzielenia i montażu podlicznika
- wymiana części drzwi wewnętrznych i wejściowych

W kolejnych latach: w 2006-2007 roku uczestnik dokonał remontu dachu oraz elewacji budynku, rozbudował i przebudował pierwsze piętro budynku, których koszt robót wyniósł kwotę 115.000 zł, zaś w latach 2008-2010 uczestnik dokonał kapitalnego remontu mieszkania na pierwszym piętrze o wartości 50.000 zł w następującym zakresie remontu kapitalnego powiększonej łazienki, naprawy ścian działowych, wykonanie nowych tynków gipsowych, wymiany podłóg w całym lokalu z wyjątkiem sypialni, wymiany części drzwi wewnętrznych

W dalszej części uczestnik podniósł, że strony zawarły w sposób dorozumiany umowę o podział wspólnej nieruchomości do korzystania. Zgodnie z umową E. M. (1) korzystał z parteru budynku, natomiast H. M. zajmował pierwsze piętro budynku wraz z prawem do wyłącznego korzystania z kotłowni położonej na parterze budynku, która służy wyłącznie do ogrzewania pierwszego piętra i nie jest możliwe jej przeniesienie na piętro. Parter budynku jest natomiast obsługiwany przez drugą kotłownię położoną również na parterze. Na mocy powyższej umowy strony dokonały także podziału wspólnej nieruchomości gruntowej do korzystania w ten sposób, że uczestnik korzysta z części nieruchomości położonej po stronie północnej, natomiast wnioskodawca po stronie południowej. Zdaniem uczestnika część działki użytkowana przez niego przedstawia znacznie niższą wartość rynkową ze względu na to, że przy próbie podziału tej części działki nie ma możliwości wykonania dodatkowego wjazdu na drogę wojewódzką (konieczność wydzielenia dodatkowej działki drogowej lub przyjęcia służebności którejś z wydzielanych działek). Ponadto część działki należąca do wnioskodawcy została już geodezyjnie wydzielona i posiada zapewniony swobodny dostęp do drogi publicznej.

Pismem z dnia 05.08.2014r. wnioskodawca podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, wnosząc o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb M. przy ul. (...) o powierzchni 0,5600 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez dokonanie jej fizycznego podziału na lokale oraz nieruchomości gruntowych, ich wyodrębnienie zgodnie z wnioskiem z obowiązkiem dopłaty. Wnioskodawca potwierdził, że strony zawarły dorozumianą umowę o podział nieruchomości do korzystania (quoad usum), zgodnie z którą wnioskodawca korzystał z parteru budynku, a uczestnik z pierwszego piętra wraz z prawem do wyłącznego korzystania z kotłowni położonej na parterze. Odnosząc się do żądania rozliczenia poczynionych przez uczestnika nakładów na przedmiotową nieruchomość wnioskodawca opierając się na przepisie art. 199 k.c. wskazał, że uczestnik H. M. przeprowadzając na przestrzeni lat 1991-2010 liczne remonty w nieruchomości, w tym między innymi: łazienki instalacji elektrycznej, rur wodno-kanalizacyjnych, kuchni prac tych dokonywał bez uprzedniego uzyskania zgody drugiego ze współwłaścicieli, czyniąc to niejako na własny rachunek. Uczestnik wiedział zatem, że wykonywanie prac remontowych bez zgody wnioskodawcy bez jednoczesnego wstąpienia na drogę postępowania sądowego, będzie skutkować koniecznością pokrycia powstałych kosztów wyłącznie przez niego. Uczestnik wykonał czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu – przebudowę budynku stanowiącego współwłasność lub wprowadzenie zmian w przedmiocie współwłasności (wyrok NSA z 29.03.1990 r., (...) SA 33/90). Zasadą jest natomiast uzgadnianie ponoszonych wydatków, zwłaszcza przy współwłasności w częściach równych. Ponadto wnioskodawca podniósł, że prace budowlane wykonane zostały wyłącznie w tej części nieruchomości, która w wyniku dokonanego przez strony podziału do korzystania (quoad usum) przypadła uczestnikowi. Wykonany przez uczestnika zakres prac remontowych nie może być przy tym uznany za nakład konieczny, a jeśli nawet to uczestnik 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 nakłady zostały dokonane (wyrok SN z 8.01.1980 r., III CZP 80/79).

Pismem z dnia 08.09.2014r. uczestnik postępowania podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Uczestnik wskazał, że przeprowadzony przez niego remont w 1997r. spowodowany był zamieszkaniem na parterze budynku wnioskodawcy z małżonką i wystąpieniem w związku z tym konieczności rozdzielenia lokali mieszkalnych. Wartość robót wówczas wykonanych wyniosła 90.000 zł. Uczestnik przyznaje, że do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Zgoda taka w myśl art. 60 k.c. może być jednak wyrażona przez każde zachowanie się współwłaściciela, które ujawnia jego wolę w sposób dostateczny (postanowienie SN z 24.01.2013 r., V CSK 9/12). Przedmiotowe prace zostały wykonane w celu rozdzielenia lokali mieszkalnych, tak by umożliwić obu stronom swobodne zamieszkiwanie, a więc w interesie i za zgodą obu stron. W ocenie uczestnika remont dachu oraz elewacji budynku, rozbudowy i przebudowy pierwszego piętra w latach 2006-2007 należy uznać za nakład konieczny. Bez przeprowadzenia tych prac dach nie mógłby służyć swojemu przeznaczeniu. Dach i elewacja budynku są częścią wspólną nieruchomości i korzystają z nich obaj współwłaściciele. Do nieruchomości wspólnej należą takie elementy jak fundamenty, dach, ściany nośne, klatka schodowa, przewody, instalacje wodne, ogrzewcze itp. (wyrok WSA w Gliwicach z 22.01.2010 r., sygn. akt II SA/G1 115/09). Tym samym zewnętrzna elewacja budynku stanowi przedmiot nieruchomości wspólnej, jako że nie służy do wyłącznego korzystania właściciela lokalu i funkcjonalnie do tego nie jest przeznaczona) i jest jednocześnie ścianą nośną budynku. Koszt przedmiotowych robót wyniósł 115.000 zł. Powyższe odnosi się do remontu przeprowadzonego w latach 1995-1996 w postaci ocieplenia budynku w kwocie 25.000 zł. Zdaniem uczestnika współwłaściciel powinien ponieść koszt dokonanych nakładów na nieruchomość w wysokości odpowiadającej jego udziałowi.

Na rozprawie w dniu 27.11.2014r. wnioskodawca podniósł zarzut przedawnienia roszczenia uczestnika w przedmiocie rozliczenia nakładów na nieruchomość wspólną, poczynionych w okresie dawniejszym niż 10 lat od wniesienia wniosku.

Na rozprawie w dniu 09.06.2016r. uczestnik wskazał, że w razie niemożności korekty wariantu I opinii sądowego biegłego geodety Z. T., wnosi o zniesienie współwłasności według wariantu I.

Pismem z dnia 23.08.2016r. w ustosunkowaniu się do opinii uzupełniającej ww. biegłego z dnia 12.07.2016r. wnioskodawca oświadczył, że podtrzymuje dotychczasowe stanowisko i wnosi o zniesienie współwłasności według wariantu I zaproponowanego przez biegłego w pierwotnej opinii, albowiem jego zdaniem w przypadku wariantu IV dokonanie podziału będzie możliwe dopiero po wcześniejszej rozbiorce obiektów gospodarczych, co będzie wiązało się z koniecznością dokonania dodatkowych prac i poniesienia kosztów z tym związanych.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 13.09.2016r. wnioskodawca i uczestnik postępowania odnosząc się do przedstawionego przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) w opinii uzupełniającej z dnia 12.07.2016r. wariantu IV podziału nieruchomości, zgodnie wnieśli o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości według przedstawionego wcześniej wariantu nr I opinii biegłego Z. T..

Pismem z dnia 23.03.2017r. wnioskodawca ustosunkowując się do opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. W. wskazał, że treści opinii nie uwzględniono, iż wymieniony z własnych środków pieniężnych pokrył koszty zainstalowania szamba oraz instalacji wodociągowej, jak też sfinansowania koszt wymiany 5 okien na parterze budynku oraz koszt wymiany okien na piętrze. Wnioskodawca pokrył także koszt ogrodzenia całej nieruchomości i zainstalowania bramy. Z uwagi na upływ czasu wnioskodawca nie posiada rachunków dokumentujących wydatki. Podniósł, że w okresie w którym zamieszkiwał wraz z ojcem J. M. (2) systematycznie przekazywał mu całość wynagrodzenia za pracę, które to środki przeznaczone były na remont nieruchomości, w tym położenie kafelek w łazience, wymianę armatury i wanny malowanie całego domu. W chwili wprowadzenia się uczestnika była ona w pełni wyremontowana remont przeprowadzony przez uczestnika zmierzał tylko do polepszenia standardu pomieszczeń. Jednocześnie podniósł, że nie sposób przyjąć by remont dachu został sfinansowany przez uczestnika, albowiem z informacji posiadanych przez wnioskodawcę wynika, że pieniądze na ten cel przekazał na przełomie 2008 i 2009 uczestnikowi ojciec.

