

## UZASADNIENIE

W dniu 25 sierpnia 1993 r. B. K. wystąpiła z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości w postaci działki o powierzchni 396 m<sup>2</sup> zabudowanej domem mieszkalnym, położonej w W. przy ul. (...) (wówczas P. 3 B), której współwłaścicielami w dacie złożenia wniosku byli: B. K. i K. T. (1) - po 12/160 części, J. O., E. C. (1) i C. C. (1) - po 17/160 części oraz S. C. (1) - w 85/160 części. Jako sposób zniesienia współwłasności wnioskodawczynie wskazała przyznanie na współwłasność jej i uczestnikom - pierwszego piętra budynku wraz z udziałem wynoszącym 75/160 w prawie użytkowania wieczystego gruntu, w udziałach proporcjonalnych do udziałów w prawie własności, oraz przyznanie uczestnicze postępowania S. C. (1) parteru przedmiotowego budynku wraz z piwnicami, wniosła nadto o zobowiązanie tej ostatniej uczestniczki postępowania do wydania pozostałym I piętra budynku i gruntu.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczynie podniosła, że wraz z wymienionymi uczestnikami postępowania jest współwłaścicielką budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W. oraz współużytkowniczką wieczystą gruntu. Natomiast z nieruchomości korzysta wyłącznie S. C. (1), konieczne jest więc dokonanie zniesienia współwłasności.

(wniosek - k. 1)

Na skutek zmian podmiotowych po stronie wnioskodawcy jak i uczestników, które miały miejsce w toku niniejszego postępowania, w dacie zamknięcia rozprawy w charakterze wnioskodawczynie występowała ostatecznie K. T. (1), zaś uczestnikiem postępowania był K. R..

W piśmie procesowym z dnia 11 grudnia 2003 r. K. T. (1) wniosła o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych i przyznanie jej na wyłączną własność lokalu nr (...) na I piętrze budynku wraz ze strychem i pomieszczeniem pod werandą, natomiast na rzecz uczestnika - lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym w piwnicy, garażem i werandą. Wnioskodawczynie wniosła także o zasądzenie od uczestnika postępowania na jej rzecz kwoty 14.575 zł tytułem zwrotu połowy kosztów przeprowadzonego przez nią remontu dachu wspólnego budynku. Do rozliczenia wskazała łączne nakłady w kwocie 57.730,82 zł, w tym poniesione na wybudowanie instalacji grzewczej oraz na wspomniany remont dachu.

(pismo - k. 797 - 798)

Na rozprawie w dniu 09 września 2015 r. strony ostatecznie sformułowały swoje stanowiska w sprawie. Wnioskodawczynie K. T. (1) wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. poprzez wydzielenie dwóch lokali i przyznanie wnioskodawczynie lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniem pod werandą, dokonanie podziału działki do korzystania w wariantcie gdzie granica biegnie po skosie – na podstawie mapy sporządzonej przez biegłego, o zasądzenie na jej rzecz od uczestnika postępowania zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość w zakresie kosztów adaptacji domu na dwa lokale oraz kosztów remontu dachu a nadto o rozliczenie pozostałych nakładów zgłoszonych w toku postępowania, wniosła również o upoważnienie wnioskodawczynie do: wymurowania śmietnika na działce wydzielonej jej do korzystania na własny koszt, do wykonania ogrodzenia działki wydzielonej do korzystania na koszt obu stron, do wykonania furtki na jej koszt, do wykonania wejścia do pomieszczenia pod werandą o ile to pomieszczenia zostanie jej przyznane – na jej koszt. W przypadku uwzględnienia żądania uczestnika o rozliczenie nakładu na wymianę okna balkonowego – wniosła o rozliczenie poczynionego przez nią nakładu również na wymianę okna.

