

Sygn. akt I Ns 114/13

POSTANOWIENIE

Dnia 26 sierpnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Przewodniczący: | SSR Łukasz Stencel |
|-----------------|--------------------|

| | |
|--------------|---|
| Protokolant: | starszy protokolant sądowy Tomasz Madej |
|--------------|---|

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2015 r. w Ostrowcu Świętokrzyskim

na rozprawie

sprawy z wniosku A. C.

z udziałem J. Z.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

- I. znieść współwłasność nieruchomości położonej we wsi W. gmina K., stanowiącej działkę gruntu częściowo ogrodzoną, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,2390 ha, zapisanej w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim na współwłasność J. Z. córki J. i J. oraz A. C. syna J. i G., po 1/2 (jednej drugiej) części na rzecz każdego z nich, w ten sposób, że opisaną wyżej nieruchomość przyznaje na własność uczestniczce J. Z. córce J. i J.;
- II. ustalić wartość przedmiotu zniesienia współwłasności na kwotę 70.600 (siedemdziesiąt tysięcy sześćset) złotych;
- III. zasądzić od uczestniczki J. Z. na rzecz wnioskodawcy A. C. tytułem spłaty z udziału we współwłasności z rozliczeniem nakładu w postaci ogrodzenia kwotę 35.300 (trzydzieści pięć tysięcy trzysta) złotych, która będzie płatna w terminie uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności;
- IV. nakazać pobrać od wnioskodawcy A. C. oraz uczestniczki J. Z. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim) kwoty po 99,32 (dziewięćdziesiąt dziewięć 32/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
- V. zasądzić od uczestniczki J. Z. na rzecz wnioskodawcy A. C. kwotę 500 (pięćset) złotych tytułem zwrotu części kosztów postępowania.

Sygn. akt I Ns 114/13

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 25.01.2013r. wnioskodawca A. C. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej – działki gruntu oznaczonej nr(...), obręb (...)położonej w miejscowości W., gmina K. o powierzchni 0,2390 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim prowadzi księgę wieczystą za nr (...), stanowiącą współwłasność w częściach równych A. C. oraz J. Z., ostatecznie w ten sposób, aby przyznać tą nieruchomość o wartości 55.600 zł na własność jemu z obowiązkiem uiszczenia na rzecz uczestniczki kwoty 26.321,83 zł tytułem spłaty udziału uczestniczki we współwłasności nieruchomości pomniejszonej o wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę. Wnioskodawca wniósł o rozliczenie nakładów poczynionych w związku z zakupem nieruchomości gruntowej oraz jej uzbrojeniem, doprowadzeniem energii elektrycznej, wykonaniem ogrodzenia, bramy oraz projektu budowlanego i pozwolenia na budowę. Uzasadniając swoje żądania w szczególności podniósł on, że uczestnicy postępowania są współwłaścicielami w częściach równych wyżej opisanej nieruchomości. Wnioskodawca kupił swój udział we współwłasności nieruchomości w czasie kiedy uczestnicy postępowania pozostawali w konkubinacie. Zamierzali oni wybudować na tej nieruchomości dom jednorodzinny wraz z garażem. We wniosku o wszczęcie postępowania podał, że wartość nieruchomości wynosi 150.000 zł. W 2009r. została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę na rzecz uczestników postępowania. Koszty dokumentacji projektowej, podziału geodezyjnego działki oraz koszty postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę poniósł wnioskodawca. Od 2011 r., uczestnicy postępowania nie pozostają już w konkubinacie, a nadto brak porozumienia, co do zarządu nieruchomością wspólną. Podkreślił też we wniosku o wszczęcie postępowania, że wnioskodawca jest rzemieślnikiem, prowadzi własną działalność gospodarczą, z której uzyskuje niewielkie dochody, w związku z czym pozostaje na utrzymaniu konkubiny. Następnie w toku postępowania w tym zakresie zmienił swoje stanowisko i podał, że pracuje, posiada stabilną sytuację materialną – posiada zdolność kredytową, a obecnie dysponuje środkami pieniężnymi w wysokości 35.000 zł, które umożliwiają jednorazową spłatę udziału uczestniczki. W czasie trwania konkubinatu to wyłącznie wnioskodawca poczynił nakłady na przedmiotową nieruchomość w łącznej kwocie 22.715,15 zł, za środki finansowe, które otrzymał na podstawie umowy pożyczki z dnia 18.07.2009r. w wysokości 13.000 (...). Środki pieniężne z ww. pożyczki były przekazywane przez wnioskodawcę A. D., celem wypłaty wynagrodzenia za wykonanie prac na nieruchomości, jak również na materiały na budowę ogrodzenia, bramy wjazdowej, przeprowadzenia linii energetycznej i wodociągowej, wynagrodzenia za sporządzenie projektu domu jednorodzinnego oraz wynagrodzenia na rzecz geodety za wykonanie podziału geodezyjnego działki nr (...). Do nakładów, które poniósł wnioskodawca na przedmiotową nieruchomość (przypis Sądu) należy zaliczyć następujące kwoty : 1.000 zł – koszty wykonania instalacji elektrycznej, zakupu materiałów i wynagrodzenia elektryka; koszty zakupu materiałów oraz wykonania ogrodzenia nieruchomości, które ostatecznie określił na 15.000 zł; 700 zł – koszty zakupu materiałów i wykonania bramy; 1.500 zł – koszty wykonania projektu domu jednorodzinnego przez T. M.; 1.000 zł – koszty wykonania podziału geodezyjnego działki przez geodetę J. M.; 2.260 zł – koszty zawarcia umowy – aktu notarialnego „zakupu działki dnia 30.01.2009r.”; 33,72 zł – opłata za udostępnienie kopii map z dnia 13.08.2009r.; 48,80 zł opłata za wydanie warunków technicznych z dnia 03.09.2009r.; 105,41 zł – opłata za dokonania przyłącza; 63,39 zł – opłata za energię elektryczną z dnia 23.11.2009r.; 120,27 zł – opłata za energię elektryczną z dnia 23.11.2009r.; 48,80 zł – opłata za wydanie warunków technicznych z dnia 03.09.2009r.; 47,97 zł – opłata za energię elektryczną z dnia 08.02.2010r.; 36,79 zł – opłata za energię elektryczną z dnia 08.02.2010r., czyli łączna kwota nakładów, jakie poniósł wnioskodawca na rzecz wspólnej nieruchomości uczestników postępowania wynosi ostatecznie 19.565,36 zł. (k. 2-9, 349-353)