Pismem z dnia 18.04.2017r. uczestnik postępowania podniósł że niezgodne z prawdą jest twierdzenie, że wnioskodawca sfinansował koszt wymiany 5 okien na parterze oraz koszt wymiany okien na piętrze. Koszty te według uczestnika poniósł ojciec stron. Pozostałą część stolarki okiennej tj. trzy okna PCV na piętrze i wszystkie okna drewniane na piętrze zostały sfinansowane przez uczestnika. Podał, że brama i ogrodzenie posesji były realizowane w 1975-1976 przez ojca stron gdy wnioskodawca miał 18/19 lat i był uczniem szkoły zawodowej, i jest oczywiste że nie miał w tym czasie środków na sfinansowanie. Natomiast remont dachu przeprowadził na swój koszt uczestnik postępowania w latach 2005-2006. Zdaniem uczestnika twierdzenie, że środki na remont dachu zostały przekazane uczestnikowi przez ojca stron w 2008-2009 nie są zgodne z prawdą. Ponadto remont budynku w latach 2005-2006 odbył się za wiedzą i zgodą wnioskodawcy, który był stroną w postępowaniu o pozwolenie na budowę.

Na rozprawie w dniu 24.10.2017r. wnioskodawca podtrzymał dotychczasowe stanowisko. Uczestnik, wniósł jak dotychczas oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwoty 25.703,57 zł tytułem zwrotu nakładów uczestnika na nieruchomości wspólną.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, położona w M. przy ul. (...), gm. M. stanowiąca działki nr (...) o powierzchni 0,1299 ha i nr 73/2 o powierzchni 0,4153 ha 73/2, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi współwłasność wnioskodawcy E. M. (1) w udziale wynoszącym 1/2 oraz uczestnika H. M. w udziale wynoszącym 1/2.

(bezsporne)

Przedmiotowa nieruchomość początkowo od około 1975-1976 stanowiła własność rodziców stron, którzy w nieruchomości prowadzili gospodarstwo rolne. Na części działki rodzice stron wybudowali budynek (...) poziomowy z budynkami gospodarczymi na poziomie parteru i lokalem mieszkalnym na poziomie piętra. Rodzice stron użytkując nieruchomość, prowadzili także bieżące jej remonty. J. M. (2) dokonał między innymi ogrodzenia posesji, zamontował bramy. W dniu 4.02.1982r. rodzice przekazali nieruchomość wnioskodawcy E. M. (1), który zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami posiadał uprawnienia do prowadzenia produkcji rolnej. Po przekazaniu nieruchomości, rodzice stron zamieszkali na piętrze budynku mieszkalnego. W 1991 roku do nieruchomości wprowadził się uczestnik H. M. wraz z rodziną. W dniu 30.03.1992r. H. M. nabył połowę udziału w prawie własności ww. nieruchomości, w drodze umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego od brata E. M. (1), który postąpił tak zgodnie z wolą ich rodziców.

Dowód : - odpis księgi wieczystej nieruchomości (...) k. 5-9, umowa darowizny w formie aktu notarialnego, sporządzonego w Kancelarii Notarialnej we W. z dnia 30.03.1992r. przed notariuszem J. Z. (Repertorium A nr 3899/92) k. 18, umowa darowizny w formie aktu notarialnego sporządzonego w Państwowym Biurze Notarialnym we W. przed notariuszem J. Z. z dnia 4.02.1982r. (Repertorium A nr 372/82) k. 19, - pismo uczestnika do Przewodniczącego Zespołu (...) we W. k. 58, - pismo Rady I. Notarialnej we W. z dnia 20.01.1993r. k. 59, pismo uczestnika do Rady I. Notarialnej we W. k. 60, zeznania świadka I. M. – k. 98 - przesłuchanie wnioskodawcy E. M. (1) – nośnik zapisu k. 406, przesłuchanie uczestnika postępowania H. M. – nośnik zapisu k. 406

Po zamieszkaniu w budynku przy ul. (...) w M. w 1991 r. uczestnik H. M. z rodziną zajął parter budynku, gdzie znaczną część obejmowały pomieszczenia gospodarcze. Parter budynku wymagał remontu i adaptacji poszczególnych pomieszczeń. Począwszy od 1991r. H. M. kilkakrotnie, sukcesywnie remontował i modernizował pomieszczenia na parterze budynku. H. M. wykonał następujące roboty: na parterze budynku przeprowadził roboty wewnętrzne wykończeniowe: łazienki, kuchni, malowanie, zakup wyposażenia – mebli (1991r.), okładziny posadzek, ścian i sufitów (1991 r.), instalację nową wodno - kanalizacyjną, elektryczną, co. (1994r.). W roku 1994 uczestnik przeprowadził się na pierwsze piętro budynku i rozpoczął remont piętra, w ramach którego dokonał przebudowy łazienki montując w niej elektryczne ogrzewanie podłogowe, instalację elektryczną przepływowego podgrzewacza wody, wymieniając rury wodno-kanalizacyjne oraz dokonując przebudowy kuchni, a także dokonał wymiany części drzwi; w latach 1995-1996

uczestnik dokonał kolejnych nakładów w postaci ocieplenia budynku (wełna mineralna, boazeria drewniana) oraz zadaszania wiat gospodarczych, w latach 1996-1997 ocieplenie budynku.

Dowód : - opis techniczny projektu przebudowy dachu oraz mieszkania na piętrze budynku z wyrysami map k. 49-55, wstępny projekt podziału działki (...) położonej w obrębie M., zeznania świadka I. M. – k. 98, - przesłuchanie wnioskodawcy E. M. (1) – nośnik zapisu k. 406, przesłuchanie uczestnika postępowania H. M. – nośnik zapisu k. 406

W 1997 roku rodzice stron opuścili nieruchomość przy ul. (...) w M.. Po wyprowadzeniu się rodziców w nieruchomości pozostali H. i E. M. (2) z rodzinami. Na parterze budynku zamieszkał wnioskodawca E. M. (1) wraz z rodziną. Na piętrze budynku zamieszkał uczestnik H. M. z rodziną. Strony w 1997 roku dokonały nieformalnego podziału do korzystania wspólnej nieruchomości poprzez faktyczne wydzielenie w budynku mieszkalnym dwa samodzielne lokale mieszkalne do wyłącznego korzystania (quoad usum). Zgodnie z tym podziałem wnioskodawca E. M. (1) korzystał z parteru budynku, natomiast H. M. zajmował pierwsze piętro budynku wraz z prawem do wyłącznego korzystania z kotłowni położonej na parterze budynku, która służyła wyłącznie do ogrzewania pierwszego piętra i nie było możliwe jej przeniesienie na piętro. Parter budynku był natomiast obsługiwany przez drugą kotłownię, położoną również na parterze. Strony dokonały także podziału wspólnej nieruchomości gruntowej do korzystania w ten sposób, że uczestnik korzystał z części nieruchomości gruntowej położonej po stronie północnej, natomiast wnioskodawca z części nieruchomości gruntowej po stronie południowej.

Uczestnik w 1997r. ponadto dokonał likwidacji schodów wewnętrznych, z parteru na piętro w celu wyodrębnienia dwóch niezależnych lokali, które zostały przykryte stropem budynku, rozebrania balustrad i okładzin, elementów konstrukcji żelbetowej, wybudował nowe schody zewnętrzne prowadzące na piętro budynku. Dokonał modernizacji i remontów na piętrze budynku i na swojej części gruntu: postawił ściany i ścianki działowe, poprawił stan okładzin posadzek, ścian i sufitów, a także stan instalacji, przyłączy, klatkę schodową/schody zewnętrzne/ganek, przeprowadził roboty zewnętrzne: poprawił dojazd do budynku oraz zamontował bramę dwuskrzydłową z furtką.

Dowód : - opinia biegłego z zakresu budownictwa (...) z dnia 3.04.2015. k. 103-118, i uzupełniająca z 31.07.2015r., opinia biegłej z zakresu budownictwa S. B. z dnia 26.01.2017r. k. 221-200, - zeznania świadka I. M. – k. 98, - przesłuchanie wnioskodawcy E. M. (1) – nośnik zapisu k. 406, przesłuchanie uczestnika postępowania H. M. – nośnik zapisu k. 406

W latach 2006-2007 uczestnik H. M. na mocy decyzji pozwolenia na budowę nr (...) z dnia 20.12.2005r. i zatwierdzonego projektu budowlanego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...), zgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zmodernizował budynek, wybudował niezależne wejście na poziom pietra, zlikwidował starą klatkę schodową. Uczestnik rozbudował i przebudował pierwsze piętro w budynku mieszkalnym. Wskutek dokonanej modernizacji w budynku powstały dodatkowe pomieszczenia. Uczestnik w latach 2006-2007 w częściach wspólnych nieruchomości wykonał: przebudowę dachu, roboty murowe, ocieplenia ścian – w obrębie swojego lokalu, w części piętra, ale jednak na część wspólną budynku. Pokrycie dachowe wymagało remontu, było popękane, występowały liczne pęcherze, uszkodzeniu uległy obróbki dachowe przy kominach i ogniomórkach.