Prezentując swoje ostateczne stanowisko na rozprawie przed tut. Sądem w dniu 09 września 2015 r. uczestnik postępowania K. R. przychylił się do wniosku o zniesienie współwłasności i przyznanie mu na wyłączną własność lokalu nr (...), wniósł o przyznanie jemu pomieszczenia pod werandą - argumentując, że przyznanie go wnioskodawczynie będzie rodzić koszty po stronie uczestnika i spowoduje pozbawienie go intymności w przypadku korzystania z tarasu a nadto, że pomieszczenie to jest mu niezbędne z uwagi na przechowywanie w nim rzeczy. Wniósł o dokonanie podziału działki do korzystania przez ustanowienie prostej granicy z uwagi na geometrię i wygląd działki,

podtrzymał wniosek o rozliczenie nakładów poniesionych na nieruchomość w kwocie 16.001 zł (zgłoszony w piśmie procesowym - k. 1884), wniósł o przyznanie mu prawa przechodu przez działkę wydzieloną dla wnioskodawczyni do korzystania w przypadku konieczności przenoszenia dużych roślin, mebli ogrodowych i materiałów budowlanych, w zamian za to wyraził zgodę na udzielenie wnioskodawczyni prawa do korzystania z jego furtki. Pełnomocnik uczestnika wniósł także o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 3 - krotności stawki minimalnej.

(protokół rozprawy z dnia 09 września 2015 r. - k. 2389 - 2396)

Postanowieniem z dnia 08 marca 2000 r., w trybie art. 618 § 2 k.p.c., do niniejszej sprawy została dołączona do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawa tocząca się przed tut. Sądem pod sygn. akt I C 1188/99 z powództwa K. T. (1) przeciwko K. R. o zapłatę kwoty 14.575 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu połowy poniesionych przez nią kosztów remontu dachu – czyli nakładów poniesionych przez powódkę na rzecz wspólną.

(pozew - k. 1, postanowienie - k. 94 - 95 dołączonych akt sprawy I C 1188/99)

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

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. (...) (poprzedni adres: ul. (...)) w W. zostało nabyte przez małżonków L. C. (matkę B. K., J. O., K. T. (1), E. C. (1) i C. C. (1)) oraz E. C. (2) (ojczyrna B. K. i K. T. (1) oraz ojca J. O., E. C. (1) i C. C. (1)), którzy na działce tej wybudowali w latach 50 - tych XX w. dom. Po śmierci L. C., E. C. (2) zawarł kolejny związek małżeński ze S. C. (1). Natomiast przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionego na niej domu weszło w skład majątku dorobkowego małżonków L. i E. C. (2), o czym wyrokiem z dnia 25 lutego 1993 r. wydanym w sprawie III C 1307/92 przesądził Sąd Wojewódzki w Warszawie oraz wyrokiem z dnia 21 marca 1990 r. wydanym w sprawie I C 77/90 – Sąd Rejonowy dla (...) w W..

Spadek po L. C., zmarłej w dniu 04 maja 1965 r., nabyli z mocy ustawy: mąż E. C. (2) - w 5/20 części oraz dzieci: K. T. (1), B. K., C. C. (1), E. C. (1) i J. O. - po 3/20 części każde z nich. Z kolei spadek po E. C. (2), zmarłym w dniu 06 marca 1989 r. w W., nabyli: żona S. C. (2), córka J. O. z d. C., syn C. C. (1) i córka E. C. (1) - po 1/4 części spadku każde z nich.

(okoliczności niesporne; dowód: postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po L. C., - k. 34, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po E. C. (2) - k. 38, wyrok Sądu Wojewódzkiego w Warszawie – k. 35, wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W. z dnia 21 marca 1990 r. - k. 36, wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W. z dnia 19 grudnia 1990 r. - k. 37, decyzja o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 30 września 1968 r. - k. 757, zaświadczenie z dnia 05 stycznia 1970 r. - k. 758, odpis księgi wieczystej - k. 995-1001, decyzja z dnia 04 lipca 1972 r. - k. 1143, wyrys z mapy ewidencyjnej - k. 1978 - 1979)

Spadek po zmarłej w dniu 26 sierpnia 1994 r. wnioskodawczyni B. K. nabyli na podstawie ustawy: mąż S. K. oraz dzieci A. D., J. Ż. i P. K. – po 1/4 części spadku każde z nich.

(dowód: postanowienie z dnia 18 listopada 1994 r. - k. 67)

Z kolei spadek po S. K. z mocy ustawy nabyły jego dzieci: P. K. i J. Ż. – po 1/2 części spadku każde z nich.

(dowód: postanowienie z dnia 18 września 1995 r. - k. 92)

Dnia 05 marca 1996 r., w formie aktu notarialnego, następcy prawni B. P. K., J. Ż. i A. D. przekazali K. T. (1) w drodze umowy darowizny należące do nich udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) w W. oraz w prawie własności budynku posadowionego na tejże działce i stanowiącego odrębną nieruchomości.