Uczestniczka J. Z. oświadczyła, że co do zasady nie kwestionuje wniosku, przy czym ostatecznie wniosła, aby nieruchomość przyznać na własność jej ze spłatą na rzecz wnioskodawcy połowy wartości nieruchomości. W odpowiedzi na wniosek zarzuciła ona, że określona przez wnioskodawcę wartość nieruchomości została rażąco zawyżona. Zakwestionowała wysokość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na wspólną nieruchomość. Uzasadniając swoje stanowisko podniosła ona w szczególności, że przedmiotowa nieruchomość nie jest w pełni uzbrojona, albowiem żadne prace w zakresie przyłączenia energii elektrycznej i wody nie zostały wykonane. Działka znajduje się pod lasem z dala od osiedla domków jednorodzinnych, nie ma do niej dogodnej drogi dojazdowej, nie jest również w pełni ogrodzona, a płot, który ją okala znajduje się w złym stanie. Pełne wykorzystanie części budowlanej napotyka przeszkodę w postaci linii energetycznych znajdujących się tuż nad nią, część rolnej działki zajęta jest przez grunty rolne klasy VI, które nie nadają się do uprawy. Uwzględniając to wartość nieruchomości oszacowana przez

wnioskodawcę jest nieadekwatna do jej stanu. Zdecydowanie zaprzeczyła temu, aby wnioskodawca czynił nakłady na przedmiotową nieruchomość. Podkreśliła, iż „w owym czasie” to ona posiadała oszczędności, które pozwoliły na zakup jej części nieruchomości oraz czynienie nakładów (m.in. koszt ogrodzenia). Istnienie na wnioskach i fakturach danych wnioskodawcy spowodowany był tym, iż ona zajmowała się wtedy niedawno narodzonym dzieckiem, przez co wszelkich formalności dokonywał wnioskodawca oraz jej siostra A. D., jednak opłaty za dokonywane czynności czynione były z jej oszczędności. Nie jest prawdą, aby pieniądze uzyskane z kredytu zaciągniętego przez wnioskodawcę zostały przez niego przeznaczone na nakłady na przedmiotową nieruchomość. Wyliczone we wniosku nakłady po części nie znajdują pokrycia w opłaconych fakturach – m.in. brak faktur na : kwotę 1.000 zł za wykonanie instalacji elektrycznej, zakup materiałów i wynagrodzenie elektryka, kwotę 15.750 zł za zakup materiałów na ogrodzenie i jego wykonanie. Natomiast koszt 2.260 zł zawarcia umowy – aktu notarialnego zakupu działki z 30.01.2009r. zgodnie z jego treścią (§7) został opłacony po połowie, opłata za wydanie warunków technicznych została uiszczona przez nią, o czym świadczy faktura. Projekt domu, którego koszt wyniósł 1.500 zł, kupiony przez wnioskodawcę i wykazany w nakładach, okazał się niemożliwy do wykonania (dom był za duży stosunku do działki), przez brak staranności wnioskodawcy wymagał naniesienia poprawek i poniesienia kolejnych kosztów. W toku postępowania uczestniczka także przedstawiła swoją sytuację finansową i podała, że pozwala ona na spłacenie wnioskodawcy w odróżnieniu od jego sytuacji majątkowej, która tego nie gwarantuje. Nie płacił on alimentów na rzecz dziecka i ma tego tytułu zaległość – około 10.000 funtów brytyjskich. (k. 101-103, 360-362)

Sąd ustalił, co następuje :

Nieruchomość będąca przedmiotem podziału położona jest we wsi W. gm. K. i stanowi działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni (...) ha. Została ona objęta księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, w której została zapisana na współwłasność wnioskodawcy A. C. oraz uczestniczki J. Z., po 1/2 części. (dowód : - wydruk z księgi wieczystej (...) – k. 51-58)

Nieruchomość stanowi działkę gruntu (niezabudowanego). Ma ona regularny kształt zbliżony do trapezu, o szerokości około 20m i długości około 119,50m, teren jest płaski. Działka znajduje się przy drodze o nawierzchni utwardzonej (ul. (...)). W niewielkiej odległości znajduje się las. Teren, na którym znajduje się ta działka jest uzbrojony w sieć elektryczną i sieć wodociągową. W przestrzeni nad działką przebiega linia energetyczna, która przecina ją w poprzek. Na działce rośnie pojedynczo młody drzewostan pochodzący z samosiewów. Działka jest częściowo ogrodzona (na odcinku około 3/4 długości) płotem betonowym wykonanym z trzech stron. Od frontu ogrodzenie ma charakter tymczasowy. Siatka z tworzywa została osadzona na drewnianych słupkach. W ogrodzeniu od frontu znajduje się brama wjazdowa, wykonana z drewna i siatki z tworzywa. Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość ta w części przy drodze została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową (około 920m², głębokość pasa zabudowy około 46m), a w dalszej części ma przeznaczenie rolne (około 1.470m²). (dowód : - mapy – k.63-65; - opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości E. K. – k. 125-138 i k. 224-225; - zdjęcia (na płycie CD i ich wydruki) – k. 156, 162-163; - odpis zaświadczenia z dnia 12.09.2013r. wydanego przez (...) K. – k. 201)

Wartość rynkowa tej nieruchomości (gruntu) wynosi 55.600 zł. (dowód : - opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości E. K. – k. 125-138 i k. 224-225)

Wnioskodawca i uczestniczka w okresie pomiędzy 2008r. a 2010r. pozostawali w konkubinacie i z ich związku urodził się im syn F.. W tym czasie zamieszkiwali oni w Anglii, ale chcieli nabyć nieruchomość w Polsce i wybudować dom. (okoliczności niesporne; fakty przyznane oraz uznane przez Sąd za przyznane)

Przedmiotowa działka nr (...) stanowiła część działki ewidencyjnej nr (...), która należała do G. i S. małż. M.. W okresie od października do grudnia 2008r. działka (...) została przez nich podzielona na działki oznaczone numerami : (...) (dowód : - wypisu aktu notarialnego – warunkowej umowy sprzedaży z dnia 22.12.2008r. – k. 30-32; - projekt planu podziału działki (...) – k. 62; - zeznania uczestniczki J. Z. częściowo – k. 398v-400v)