Łączne wydatki uczestnika poniesione na części wspólne budynku wyniosły kwotę 43.608,52 zł.

W okresie 2009-2010 roku wnioskodawca E. M. (1) wykonał prace remontowe i modernizacyjne na części wspólnej nieruchomości, a także w obrębie użytkowanego przez siebie lokalu mieszkalnego takie jak: w 2009r. - ocieplenie ścian których koszt wyniósł 10.221,31 zł, w lokalu i na swojej części gruntu wykonał instalacje co., wkład kominowy za kwotę łącznie 8.439,62 zł, zadaszanie wejścia których koszt wyniósł 994,63 zł, stolarkę okienną za 1.495,10 zł; w 2010r. – wykonał okładziny posadzek, ścian i sufitów których koszt wyniósł 14.381,73 zł, utwardzenie terenu użytkowanej działki za kwotę 7.122,88 zł. Wnioskodawca E. M. (1) po 2006 roku poniósł nakłady na części wspólne łącznie w kwocie 10.221,31 zł, na lokal mieszkalny w kwocie 22.316,42 zł, zaś na teren działki w kwocie 7.122,88 zł.

Dowód : - projekt budowlany z dnia 15.10.2005r. k. 37-38, opis techniczny projektu przebudowy dachu oraz mieszkania na piętrze budynku z wyrysami map k. 49-55, kosztorys z dnia 23.02.2006r. k. 61-63, - pismo uczestnika

do (...) Służby Dróg i Kolei we W. z dnia 02.07.2010r. k. 64, pismo (...) Służby Dróg i Kolei we W. z dnia 26.07.2010r. z załącznikami k. 65-68, - opinia biegłego z zakresu budownictwa (...) z dnia 3.04.2015. k. 103-118, i uzupełniająca z 31.07.2015r., - opinia biegłej z zakresu budownictwa S. B. z dnia 26.01.2017r. k. 221-200, - zeznania świadka I. M. - k.98, - przesłuchanie wnioskodawcy E. M. (1) - nośnik zapisu k. 406, - przesłuchanie uczestnika postępowania H. M. - nośnik zapisu k. 406

Wydatki poniesione przez E. M. (1) i H. M. na remont i modernizację budynku spowodowały wzrost wartości całej nieruchomości o kwotę 257.556,20 zł brutto, po amortyzacji 214.155,64 zł brutto, przy uwzględnieniu nakładów dokonanych przed 2006 rokiem. Na wzrost wartości nieruchomości mają wpływ nakłady poniesione przez strony na części wspólne oraz na lokale użytkowane przez nich, każdy poniesiony nakład zwiększał standard obiektu. Remont i modernizacja były przeprowadzone systemem gospodarczym, strony nie zawierały umów z wykonawcami na roboty budowlane, nie posiadają dokumentów finansowych związanych z przeprowadzonymi pracami remontowymi na częściach wspólnych, ani w lokalach (faktur, rachunków, potwierdzeń zapłaty za prace, dokumentacji powykonawczej).

Wydatki poniesione na remont i modernizację lokalu spowodowały wzrost wartości nieruchomości lokalowej (parter) użytkowanej przez E. M. (1) o kwotę 65,772,47 zł brutto, a po amortyzacji 57.162,51 zł brutto.

Wydatki poniesione na remont i modernizację lokalu spowodowały wzrost wartości nieruchomości lokalowej (piętro) użytkowanej przez H. M. o kwotę 180.424,67 zł brutto, a po amortyzacji 147.755,78 zł brutto.

Dowód : - opinia biegłego z zakresu budownictwa (...) z dnia 3.04.2015. k. 103-118, i uzupełniająca z 31.07.2015r., - opinia biegłej z zakresu budownictwa S. B. z dnia 26.01.2017r. k. 221-200, przesłuchanie wnioskodawcy E. M. (1) - nośnik zapisu k. 406, - przesłuchanie uczestnika postępowania H. M. - nośnik zapisu k. 406

Nieruchomość przy ul. (...) w M., stanowiąca współwłasność H. M. i E. M. (1) składa się z dwóch działek (...). Aktualnie nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. Poza terenem zabudowanym działki jej powierzchnie stanowią: tereny zieleni, utwardzone dojazdy i dojścia do budynku mieszkalnego oraz utwardzony teren przy budynkach gospodarczych. Dojazd do budynku zapewniony jest dwiema bramami wjazdowymi, bezpośrednio z ulicy (...). Od strony południowej jest zapewniony dojazd do części nieruchomości użytkowanej przez E. M. (1), a od strony północnej do części nieruchomości użytkowanej przez H. M.. Budynek stanowią dwa lokale mieszkalne. Lokal nr (...) położony na parterze, użytkowany jest przez E. M. (1). W głównej części budynku wydzielone jest pomieszczenie kotłowni obsługującej lokal nr (...) na piętrze oraz przybudowany hall wejściowy z klatką schodową prowadzącą na poziom 1 piętra. Lokal nr (...) położony na piętrze, użytkowany jest przez H. M.. Budynek mieszkalny nie posiada pomieszczeń piwnicy, ani strychu.

Budynek aktualnie pokryty jest dachem dwuspadowym o nachyleniu 20 stopni wykonany z blachodachówki na konstrukcji drewnianej z okapem wysuniętym poza obrys budynku. Budynek gospodarczy stanowią zintegrowane cztery obiekty, które powstały w trakcie użytkowania budynku mieszkalnego, jako pomieszczenia niezbędne magazynowo - gospodarcze.

Dowód : - opinia biegłego z zakresu budownictwa (...) z dnia 3.04.2015. k. 103-118, i uzupełniająca z 31.07.2015r., przesłuchanie wnioskodawcy E. M. (1) - nośnik zapisu k. 406, - przesłuchanie uczestnika postępowania H. M. - nośnik zapisu k. 406

Ogólna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych nieruchomości wynosi 254,90 m². Udziały wnioskodawcy i uczestnika w prawie współwłasności nieruchomości wynoszą po 1/2, czyli każdemu z nich przysługuje udział po 127,45 m² w ogólnej powierzchni. Obecnie wnioskodawca użytkuje ogółem 110,34 m² (87,12 m² powierzchni mieszkalnej i 23,22 m² powierzchni gospodarczej), natomiast uczestnik użytkuje ogółem 144,56 m² (124,16 m² ogólnej powierzchni mieszkalnej i 20,40 m² powierzchni gospodarczej).

Możliwe jest częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości budynkowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi i budynkami gospodarczymi, poprzez wyodrębnienie w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w sposób zgodny z aktualnym faktycznym stanem użytkowania poszczególnych pomieszczeń, tj.:

- lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na parterze budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonymi w budynku gospodarczym, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 110,34 m², składającego się z następujących pomieszczeń oznaczonych w opinii biegłego J. M. (1) numerami od 0.01 do 0.11 o powierzchni mieszkalnej (...) m²: wiatrołap o pow. 4,21 m², hall wejściowy o pow. 5,34 m², kuchnia o pow. 10,92 m², pokój nr (...) o pow. 16,58 m², pokój nr (...) o pow. 16,05 m², pokój nr (...) o pow. 8,57 m², pokój nr (...) o pow. 8,07 m², komórka o pow. 3,42 m², korytarz o pow. 2,33 m², łazienka o pow. 4,08 m², kotłownia nr 1 o pow. 7,55 m² oraz pomieszczenia przynależne o powierzchni użytkowej 23,22 m², w znajdującym się na nieruchomości opisanej w pkt I budynku gospodarczym położonym poza budynkiem mieszkalnym, tj. pomieszczenie gospodarcze nr 3 o pow. 15,22 m², pomieszczenie gospodarcze nr 4 o pow. 8 m² wraz z udziałem we własności części wspólnych nieruchomości opisanej w pkt I postanowienia w niniejszej sprawie oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wynoszącym 50 %, i przyznanie tego lokalu na własność wnioskodawcy E. M. (1), oraz

- lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na parterze i piętrze budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonymi w budynku gospodarczym, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 144,56 m², składający się z następujących pomieszczeń oznaczonych w opinii biegłego numerami od 1.01 do 1.14 oraz 0.12, 0.13, S1-00 i S1-01, o powierzchni mieszkalnej (...) m²: - na parterze: kotłownia nr 2 o pow. 9,98 m², hall wejściowy o pow. 13,72 m², schody na piętro o pow. 1,50 m²; na piętrze: schody z parteru o pow. 1,50 m², przedsionek nr 1 o pow. 3,93 m², przedsionek nr 2 o pow. 2,97 m², przedsionek nr 3 o pow. 6,37 m², korytarz nr 1 o pow. 1,39 m², korytarz nr 2 o pow. 3,35 m², korytarz nr 3 o pow. 1,52 m², kuchnia o pow. 11,22 m², pokój nr (...) o pow. 23,59 m², pokój nr (...) o pow. 10,04 m², pokój nr (...) o pow. 13,79 m², pokój nr (...) o pow. 13,75 m², komórka o pow. 1,10 m², łazienka o pow. 4,44 m², balkon o pow. 10,00 m² oraz pomieszczenia przynależne o powierzchni użytkowej 20,40 m², w znajdującym się na nieruchomości opisanej w pkt I postanowienia w niniejszej sprawie budynku gospodarczym położonym poza budynkiem mieszkalnym, tj. pomieszczenie gospodarcze nr 1 o pow. 10,88 m², pomieszczenie gospodarcze nr 2 o pow. 9,52 m² wraz z udziałem we własności części wspólnych nieruchomości opisanej w pkt I postanowienia oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wynoszącym 50 %, i przyznanie tego lokalu na własność uczestnikowi H. M..

