

Sygn. akt: XI Ns 1825/16

POSTANOWIENIE

Dnia 24 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu XI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Larysa Rozmarynowicz
-----------------	--------------------------

Protokolant:	sekretarz sądowy Ewelina Czarnecka
--------------	------------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2018 r. w Toruniu na rozprawie

sprawy z wniosku Z. W. (1)

z udziałem Z. T. (1), H. W., E. T.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. Ustalić, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomości położona w M. na działce o oznaczeniu geodezyjnym 205/1, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), o wartości 461 000 zł (czterysta sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych) oraz ustalić, że udziały E. T. i Z. T. (1) we własności przedmiotowej nieruchomości kształtują się w udziale po $\frac{1}{4}$ (jedna czwarta) każde z nich;

II. Dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie pierwszym sentencji w ten sposób, że nieruchomości przyznać wyłącznie we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Z. W. (1) i H. W.;

III. Zasądzić od Z. W. (1) i H. W. solidarnie na rzecz Z. T. (1) kwotę 115 250 zł (sto piętnaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem rozliczenia udziału w przedmiotowej nieruchomości, płatną w terminie 7 dni (siedmiu) od dnia uprawomocnienia orzeczenia w niniejszej sprawie z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności;

IV. Zasądzić od Z. T. (1) na rzecz Z. W. (1) i H. W. solidarnie kwotę 37 887,60 zł (trzydzieści siedem tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem złotych 60/100) tytułem rozliczenia nakładów na nieruchomości, płatną w terminie 7 dni (siedmiu) od dnia uprawomocnienia orzeczenia w niniejszej sprawie z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności;

V. Zasądzić od Z. W. (1) i H. W. solidarnie na rzecz Z. T. (1) kwotę 2 350,50 zł (dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych 50/100), zaś od E. T. na rzecz Z. T. (1) kwotę 1175,25 zł (tysiąc sto siedemdziesiąt pięć złotych 25/100) tytułem rozliczenia nakładów, płatną w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia orzeczenia w niniejszej sprawie, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności;

VI. Oddalić wnioski w pozostałej części

VII. Zasądzić na rzecz Skarbu Państwa (Kasy Sądu Rejonowego w Toruniu) od :

- Z. T. (1) kwotę 237,50 zł (dwieście trzydzieści siedem złotych 50/100)
- E. T. kwotę 237,50 zł (dwieście trzydzieści siedem złotych 50/100)
- Z. i H. W. solidarnie kwotę 475 zł (czteryście siedemdziesiąt pięć złotych)

tytułem zwrotu pozostałych wydatków.

VIII. Zobowiązać Z. T. (1) do wydania nieruchomości opisanej w punkcie pierwszym sentencji H. i Z. W. (1).

IX. W pozostałej części ustalić, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt: XI Ns 1825/16

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 27 lipca 2016 roku Z. W. (1) wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW (...) o łącznej powierzchni 28749 m², stanowiącej współwłasność Z. W. (1) i H. W. w 1/2 części (wspólność ustawowa małżeńska) oraz E. T. i Z. T. (1) w 1/2 części (wspólność ustawowa małżeńska), w ten sposób, aby nieruchomość tę przyznać na własność Z. W. (1) i H. W.. Ponadto wniósł o zasądzenie od Z. T. (1) kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że nieruchomość położona w M. stanowi współwłasność małżeństwa W. oraz małżeństwa T.. Uczestniczka E. T. jest córką wnioskodawcy, a Z. T. (1) jego zięciem. Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2015 r, Sąd Rejonowy w Toruniu wydał orzeczenie o ustanowieniu rozdzielności majątkowej pomiędzy E. T. i Z. T. (1) z dniem 8 maja 2014 r. Strony są skłócone i brak jest możliwości współdziałania w zarządzie nieruchomością.

W odpowiedzi na wniosek, Z. T. (1) nie wyraził zgody na zaproponowany podział nieruchomości. Podniósł, że poniósł szereg nakładów na nieruchomość, jak również partycypował w kosztach budowy domu.

E. T. przychyliła się do wniosku.

W piśmie z dnia 8 grudnia 2016 r. (k. 195-199) pełnomocnik uczestnika Z. T. (1) sprecyzował stanowisko, wnosząc o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW (...) poprzez podział fizyczny, w ten sposób, że uczestnikowi Z. T. (1) zostanie przyznana na własność wydzielona, niezabudowana nieruchomość gruntowa pomiędzy nieruchomością budynkową, a drogą gminną (część północna działki nr (...)). Ewentualnie wniósł o przyznanie całej nieruchomości na własność uczestnikowi Z. T. (1), przy jednoczesnej spłacie udziałów wnioskodawcy oraz pozostałych uczestników. Wniósł o rozliczenie wydatków poniesionych przez uczestnika Z. T. (1) na przedmiotową nieruchomość. Ponadto wniósł o zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazał, że przedmiotowa nieruchomość stanowi gospodarstwo rolne. Na części nieruchomości jest posadowiony dom, natomiast druga część prowadzona jest pod uprawy. Nadto, w razie gdyby podział nieruchomości był niemożliwy, za przyznaniem nieruchomości na własność Z. T. (1) przemawia interes społeczno-gospodarczy.