W dniu 04.11.2008r. wnioskodawca A. C. i uczestniczka J. Z. zapłacili sprzedającym G. i S. małż. M. kwotę 5.000 zł tytułem zadatku na poczet sprzedaży działki (...), z czego każde z nich zapłaciło sprzedającym po 2.500 zł. Ostatecznie w dniu 30.01.2009r. wnioskodawca i uczestniczka nabyli przedmiotową nieruchomość na współwłasność po 1/2 części za łączną cenę 50.000 zł. Przy czym wnioskodawca i uczestniczka kupili swoje udziały we współwłasności nieruchomości za kwoty po 25.000 zł, na które został zaliczony wpłacony zadek, czyli każde z nich przy sprzedaży nieruchomości zapłaciło sprzedającym po 22.500 zł. Wnioskodawca i uczestniczka jako kupujący ponieśli wspólnie koszty zakupu nieruchomości, z wyjątkiem opłaty sądowej od wniosku o sprostowanie wpisu w księdze wieczystej zawartego w akcie notarialnym z dnia 22.12.2008r. (60 zł). Koszty sporządzenia aktu notarialnego – warunkowej umowy sprzedaży z dnia 22.12.2008r. wyniosły 744,20 zł oraz dodatkowo wnioskodawca i uczestniczka zapłacili za wydanie wypisów tego aktu notarialnego kwotę 358,68 zł. Uczestniczka przeznaczyła wówczas na zakup nieruchomości pieniądze zgromadzone na rachunku bankowym w (...) S.A. Oddział 1 w S., które pochodziły m.in. z książeczek mieszkaniowych. Z kolei koszty sporządzenia aktu notarialnego – umowy o przeniesienie własności z dnia 30.01.2009r. wyniosły 2.004,20 zł oraz dodatkowo wnioskodawca i uczestniczka, reprezentowani wówczas przez pełnomocników, zapłacili za wydanie wypisów tego aktu notarialnego kwotę 256,20 zł, czyli razem 2.260,40 zł. Koszty te ponieśli oni po połowie. (dowód : - cywilna umowa kupna-sprzedaży z dnia 04.11.2008r. – k. 38; - wypisu aktu notarialnego – warunkowej umowy sprzedaży z dnia 22.12.2008r. – k. 30-32; - zawiadomienie o wpisie do księgi wieczystej z dnia 15.05.2009r. – k. 49-50; - dowód wpłaty z dnia 22.12.2008r. – k. 232; - wyciąg z rachunku bankowego uczestniczki J. Z. w (...) S.A. Oddział 1 w S. za okres 05.11.2008r. – 30.06.2009r. – k. 229-230; - dowód wpłaty z dnia 30.01.2009r. – k. 16; - zeznania świadka G. C. częściowo – k. 190v; - zeznania świadka J. C. – k. 190v-191; - zeznania świadka A. D. – k. 206v-208; - zeznania wnioskodawcy A. C. częściowo – k. 344-344v, k. 461-462 (płyta CD); - zeznania uczestniczki J. Z. częściowo – k. 398v-400v)

Po zawarciu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 22.12.2008r. wnioskodawca i uczestniczka zamierzali wrócić do Anglii. Udzielili więc pełnomocnictw do reprezentowania ich przy zawarciu umowy o przeniesienie własności nieruchomości. Umocowali także siostrę uczestniczki A. D. zamieszkałą w O. do załatwiania spraw związanych z realizacją inwestycji budowlanej na działce (...). Po wyjeździe wnioskodawcy i uczestniczki z Polski to A. D. zajmowała się związanymi z tym sprawami. Rozporządzała przy tym pieniędzmi, które były jej przesyłane przez wnioskodawcę i uczestniczkę, a raz wręczone przez nich osobiście. Płaciła ona tymi pieniędzmi za należne opłaty i świadczone usługi. (dowód : - dowód wpłaty z dnia 22.12.2008r. – k. 232; - dowód wpłaty z dnia 30.01.2009r. – k. 16; - wezwanie z dnia 10.12.2009r. – k. 34; - postanowienie Burmistrza MiG K. z dnia 02.09.2009r. – k. 46; - zeznania świadka A. D. – k. 206v-208; - zeznania wnioskodawcy A. C. częściowo – k. 344-344v, k. 461-462 (płyta CD); - zeznania uczestniczki J. Z. częściowo – k. 398v-400v)

W dniu 18.06.2009r. B. Bank (...) w L. przyznał wnioskodawcy A. C. kredyt (lub pożyczkę – zależnie od tłumaczenia) w kwocie 13.000 funtów brytyjskich. Kwota ta została przelana na jego rachunek bankowy, a dniu 23.06.2009r. podjął on gotówkę z konta w kwocie 10.000 funtów brytyjskich. Wnioskodawca zaciągnął ten kredyt/pożyczkę z przeznaczeniem na realizację inwestycji budowlanej na działce (...). (dowód : - wydruk dokumentu Informacje wstępne do umowy pożyczki o ustalonej kwocie regulowanej Ustawą o Kredycie Konsumentckim z 1974r. (P.-contract I.) wraz z tłumaczeniem uwierzytelnionym z jęz. angielskiego – k. 13-15; - wydruki dokumentów dot. Kredytu Nieodnawialnego podlegającego przepisom ustawy z 1974r. o kredytach konsumenckich udzielonego wnioskodawcy A. C. przez B. Bank (...) w L. wraz z tłumaczeniem uwierzytelnionym z jęz. angielskiego – k. 254-272; - s. 26 z 47 wyciągu z rachunku bankowego wnioskodawcy A. C. w B. Bank (...) za okres 23.04.2009r. – 22.07.2009r. wraz z tłumaczeniem uwierzytelnionym z jęz. angielskiego – k. 318, 320-322; - zeznania świadka G. C. częściowo – k. 190v; - zeznania świadka J. C. – k. 190v-191; - zeznania wnioskodawcy A. C. częściowo – k. 344-344v, k. 461-462 (płyta CD))

W lipcu 2009r. wnioskodawca i uczestniczka rozpoczęły realizować plan budowy domu na zakupionej nieruchomości. W dniu 13.08.2009r. uzyskali kopie map. Koszty ich pozyskania wyniosły 33,72 zł i poniósł je wnioskodawca. Zlecieli wykonanie prac geodezyjnych dla celów projektowych. Koszty tych prac wyniosły 800 zł. (dowód : - oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej z dnia 30.07.2009r. dla potrzeb uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – k. 39; - opłata z dnia 13.08.2009r. – k. 17; - dowód wpłaty dnia 13.08.2009r. – k. 18;