Dowód : - opinia biegłego z zakresu budownictwa (...) z dnia 3.04.2015. k. 103-118 i uzupełniająca z 31.07.2015r.

Wartość rynkowa lokalu użytkowanego przez E. M. (1) po wydzieleniu jej z ogólnej powierzchni użytkowej nieruchomości wynosi 250.000 zł, ale wnioskodawca poczynił nakłady na lokal w kwocie 57.162,51 zł. Tym samym wartość lokalu podlegająca rozliczeniu wynosi 192.837,49 zł. Natomiast wartość rynkowa lokalu użytkowanego przez H. M. wynosi 408.000 zł, ale uczestnik poczynił nakłady na lokal w kwocie 147.755,78 zł. Tym samym wartość lokalu podlegająca rozliczeniu wynosi 260.244,22 zł.

Wskutek zniesienia współwłasności lokal mieszkalny, który użytkuje uczestnik będzie miał wartość, po rozliczeniu, większą o 67.406,73 zł, tym samym winien zwrócić wnioskodawcy kwotę 33.703,37 zł stanowiącą połowę udziału w dotychczasowej nieruchomości wspólnej.

Dowód : - opinia biegłego z zakresu budownictwa (...) z dnia 3.04.2015. k. 103-118, i uzupełniająca z 31.07.2015r., opinia biegłej z zakresu budownictwa S. B. z dnia 26.01.2017r. k. 221-200

Działka nr (...) o powierzchni 4153 m² na której znajduje się budynek mieszkalny jest uzbrojona w infrastrukturę techniczną: przyłącze energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne do szamba na terenie działki oraz gazowe do lokalu H. M.. Działki nr (...) ogrodzone są płotem z elementów stalowych, pomiędzy słupkami stalowymi w betonowej podmurówce, z dwoma wjazdami od strony wschodniej w skład których wchodzi bramy dwuskrzydłowe i furtki. Działka nr (...) o powierzchni 2.610 m² położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta W., na terenie zainwestowanym, wśród zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów niezainwestowanych przy drodze o dużym natężeniu ruchu. Możliwości inwestycyjne są dobre, albowiem działka wyposażona jest w energię elektryczną, wodę, gaz. Ma dojazd drogą publiczną urządzoną wraz z dostępnością komunikacyjną. Działka nr (...) położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta W., na terenie zainwestowanym, wśród zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów niezainwestowanych przy drodze o dużym natężeniu ruchu. Kompleks działek o łącznej powierzchni łącznej 2611 m² mają kształt nieregularny, zbliżony do prostokąta w północnej części wcinają się klinem działki nr (...) zabudowana budynkiem mieszkalnym, przeznaczona pod budowę mieszkaniową jednorodziną.

Dowód : - opinia biegłej z dziedziny szacowania nieruchomości M. W. z dnia

30.01.2017r. k. 304-357, opinia biegłego z zakresu geodezji Z. T. z dnia

5.02.2016r. k. 157-160, przesłuchanie wnioskodawcy E. M. (1) – nośnik zapisu k.

406, - przesłuchanie uczestnika postępowania H. M. – nośnik zapisu k. 406

Możliwe jest zniesienie współwłasności nieruchomości w M. przy ul. (...) działki nr (...) na trzy działki: zgodnie z wariantem I projektu podziału sporządzonego przez biegłego sądowego Z. T. w dniu 5.02.2016 r. tj. działkę nr (...) o powierzchni 0,0231 ha, działkę nr (...) o powierzchni 0,2610 ha, działkę nr (...) o powierzchni 0,1312 ha. Natomiast działka nr (...) o powierzchni 0,0231 ha, na której położony jest budynek mieszkalny pozostanie we współwłasności uczestników postępowania, w udziałach po 1/2 części wspólnej. Możliwy jest podział poprzez przyznanie działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,2611 ha na własność wnioskodawcy E. M. (1), a działki nr (...) o powierzchni 0,2610 ha na własność uczestnikowi H. M..

Wartość rynkowa prawa własności wydzielonej działki nr (...) wynosi 346.000 zł.

Łączna wartość rynkowa prawa własności wydzielonych działek nr (...) wynosi 362.000 zł.

Dowód : - opinia biegłej z dziedziny szacowania nieruchomości M. W. z dnia

30.01.2017r. k. 304-357, opinia biegłego z zakresu geodezji Z. T. z dnia

5.02.2016r. k. 157-160,

Sąd zważył ponadto:

Wniosek okazał się częściowo zasadny.

Do rozpoznania w zakresie materialnym wniosku w niniejszej sprawie zastosowanie mają m.in. właściwe przepisy o zniesieniu współwłasności tj. przepisy art. 195-221 Kc., a także art. 207 Kc. Podniesiony przez wnioskodawcę zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów na części nieruchomości wspólnych ma oparcie w art. 118 Kc. Z kolei procesowymi przepisami znajdującymi zastosowanie w niniejszej sprawie są przepisy o postępowaniu w sprawie o zniesienie współwłasności tj. art. 617 i następne Kpc. W oparciu o ww. przepisy sąd ustala przedmiot współwłasności, współwłaścicieli i ich ewentualne udziały we współwłasności po czym dokonuje jej zniesienia. Zgodnie z art. 211 Kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Zniesienie współwłasności przez podział (fizyczny) rzeczy wspólnej jest zatem sposobem preferowanym przez ustawodawcę w regulacji sądowego zniesienia współwłasności. Zastrzeżono jednak równocześnie (in fine art. 211 k.c.) określone bariery dopuszczalności podziału. Nadto zgodnie z art. 622 § 1 i 2 Kpc w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić; gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. Zgodnie zaś z art. 623 Kpc jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w myśl artykułu poprzedzającego, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. Tę samą normę wyraża na gruncie prawa materialnego art. 212 Kc, zgodnie z którym jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne; rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego; jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. Zgodnie też z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Zgodnie z art. 11 ust. 1 ww. ustawy przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. Nie ma zatem wątpliwości, że ustawodawca przewiduje możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie własności lokali, tzw. nieruchomości lokalowych (art. 46 § 1 in fine k.c.) i że jest to jeden ze sposobów podziału fizycznego nieruchomości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r. sygn. akt III CSK 195/09).

W orzecznictwie sądowym i doktrynie nie budzi wątpliwości możliwość dokonania przez współwłaścicieli tzw. podziału do korzystania lub użytkowania (quoad usum), i wywodzi się to uprawnienie z art. 206 Kc. Podział „do użytkowania” możliwy jest jedynie w przypadku rzeczy podzielnej w takim sensie, że możliwe jest rozłączne korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli z wydzielonych fizycznie części rzeczy wspólnej. Możliwy jest zatem m.in. podział quoad usum nieruchomości rolnych (obecnie dopuszczalny), podział wspólnego budynku (jeżeli nie dokonano wyodrębnienia lokali), podział wspólnej działki siedliskowej, czy też podział (w granicach możliwości) nieruchomości wspólnej funkcjonującej w razie wyodrębnienia lokali w budynku itp. Dokonanie podziału quoad usum w żadnym razie nie oznacza jednakże zniesienia współwłasności. Nadal bowiem współwłaściciele pozostają w stosunku współwłasności, a dokonany umowny podział rzeczy wspólnej nie oznacza likwidacji współwłasności. Współwłaściciele mogą też (każdy z nich) żądać w każdym czasie zniesienia współwłasności (art. 210 k.c.), a zastosowany (tymczasowy) podział rzeczy wspólnej nie wiąże w toku późniejszego postępowania o zniesieniu współwłasności, jednakże z woli stron może stanowić podstawę do przeprowadzenia podziału, uwzględniającego dotychczasowy funkcjonujący sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. W wyniku dokonanego podziału współwłaściciele, pozostając współposiadaczami samoistnymi rzeczy wspólnej, uzyskują posiadanie zależne części rzeczy. W żadnym jednak razie nie wolno ich traktować jako „użytkowników” rzeczy w rozumieniu art. 252 k.c. Nie przysługuje im zresztą żadne prawo rzeczowe do wydzielonej części rzeczy wspólnej (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 257). Dokonanie podziału quoad usum oznacza wewnętrzne „zorganizowanie” sposobu korzystania (przy współposiadaniu samoistnym) z rzeczy wspólnej. Nie jest też kwestionowane, że w przypadku zmiany okoliczności stanowiących podstawę dokonania takiego podziału współwłaściciele mogą żądać również jego zmiany stosownie do okoliczności sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1973 r., III CRN 188/73 (OSNCP 1974, z. 11, poz. 183).