Pismem z dnia 11 kwietnia 2018 r. (k. 468) pełnomocnik Z. T. (1) zmodyfikował żądanie, wnosząc o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości poprzez przyznanie całej przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy przy jednoczesnej spłacie uczestnika Z. T. (1) kwotą 115 250 zł w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia w płatności. Wskazał, że wnioskodawca poniósł nakłady na budowę nieruchomości w kwocie 120 000 zł. Poniósł wydatki na nieruchomość w kwocie 3 934,38 zł – ogrzewanie, 918 zł – podatek od nieruchomości, 291 zł – ubezpieczenie, łącznie 5 143,38 zł. Wniósł o zasądzenie od uczestnika Z. W. (1) kwoty 1 285,84 zł tytułem zwrotu poniesionych wydatków, od uczestniczki H. W.

1 285,84 zł tytułem zwrotu poniesionych wydatków, od uczestniczki E. T. 1 285,84 zł tytułem zwrotu poniesionych wydatków.

Pismem z dnia 10 kwietnia 2018 r. (k. 469) pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o rozliczenie nakładów poniesionych z majątku osobistego Z. W. (1) na nieruchomości, w czasie gdy zamieszkiwał w niej wyłącznie Z. T. (1), związanych z opłatami za media, energię elektryczną, wodę, w kwocie 4 000 zł oraz rozliczenie utraconych korzyści wyłącznie wskutek działań Z. T. (1) z tytułu dzierżawy gruntu w latach 2014 – 2018 r. bratu Z. T. (1) nieodpłatnie, jak również dopłat unijnych w kwocie 20 000 zł uzyskanych przez brata Z. T. (1). Wnioskodawca zakwestionował fakt zakupu i ogrzewania nieruchomości przez Z. T. (1), wskazując że na nieruchomości nigdy nie znajdowało się 2, 5 tony opału.

Finalnie dnia 11 kwietnia 2018 r. (k. 471-472) pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o przyznanie nieruchomości Z. i H. małż W. do majątku wspólnego z obowiązkiem spłaty Z. T. (1) w kwocie 40 000 zł. E. T. wniosła o przyznanie nieruchomości Z. W. (1) bez spłaty na jej rzecz.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył co następuje:

Sąd Rejonowy w Toruniu Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) dla nieruchomości położonej w M. gmina L. o powierzchni 2, 8749 ha numer działki (...). Działka jest zakwalifikowana jako grunt rolny (rola, łąki, pastwisko, nieużytek, grunty zakrzewione i zalesione), zabudowany.

Udziały w prawie własności nieruchomości posiadają: Z. T. (1), E. T. na zasadzie wspólności małżeńskiej majątkowej w 1/2 części oraz Z. W. (1), H. W. na zasadzie wspólności małżeńskiej majątkowej w 1/2 części. Nieruchomość została nabyta przez w/w osoby w drodze umowy darowizny z dnia 19 marca 2004 r.

/Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej KW (...) k. 10-10v./

E. i Z. T. (2) zawarli związek małżeński w 2002 r. Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Toruniu ustanowił rozdzielność majątkową między małżonkami E. T. i Z. T. (1) z dniem 8 maja 2014 r. Postępowanie o rozwód i podział majątku wspólnego jest w toku. W toku postępowania w sprawie o podział majątku, żadna ze stron nie wniosła o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym.

/Dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Toruniu z dnia 18 czerwca 2015 sygn.akt: III RC 1280/14 k. 11, przesłuchanie E. T. k. 368v., akta sprawy XI Ns 148/17/

Przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez współwłaścicieli małżonków W. i małżonków T. w drodze darowizny od rodziców Z. T. (1). Na darowanej nieruchomości znajdowały się pozostałości po starym budynku, które zostały usunięte. Współwłaściciele rozpoczęli budowę domu, w którym na stałe mieli zamieszkiwać H. i Z. W. (1) i E. i Z. T. (2). E. i Z. T. (2) do czasu wybudowania domu zamieszkiwali u rodziców E. H. i Z. W. (1).

/Dowód: przesłuchanie wnioskodawcy Z. W. (1) k. 367/

Nieruchomość położona w M. nr 52 gmina L. o powierzchni 2, 8749 ha (grunt rolny) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Budynek mieszkalny jest wolnostojący, parterowy, z poddaszem użytkowym i strychem, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 269,40 m². Budynek jest oddany do użytkowania, zamieszkały, w większości wykończony. Stan techniczny budynku i standard wykończenia jest bardzo dobry. Budynek gospodarczy to garaż dwustanowiskowy z częścią gospodarczą. Budynek jest murowany, z poddaszem użytkowym, otynkowany o powierzchni całkowitej 50,10 m². Na terenie nieruchomości znajduje się piwnica zagłębiona w gruncie.

/Dowód: opinia – operat szacunkowy biegłego sądowego B. K. k. 381-409, bezsporne/

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi 461 000 zł, w tym wartość działki wynosi 132 000 zł, a wartość budynków 329 000 zł.

/Dowód: opinia i aneks do opinii – operatu szacunkowego biegłego sądowego B. K. k. 456, 381 – 408/

Gromadzenie i zakup materiałów budowlanych na budynek mieszkalny, a następnie budowa domu jednorodzinnego posadowionego na przedmiotowym gruncie, rozpoczęły się w 2003 roku i trwały kilka lat.

/Dowód: zeznania uczestnika Z. T. (1) k. 369, decyzja o warunkach zabudowy k. 239).