(dowód: akt notarialny - k. 137 - 139)

W dniu 07 maja 1996 r., w drodze aktu notarialnego, C. C. (1) darował K. T. (1) przysługujący mu udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) w W. i w prawie własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość. Jednocześnie, podczas tej samej czynności, J. O. sprzedała K. T. (1) przysługujący jej udział w prawie użytkowania wieczystego i w prawie własności domu przy ul. (...) w W..

(dowód: akt notarialny - k. 149 - 151)

Dnia 09 maja 1996 r. E. C. (1) darowała K. T. (1) przysługujący jej udział w prawie użytkowania wieczystego wraz z udziałem w prawie własności domu przy ul. (...) w W..

(dowód: akt notarialny - k. 152 - 153)

W dniu 09 lipca 1997 r. S. C. (1) – spadkobierczyni po E. C. (2) jako jego małżonka - sprzedała E. R. należący do niej udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu wraz ze współwłasnością budynku przy ul. (...) w W., wynoszący 85/160 części za cenę 40.000 zł, przy czym zastrzegła sobie w umowie zawartej w formie notarialnej dożywotnie prawo korzystania z przedmiotowej nieruchomości w dotychczasowym zakresie wraz z mężem T. L.. S. C. (1) i T. L. zobowiązali się przy tym do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z eksploatacją zajmowanych pomieszczeń, w tym zwłaszcza do ponoszenia opłat za gaz, światło, telefon, podatku od nieruchomości oraz kosztów związanych z bieżącym jej utrzymaniem.

(dowód: akt notarialny - k. 303 - 305)

W dniu 14 stycznia 1998 r. E. R. darowała swojemu bratu K. R. nabyty od S. C. (1) udział wynoszący 85/160 we współużytkowaniu wieczystym gruntu oraz we współwłasności budynku ul. (...) w W..

(dowód: akt notarialny - k. 956 - 958)

Po rozpoczęciu przedmiotowego postępowania I kondygnację budynku przy ul. (...) w W. przejęła we władanie K. T. (1). Po sporządzeniu przez biegłego J. F. (1) opinii na użytek niniejszej sprawy wraz z projektem podziału domu na dwa odrębne lokale, wnioskodawczyni rozpoczęła realizację tegoż podziału. Wybudowała osobne wejście do lokalu nr (...), przekształciła pomieszczenia na piętrze w łazienkę i kuchnię, przeprowadziła osobne instalacje doprowadzające media do lokalu nr (...). Wszystkie te prace wnioskodawczyni zrealizowała na własny koszt. Prace adaptacyjne realizowane były przez K. T. (1) w czasie, gdy współwłaścicielkami budynku i współużytkownikami gruntu były najpierw S. C. (1), a następnie E. R..

(okoliczności niesporne; dowód: zeznania wnioskodawczyni K. T. (1) - k. 1823 - 1824, 2391 – 2393, rachunki – k. 164 – 185, zestawienie prac – k. 187 i 202, opinie kominiarskie – k. 180 i 181, projekt instalacji gazowej – k. 188, decyzja – k. 204, wniosek – k. 205)

S. C. (1) zmarła w dniu 26 lipca 2004 r. Do czasu swojej śmierci zajmowała parter i piwnice w budynku przy ul. (...) w W.. Po niej tą część nieruchomości wspólnej w październiku 2008 r. zajął K. R..

(okoliczności niesporne; dowód: odpis skrócony aktu zgonu - k. 889, zeznania uczestnika postępowania – k. 2393 - 2395)

Obecnie współwłaścicielami budynku przy ul. (...) w W. o powierzchni 612 m<sup>3</sup>, posadowionego na działce oznaczonej numerem (...) z obrębem 1 – 05 – 32 oraz współużytkownikami wieczystymi tejże działki, dla której to działki Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), są K. T. (1) - w udziale 75/160 oraz K. R. - w udziale 85/160. Wnioskodawczyni zajmuje lokal nr (...) położony na I piętrze budynku oraz strych, natomiast uczestnik postępowania zamieszkuje w lokalu nr (...) znajdującym się na parterze budynku, wraz z piwnicami, pomieszczeniem pod werandą i garażem. Oba mieszkania są samodzielne,

co zostało potwierdzone zaświadczeniami o samodzielności lokali wydanymi przez Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Gminy W. – Centrum D. M. w lipcu 1996 r.