W niniejszej sprawie bezsporny był przedmiot współwłasności, krąg współwłaścicieli, charakter współwłasności (w częściach ułamkowych) i wysokość udziałów poszczególnych współwłaścicieli, jak orzeczono w pkt I. sentencji postanowienia. Nadto uczestnicy - współwłaściciele wnosili zgodnie o zniesienie współwłasności poprzez

wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej i przyznanie jednego z nich wnioskodawcy, a drugiego – uczestnikowi, odpowiednio do udziałów im przysługujących oraz wydzielenie określonych działek gruntu i przyznanie ich z osobna wnioskodawcy i uczestnikowi.

Sąd zgodnie z wnioskami stron dopuścił opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa ogólnego na okoliczność ustalenia możliwości podziału budynku mieszkalnego przy ul. (...) w M. i sporządzenia projektu podziału budynku poprzez ustanowienie odrębnej własności 2 lokali mieszkalnych. Biegły wskazał w opinii wydanej w dniu 3.04.2015r., potwierdzonej opinią uzupełniającą z dnia 31.07.2015r., że nie można dokonać podziału budynku mieszkalnego w pionie, jednakże jest możliwy podział nieruchomości przy uwzględnieniu dotychczasowego sposobu korzystania stron z nieruchomości. Zdaniem biegłego jest możliwe zatem wydzielenie 2 niezależnych lokali mieszkalnych, w rozumieniu ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali, które wraz z pomieszczeniami przynależnymi mogą być przyznane wnioskodawczyni i uczestnikom. Biegły wskazał również, że jest możliwy podział pomieszczeń gospodarczych, które to stanowią zintegrowane, ale możliwe do wyodrębnienia cztery obiekty, które powstały w trakcie użytkowania budynku mieszkalnego, jako niezbędne pomieszczenia magazynowo - gospodarcze. Biegły wypowiedział się w opinii, co do możliwości podziału działek gruntowych, jednakże w tej części opinia została słusznie zakwestionowana przez uczestnika postępowania (pismo z dnia 26.05.2015r.). Biegły wyszedł bowiem poza zakres zleconej opinii. Dlatego też Sąd dokonując wydzielenia poszczególnych działek gruntu (o czym mowa niżej), oparł się na opinii biegłego sądowego z dziedziny geodezji Z. T.. Ustalając skład lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi i przydzielając je wnioskodawcy oraz uczestnikowi Sąd kierował się aktualnym faktycznym stanem korzystania z poszczególnych pomieszczeń przez wnioskodawcę oraz uczestnika, gdyż o to wnosili – co do zasady. Biegły przedstawił projekt podziału ww. nieruchomości wraz dokonanymi pomiarami poszczególnych pomieszczeń oraz propozycjami ich podziału, obliczonych według posiadanych przez współwłaścicieli udziałów. Wnioskodawca pismem z dnia 28.05.2015r. ustosunkowując się do opinii biegłego, nie kwestionował jej. Uczestnik pismem z dnia 26.05.2015r. ustosunkowując się do opinii biegłego nie kwestionował wyliczenia powierzchni lokali mieszkalnych. Przyznał, że do dyspozycji pozostaje mu 124,16 m² z ogólnej powierzchni mieszkalnej i potwierdził, że należąca do niego powierzchnia jest większa o 18,52 m² w stosunku do powierzchni wnioskodawcy. Uczestnik zakwestionował, że biegły do powierzchni użytkowej lokalu należącego do uczestnika zaliczył hall wejściowy na parterze o pow. 13,72m² i schody na piętro o pow. 3,0 m² oraz wliczył przedsionek nr 1 o pow. 3,93 m² – łącznie 20,65 m². Zarzucił, że wskazane pomieszczenia i schody powstały w wyniku prac remontowych (dobudowy) wykonanych przez uczestnika, których koszt został przez niego w całości pokryty, co powoduje że powierzchnia ta nie powinna być brana pod uwagę przy dokonywaniu wzajemnych rozliczeń stron. Zarzuty uczestnika zostały skutecznie podważone przez biegłego, który w odpowiedzi na zarzuty uczestnika pismem z dnia 31.07.2015r. podtrzymał w sposób stanowczy opinię, wskazując bezzasadność zarzutów. Biegły w sposób logiczny i zgodny z doświadczeniem, a także w oparciu o obowiązujące przepisy (ustawa z dnia 12.01.1992r. o podatkach i opłatach lokalnych, ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, stanowiące upoważnienie ustawowe zawarte w art. 34 ust. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 7.07.1994r., Prawo Budowlane, przy stosowaniu normy PN-ISO 9836:1997), przedstawił stan i wielkość powierzchni użytkowanych przez strony, sporządził projekt wyodrębnienia dwóch lokali mieszkalnych oraz odpowiednio różnice w udziałach współwłaścicieli, wynikłe z podziału. Zgodnie z powyższymi przepisami do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu oraz pomieszczeń gospodarczych służących gospodarczo potrzebom użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. W ocenie biegłego zatem, które Sąd podziela podziałowi podlega budynek według aktualnego stanu użytkowania, uczestnik dokonał zmian, a zatem powiększył powierzchnię użytkową i wartość wspólnej nieruchomości. Natomiast do powierzchni użytkowych biegły nie wliczył powierzchni piwnic, strychów ze skośnymi dachami, albowiem takowe w budynku nie występują. Mając powyższe na uwadze, Sąd w pkt II postanowienia dokonał m.in. częściowego zniesienia współwłasności, gdyż zawsze z odrębną własnością danego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, które w przypadku przedmiotowej nieruchomości budynkowej tworzy sama konstrukcja budynku, w tym ściany,

elewacje i dach. Tak więc zniesienie współwłasności nie powoduje całkowitego, lecz jedynie częściowe rozwiązanie stosunku współwłasności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych, ustalenie ich wartości i przyznanie ich z osobna wnioskodawcy i uczestnikowi.

Dokonując ustaleń faktycznych w zakresie podziału działek nr (...) Sąd oparł się na opinii sądowego biegłego - geodety Z. T. z dnia 5.02.2016r., zawierającej projekt wydzielenia poszczególnych działek, przyjęty do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego. Bezsprzeczne było, że działka nr (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. Biegły w opinii wypowiedział się, co do możliwości podziału nieruchomości gruntowej wspólnej składającej się z działki nr (...), stosownie do wniosków stron oraz wypływających z opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego. Biegły wskazał, że powierzchnia działki (...) wynosi 0,1299 ha, zaś działki nr (...) wynosi 0,4153 ha. Biegły wskazał trzy warianty podziału działki na trzy odrębne działki tj.: I wariant zakładał podział działki (...) na działki: 73/3 o pow. 0,0231 ha, 73/4 o pow. 0,2610 ha, 73/5 o pow. 0,1312 ha. Przy takim podziale działka (...), na której zlokalizowano budynek mieszkalny pozostałaby we współwłasności, działkę (...) otrzymałby uczestnik, a działki (...) o łącznej powierzchni 0,2611 ha wnioskodawca; II wariant zakładał, że działka (...) zostałaby podzielona na działki nr (...) o powierzchni 0, (...), nr 73/4 o pow. 0,2443 ha, 73/5 o pow. 0,1144 ha. W tej wersji działka nr (...) zabudowana budynkami mieszkalnymi jak i pozostałymi pozostałaby we współwłasności działkę nr (...) otrzymałby uczestnik, a działkę (...) o pow. 0,2443 ha wnioskodawca; III wariant różnił się od I wariantu przebiegiem granicy pomiędzy działkami nr (...) od strony ogrodu. Przy takim podziale granica biegła by przy istniejącym ogrodzeniu, jednakże łączna powierzchnia działek nr (...) wynosiłaby 0,2598 ha i byłaby mniejsza o 12 m² wynikającej z udziału stron. Biegły w odpowiedzi pismem z dnia 13.07.2016r. na wniosek stron przedłożył IV wariant podziału działek wskazując, że linia podziałowa winna przecinać zabudowanie gospodarcze po istniejącej ścianie oddziałującej na budynki, w tej wersji warunek ten nie został spełniony. Ponadto według biegłego przyjęcie projektu podziału według wariantu IV byłoby możliwe po wcześniejszej rozbiórce obiektów gospodarczych. Wnioskodawca, jak i uczestnik postępowania w odpowiedzi na przedstawione przez biegłego warianty podziału wielokrotnie modyfikowali żądanie. Ostatecznie na rozprawie w dniu 13.09.2016r. zarówno wnioskodawca, jak i uczestnik postępowania odnosząc się do przedstawionego przez biegłego Z. T. w opinii uzupełniającej z dnia 12.07.2016r. wariantu IV podziału nieruchomości, zgodnie wniosli o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości według przedstawionego wyżej wariantu I opinii biegłego Z. T.. Słusznie też zdaniem Sądu uczestnik w piśmie z dnia 23.08.2016r. w ustosunkowaniu się do opinii uzupełniającej biegłego z dnia 12.07.2016r. podniósł, że w przypadku wariantu IV dokonanie podziału będzie możliwe dopiero po wcześniejszej rozbiórce obiektów gospodarczych, co będzie wiązało się z koniecznością dokonania dodatkowych prac i poniesienia kosztów z tym związanych, co w rzeczywistości nie ma społeczno-gospodarczego uzasadnienia, a istnieją korzystniejsze dla stron możliwości podziału działek. Mając na uwadze zgodne ustalenia stron, Sąd w pkt II podpunkt 3 i 4 dokonał wydzielenia poszczególnych działek i przyznał ich własność poszczególnym współwłaścicielom, stosownie do aktualnego korzystania z nich przez strony, pozostawiając we współwłasności działkę gruntu nr (...), gdyż w związku z wyodrębnieniem lokali mieszkalnych jako odrębnych nieruchomości, działka ta, na której zlokalizowano budynek mieszkalny, musi pozostać w współwłasności, tak jak części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (tzw. współwłasność przymusowa, art. 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali).