Budynek wznoszony był metodą gospodarczą. Budowa domu finansowana była częściowo z oszczędności zgromadzonych przez małżonków W. m.in. zysków z dywidendy, sprzedaży lokalu mieszkalnego w dniu 14 września 2007 r. za cenę 162 000 zł, sprzedaży nieruchomości gruntowej w dniu 3 lipca 2008 r. za cenę 59 000 zł, udziału w spadku po R. W. i M. W.. Z. W. (1) pracował otrzymując wynagrodzenie rządu 3 000 zł – 4 000 zł miesięcznie, H. W. 1 000 zł – 2 000 zł miesięcznie. Nadto w dniu 24 maja 2005 r. Z. W. (1) zaciągnął pożyczkę w Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych na cele mieszkaniowe w kwocie 25 000 zł.

/Dowód: akt notarialny – umowa sprzedaży nieruchomości k. 257-261, akt notarialny – umowa sprzedaży nieruchomości k. 248-251, akt notarialny – umowa sprzedaży nieruchomości k. 252-256, informacja z (...) S.A. o wypłaconych Z. W. (1) dywidendach k. 465, informacja z (...) S.A. o pożyczce na cele mieszkaniowe k. 235 , zeznania H. W. k. 368, zeznania Z. witkowskiego k. 367- 367 v/

Małżonkowie T. przeznaczali uposażenie Z. T. (1) na przedsięwzięcie inwestycyjne, utrzymując się z pensji E. T., a także pomocy rodziców Z. T. (1). Z. T. (1) w czasie budowy domu uzyskiwał dochody rządu 2 000 zł - 3 100 zł.

W budowie przy prowadzeniu prac budowlanych pracowali członkowie rodziny zarówno W., jak i T..

Aktualnie Z. T. (1) pracuje zagranicą, uzyskując dochody w kwocie 5 000 zł, z czego 2 500 zł przeznacza na utrzymanie.

Małżonkowie W. aby zapewnić spłatę dla uczestnika dysponują kwotą 60 000 zł.

/Dowód: przesłuchanie Z. T. (1) k. 369, zeznania świadka B. T. k.361-362, zeznania świadka J. T. k.362, zeznania świadka P. T. k.362-362v., dokument k. 470/

Do budowy stanu surowego (fundamentów, dachu i ścian) zatrudniony był jeden pracownik - J. W. (1).

Z. W. (1) zarządzał budową i w przeważającej mierze dokonywał zamówień materiałów budowlanych, rozliczał także zamówiony towar i pracowników. Natomiast siłę roboczą zapewniała w przeważającej mierze rodzina T.: ojciec Z. B. T. stale pomagał J. W. (1). Po godzinach pracy na budowę przyjeżdżał Z. T. (1), bracia Z. T. (1): J. T. i P. T. jak również – rzadziej - brat Z. W. (2). Za wykonaną pracę, pracownik J. W. (1) otrzymywał wynagrodzenie od Z. W. (1).

/Dowód: przesłuchanie uczestnika Z. T. (1) k. 369, zeznania świadka J. W. (1) k. 356 v.-357, zeznania świadka B. T. k.361-362, zeznania świadka J. T. k.362, zeznania świadka P. T. k.362-362v./

Prace wykończeniowe wykonywał J. M. (1), który kładł m. in. płytki na tarasie, w budynku gospodarczym, w garażu, okładał fundamenty płytkami, gładzie w budynku gospodarczym, kuchnię letnią. Prace wykończeniowe trwały 2-3 sezony. (...) do prac wykończeniowych były zapewniane przez Z. W. (1). Z. W. (1) wypłacał J. M. (1) wynagrodzenie.

/Dowód: zeznania świadka J. M. (2) k. 356 – 356v., przesłuchanie uczestniczki H. W. k. 368/

Prace hydrauliczne wykonywał K. G. na całej nieruchomości. Z. W. (1) zapłacił K. G. za wykonane prace hydrauliczne.

/Dowód: zeznania świadka K. G. k. 421-421v./

W 2007 r. do domu wprowadzili się małżonkowie T.. W tym czasie trwało wykańczanie parteru domu. W. zamieszkali w nieruchomości się w 2012 r.

W czasie wspólnego zamieszkiwania na nieruchomości nakłady na nieruchomość takie jak opłaty za prąd, wodę, media, ubezpieczenie, podatek uczestnicy opłacali po połowie.

/Dowód: przesłuchanie E. W. k. 368v., zeznania H. W. k. 368, zeznania Z. W. (1) k. 367- 368/

Po otrzymaniu darowizny nieruchomości, współwłaściciele zawarli z bratem Z. J. T. umowę dzierżawy części nieruchomości rolnej. Strony w umowie ustaliły, że za dzierżawę nie zostanie naliczony czynsz. W 2015 r. rodzina W. zażądała od J. T. zapłaty czynszu pod rygorem wypowiedzenia umowy. Współwłaściciel J. T. nie wyraził zgody na wypowiedzenie umowy, jak również nie zgodził się na zmianę treści umowy, poprzez określenie czynszu dzierżawy. /

Dowód: wypowiedzenie umowy dzierżawy (...), odpowiedź Z. T. (1) k. 8-9, przesłuchanie E. T. k. 368 v./

Obecnie w budynku mieszkalnym zamieszkuje wyłącznie Z. T. (1). Z. T. (1) w mieszkaniu bywa okazjonalnie, bowiem pracuje poza granicami kraju.

/Dowód: przesłuchanie Z. T. (1) k. 369, zeznania świadka B. T. k.361-362,

Podatek od nieruchomości, ubezpieczenie domu opłacane jest przez Z. T. (1). Rachunki za prąd, media uiszcza Z. W. (1).

/Dowód: przesłuchanie H. W. k. 367v./

Małżonkowie W. oraz T.łożyli na budowę budynku dokonując wspólnie zakupu części materiałów budowlanych, w tym zakresie nie są one udokumentowane dowodami zakupu.