- kopie map – k. 63-65; - zeznania świadka A. D. – k. 206v-208; - zeznania świadka J. M. – k. 209-210; - zeznania wnioskodawcy A. C. częściowo – k. 344-344v, k. 461-462 (płyta CD))

W dniu 13.08.2009r. na wniosek wnioskodawcy zakład energetyczny (zarządzający siecią) określił warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. W dniu 24.08.2009r. wnioskodawca, reprezentowany przez A. D., zawarł z tym zakładem umowę o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej placu budowy mającego się znajdować na działce (...). Opłata na rzecz zakładu energetycznego za podłączenie instalacji odbiorczej wyniosła 105,41 zł i zapłacił ją A. D. z przekazanych jej pieniędzy przez wnioskodawcę. W tym samym dniu tj. 24.08.2009r. wnioskodawca, reprezentowany przez A. D., zawarł z zakładem energetycznym (dostawcą energii) umowę sprzedaży energii elektrycznej na potrzeby budowy. Wnioskodawca zlecił wykonanie instalacji elektrycznej odbiorczej (tymczasowej dla zasilania placu budowy wraz ze złączem licznikowym budowlanym) na działce (...) i zostało ono wykonane. Koszty tej usługi pokryli wnioskodawca i uczestniczka. Obecnie instalacja ta nie nadaje się do użytku, bo nie ma podłączenia złącza licznikowego (tzw. skrzynki) do sieci elektroenergetycznej, ponieważ łączący je kabel został ukradziony. Zakład energetyczny wystawiał faktury za zapewnienie dostaw energii elektrycznej (nie stwierdzały one zużycia energii elektrycznej) do placu budowy na działce (...): w dniu 23.11.2009r. na kwoty 63,39 zł i 120,27 zł, w dniu 08.02.2010r. na kwoty 36,79 zł i 47,97 zł. Opłaty te poniósł wnioskodawca. (dowód : - oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej z dnia 30.07.2009r. dla potrzeb uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – k. 39;- warunki przyłączenia z dnia 13.08.2009r. z projektem umowy przyłączeniowej – k. 44-45; - umowa (...) o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej (...) Sp. z o.o. z dnia 24.08.2009r. – k. 35-37; - faktura VAT z dnia 24.08.2009r. wystawiona przez (...) Sp. z o.o. i odcinek dla posiadacza rachunku-potwierdzenie wpłaty – k. 20-21; - umowa sprzedaży energii elektrycznej Nr (...) z dnia 24.08.2009r. – k. 40-43; - opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości E. K. – k. 125-138 i k. 224-225; - zdjęcia (na płycie CD i ich wydruki) – k. 156, 162-163; - faktury VAT z dnia 23.11.2009r. wystawiona przez (...) S.A. – k. 23-24; - faktury VAT z dnia 08.02.2010r. wystawiona przez (...) S.A., odcinki dla wpłacającego – k. 26-29; - zeznania świadka G. C. częściowo – k. 190v; - zeznania świadka J. C. – k. 190v-191; - zeznania świadka A. D. – k. 206v-208; - zeznania świadka A. Z. częściowo – k. 303; - zeznania wnioskodawcy A. C. częściowo – k. 344-344v, k. 461-462 (płyta CD); - zeznania uczestniczki J. Z. częściowo – k. 398v-400v) Koszty wykonania instalacji elektrycznej odbiorczej (tymczasowej dla zasilania placu budowy wraz ze złączem licznikowym budowlanym) na działce (...) wyniosły 1.000 zł. (okoliczność niesporna; fakt przyznany – k. 7 i k. 225)

Uczestniczka wystąpiła do właściwej jednostki gminy o wydanie warunków technicznych na wykonanie przyłącza wodociągowego do działki (...). W dniu 03.09.2009r. wydane zostały dla niej te warunki. Opłata za ich wydanie wyniosła 48,80 zł i poniosła je uczestniczka. Przyłącze wody do działki (...) nie zostało wykonane. (dowód : - faktura VAT z dnia 03.09.2009r. wystawiona przez (...) w K. – k. 25; - dowód wpłaty za wydanie warunków technicznych z dnia 03.09.2009r. – k. 19; - zeznania świadka A. D. – k. 206v-208; - zeznania świadka A. Z. częściowo – k. 303)

Wnioskodawca i uczestniczka zlecieli wykonanie ogrodzenia działki (...) i obszar, na którym miał zostać wybudowany dom został ogrodzony płotem betonowym z trzech stron. Natomiast od drogi ojciec uczestniczki wraz z jej bratem L. Z. dogrodzili ten teren stawiając ogrodzenie z siatki z tworzywa osadzonej na drewnianych słupkach. W ogrodzeniu tym zrobili bramę wjazdową, która też została wykonana z elementów drewnianych i siatki z tworzywa. (dowód : - zgłoszenie zamiaru wykonania robót budowlanych – k. 33; - postanowienie Burmistrza MiG K. z dnia 02.09.2009r. – k. 46; - opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości E. K. – k. 125-138 i k. 224-225; - zdjęcia (na płycie CD i ich wydruki) – k. 156, 162-163; - zeznania świadka A. D. – k. 206v-208; - zeznania świadka A. Z. częściowo – k. 303; - zeznania świadka L. Z. częściowo – k. 375-375v; - zeznania wnioskodawcy A. C. częściowo – k. 344-344v, k. 461-462 (płyta CD)) Koszty wykonania ogrodzenia nieruchomości wyniosły 15.750 zł. (okoliczność niesporna; fakt przyznany – k. 7 i k. 225) Koszty te wnioskodawca i uczestniczka ponieśli wspólnie. (dowód : - zeznania świadka G. C. częściowo – k. 190v; - zeznania świadka J. C. – k. 190v-191; - zeznania świadka A. D. – k. 206v-208; - zeznania świadka L. Z. częściowo – k. 375-375v; - zeznania uczestniczki J. Z. częściowo – k. 398v-400v)