Dokonując ustaleń faktycznych w zakresie aktualnej wyceny wartości rynkowej nieruchomości której dotyczył wniosek, a także ustalenia wartości rynkowej projektowanych do wydzielenia nieruchomości z dotychczasowej nieruchomości stanowiącej współwłasność, w tym odrębnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w nieruchomości wspólnej, stosownie do wniosków wynikających z opinii biegłego z zakresu budownictwa, a także przewidzianych do wyodrębnienia na rzecz stron nieruchomości gruntowych stosownie do wniosków wynikających z wariantu I opinii biegłego geodezyjnego Z. T., Sąd oparł się na opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. W.. W ustaleń tych wynika, że wartość rynkowa projektowanego do wydzielenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na parterze budynku użytkowanego przez wnioskodawcę wynosi 250.000 zł, zaś lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na piętrze budynku użytkowanego przez uczestnika wynosi 408.000 zł. Łączna wartość nieruchomości budynkowej wynosi zatem 658.000 zł pomniejszona o wskaźnik amortyzacji dla budynków mieszkalnych, który wynosi 15% przyjęty na podstawie i zgodnie z wykazem rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiących załącznik nr 1 do ustawy o podatku dochodowym pod osób fizycznych. Zdaniem biegłej na taką wartość

nieruchomości budynkowej mają wpływ dotychczasowe nakłady poniesione przez wszystkich uczestników na części wspólne oraz na lokale własne, ponieważ każdy poniesiony nakład zwiększał standard obiektu. W odniesieniu do wyceny projektowanych do wydzielenia działek biegła wskazała, że wartość rynkowa działki nr (...) o pow. 0,2610 ha, która w wyniku podziału przypadłaby uczestnikowi ma wartość 346.000 zł, zaś działki nr (...) o powierzchni łącznej 0,2611 ha, które w wyniku podziału przypadłyby wnioskodawcy mają wartość 362.000 zł. Tym samym w wyniku podziału działek, wnioskodawca będzie miał działkę o wartości większej o 16.000 zł. Opinia biegłej, w zakresie samej wyceny aktualnej nieruchomości budynkowej i gruntowej, nie była kwestionowana przez wnioskodawcę. Natomiast uczestnik pismem z dnia 07.03.2017r. wskazał, że nie wnosi żadnych zastrzeżeń natury merytorycznej do opinii. Dalej jednak zarzucił, że biegła jego zdaniem nieprawidłowo określiła wartość rynkową prawa własności projektowanej do wydzielania działki nr (...), która w wyniku zniesienia współwłasności miałaby być przyznana uczestnikowi. Biegła wyceniła ją na kwotę 346.000 zł podczas gdy w ocenie uczestnika wartość ta nie przekracza kwoty 300.000 zł. Błędne określenie wartości działki wynika z nieuwzględnienia rzeczywistych możliwości inwestycyjnych na działkach stron. Podniósł, że jego działka ma gorszy dojazd do drogi publicznej niż działka wnioskodawcy, a także ma nieregularny kształt. Sąd nie podzielił jednak powyższych zastrzeżeń uczestnika w tym zakresie, gdyż biegła w sposób przekonujący wyjaśniła i rozwinęła stwierdzenia zawarte w jej opinii pisemnej, w sposób stanowczy, wyczerpujący, logiczny i zrozumiały. Ponadto z opinii biegłej wynikało, że działka nr (...) o powierzchni 2.610 m² położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta W., na terenie zainwestowanym, wśród zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów niezainwestowanych przy drodze o dużym natężeniu ruchu. Działka ma dobre możliwości inwestycyjne, jest wyposażona w energię elektryczną, wodę, gaz. Ma też dojazd drogą publiczną urządzoną wraz z dostępnością komunikacyjną. Jej wielkość nie odbiega znacząco od działek nr (...), których wartość biegła wyceniła na kwotę 362.000 zł. Treść tej opinii, również w świetle wyjaśnień biegłego, nie wykazuje sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, które uzasadniałyby konieczność zasięgnięcia opinii innego biegłego, a właśnie pod tymi względami należy oceniać opinie biegłych. Tym bardziej, że uczestnik wywodząc zarzuty nie przedstawił dowodu przeciwnego, jak też nie wnioskował o opinię uzupełniającą. Zgodnie bowiem z poglądem wyrażonym w orzecznictwie sądowym (m.in. wyrok SN z 7.04.2005 r. w sprawie II CK 572/04, opubl. w LEX nr 151656) specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Skuteczna polemika z ustaleniami biegłego nie może zatem polegać na podważaniu wniosków wynikających z wiedzy merytorycznej biegłego dopóki nie zostanie wykazane, że wnioski te sprzeczne są z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i powszechnie znanych faktów.

Na gruncie regulacji art. 211 i 212 Kc w zw. z art. 688 Kpc i art. 567 § 3 Kpc podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę, w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności. Zniesienie współwłasności poprzez wyodrębnienie odrębnych lokali mieszkalnych, czy działek powinno mieć zastosowanie, jeżeli podział taki pozwoli na stworzenie warunków do normalnego, niezakłóconego korzystania w przyszłości przez współwłaścicieli z wydzielonych nieruchomości i zapewnienia na przyszłość zgodnego współdziałania wszystkich współwłaścicieli do pozostawania nadal we współwłasności wspólnych części w ramach całej nieruchomości, będącej przedmiotem współwłasności. Przy podziale fizycznym rzeczy należy też dążyć do tego, by przyznane poszczególnym właścicielom części dotychczasowej jednej rzeczy, odpowiadały ich dotychczasowym udziałom we współwłasności. Ustawodawca w przepisie art. 212 Kc przewidział taką sytuację, że wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przed dopłaty pieniężne. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd dokonał wzajemnego rozliczenia dotychczasowych udziałów stron w poszczególnych składnikach nieruchomości, które podlegają podziałowi. Sąd, jak wcześniej była mowa oparł się na wnioskach zawartych w opiniach biegłych: biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. W., biegłego z zakresu budownictwa (...) (co do powierzchni budynkowej) i z zakresu geodezji Z. T. (co do powierzchni działek), biegłej z zakresu budownictwa S. B. z dnia 26.01.2017r.

Strony wniosły o zniesienie współwłasności nieruchomości budynkowej, pomieszczeń przynależnych i obiektów gospodarczych, zgodnie z dotychczasowym sposobem korzystania (quoad usum) co okazało się możliwe według zgodnej opinii biegłego J. M.. W związku z czym Sąd przyznał wnioskodawcy E. M. (1) lokal nr (...) (pkt. II 1 postanowienia), położony na parterze, którego wartość aktualną (z nakładami) biegła wyceniła na kwotę 250.000 zł. Natomiast uczestnikowi Sąd przyznał lokal nr (...) (pkt. II 2 postanowienia) położony na piętrze budynku, którego wartość aktualną (z nakładami) biegła wyceniła na kwotę 408.000 zł.

Wskazać należy, że w razie ustanowienia podziału quoad usum współwłaściciele dokonujący wydatków (nakładów) na wykorzystywaną przez siebie wyłącznie część rzeczy nie są uprawnieni do żądania od pozostałych współwłaścicieli zwrotu tych wydatków, w częściach odpowiadających ich udziałom. Pogląd ten jest w pełni zasadny z aksjologicznego punktu widzenia, skoro z nakładów tych w czasie trwania podziału quoad usum (jak w niniejszym przypadku) korzystają tylko współwłaściciele, którzy ich dokonują. Taki też – i tylko taki – wniosek wynika z powołanej przez uczestnika – uchwały Sądu Najwyższego 8.01.1980r., III CZP 80/79, zaakceptowanej zgodnie w późniejszym orzecznictwie. Jakkolwiek wyżej powołana uchwała dotyczy jedynie nakładów koniecznych czynionych przez jednego ze współwłaścicieli na część rzeczy oddaną mu do wyłącznego korzystania, wyrażony w niej pogląd tym bardziej należy odnieść do nakładów użytecznych oraz innych, poczynionych na tę część nieruchomości. Współwłaściciele dokonujący nakładów na część rzeczy, znajdującą się w ich wyłącznym korzystaniu są pozbawieni jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu w razie ustania współwłasności. W braku postanowień umowy należy przyjąć, że skoro podział quoad usum prowadzi do uzyskania przez współwłaścicieli wydzielonych części rzeczy do wyłącznego korzystania (używania i pobierania pożytków), to współwłaściciel jest jednocześnie obowiązany do samodzielnego ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z częścią rzeczy, która została mu przyznana do wyłącznego korzystania. Taki skutek podziału quoad usum należy wyprowadzić z art. 56 Kc, zgodnie z którym czynność prawna wywiera nie tylko skutki wyrażonej z jej treści, lecz także wynikające z zasad współżycia społecznego.