Część materiałów budowlanych została nabyta wyłącznie ze środków Z. W. (1) i jego żony, i tak : w 2003 roku na kwotę 5 899,32 zł (faktury i inne dowody nabycia na kwoty : 5400 zł, 499,32 zł) , w roku 2004 na kwotę 15 726,60 zł (faktury i inne dowody nabycia na kwoty: 109,06 zł, 400 zł, 6231,68 zł, 1528,80 zł, 966 zł, 74 zł, 1367,06 zł, 2600 zł, 1400 zł, 50 zł, 1 000 zł, , w roku 2005 na kwotę 31 945,32 zł (faktury i inne dowody nabycia na kwotę: 597,21 zł, 1535,12 zł, 263,02 zł, 80,32 zł, 280,80 zł, 97,75 zł, 105,54 zł, 16 788,80 zł, 67,98 zł, 12,65 zł, 258,77 zł, 599,95 zł, 2951,85 zł, 25,56 zł, 8280 zł), w roku 2006 na kwotę 50 846,79 zł (faktury i inne dowody nabycie na kwoty: 11 600,51 zł, 83,90 zł, 1262,39 zł, 136,16 zł, 33,15 zł, 83,44 zł, 2135,03 zł, 1515,80 zł, 2289,90 zł, 10030zł, 258 zł, 292 zł, 360 zł, 899,96 zł, 142,58 zł, 330 zł, 273,76 zł, 1329,90 zł, 513,74 zł, 178,50 zł, 554 zł, 99,82 zł, 95,88 zł, 44,29 zł, 5 797,51 zł, 36,37 zł, 24,92 zł, 204,63 zł, 1100 zł, 1450 zł, 6240 zł, 146 zł, 383,60 zł, 39 zł, 38,80 zł, 145,40 zł, 32,82 zł, 40,50 zł, 161,33 zł, 162 zł, 40,12 zł, 20,13 zł, 29,62 zł, 211,33 zł w roku 2007 na kwotę 43 172 zł. (faktury i inne dowody nabycia na kwoty: 2294,82 zł, 633,86 zł, 4590zł, 19 zł, 19,58 zł, 1058 zł, 111,69 zł, 256,20 zł, 98,30 zł, 2097,74 zł, 8278,50 zł, 284,70 zł, 5299,86 zł, 57,28 zł, 40,50 zł, 26 zł, 86,89 zł, 64,59 zł, 96,03 zł, 25,92 zł, 85,88 zł, 505,76 zł, 35,98 zł, 35 zł, 50 zł, 220,87 zł, 121,95 zł, 2019,76 zł, 109,45 zł, 24,89 zł, 136,48 zł, 104,97 zł, 145,95zł, 11588zł, 2452zł, 96,10 zł), oraz kwota 292,80 zł (zakup złomu) , **łącznie 147 883,33 zł.**

Nakłady na nieruchomość wykazane przez Z. W. (1) od roku 2014 r. przedstawiały się w następująco : podatek rolny i podatek od nieruchomości za 2016 r. - 308 zł, opłaty za prąd: 264, 32 zł za okres 26.12.2015 r. – 29.02.2016 r., 230,90 zł za okres 09.10.2015 r. - 25.12.2015 r., 196,82 zł za okres 09.02.2015 r. - 09.04.2015 r. , 180,48 zł za okres 09.04.2015 r. – 01.06.2015 r., 184,07 za okres 08.10.2014 r. – 08.12.2014 r., 196,00 zł za okres 03.08.2015 r. – 08.10.2015 r. , 257,28 zł za okres 01.06.2015 r. – 02.08.2015 r., 130,55 zł za okres 11.08.2014 – 08.10.2014 r., 201,40 zł za okres 08.06.2014 r. – 11.08.2014 r. , 100,69 zł za okres 01.03.2016 r. - 27.04.2016 r., 46,47 zł za okres 17.10.2016 r. - 10.12.2016 r., 218,30 zł za okres 08.12.2014 r. - 09.02.2015 r. 316,74 za okres 12.02.2014 r. - 07.04.2014 r., 36,99 za okres 28.04.2016 r. – 30.06.2016 r. 31,37 zł za okres 01.07.2016 r. - 31.08.2016 r. ,248,03 zł za okres 07.04.2014 r. - 08.06.2014 r., 24,85 zł za okres 01.05.2017 r. - 08.06.2017 r., 48,61 zł za okres 08.08.2017 r. - 07.10.2017 r. , 58,32 zł za okres 11.12.2016 r. - 06.02.2017 r. 75,37 zł za okres 09.06.2017 r. - 07.08.2017 r. , 92,58 zł za okres 07.02.2017 r. - 30.04.2017 r. , 164,01 zł za okres 08.10-2017 r. - 07.12.2017 r., **łącznie: 3 304,15 zł** wodociągi: za fakturę z dnia 24.04.2014 r. na kwotę 82,51 zł, za fakturę z dnia 21.07.2014 r. na kwotę 42,12 zł, za fakturę z dnia 25.08.2014 r. na kwotę 20,09 zł, za fakturę z dnia 21.10.2014 r. na kwotę 20,09 zł, za fakturę z dnia 29.12.2014 r. na kwotę 20,09 zł uiszczoną w dniu 09.01.2015

r., za fakturę z dnia 17.02.2015 r. na kwotę 23,76 zł uiszczoną w dniu 17.03.2015 r. , za fakturę z dnia 27.04.2015 r. na kwotę 20,12 zł uiszczoną w dniu 13.05.2015 r., za fakturę z dnia 30.06.2015 r. na kwotę 134,68 zł uiszczoną w dniu 08.09.2015 r. , łącznie: 363,46 zł. Łączna suma tych wydatków: **3667,60 zł.**