Wnioskodawca kupił projekt budowlany budynku mieszkalnego (...) za co zapłacił 1.500 zł. (okoliczność niesporna; fakt przyznany – k. 7 i 103) Wnioskodawca i uczestniczka zlecieli T. M. prowadzącemu biuro projektowe adaptację

projektu budowlanego do warunków swojej nieruchomości oraz podjęcie czynności w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Koszty z tym związane wyniosły 3.500 zł, z czego kwota 1.400 zł stanowiła wynagrodzenie T. M., a reszta stanowiła wydatki na wynagrodzenia branżystów oraz należne opłaty. Koszty te poniósł wnioskodawca. Zakupiony przez wnioskodawcę projekt budowlany nie był dostosowany do działki (...), ponieważ zaprojektowany dom był za duży w stosunku do wymiarów tej działki. (dowód : - zeznania świadka G. C. częściowo – k. 190v; - zeznania świadka J. C. – k. 190v-191; - zeznania świadka T. M. – k. 208v-209; - zeznania wnioskodawcy A. C. częściowo – k. 344-344v, k. 461-462 (płyta CD))

W dniu 09.07.2010r. wnioskodawca i uczestniczka jako inwestorzy uzyskali pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z instalacjami wody, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, zbiornika na ścieki sanitarne wraz z przykanalikiem na działce nr (...) położonej w miejscowości W. przy ul. (...) w gminie K.. Nie rozpoczęli oni budowy, a udzielone im pozwolenie na budowę wygasło w dniu 21.07.2014r. (dowód : - wezwanie z dnia 10.12.2009r. – k. 34; - decyzja Nr (...) z dnia 09.07.2010r. Starosty (...) o pozwoleniu na budowę – k. 202-203; - decyzja z dnia 21.07.2014r. Starosty (...) o stwierdzeniu wygaśnięcia decyzji udzielającej pozwolenia na budowę – k. 364)

Wnioskodawca i uczestniczka zamieszkują w Anglii, w L. i tam pracują. Wnioskodawca związał się z inną kobietą. Nabył on nieruchomość w Polsce w L.. Uczestniczka jest sama, opiekuje się synem F., a wnioskodawca obciążony jest na jego rzecz świadczeniami alimentacyjnymi. Uczestniczka dochodziła od wnioskodawcy należności z tego tytułu w Anglii, a jego zaległość alimentacyjna na dzień 30.10.2013r. wynosiła 8.065,74 funtów brytyjskich. Nieruchomością zajmuje się obecnie tylko uczestniczka, która za pomocą członków swojej rodziny utrzymuje tam porządek. (dowód : - dokument z Agencji (...) z dnia 05.10.2013r. wraz z uwierzytelnionym tłumaczeniem z jęz. angielskiego – k. 393 i 373; - zeznania świadka A. Z. częściowo – k. 303; - zeznania świadka L. Z. częściowo – k. 375-375v; - zeznania wnioskodawcy A. C. częściowo – k. 344-344v, k. 461-462 (płyta CD); - zeznania uczestniczki J. Z. częściowo – k. 398v-400v)

Sąd dokonał ustaleń faktycznych na podstawie przyjętych okoliczności niespornych, a także powołanych szczegółowo wyżej dowodów, które ocenił jako wiarygodne, ponieważ wzajemnie się uzupełniają i potwierdzają tworząc logiczną i spójną całość. Należy przy tym zaznaczyć, że zgodnie z dyspozycją art. 328 § 2 k.p.c. Sąd ma obowiązek wskazania dowodów, na których oparł swoje ustalenia faktyczne, natomiast nie ma obowiązku uzasadniania dlaczego tym dowodom dał wiarę. Dopiero w razie zarzutów stron bądź wątpliwości, co do poszczególnych dowodów, Sąd powinien wskazać na wyniki swojej oceny w tym zakresie. Zatem stosownie do dyspozycji powołanego wyżej przepisu, należy omówić jedynie te dowody, którym Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

Dowody w postaci fragmentów dokumentacji technicznej z projektu budowlanego (k. 47, 48, 59-61) nie mają żadnej mocy dowodowej. W istocie nie wiadomo, jakie okoliczności wnioskodawca chciał tymi dowodami wykazać. Nie poddają się one żadnej weryfikacji (por. zeznania świadka T. M. – k. 209).

Wyciąg z rachunku bankowego wnioskodawcy A. C. w B. Bank (...) za okres 24.07.2008r. – 22.10.2008r., s. 3 z 11 (k. 319, 323-324) nie jest wiarygodnym dowodem faktu, że wnioskodawca dokonał zapłaty ceny zakupu nieruchomości. Z wyciągu tego wynika bowiem, że wnioskodawca dokonywał operacji bankowych przy użyciu tego konta w dniach : 24.07.2008r. – wypłata gotówki 5.000 funtów brytyjskich, 25.07.2008r. – przelew (...) funtów brytyjskich, 08.08.2008r. – wypłata gotówki 500 funtów brytyjskich, 17.10.2008r. – wypłata gotówki 4.101,29 funtów brytyjskich. Natomiast czynności prawne związane z zakupem działki (...) dokonywane były odpowiednio w dniach : 04.11.2008r. – zawarcie „cywilnej umowy kupna-sprzedaży” i wpłata zadatku przez kupujących (wnioskodawcę i uczestniczkę), 22.12.2008r. – zawarcie warunkowej umowy sprzedaży i zapłata ceny za nabywane udziały we współwłasności nieruchomości przez wnioskodawcę i uczestniczkę. Nie ma więc bezpośredniego czasowego powiązania pomiędzy operacjami bankowymi zarejestrowanymi na koncie wnioskodawcy, a wskazanymi czynnościami prawnymi. Z treści aktu notarialnego – warunkowej umowy sprzedaży wynika też, że wnioskodawca i uczestniczka kupili udziały we współwłasności nieruchomości oraz każdemu z nich zapłacony wcześniej sprzedającym zadatek został zaliczony na poczet ceny zakupu udziału po połowie. Nadto analiza operacji bankowych na rachunku bankowym uczestniczki J. Z. w banku (...) S.A. Oddział 1 w S. za okres 05.11.2008r. – 30.06.2009r. (k. 229-230) wykazuje powiązanie pomiędzy

zgromadzeniem przez nią pieniędzy w okresie 05.11.2008r. – 12.11.2008r. i ich wypłatą w dniu 22.12.2008r., a więc w dniu zawarcia warunkowej umowy sprzedaży i zapłatą ceny za udziały we współwłasności nieruchomości przez wnioskodawcę i uczestniczkę.