(okoliczności bezsporne; dowód: odpis z aktualnej księgi wieczystej - k. 995 - 1001, zaświadczenia o samodzielności lokali - k. 203, 236, 237, zeznania wnioskodawczyni K. T. (1) - k. 1823 - 1824, 2391 - 2393, zeznania uczestnika postępowania K. R. - k. 1824 - 1825, 2393 - 2395)

Wnioskodawczyni i uczestnik pozostają ze sobą w głębokim konflikcie, czego ostatnim wyrazem było zdarzenie z maja 2015 r., kiedy to w garażu na wspólnej nieruchomości spadł na ziemię kabel doprowadzający energię elektryczną do mieszkania nr (...), w konsekwencji czego uczestnik odłączył wnioskodawczyni prąd. Pomiędzy stronami doszło do ostrej wymiany zdań, na miejsce wezwana została Policja oraz elektryk. Interwencje Policji w związku z konfliktem stron miały miejsce już wcześniej.

(dowód: zeznania wnioskodawczyni K. T. (1) - k. 1823 - 1824, 2391 - 2393, zeznania uczestnika postępowania K. R. - k. 1824 - 1825, 2393 - 2395)

Lokal nr (...) zajmowany przez uczestnika postępowania K. R. ma wartość 475.297 zł, jego powierzchnia wynosi 45,67 m<sup>2</sup>. Położony jest na parterze (I kondygnacji) budynku przy ul. (...) w W. i złożony jest z następujących pomieszczeń: przedpokoju, kuchni, łazienki, wc oraz 2 pokoi. Pomieszczenia przynależne do tego lokalu stanowią: garaż, piwnica, weranda oraz pomieszczenia pod werandą o łącznej powierzchni 87,52 m<sup>2</sup>.

Lokal nr (...) zajmowany przez K. T. (1) o wartości 560.849 zł ma powierzchnię 55,51 m<sup>2</sup>. Położony jest na I piętrze (II kondygnacji) budynku i złożony jest z następujących pomieszczeń: przedpokoju, kuchni, łazienki z wc, 2 pokoi i klatki schodowej, do tegoż lokalu przynależy strych wraz z wejściem na strych - o łącznej powierzchni 32,41 m.

(okoliczności niesporne; dowód: opinia biegłego A. Z. - k. 1599 - 1560, wspólna opinia biegłych W. B. i A. (...) - k. 1253 - 1268, uzupełniająca opinia biegłej W. B. - k. 1509 - 1512, opinia biegłego J. P. (1) wraz z opiniami uzupełniającymi - k. 2178 - 2197, 2248 - 2249, 2259 - 2261, 2327-2330, zeznania wnioskodawczyni K. T. (1) - k. 1823 - 1824, 2391 - 2393, zeznania uczestnika postępowania K. R. - k. 1824 - 1825, 2393 - 2395)

Postanowieniem z dnia 21 maja 1999 r. wydanym w sprawie I Ns 1653/98 tut. Sąd upoważnił K. T. (1) do przeprowadzenia remontu dachu stanowiącego współwłasność stron budynku przy ul. (...) w W., polegającego na wymianie pokrycia dachu poprzez zebranie dachówki i pokrycia z papy a następnie ponowne pokrycie dachu papą i ułożenie nowych dachówek ceramicznych, wymianę zużytych elementów drewnianych konstrukcji dachowej, wymianę desek tzw. podsufitek pod okapem dachu, pełnej wymianie rynien, rur spustowych i obróbki blacharskiej. Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego W. z dnia 06 września 1999 r. zatwierdzającej projekt budowlany, K. T. (2) uzyskała pozwolenie na roboty budowlane polegające na remoncie dachu.

(dowód: postanowienie - k. 71 - 72 dołączonych akt sprawy I Ns 1653/98, pozwolenie - k. 576 - 577, zawiadomienie - k. 578)

Od stycznia 1998 r., tj. od czasu, kiedy to K. R. stał się współużytkownikiem wieczystym gruntu oraz współwłaścicielem posadowionego na nim budynku w drodze umowy darowizny zawartej z E. R., wnioskodawczyni K. T. (1) poniosła nakłady na nieruchomość wspólną w łącznej wysokości 32.891,95 zł. Na kwotę tę złożyły się koszty poniesione przez nią przede wszystkim na przeprowadzony remont dachu w łącznej kwocie 28.104,55 zł (w tym koszt materiałów, wykonania, wynagrodzenie kierownika budowy) oraz 4.787,40 zł za pozostałe koszty (w tym koszt wymiany okien, silikonowania kominów, przeniesienia kabla i kuchni).