/Dowód: decyzja ustalająca podatek k. 237-238, rachunek z (...) SA k. 271-297, 320-335, 437-451, 458-460, 299-310, dokumenty w załączniku do akt /

Nakłady na nieruchomości wykazane przez Z. T. (1) przedstawiały się w następujący sposób: ubezpieczenie za okres od 11 maja 2016 r. do 10 maja 2017 r., składka w kwocie 238 zł, ubezpieczenie za okres od 11 maja 2015 r. do 10 maja 2016 r., składka w kwocie 238 zł, polisa za ubezpieczenie bezpieczny dom ze składką w kwocie 130 zł za okres od 11 czerwca 2015 r. do 10 czerwca 2016 r., polisa za ubezpieczenie bezpieczny dom ze składką w kwocie 161 zł za okres od 11 czerwca 2014 r. do 10 czerwca 2015 r. , łącznie za ubezpieczenie: 767 zł . Koszty zakupu opału w latach 2014 r. - 2018 r. w kwocie ponad 3 934,38 zł. Łączna kwota wydatków: **4 701,38 zł.**

/Dowód: polisy ubezpieczeniowe k. 202-208, rachunek k. 210-217, decyzja ustalająca podatek k. 220-225, faktura vat k. 461, faktura vat k. 462/

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o przywołane dowody z dokumentów, opinię biegłego z dziedziny (...) (k. 381-408) , uzupełniającej opinii biegłego (k. 455-457) oraz zeznania świadków: J. M. (1) (k. 356), W. W. (3) (k. 356v.), J. W. (2) (k. 356v.), B. T. (k. 361v.), J. T. (k. 362), P. T. (k. 362), K. G. (k. 421), dowód z przesłuchania stron: wnioskodawcy Z. W. (1) (k. 367), H. W. (k. 368), E. T. (k. 368v.), Z. T. (1) (k. 369) .

Przedłożone dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych, których domniemanie autentyczności (art. 245 kpc), a w odniesieniu do dokumentów urzędowych, również domniemanie zgodności z prawdą tego, co zostało w nich zaświadczone (art. 244 kpc), nie zostały podważone. Sąd nie znalazł powodów do kwestionowania ich wiarygodności z urzędu, brak było bowiem podstaw do przypuszczenia, że ich treść jest sprzeczna z rzeczywistym stanem rzeczy.

Sąd dał wiarę opiniom biegłej B. K. co do wyceny nieruchomości położonej w M.. Trzeba zaznaczyć, iż w/w opinie zostały sporządzone przez osobę odznaczającą się niekwestionowanymi kwalifikacjami. Biegła posiada szeroką wiedzę z dziedzin objętych zakresem przedmiotowym powyższych opinii. Biegła dokonała oględzin nieruchomości, przeprowadziła analizę dokumentacji związanej z nieruchomością, przeprowadziła analizę ekonomiczną rynku, przedstawiając sądowi szczegółowe wyliczenia. Uczestnicy postępowania nie kwestionowali wniosków zawartych w opinii biegłego.

Sąd dał co do zasady wiarę zeznaniom świadków: J. M. (1), W. W. (3), J. W. (1), B. T., J. T., P. T., K. G.. Zeznania świadków były o tyle istotne, że na ich podstawie Sąd ustalił, iż budowa była prowadzona systemem gospodarczym, zaś członkowie rodzin stron pracowali przy wznoszeniu budynku, nadto w budowę po godzinach zatrudnienia zaangażowany był także Z. T. (1).

Oceniając zeznania świadków będących członkami rodziny stron: B. T., J. T. P. T. Sąd miał względzie istniejący konflikt rodzinny, B. T., J. T. i P. T. to osoby bliskie dla Z. T. (1). Osoby te pomagały w budowie domu w M.. Świadczenie przedstawiali jednak istniejący stan rzeczy w sposób zbiektywizowany, na podstawie własnych obserwacji. B. T., J. T., P. T. zgodnie twierdzili, że w proces budowy domu zaangażowani byli w podobnym stopniu T. i W.. Zeznania tych świadków znajdowały potwierdzenie w relacji pracowników niezwiązanych rodzinnie ze stronami: J. M. (1) i J. W. (2). Były one spójne i logiczne. Mając na uwadze powyższe, Sąd dał wiarę tym twierdzeniom.

Zeznania świadka W. W. (3) nie były oparte na własnych spostrzeżeniach, lecz na relacji przekazywanej mu przez brata Z.. Świadek nie rozmawiał na temat budowy domu, wzajemnych rozliczeń ani z E. T. ani ze Z. T. (1). Zdaniem świadka Z. T. (1) nie uczestniczył w procesie budowy domu, ponieważ nieruchomości należała do jego brata Z. i H.. Takie twierdzenie jest sprzeczne z pomówionym powyżej osobowym materiałem dowodowym. W tym zakresie zeznania świadka nie stanowiły podstawy dla ustaleń w zakresie stanu faktycznego.

Świadek K. G. był najęty do prac hydraulicznych przez Z. W. (1). Świadek nie miał wiedzy na temat rozliczeń finansowych stron. Zeznania tego świadka, podobnie jak innych pracowników, nie przyczyniły się do szczegółowego wyjaśnienia kwestii nakładów.