Dowody z wydruków dokumentów dot. Kredytu/pożyczki Nieodnawialnego podlegającego przepisom ustawy z 1974r. o kredytach konsumenckich udzielonego wnioskodawcy A. C. przez B. Bank (...) w L. oraz wyciągu z rachunku bankowego wnioskodawcy A. C. w B. Bank (...) za okres 23.04.2009r. – 22.07.2009r., s. 26 z 47, nie przesądzają tego, że wyłącznie wnioskodawca finansował wydatki związane z przygotowaniem inwestycji. Część wskazanych szczegółowo powyżej dowodów z dokumentów oraz zeznania świadków, a w szczególności A. D. i J. C., potwierdzają, że wydatki te częściowo sfinansowała również uczestniczka.

Nie jest wiarygodny dowód z wydruku „wyciągu z rachunku bankowego wnioskodawcy” w banku (...) (k. 354), dla wykazania posiadania przez niego środków na spłatę uczestniczki. Przede wszystkim budzi wątpliwości już sama forma tego dokumentu, która różni go od typowego wyciągu z rachunku bankowego (gdzie umieszcza się informacje o operacjach bankowych, kwotach, datach). Nie wiadomo na jaki dzień został stwierdzony stan środków na tym rachunku (nie przesądza o tym data logowania się na koncie).

Dowody wpłaty z dnia 22.12.2008r. (k. 232) nie potwierdzają tego, że jedynie uczestniczka poniosła koszty wydania wypisów aktu notarialnego – warunkowej umowy sprzedaży z dnia 22.12.2008r. Dowód wpłaty KP Nr (...) wystawiony został bowiem na uczestniczkę i wnioskodawcę.

Nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy jest dowód z tłumaczenia przysięgłego z jęz. angielskiego umowy najmu (k. 231).

Zeznania świadka G. C. nie są wiarygodne, co do tego, że wnioskodawca zaciągnął kredyt na zakup działki (...). Kupno tej nieruchomości nastąpiło wcześniej (w 2008r.), niż udzielenie wnioskodawcy kredytu/pożyczki (w 2009r.).

Zeznania świadka A. Z. nie zasługują na wiarę co do tego, że wyłącznie uczestniczka poniosła koszty wykonania ogrodzenia betonowego. Przeczą temu dowody z zeznań świadków A. D., która bezpośrednio zajmowała się tą sprawą, a także świadków G. C. i J. C.. Z kolei zeznania świadka L. Z. nie zasługują na wiarę, co do tego, że uczestniczka zapłaciła cenę zakupu nieruchomości, ponieważ przeczy temu w pierwszej kolejności treść dokumentów dot. sprzedaży nieruchomości. Nadto nie są one też wiarygodne, co do tego, że koszty adaptacji projektu budowlanego ponieśli uczestniczka i wnioskodawca po połowie. W tym zakresie Sąd dał wiarę świadkom G. C. i J. C., którzy zgodnie zeznali o tym, że wnioskodawca dał na to pieniądze. Jego zeznania nie są też wiarygodne, co do tego, że na działce (...) nie została wykonana instalacja elektryczna odbiorcza, bo przeczy temu w pierwszej kolejności dowody ze zdjęć.

Sąd podzielił opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości E. K., ponieważ została ona sporządzona fachowo, jest zupełna, jasna, a wnioski wywiedzione przez biegłą poddawały się weryfikacji. Biegła w złożonych podczas rozprawy w dniu 08.01.2014r. wyjaśnieniach ustosunkowała się do podniesionych przez wnioskodawcę zarzutów. Jej wyjaśnienia należało przyjąć, ponieważ biegła w sposób pełny i logiczny wyjaśniła kwestie, które wywołały zarzuty wnioskodawcy. W konsekwencji tego Sąd oddalił jego wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Natomiast uzupełnianie opinii w zakresie szacowania wartości ogrodzenia okazało się zbędne, a to w pierwszej kolejności wobec zgodnego ustalenia tej wartości przez uczestników postępowania (uczestniczka przyznała, że koszty te wyniosły – 15.750 zł (k. 225), zaś wnioskodawca ostatecznie ograniczył swoje żądanie rozliczenia nakładów w tym zakresie do kwoty 15.000 zł (k. 7 i k. 351)). Zbędne było także prowadzenie dowodu z opinii biegłego dla wykazania kosztów doprowadzenia energii elektrycznej do działki (...).

Zeznania wnioskodawcy A. C. są wiarygodne jedynie częściowo. Nie zasługują one na wiarę, co do tego, że wyłącznie on poniósł koszty wykonania ogrodzenia betonowego oraz koszty wykonania instalacji elektrycznej na działce (...), bo przeczy temu zeznania świadka J. C., który zeznał, że słyszał od wnioskodawcy o tym, iż uczestniczka dokładała się do tych kosztów. Nie są one też wiarygodne co do tego, że poniósł koszty wykonania ogrodzenia z bramą wjazdową od drogi, bo przeczy temu zeznania świadka L. Z.. Nie zasługują one na wiarę co do tego, że osobiście przekazywał pieniądze w gotówce A. D., bo w swoich zeznaniach przedstawiła ona inne okoliczności w tym

zakresie. Należy też zauważyć, że także we wniosku o wszczęcie niniejszego postępowania wnioskodawca deklarował przedstawienie dowodów w postaci potwierdzeń wysłania przekazów pieniężnych na rzecz A. D.. Natomiast co do jego aktualnej sytuacji majątkowej, a tym samym możliwości spłaty uczestniczki, twierdzenia wnioskodawca są w ogóle niewiarygodne w pierwszej kolejności z tego względu, iż odmówił on udzielenia odpowiedzi na pytania w tym zakresie. Należy przy tym przypomnieć, że jednym z obowiązków stron procesu cywilnego, co dotyczy również uczestników postępowania nieprocesowego, jest mówienie prawdy i bez zatajania czegokolwiek (art. 3 k.p.c.). Naruszenie tego obowiązku przez wnioskodawcę skutkuje w niniejszym postępowaniu negatywną oceną wiarygodności i mocy dowodowej jego zeznań we wskazanym powyżej zakresie.