(dowód: faktury - k. 1857, 1858, 1859, 1904, 2320, 2321, 2395, 1960, z akt sprawy I C 1188/99 rachunki - k. 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41 - 43, 45, 46, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 60, 62-63, 64-65, 67-68, 70, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, dziennik budowy - k. 4 - 11)

K. R. poniósł nakłady na nieruchomości wspólną w łącznej kwocie 14.999,90 zł, w tym za wymianę okna balkonowego - 1.202 zł, za drzwi zewnętrzne - 699 zł, wymianę pieca - 9.600 zł oraz roboty budowlane - 3.498,90 zł

(dowód: faktury - k. 1832, 1833, 1834, 1886, zeznania uczestnika postępowania K. R. - k. 1824 - 1825, 2393 - 2395)

Powyższe ustalenia faktyczne zostały dokonane przez Sąd na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy i wymienionych powyżej, zeznań stron postępowania oraz opinii biegłych, omówionych poniżej. Jeżeli chodzi o dowody z dokumentów, to nie były one kwestionowane w zakresie ich autentyczności oraz treści przez żadną ze stron postępowania. Z kolei zeznania wnioskodawczyni oraz uczestnika postępowania Sąd uznał za wiarygodne w tym zakresie, w jakim znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

W toku niniejszego postępowania sporządzone zostały łącznie opinie (...) biegłych z zakresu architektury, geodezji oraz wyceny nieruchomości, wykonano również szkice nieruchomości wraz z projektowanymi podziałami. Jednakże tylko niektóre ze sporządzonych opinii okazały się przydatne do wydania rozstrzygnięcia.

W zakresie architektonicznego podziału budynku i wyodrębnienia lokali, Sąd poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o opinię biegłego J. F. (1) (k. 43 a, 93 v - 95, 98 - 107, 123 - 125 v). Biegły przedstawił projekt podziału budynku na dwa samodzielne lokale wraz z koniecznymi do wykonania pracami budowlanymi a przede wszystkim – biegły wskazał, że możliwe jest zniesienie współwłasności budynku poprzez podział na 2 samodzielne lokale. Ustalił też, że z uwagi na swoją wielkość i kształt, działka gruntu przy ul. (...) w W., na której posadowiony jest przedmiotowy budynek, nie kwalifikuje się do geodezyjnego podziału na dwie nieruchomości. Z kolei biegła W. B. w opinii sporządzonej wspólnie z biegłym A. P. oraz w opinii uzupełniającej (opinia wspólna – k. 1253 – 1268, opinia uzupełniająca opinia biegłej – k. 1509 – 1512) ustaliła powierzchnię obu lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych. Poczynione przez nią w tym przedmiocie ustalenia, podsumowane w opinii sporządzonej przez biegłego A. Z. (k. 1599 – 1600), wraz z ustaloną przez niego wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej po dokonaniu podziału, zostały uznane przez strony postępowania za dokonane prawidłowo i niesporne (protokół rozprawy - k. 2054 - 2056). Również Sąd nie miał wątpliwości co do prawidłowości dokonanych przez biegłą w tym zakresie pomiarów i ustaleń, stąd opinia biegłej wraz z opinią uzupełniająca a także – w tym zakresie opinia biegłego Z. - stały się podstawą ustaleń Sądu.

Sposób podziału działki przy ul. (...) w W. do korzystania Sąd ustalił w oparciu o opinię sporządzoną przez biegłego z zakresu geodezji J. P. (2) wraz z mapami ustalającymi sposób podziału w dwóch wariantach – zgodnie z żądaniem wnioskodawczyni oraz według wniosku uczestnika. Opinia ta, po jej uzupełnieniu, nie była przez strony kwestionowana, zaś Sąd dokonał wyboru jednego z dwóch przedstawionych na mapach przebiegów granic przy podziale quad usum.