Uczestnik Z. T. pozostawał skonfliktowany z wnioskodawcą Z. W. (1), E. W., H. W.. Pomiędzy uczestnikami są w toku inne postępowania cywilne. Wobec powyższego wszyscy uczestnicy mieli tendencje do przedstawiania swoich działań względem nieruchomości w korzystnym świetle. Z. W. (1), H. W., E. T. mają wspólne interesy procesowe.

Analizując stanowiska uczestników, należy zauważyć, że okolicznościami spornymi było ustalenie, czy Z. T. (1) inwestował w budowę domu położonego na nieruchomości położonej w M., czy też posadowiony budynek powstał wyłącznie na skutek starań Z. W. (1). Wnioskodawca Z. W. (1) twierdził, że inwestycja budowy domu finansowana była wyłącznie z majątku Z. i H. W., natomiast Z. T. (1) twierdził, że zarówno rodzina W. jak i rodzina T. w równym stopniu przyczyniła się do budowy domu. W tym zakresie Sąd dał wiarę twierdzeniom uczestnika Z. T. (1), ustalając, że w zakresie nakładu pracy na budowę budynku mieszkalnego strony i członkowie ich rodzin w równym stopniu przyczyniły się do wzniesienia budynków. Przemawiały za tym relacje świadków, których zeznania Sąd uznał za wiarygodne.

W ocenie Sądu przedstawiony przez wnioskodawcę materiał dowodowy (faktury za materiały budowlane na kwotę : 147 883,33 zł , akty notarialne i inny dokumenty na okoliczność stanu majątkowego), nie był wystarczający dla ustalenia, że tylko i wyłącznie wskutek zaangażowania finansowego wnioskodawcy na nieruchomości gruntowej w M. został wzniesiony budynek mieszkalny.

Z. W. (1) starał się uprawdopodobnić swoje twierdzenia przedstawiając szereg rachunków za zakup materiałów budowlanych fakturami na jego nazwisko. Ponadto Z. W. (1) przedstawił dokumenty potwierdzające spieniężenie majątku w postaci dokumentów potwierdzających sprzedaż mieszkania, uzyskiwanie zysków z pracy, dywidendy, sprzedaż nieruchomości gruntowej, sprzedaż nieruchomości uzyskanej w drodze dziedziczenia. Z. T. (1) kwestionował twierdzenia Z. W. (1). Należy mieć na uwadze, że posiadany majątek wnioskodawca mógł wydatkować także na kwestie niezwiązane z współwłasnością nieruchomości (choćby wyposażenie mieszkania). Wskazał, że rachunki przedstawiane przez Z. W. (1) rzeczywiście opiewały na jego nazwisko. Okoliczność, że rachunki opiewały na nazwisko W., wynikała ze względów podatkowych. Wskazał, że strony współdziałały ze sobą w budowie domu. Dom budowany był metodą gospodarczą przez wiele lat, i przez te lata Z. i E. T. całą pensję Z. T. (1) przeznaczali na inwestycje budowlane.

Sam Z. W. (1) przyznał, że rodzina T. była zaangażowana w budowę nieruchomości poprzez pracę fizyczną na budowie. Jednocześnie przyznał, że w proces budowlany nie była zaangażowana żadna ekipa budowlana, a jedynie pojedynczy rzemieślnicy.

Na koszty inwestycji budowlanej składają się zarówno koszty materiałów budowlanych jak i koszty robocizny. Oba elementy mają istotne znaczenie. W zaopatrzenie budowy w niezbędne materiały był zaangażowany wnioskodawca, bez wątplenia analizując wysokość środków jakimi dysponowały strony to wnioskodawca i jego żona dysponowali większymi zasobami gotówki, zatem mogli przeznaczyć na budowę domu większe środki finansowe, aniżeli ich córka ze swoim mężem. Wkład Z. T. (1), poza angażowaniem środków z bieżącego wynagrodzenia, polegał na zapewnieniu wykonania robocizny: w budowę domu nie była zaangażowana ekipa budowlana, lecz osobiście Z. T. (3) – acz wyłącznie poza godzinami wykonywanej pracy zarobkowej i w większym stopniu jego rodzina.

Z. T. (1) przedstawił materiał dowodowy w postaci dokumentów z ZUS, zeznań świadków B. T., J. T., P. T. potwierdzających fakt pracy fizycznej na budowie oraz uzasadniających ustalenie, że oba małżeństwa były w równym stopniu zaangażowane w proces budowlany. Twierdzenia Z. T. (1) były spójne z zeznaniami bezstronnych świadków: J. W. (2) i J. M. (3). Rzemieślnicy potwierdzili, że na budowie pracowała rodzina T.. W ocenie Sądu wnioskodawca i uczestnicy nie udowodnili, aby nakłady w zakresie kosztu robocizny i samej robocizny pozostawały w różnych proporcjach, ani w jakich. W tym zakresie (wykonawstwo) należało przyjąć, że małżonkowie T. i