Jak wynika z opinii biegłej S. B. z dnia 26.01.2017r. wartość łączna lokali (...) przed nakładami wynosi 453.081,71 zł. Wydatki poniesione na remont i modernizację lokalu dokonane przez E. M. (1) spowodowały wzrost wartości przyznanej mu nieruchomości lokalowej (parter) o kwotę 57.162,51 zł brutto (po amortyzacji). Wydatki zaś poniesione na remont i modernizację przyznanego dokonane przez H. M. spowodowały wzrost wartości przyznanej mu nieruchomości lokalowej (piętro) 147.755,78 zł brutto (po amortyzacji). Tym samym lokal uczestnika ma wartość większą o 67.406,73 zł, stąd uczestnik winien zwrócić wnioskodawcy kwotę 33.703,37 zł według niżej przedstawionego wyliczenia: E. M. (1) – łącznie 110,34 m² (87,12 m² pow. mieszkalnej) – 250.000 zł – nakłady na lokal w kwocie 57.162,51 zł = 192.837,49 zł, zaś H. M. – łącznie 144,56 m² (124,16 m² pow. mieszkalnej) – 408.000 zł – 147.755,78 zł nakłady na lokal = 260.244,22 zł – 192.837,49 zł = 67.406,73 zł x 50% udział = 33.703,37 zł. Z kolei wartość nieruchomości gruntowej (działki) przyznanej E. M. (1) wynosi 362.000 zł, a H. M. 346.000 zł. Wartość działki wnioskodawcy jest zatem większa o 16.000 zł, dlatego powinien zwrócić uczestnikowi 8.000 zł. Ze wzajemnego rozliczenia stron wynika, że uczestnik H. M. musi pokryć wnioskodawcy E. M. (1) kwotę 25.703,37 zł tytułem dopłaty do wartości jego udziału w przedmiocie dotychczasowej współwłasności, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia prawomocności niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności, według wyliczenia: 33.703,37 zł – 8.000 zł = 25.703,37 zł. W związku z tym, mając na uwadze, że Sąd przyznał uczestnikowi część nieruchomości o wartości wyższej, aniżeli wartość nieruchomości przyznanych wnioskodawcy, w pkt. III sentencji postanowienia Sąd na podstawie art. 212 § 1 zd. 1 Kc zasądził od uczestnika H. M. na rzecz wnioskodawcy E. M. (1) kwotę 25.703,37 zł tytułem dopłaty do wartości jego udziału w przedmiocie dotychczasowej współwłasności, płatną w terminie 1 miesiąca od dnia prawomocności niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności. Sąd kierując się przepisem art. 212 § 3 k.p.c. ustalił termin płatności dopłaty do wartości udziału wnioskodawcy na okres 3 miesięcy od dnia prawomocności niniejszego postanowienia, uznając że ten okres będzie wystarczający dla uczestnika, by zgromadzić odpowiednie środki na wypłatę tych kwot, a jednocześnie uwzględni interes wnioskodawcy w uzyskaniu możliwie szybkiej dopłaty do udziału.

Natomiast podstawą żądania uczestnika zwrotu przez wnioskodawcę nakładów i wydatków na części wspólne nieruchomości przy ul. (...) w M. jest art. 207 Kc. Zgodnie z tym przepisem pożytki i inne przychody z rzeczy przypadają

współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów: w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Przez wydatki rozumie się nakłady na rzecz: konieczne, użyteczne, a nawet zbytkowne, jeżeli przy zachowaniu reguł zarządu rzeczą wspólną uzgodniono takie wydatki. Najczęściej są to wydatki ponoszone w toku normalnej eksploatacji rzeczy według zasad prawidłowej gospodarki, przy zgodzie większości współwłaścicieli (art. 201 Kc). Nie można jednak wykluczać wydatków nadzwyczajnych, przekraczających zakres zwykłego zarządu, podejmowanych za zgodą wszystkich współwłaścicieli (art. 199 Kc). Zgodnie ze stanowiskiem judykatury roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość ma obligacyjny charakter, powstaje i jest wymagalne z chwilą dokonania nakładu (uchwała Sądu Najwyższego z 10 maja 2006r., III CZP 11/06). Jako żądanie o zasądzenie konkretnej sumy pieniężnej, niemające charakteru roszczeń okresowych, przedawnia się stosownie do art. 118 Kc z upływem 10-letniego terminu (por. motywy postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22.10.2010r., III CSK 331/09 – Lex nr 688860).

W niniejszej sprawie uczestnik domagał się zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość wspólną, w wysokości sprecyzowanej ostatecznie na rozprawie w dniu 24.10.2017r. – kwoty 25.703,57 zł tytułem zwrotu nakładów uczestnika na nieruchomość wspólną poczynionych w okresie od 1991-2010 roku. Wnioskodawca podniósł zarzut przedawnienia roszczenia, tamujący żądanie uczestnika zwrotu nakładów za okres poprzedzający 10 lat przed wniesieniem wniosku w niniejszej sprawie. Sąd dopuścił w sprawie dowód z opinii biegłej z dziedziny budownictwa S. B. na okoliczność ustalenia rodzaju i wysokości nakładów poniesionych przez strony na nieruchomość wspólną. Biegła przeprowadziła oględziny w dniu 29.11.2016r. oraz w opinii z dnia 26.01.2017r. dokonała ustalenia rodzaju nakładów i ich wysokości, a także ustalenia w jakiej części nakłady te poniesione na część nieruchomości użytkowanej wyłącznie przez wnioskodawcę oraz uczestnika, a w jakiej części na nieruchomość użytkowaną wspólnie. Dokonując oceny poczynionych przez strony nakładów na nieruchomość wspólną, ze szczególnym uwzględnieniem nakładów uczestnika Sąd wziął pod uwagę także złożone w sprawie dokumenty w postaci między innymi projektów, pozwoleń, a także zeznania świadka I. M. oraz przesłuchanie stron. Wartość nakładów biegła oszacowała podejściem kosztorysowym - metodą kosztów odtworzenia przy użyciu techniki szczegółowej oraz techniki wskaźnikowej. Koszt wykonania robót budowlano-instalacyjnych określono według przyjętych cen z IV kwartału 2016r. w związku z tym, że roboty były wykonywane w różnych latach zwaloryzowano je na dany rok ich wykonania wskaźnikami cen opublikowanymi przez GUS. Lata wykonania poszczególnych kategorii robót, przyjęto na podstawie złożonych zgodnych oświadczeń stron przedstawionych biegłej podczas oględzin nieruchomości.

Ponieważ remont i modernizacja były przeprowadzone systemem gospodarczym, nie były zawierane umowy z wykonawcami na roboty budowlane, uczestnicy nie przedstawili żadnych rachunków potwierdzających wydatki, biegła wobec czego w kosztorysie nie przyjęła narzutów w postaci kosztów pośrednich (koszt wynikający z kosztu utrzymania firmy nadzory, biuro, zarząd, administracja itp.). W trakcie oględzin biegłej, strony nie przedstawiły żadnych dokumentów finansowych związanych z przeprowadzonymi robotami remontowymi na częściach wspólnych ani na lokalach, tj. faktur, umów z wykonawcami robót, dokumentacji powykonawczej oraz zgłoszeń prowadzonych robót remontowych. W aktach brak jest dokumentacji finansowej, faktur i paragonów. Ciężar dowodu wykazania wysokości, rodzaju oraz okresu nakładów zgodnie z art. 6 Kc, spoczywał na uczestniku, jako stronie która domagała się zwrotu nakładów. Wnioskodawca bowiem nie żądał zwrotu nakładów. W związku z podniesionym zarzutem przedawnienia roszczenia, obowiązkiem uczestnika było wykazanie, że nakłady i wydatki na części wspólne nieruchomości zostały poniesione przed upływem 10 lat od dnia złożenia przedmiotowego wniosku. Biegła S. B. w opinii z dnia 26.01.2017r. wskazała, że ustaleń dokonała w oparciu o wizję nieruchomości, a także stanowiska stron w tym zakresie. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że począwszy od 1991r. uczestnik H. M. kilkakrotnie, sukcesywnie remontował i modernizował pomieszczenia na parterze budynku. H. M. wykonał następujące roboty: na parterze budynku przeprowadził roboty wewnętrzne wykończeniowe: łazienki, kuchni, malowanie, zakup wyposażenia – mebli (1991r.), okładziny posadzek, ścian i sufitów (1991 r.), instalację nową wodno - kanalizacyjną, elektryczną, co. (1994r.). W roku 1994 uczestnik przeprowadził się na pierwsze piętro budynku i rozpoczął remont piętra, w ramach którego dokonał przebudowy łazienki montując w niej elektryczne ogrzewanie podłogowe, instalację elektryczną przepływowego podgrzewacza wody, wymieniając rury wodno-kanalizacyjne oraz dokonując przebudowy kuchni, a także dokonał wymiany części drzwi; w latach 1995-1996 uczestnik dokonał kolejnych nakładów w postaci