Z kolei wartość całej nieruchomości, poszczególnych lokali po ich wyodrębnieniu oraz wartość udziałów przysługujących stronom w dwóch wariantach (w zależności od uznania pomieszczenia pod werandą jako przynależnego do lokalu nr (...)), a więc zgodnie z wydanymi postanowieniami, Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości J. P. (1), tj. w oparciu o opinię główną, pisemne opinie uzupełniające oraz opinię ustną złożoną na rozprawie w dniu 15 maja 2015 r. (k. 2178 - 2197, 2248 - 2249, 2259 - 2261, 2327 - 2330). Wnioski postawione w tych opiniach biegłego były z kolei kwestionowane przez strony postępowania, w szczególności przez wnioskodawczynię, jednakże w tym zakresie podnoszona przez nią argumentacja nie znajdowała, zdaniem Sądu, merytorycznego uzasadnienia a jedynie stanowiła polemikę z ustaleniami biegłego. W ocenie Sądu opinie tego biegłego są spójne, zostały sporządzone zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz zawierają pełne, kompleksowe i wyczerpujące ustosunkowanie się do zagadnienia określonego w postanowieniu dowodowym, są również w sposób prawidłowy umotywowane. Natomiast wnioskodawczyni wchodzi w kompetencje biegłego wprost zaprzeczając jego wnioskowi i pozwala sobie, bez specjalistycznej wiedzy z zakresu wyceny nieruchomości, na kwestionowanie poczynionych przez niego ustaleń tylko z tego względu, że są niezgodne z jej oczekiwaniami, nie rozróżnia również metodologii pracy biegłego i sposobu dochodzenia przez niego do wniosków opinii, od poczynionych ustaleń. Takie jej zarzuty wobec opinii biegłego P., przy braku merytorycznych argumentów oraz niewykazaniu wprost błędów w jego wyliczeniach, nie mogły zostać uwzględnione przez Sąd. Z tego też względu

Sąd oddalił wnioski wnioskodawczyni zgłoszone na rozprawie w dniu 15 maja 2015 r. i dotyczące dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego J. P. (1), w tym podtrzymane przez nią na tejże rozprawie wnioski zawarte w piśmie procesowym z dnia 23 stycznia 2015 r. włącznie z wnioskiem o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, jak również wnioski zawarte w piśmie wnioskodawczyni z dnia 14 sierpnia 2015 r. (k. 2367) oraz wniosek zgłoszony przez pełnomocnika uczestnika na rozprawie dnia 09 września 2015 r. (k. 2391) – jako, że, wedle stanowiska Sądu orzekającego w sprawie, opinia biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości J. P. (1) wraz z opiniami uzupełniającymi, stanowi w pełni wiarygodny i przydatny materiał dowodowy. Z kolei niezadowolenie strony z wniosków postawionych w opinii nie jest przesłanką do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

Na rozprawie w dniu 09 września 2015 r. Sąd oddalił również zgłoszone przez wnioskodawczynię wnioski: o skierowanie opinii biegłych (...) do oceny przez Federację Stowarzyszeń (...) w zakresie ustalenia wartości nieruchomości – wniosek ten był bowiem zbędny do wydania rozstrzygnięcia skoro wartość nieruchomości i nowowyodrębnianych lokali nie została ustalona na podstawie tejże opinii, ale w oparciu o opinie biegłego J. P. (1). Oddaleniu podlegał także zgłoszony w piśmie ówczesnego pełnomocnika wnioskodawczyni z dnia 21 lipca 2015 r. (k. 2350 – 2350 verte) wniosek o sporządzenie rzutów kondygnacji budynku z zaznaczonymi lokalami i pomieszczeniami do nich przynależnymi – jako, że wymóg wskazany w dyspozycji art. 2 ust. 5 ustawy o własności lokali dotyczy aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność, nie zaś orzeczenia sądu rozstrzygającego w tym przedmiocie, a obowiązek ten służyć ma szczegółowemu określeniu wielkości i położenia poszczególnych lokali. Natomiast w niniejszej sprawie te wartości nie są przedmiotem sporu, a co więcej – wydane zostały przez właściwy organ zaświadczenia o samodzielności lokali nr (...), nie ma więc potrzeby sporządzania dodatkowych rzutów kondygnacji. Ponadto szczegółowe rysunki techniczne sporządził biegły z zakresu architektury J. F. (1), i na ich podstawie nastąpiło faktyczne wyodrębnienie obu lokali mieszkalnych.