małżonkowie W. przyczynili się w równym stopniu do powstania budynku na przedmiotowej nieruchomości. W zakresie pochodzenia środków pieniężnych na zakup materiałów budowlanych Sąd ustalił, iż w większej części środki pieniężne pochodziły wyłącznie z majątku małżonków W.. Zakup materiałów budowlanych w części wykazanej fakturami zakupu wystawionymi wyłącznie na wnioskodawcę zostały przez Sąd zaliczone jako wyłączny nakład na budowę domu małżonków W. i rozliczony w punkcie czwartym sentencji. W pozostałej części Sąd ustalił, iż brak dowodów na przyjęcie, aby małżonkowie T. i małżonkowie W. ponosili nakłady w nierównym stopniu. Należy zaznaczyć, iż ciężar dowodu w zakresie ponoszenia nakładów spoczywa na stronach postępowania. Reasumując Sąd w punkcie IV sentencji zasądził od Z. T. (1) na rzecz małżonków W. kwotę 37 887,60 zł (¼ wartości nakładów poniesionych wyłącznie przez małżonków W. : 147 883,33 zł (wyłączne nakłady małżonków W. na budowę domu) oraz rozliczenie pozostałych nakładów na opłaty za wodę, energię elektryczną , tj. ¼ z kwoty 151 550,94 zł. Pozostałe zgłoszone do rozliczenia nakłady Sąd uznał za nieudowodnione.

W toku postępowania strony podniosły zarzuty rozliczenia nakładów (rachunki za pracę, wodę, opał, ubezpieczenie, podatek od nieruchomości) na nieruchomość wspólną, po tym jak rodzina W. i E. T. wyprowadzili się z domu w M..

Nadto wnioskodawca Z. W. (1) wnosił o rozliczenie utraconych korzyści z tytułu beczynszowej dzierżawy nieruchomości rolnej na rzecz J. T., na której zmianę w zakresie ustalenia czynszu dzierżawy nie zgadzał się Z. T. (1). Wnioskodawca wskazywał, że J. T. uzyskuje z tytułu dzierżawy dotacje unijne. Roszczenia z tytułu umowy dzierżawy czy utraconych korzyści pozostawały poza zakresem postępowania o zniesienie współwłasności. Roszczenia te winny być kierowane do dzierżawcy, a czynności związane z żądaniem zmiany warunków umowy dochodzone we właściwym trybie. Okoliczności te nie miały zatem żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 kpc a contrario)

Jeśli chodzi o nakłady Z. T. (1), Sąd uznał za udowodnione dokumentami nakłady w postaci: kosztów ubezpieczenia domu w kwocie 767 zł, kosztów opału na kwotę 3934,38 zł. W tym zakresie od małżonków W. zasądził kwotę 2350,50 zł (2 x 1175,25 zł), zaś od E. T. kwotę 1175,25 zł – w punkcie V sentencji.

Orzekając o zniesieniu współwłasności nieruchomości, należało w pierwszej kolejności ustalić udziały E. T. i Z. T. (1) we własności przedmiotowej nieruchomości. Małżonkowie T. posiadali prawo własności 1/2 nieruchomości na zasadzie wspólności małżeńskiej majątkowej. Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Toruniu ustanowił rozdzielną majątkową między małżonkami z dniem 8 maja 2014 r. Sprawa o rozwód jest w toku. Przed tut. Sądem prowadzone jest postępowanie ws podziału majątku wspólnego małżonków E. T. i Z. T. (1). Żadna ze stron nie złożyła wniosku o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym. Mając na uwadze powyższe, Sąd w pkt. I postanowienia ustalił, że udziały E. T. i Z. T. (1) w przedmiotowej nieruchomości kształtują się w udziale po ¼ co do każdego z nich w związku z równymi udziałami w majątku wspólnym.

Zgodnie z treścią 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział fizyczny rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub zmniejszenie jej wartości. Rzecz która nie się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych (art. 212§ 2 kc). Podział fizyczny rzeczy jest preferowanym przez ustawodawcę sposobem wyjścia ze współwłasności. Inne sposoby wyjścia ze współwłasności znajdują zastosowanie, gdy istnieją przeszkody do dokonania podziału w naturze (K. Górka [w:] Kodeks cywilny. Komentarz pod red. E. Gniewek, wyd. 7 str. 422). W orzeczeniu z dnia 8 sierpnia 2003 r. Sąd Najwyższy (sygn. V CK 174/2002, biul SN 6/04 s. 39) wyraził pogląd, że „rzecz która nie da się podzielić” odnosi się nie tylko do takiej rzeczy, która fizycznie nie daje się podzielić, ale także rzeczy, której podział jest ze względu na stosunki osobiste łączące współwłaścicieli, ich zasobność, stosunki rodzinne lub sam rodzaj wniosków o zniesienie współwłasności, niemożliwy.

W toku postępowania ujawniło się, że strony są w głębokim konflikcie, także w zakresie zarządu rzeczą wspólną. Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu podział nieruchomości był bezcelowy.

Uczestnicy ostatecznie zgodnie (pismo uczestnika Z. T. (1) k. 468 w którym wskazuje, że wobec braku możliwości otrzymania kredytu wnosi o przyznanie nieruchomości Z. W. (1) z obowiązkiem spłaty) określiły sposób podziału

nieruchomości, wnosząc o przyznanie jej Z. W. (1). Z. T. (1) nie określił czy nieruchomość ma być przyznana wnioskodawcy do majątku osobistego, czy na zasadzie wspólności małżeńskiej majątkowej. Konflikt pomiędzy stronami dotyczył przede wszystkim należnej Z. T. (1) wysokości spłaty.

Mając na uwadze powyższe oraz treść art. 622§ 2 kpc, Sąd w pkt. II postanowienia dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w M. przy Gmina L., o oznaczeniu geodezyjnym działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW (...), o wartości 461 000 zł w ten sposób, że nieruchomość przyznał wyłącznie na zasadzie współwłasności ustawowej majątkowej małżeńskiej Z. W. (1) i H. W. (zgodnie z żądaniem małżonków W. w zakresie wejścia nieruchomości do masy majątkowej małżeńskiej).