ocieplenia budynku (wełna mineralna, boazeria drewniana) oraz zadaszenia wiat gospodarczych, w latach 1996-1997 ocieplenie budynku. Uczestnik w 1997r. ponadto dokonał likwidacji schodów wewnętrznych, z parteru na piętro w celu wyodrębnienia dwóch niezależnych lokali, które zostały przykryte stropem budynku, rozebrania balustrad i okładzin, elementów konstrukcji żelbetowej, wybudował nowe schody zewnętrzne prowadzące na piętro budynku. Dokonał modernizacji i remontów na piętrze budynku i na swojej części gruntu: postawił ściany i ścianki działowe, poprawił stan okładzin posadzek, ścian i sufitów, a także stan instalacji, przyłączy, klatkę schodową/schody zewnętrzne/ganek, przeprowadził roboty zewnętrzne: poprawił dojazd do budynku oraz zamontował bramę dwuskrzydłową z furtką. Zgodnie z ustaleniami dokonanymi na podstawie opinii biegłej wysokość poniesionych nakładów na części wspólne, zwaloryzowanych na podstawie wskaźników GUS przez H. M.: przed 1999 rokiem – łącznie wyniosła kwotę 17.348,88 zł. Sąd w pkt. V sentencji postanowienia oddalił żądanie uczestnika dotyczące zwrotu ww. nakładów na nieruchomości wspólną, albowiem w tym zakresie stosownie do art. 118 Kc żądanie uczestnika jest przedawnione. Nie zasługiwały na uwzględnienie również zastrzeżenia stron, co do wyceny biegłej w zakresie zawarcia kosztów poniesionych nakładów na wymianę stolarki okiennej w osobnym kosztorysie. Zdaniem Sądu biegła w sposób przekonywujący wyjaśniła i rozwinęła stwierdzenia zawarte w jej opinii. Treść tej opinii, również nie wykazuje sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, które uzasadniałyby konieczność zasięgnięcia opinii innego biegłego, a właśnie pod tymi względami należy oceniać opinie biegłych. Zgodnie bowiem z poglądem wyrażonym w orzecznictwie sądowym (m.in. wyrok SN z 7.04.2005 r. w sprawie II CK 572/04, opubl. w LEX nr 151656) specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Skuteczna polemika z ustaleniami biegłego nie może zatem polegać na podważaniu wniosków wynikających z wiedzy merytorycznej biegłego dopóki nie zostanie wykazane, że wnioski te sprzeczne są z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i powszechnie znanych faktów. Biegła zwróciła uwagę, że strony pozostają w sporze, co do nakładów na wymianę stolarki okiennej, gdyż E. M. (1) twierdzi, że wymienił stolarkę okienną na piętrze, zaś uczestnik twierdzi, że okna zarówno na piętrze jak i parterze zostały wymienione przez ojca J. M. (2). Pismem z dnia 23.03.2017r. wnioskodawca ustosunkowując się do opinii biegłej wskazał, że w treści opinii nie uwzględniono, iż wymieniony z własnych środków pieniężnych pokrył koszty zainstalowania szamba oraz instalacji wodociągowej, jak też sfinansowania koszt wymiany 5 okien na parterze budynku oraz koszt wymiany okien na piętrze. Podniósł, że w okresie w którym zamieszkiwał wraz z ojcem J. M. (2), systematycznie przekazywał mu całość wynagrodzenia za pracę, które to środki przeznaczone były na remont nieruchomości, w tym położenie kafelek w łazience, wymianę armatury i wanny malowanie całego domu. W chwili wprowadzenia się uczestnika, była ona w pełni wyremontowana remont przeprowadzony przez uczestnika zmierzał tylko do polepszenia standardu pomieszczeń. Pismem z dnia 18.04.2017r. uczestnik postępowania podniósł natomiast, że niezgodne z prawdą jest twierdzenie, że wnioskodawca finansował koszt wymiany 5 okien na parterze oraz koszt wymiany okien na piętrze. Koszty te według uczestnika poniósł ojciec stron. Pozostałą część stolarki okiennej tj. trzy okna PCV na piętrze i wszystkie okna drewniane na piętrze zostały sfinansowane przez uczestnika. Podał, że brama i ogrodzenie posesji były realizowane w 1975-1976 przez ojca stron gdy wnioskodawca miał 18/19 lat i był uczniem szkoły zawodowej, i jest bardzo prawdopodobne, że nie miał w tym czasie środków na finansowanie. Wskazać ponadto należy, że z oceny stanowisk stron wynika, że sporne nakłady były ponoszone przed upływem 10 lat przed złożeniem wniosku, zatem żądanie zwrotu nakładów w tym zakresie jest przedawnione.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego uczestnik w latach 2005-2006 roku H. M. na mocy decyzji - pozwolenia na budowę nr (...) z dnia 20.12.2005r. (wydanego w toku postępowania, którego uczestnikiem był również wnioskodawca, który nie wyrażał też żadnego sprzeciwu wobec tych prac oraz tej decyzji administracyjnej, należy zatem przyjąć że wiedział on nich i de facto, w sposób dorozumiany, je zaakceptował) i zatwierdzonego projektu budowlanego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...), zgodnego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zmodernizował budynek, wybudował niezależne wejście na poziom pietra, zlikwidował starą klatkę schodową. Uczestnik rozbudował i przebudował pierwsze piętro w budynku mieszkalnym. Wskutek dokonanej modernizacji w budynku powstały dodatkowe pomieszczenia. Uczestnik w latach 2006-2007 w częściach wspólnych nieruchomości wykonał: przebudowę dachu (2006-2007 r.), roboty murowe (2006-2007 r.), ocieplenie ścian – w obrębie swojego lokalu, ale jednak na część wspólną budynku. Fakt poniesienia powyższych

nakładów potwierdzają też zeznania świadka I. M.. Natomiast z opinii biegłej wynika, że łączne wydatki uczestnika poniesione na części wspólne wyniosły kwotę 43.608,52 zł. W ocenie Sądu remont dachu oraz elewacji budynku, rozbudowy i przebudowy pierwszego piętra w latach 2006-2007 był konieczny. Bez przeprowadzenia tych prac budynek nie mógłby służyć swojemu przeznaczeniu. Dach i elewacja budynku są częścią wspólną nieruchomości i korzystają z nich obaj współwłaściciele. Do nieruchomości wspólnej należą takie elementy jak fundamentu, dach, ściany nośne, klatka schodowa, przewody, instalacje wodne, ogrzewcze itp. (wyrok WSA w Gliwicach z 22.01.2010 r., sygn. akt II SA/G1 115/09). Tym samym zewnętrzna elewacja budynku stanowi przedmiot nieruchomości wspólnej, jako że nie służy do wyłącznego korzystania właściciela lokalu i funkcjonalnie do tego nie jest przeznaczona) i jest jednocześnie ścianą nośną budynku. Zdaniem Sądu wnioskodawca, powinien zwrócić uczestnikowi połowę kwoty 43.608,52 zł czyli kwotę 21.804,26 zł tytułem poczynionych przez uczestnika w latach 2006-2007 nakładów na część wspólną nieruchomości budynkowej, na które składają się: przebudowa dachu, roboty murowe i ocieplenie ścian. Dlatego Sąd w pkt IV. sentencji postanowienia zasądził od wnioskodawcy E. M. (1) na rzecz uczestnika H. M. kwotę 21.804,26 zł tytułem zwrotu nakładów na dotychczasowy przedmiot współwłasności, płatną również w terminie 3 miesięcy od dnia prawomocności niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności, w pkt. V. sentencji postanowienia oddalając żądanie co do dalszej kwoty żądania w tym zakresie, tj. kwoty 3.899,31 zł.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w pkt. VI sentencji postanowienia stanowił przepis art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

W pkt. VII sentencji postanowienia Sąd nakazał wnioskodawcy E. M. (1) i uczestnikowi postępowania H. M. uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej kwotę po 1.197,04 zł tytułem wydatków poniesionych w toku postępowania tymczasowo przez Skarb Państwa w postaci kosztów wynagrodzenia opinii biegłych tymczasowo wyłożonych w sprawie przez Skarb Państwa, na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust.1 ustawy z 28.07.2005 r. w sprawie kosztów sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 1 Kpc, mając na uwadze że wnioskodawca i uczestnik byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.