Zeznania uczestniczki J. Z. również są wiarygodne częściowo. Nie zasługują one na wiarę co do tego, że wnioskodawca pożyczał pieniądze na zakup działki (...) od A. Z., bo on przesłuchiwany w charakterze świadka tego nie potwierdził. Nie są też wiarygodne jej twierdzenia, że to ona poniosła koszty notarialne związane ze sporządzeniem aktu notarialnego – warunkowej umowy sprzedaży z dnia 22.12.2008r., bo przeczy temu treść tej umowy oraz dowód wpłaty KP Nr (...), który został wystawiony na uczestniczkę i wnioskodawcę. Nie są też wiarygodne jej zeznania, co do tego, że to ona zapłaciła za projekt budowlany domu, bo przeczą temu zeznania świadków G. C. i J. C.. Nie zasługują na wiarę jej twierdzenia, że wnioskodawca zaciągnął kredyt/pożyczkę w dniu 18.06.2009r. w kwocie 13.000 funtów brytyjskich, ale nie z przeznaczeniem na realizację inwestycji budowlanej na działce (...). Istnieje bowiem związek czasowy między udzieleniem tego kredytu/pożyczki, a ponoszeniem wydatków związanych z realizacją zaplanowanej inwestycji.

Sąd zważył, co następuje :

Wniosek co do zasady zasługuje na uwzględnienie.

Do istoty niniejszego postępowania należało w szczególności rozstrzygnięcie, któremu z uczestników postępowania należy przyznać na własność nieruchomości będącą przedmiotem współwłasności oraz rozstrzygnięcie zgłoszonego przez wnioskodawcę żądania rozliczenia poniesionych przez niego nakładów na przedmiotową nieruchomość.

Zniesienie współwłasności rzeczy zostało uregulowane w Kodeksie cywilnym oraz Kodeksie postępowania cywilnego. Zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić. Natomiast zgodnie z art. 211 k.c. 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. Z kolei stosownie do treści art. 212 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi. (§ 1) 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. (§ 2) 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. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych. (§ 3)

Zgodnie z art. 622 § 2 k.p.c. 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 współzycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. Z kolei stosownie do treści art. 623 k.p.c. 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.

Odnosząc to do niniejszej sprawy należy w pierwszej kolejności stwierdzić, że przedmiotem zniesienia współwłasności była nieruchomość położona we wsi W. gm. K., stanowiąca działkę gruntu częściowo ogrodzoną, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,2390 ha. Dla nieruchomości została założona księga wieczysta (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, w której zostali wpisani jako współwłaściciele uczestniczka J. Z. oraz wnioskodawca A. C., w udziałach po 1/2 części na każdy z nich. Na nieruchomości tej planowali oni zrealizować zgodnie z udzielonym im w dniu 09.07.2010r. pozwoleniem na budowę inwestycję w postaci budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z instalacjami wody, kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, zbiornika na ścieki sanitarne wraz z przykanalikiem. Poza sporem było to, że nie rozpoczęli oni tej inwestycji. Natomiast udzielone im pozwolenie na budowę wygasło, co zostało stwierdzone decyzją Starosty (...) z dnia 21.07.2014r.

Wartość tej nieruchomości (gruntu) wynosi 55.600 zł, co zostało ustalone w oparciu o opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości. Należy przy tym uwzględnić, że wartość ta ulega zwiększeniu o wartość betonowego ogrodzenia, którym częściowo ogrodzona jest działka (...). Wartość tego ogrodzenia wynosi 15.000 zł. Niespornym było to, że wartość tego ogrodzenia wynosi 15.750 zł (oświadczenia wnioskodawcy – k. 7 i uczestniczki – k. 225), przy czym wnioskodawca ostatecznie ograniczył tą wartość do kwoty 15.000 zł (oświadczenie wnioskodawcy – k. 351). Zatem dla ustalenia wartości nieruchomości (przedmiotu zniesienia współwłasności) należało przyjąć tą ostatecznie określoną wartość ogrodzenia, zgodnie z wolą uczestników postępowania. Należy przy tym zauważyć, iż nie odbiega ona istotnie od określonej przez biegłą szacunkowej wartości ogrodzenia (12.600 zł – k. 126). Tym samym wartość nieruchomości (gruntu częściowo ogrodzonego) wynosi 70.600 zł (55.600 zł + 15.000 zł).

Uczestnicy postępowania zgłosili zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności w takim zakresie, aby nieruchomość została przyznana na własność jednemu ze współwłaścicieli ze spłatą drugiego. Spór koncentrował się jedynie wokół tego, któremu ze współwłaścicieli, tj., wnioskodawcy czy też uczestniczce, należy przyznać tą nieruchomość w wyniku zniesienia współwłasności. Wnioskodawca i uczestniczka argumentując swoje stanowiska w tym zakresie odwoływali się do wzajemnej sytuacji majątkowej i osobistej oraz wykonywania zarządu wspólną nieruchomością. Należy podzielić stanowisko uczestniczki, że to jej należy przyznać nieruchomość na własność. Oboje uczestnicy postępowania zamieszkują obecnie w Anglii. Niemniej to uczestniczka poprzez członków swojej rodziny faktycznie zajmuje się nieruchomością podczas, gdy wnioskodawca w ogóle nie wykazuje nią zainteresowania. Tym samym daje ona lepsze gwarancje należytego zarządzania nieruchomością, co z uwagi na stan nieruchomości wiąże się jedynie z bieżącym jej utrzymywaniem, tj. przede wszystkim zapewnieniem porządku na działce i opłacaniem podatków. Sytuacja materialna uczestniczki natomiast gwarantuje uzyskanie przez wnioskodawcę należnej spłaty. Należy w tym zakresie dać wiarę uczestniczce, która w odróżnieniu od wnioskodawcy przekonywująco przedstawiła swoją sytuację majątkową i osobistą. Wnioskodawca jedynie deklarował, że dysponuje środkami pieniężnymi na spłatę podczas, gdy w tym zakresie jego stanowisko było niekonsekwentne, nie przedstawił w tym zakresie wiarygodnych dowodów, a w toku przesłuchania unikał przedstawienia swojej rzeczywistej sytuacji majątkowej. Wszystko to czyni niewiarygodnym jego zapewnienia o możliwości i gotowości spłaty uczestniczki. Należy też zauważyć, iż ostatecznie w razie braku dobrowolnej spłaty przez uczestniczkę, wnioskodawca będzie mógł realizować swoje prawa poprzez egzekucję z przedmiotowej nieruchomości.

Udziały uczestników postępowania we współwłasności nieruchomości są takie same i wynoszą po 1/2 części. Wartość każdego z nich wynosi po 35.300 zł (70.600 zł : 2). Zatem przyznając na własność uczestniczce działkę (...) (częściowo ogrodzony grunt) wnioskodawcy należy się spłata w kwocie 35.300 zł. Uczestniczka powinna ją zapłacić z chwilą uprawomocnienia się postanowienia, albowiem deklarowała, że jest przygotowana na dokonanie spłaty.