W pkt. III postanowienia Sąd zasądził solidarnie od Z. W. (1) i H. W. na rzecz Z. T. (1) kwotę 115 250 zł tytułem rozliczenia udziału (spłaty) w przedmiotowej nieruchomości, płatną w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia. Kwota 115 250 zł stanowi czwartą część wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę na kwotę 461 000 zł. Uczestnikowi należała mu się spłata proporcjonalna do wielkości udziału.

E. T. oświadczyła, że zrzeka się spłaty od rodziców na swoją rzecz z tytułu posiadanego udziału w nieruchomości. Wobec powyższego Sąd nie zasądził od wnioskodawcy i H. W. spłaty na rzecz E. T..

W toku postępowania pojawiło się żądanie rozliczenia nakładów poczynionych przez Z. W. (1) na nieruchomość wspólną, w postaci materiałów budowlanych, opłat za prąd, wodę, podatku. Także Z. T. (1) żądał rozliczenia poczynionych przez niego nakładów na nieruchomość wspólną w postaci wydatków na opał, ubezpieczenie podatek od nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 207 kc pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. W takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Współwłaściciele mogą postanowić, że podział pożytków będzie kształtował się inaczej aniżeli w sposób określony w art. 207 kc.

Poniesienie wydatków lub pokrycie ciężarów związanych z rzeczą wspólną przez jednego z współwłaścicieli w stopniu przekraczającym jego udział we współwłasności powoduje powstanie obowiązku stosownej partycypacji u pozostałych współwłaścicieli. Współwłaścicielowi ponoszącemu koszty służy roszczenie o zapłatę (refundację) w stosunku do pozostałych współwłaścicieli. Roszczenie o zwrot nakładów ma charakter obligacyjny. Art. 207 kc stanowi całkowitą i samodzielną podstawę dochodzenia wynikających z tego roszczeń. Do odpowiedzialności z tytułu poniesionych nakładów wystarczające jest, aby te nakłady zostały dokonane zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną. Określony w art. 207 kc udział współwłaścicieli w wydatkach i ciężarach związanych z rzeczą wspólną obejmuje ich konieczny nakład finansowy (K. Górski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz pod red. E. Gniewek, wyd. 7 str. 414-415).

Mając na uwadze powyższe, Sąd, stosownie do poczynionych ustaleń, zsumował nakłady poczynione z majątku Z. W. (1) w kwocie: 151 550, 40 zł. Czwarta część powyższej kwoty – 37 887,60 zł została zasądzona od Z. T. (1) na rzecz Z. W. (1) w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia.

Uwzględniając roszczenie Z. T. (1) co do nakładów na nieruchomość, Sąd zasądził od pozostałych współwłaścicieli :

- Z. W. (1) i H. W. posiadających udział w nieruchomości 1/2 na zasadzie wspólności małżeńskiej majątkowej solidarnie kwotę 2 350, 50 zł tytułem rozliczenia nakładów,
- E. T. posiadającej udział w nieruchomości 1/4 kwotę 1 175,25 zł tytułem rozliczenia nakładów,

płatnych w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia.

Sąd oddalił wnioski uczestników w pozostałym zakresie, odnoszącym się przede wszystkim do: rozliczenia utraconych korzyści z tytułu czynszu dzierżawy, pobieranych przez J. T. dotacji unijnych, rozliczenia innych, nakładów na nieruchomości, rozliczenia wydatków (opłat za prąd, wodę, zużycia opału) w stosunku innym niż odpowiadającym udziałowi każdego z współwłaścicieli. Powyższe kwestie nie zostały w żaden sposób udowodnione ani poparte odpowiednimi dokumentami. Przede wszystkim brak było podstaw do uznania, iż pomiędzy stronami istniała umowa o podziale quod ad usum, dotycząca podziału wydatków/ciężarów związanych z nieruchomością w stosunku innym niż odpowiadający udziałowi. Uczestnicy zgodnie przyznali, że w czasie bezkonfliktowego korzystania z nieruchomości, ponosili koszty utrzymania nieruchomości wspólnej po połowie. Należy także zaznaczyć, że Z. T. (1) żądał rozliczenia nakładów na zakup opału do kwoty 3 934,38 zł, choć przedłożone faktury opiewały na wyższą kwotę. Sąd nie wychodził w rozliczeniu tych nakładów ponad żądanie strony.

W pkt. VII postanowienia Sąd zasądził na rzecz Skarbu Państwa od uczestników:

- Z. T. (1) kwotę 237,50 zł,
- E. T. kwotę 237,50 zł,
- Z. W. (1) i H. W. kwotę 475 zł,

tytułem zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa – części wynagrodzenia biegłego, przewyższających uiszczoną zaliczkę. Rozliczone wydatki odpowiadały wielkości udziału każdego z współwłaścicieli.

Mając na względzie okoliczność, że nieruchomość została przyznana wnioskodawcy z obowiązkiem spłat, Sąd pkt. VIII postanowienia zobowiązał Z. T. (1) do wydania przedmiotowej nieruchomości H. W. i Z. W. (1).

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 kpc, ustalając, że każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. W ocenie Sądu w sprawie winny były znaleźć zastosowanie ogólne co do kosztów postępowania nieprocesowego. W sprawie nie sposób jednoznacznie wskazać uczestnika wygrywającego bądź przegrywającego spór. Stąd też w przedmiocie kosztów znalazły zastosowanie zasady ogólne.