Stosownie do treści art. 618 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Do takich roszczeń zalicza się m.in. roszczenie

o rozliczenie dokonanych nakładów. Podstawę materialną tego roszczenia stanowi art. 207 k.c., który stanowi, że współwłaściciele stosownie do wielkości udziałów ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Żądania wnioskodawcy rozliczenia nakładów zasługuje na częściowe uwzględnienie, a mianowicie w zakresie rozliczenia wydatków na wykonanie ogrodzenia betonowego. Jest to jedyny nakład jaki realnie wpływa na wartość nieruchomości. Niespornym było, że wydatki związane z wykonaniem ogrodzenia wyniosły 15.000 zł. Przy czym wartość tego nakładu została uwzględniona w łącznej wartości nieruchomości.

Nie podlegają natomiast rozliczeniu wydatki związane z postawieniem ogrodzenia od drogi wraz z bramą wjazdową na działkę, bo przede wszystkim te elementy zagospodarowania nieruchomości mają charakter tymczasowy i nie wpływają na wartość nieruchomości. Stanowisko to opiera się na opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości.

Należy podzielić stanowisko wnioskodawcy, że rozliczeniu podlegają takie nakłady, które wiążą się z wykonaniem inwestycji na nieruchomości wspólnej (określone przez niego jako „nakłady inwestycyjne”), a które zostały poniesione przez jednego ze współwłaścicieli. Niemniej każdorazowo o zasadności takiego żądania decydują okoliczności faktyczne konkretnej sprawy.

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie podlegają rozliczeniu wskazane wydatki (nakłady) związane z planowaną inwestycją budowlaną, a mianowicie : opłata za udostępnienie kopii map i wydatki za zlecone geodezie czynności geodezyjne dla celów projektowych; wydatki dotyczące wykonania tymczasowej instalacji elektrycznej odbiorczej dla zasilania placu budowy wraz ze złączem licznikowym budowlanym, czyli opłata za podłączenie instalacji odbiorczej, koszty usługi w postaci wykonania tej instalacji elektrycznej, wydatki na zapewnienie dostawy energii elektrycznej związane z utrzymaniem tej instalacji; opłata za wydanie warunków technicznych wykonania przyłącza wodociągowego; wydatki związane z nabyciem projektu budowlanego domu i jego adaptacją. Wynika to stąd, że inwestycja która mogła być w zgodzie z prawem budowlanym realizowana w oparciu o pozwolenie na budowę z dnia 09.07.2010r., obecnie nie może być już legalnie zrealizowana, albowiem to pozwolenie na budowę wygasło. Brak też realnej prognozy realizowania tej inwestycji budowlanej na działce (...) w przyszłości. Nadto w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy należy uznać, że wskazane powyżej wydatki, nie podlegają rozliczeniu też z tego powodu, bo zostały poniesione zbytnie z przyczyn zawinionych przez samych współwłaścicieli (pozwolenie na budowę wygasło, bo nie rozpoczęli budowy). Na powyższe wnioski pośrednio wskazują także zeznania wnioskodawcy, który podał, że zweryfikowany przez organ nadzoru budowlanego projekt budowlany w celu budowy na działce (...) nie może być wykorzystany do prowadzenia inwestycji na innej nieruchomości (k. 344v). Poniesione wydatki związane z przygotowaniem planowanej inwestycji budowlanej w żaden sposób nie wpływają również na wartość nieruchomości. Wobec powyższego dalsze rozważania dotyczące żądania wnioskodawcy rozliczenia wskazanych powyżej wydatków (nakładów) są zbyteczne.

Nie podlegają rozliczeniu wydatki związane z podziałem nieruchomości („podziałem geodezyjnym”) – działki (...), bo wnioskodawca nie wykazał, aby poniósł takie wydatki. Nadto czynności geodezyjne z tym związane były wykonywane w czasie kiedy uczestnicy postępowania nie byli współwłaścicielami tej działki, ani jej części.

Podobnie należy traktować wydatki związane z nabyciem nieruchomości, czyli koszty notarialne związane z zawarciem umowy o przeniesienie własności z dnia 30.01.2009r. Nadto z twierdzeń uczestników postępowania wynika, że koszty te zostały poniesione przez nich po połowie, a więc adekwatnie do wielkości ich udziałów we współwłasności nieruchomości.

Zgodnie z art. 624 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia przyznającego dotychczasowym współwłaścicielom części lub jednemu z nich całość rzeczy, własność przechodzi na uczestników wskazanych w postanowieniu. Jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy albo jej część przypadnie współwłaścicielowi, który nie włada tą rzeczą lub jej częścią, sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności orzeknie również co do wydania jej przez pozostałych współwłaścicieli, określając stosownie do okoliczności termin wydania. Określenie terminu wydania nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego lub jej części powinno nastąpić z uwzględnieniem

interesu społeczno-gospodarczego. Poza sporem było to, że uczestniczka włada nieruchomością. Zatem zbyteczne było orzekanie o wydaniu jej nieruchomości bądź jej części.

Biorąc powyższe pod uwagę i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd orzekł jak w pkt I – III sentencji postanowienia.

Nieuiszczone koszty sądowe w niniejszej sprawie, które nie zostały pokryte wpłaconymi zaliczkami, wyniosły 198,65 zł (k. 234). Sąd obciążył tymi kosztami uczestników postępowania po połowie. Orzeczenie w tym przedmiocie zostało oparte na podstawie art. 83 ust. 2 u.k.s.c.

Uwzględniając, że uczestnicy byli w różnym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania o poniesionych przez nich kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielania. Koszty postępowania poniesione przez wnioskodawcę wyniosły 2.400 zł (k. 11, 153, 253), natomiast koszty poniesione przez uczestniczkę wyniosły 900 zł (k. 105). Oboje ponieśli także koszty zastępstwa procesowego (wynagrodzenie oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa) w takiej samej wysokości z uwagi na równe udziały we współwłasności nieruchomości. Zatem Sąd zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwotę 500 zł tytułem zwrotu połowy uiszczonych przez niego opłat od wniosku o wszczęcie postępowania nieprocesowego. Orzeczenie w pkt V sentencji postanowienia Sąd oparł na art. 520 § 2 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c.

SSR Łukasz Stencel