Pozostałe opinie sporządzone przez biegłych w toku niniejszego postępowania należało uznać za nieprzydatne dla ustalenia okoliczności faktycznych. Opinie biegłych z zakresu geodezji sporządzone na okoliczność ustalenia wielkości poszczególnych lokali i pomieszczeń wchodzących w ich skład ustalały powierzchnie te nieprawidłowo, mnożąc przy tym wątpliwości co do normy, jaka powinna zostać zastosowana do tychże wyliczeń. Natomiast wcześniejsze (niż opinia biegłego P.) opinie w przedmiocie ustalenia wartości całego budynku i poszczególnych lokali straciły na aktualności oraz zostały sporządzone w oparciu o niepełną, zdaniem tut. Sądu, tezę dowodową, nie mogły więc stanowić podstawy poczynionych ustaleń faktycznych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

I.

Niniejsza sprawa dotyczyła wywiezionego przez wnioskodawczynię K. T. (1) żądania zniesienia współwłasności stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość budynku przy ul. (...) w W., posadowionego na działce nr (...) z obrębem 1 – 05 – 32, o powierzchni 612 m<sup>3</sup>, wraz z prawem współużytkowania wieczystego gruntu znajdującego się pod budynkiem. Podstawę żądania wnioskodawczyni stanowiła dyspozycja art. 210 k.c., zgodnie z którym to przepisem każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Z kolei według treści art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Przy czym podział nieruchomości polegający na podziale fizycznym polegać może również na wyodrębnieniu własności lokali, tzw. nieruchomości lokalowych (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 czerwca 2012 r., II CSK 582/11). Do takiego wniosku wnioskodawczyni o zniesienie współwłasności poprzez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych przyłączył się również uczestnik postępowania K. R.. Z kolei treść art. 622 § 2 k.p.c. wskazuje, iż 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.

Zdaniem Sądu w okolicznościach przedmiotowej sprawy niewątpliwie dokonanie zniesienia współwłasności na zgodny wniosek obu stron, tj. poprzez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku stanowiącym ich współwłasność nie było sprzeczne z prawem – biegły z zakresu architektury orzekł, że jest to możliwe mając na względzie przepisy budowlane, a także z zasadami współżycia społecznego, ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy wspólnej – budynku służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludzi, nie skutkuje również istotną zmianą przedmiotu współwłasności lub znacznym zmniejszeniem jej wartości oraz nie narusza w żaden sposób interesu żadnego ze współwłaścicieli. Nie występują więc negatywne przesłanki celowościowe określone w przywołanych przepisach. Mając to na uwadze powyższe, Sąd przyjął, iż dopuszczalne jest dokonanie podziału fizycznego nieruchomości budynkowej poprzez ustanowienie w niej odrębnej własności lokali – zgodnie z wnioskiem stron.

Obie strony postępowania zgodnie wniosły o wyodrębnienie lokali w ten sposób, że lokal nr (...), położony na parterze budynku, wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnic, werandy i garażu, należy przyznać na własność uczestnikowi K. R., natomiast lokal nr (...) znajdujący się na I piętrze budynku, wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci strychu wraz z wejściem na strych - winien zostać przyznany wnioskodawczyni K. T. (1). De facto sporna w zakresie wyodrębnienia i przyznania obu lokali była jedynie kwestia przyznania pomieszczenia pod werandą, w pozostałym zakresie strony prezentowały zgodnie stanowiska. Podkreślić tutaj należy, że w obu lokalach od wielu lat zamieszkują strony wraz ze swoimi rodzinami, i oba lokale mieszkalne zostały faktycznie wyodrębnione wiele lat temu, są lokalami samodzielnymi, z oddzielnymi instalacjami, w tym m.in. elektryczną, gazową, grzewczą, kanalizacyjną, i posiadają osobne wejścia do budynku. To faktyczne wydzielenie dwóch lokali zostało przeprowadzone w przeważającym zakresie przez wnioskodawczynię K. T. (1), która w swoich działaniach opierała się na wnioskach pierwszej opinii sporządzonej w niniejszej sprawie przez biegłego architekta J. F. (1), który stwierdził, że budynek w ogóle kwalifikuje się do podziału na 2 samodzielne lokale oraz przedstawił projekt takiego podziału. Z kolei to, jakie pomieszczenia wchodzi w skład poszczególnych lokali, Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego A. Z. (k. 1599 - 1600), który sporządził zestawienie wszystkich pomieszczeń w budynku przy ul. (...) w W. wraz z ich powierzchnią ustaloną w oparciu o opinię biegłych (...) – co zostało zgodnie przyjęte również przez strony, a nadto wyliczył wielkości udziałów przypadających wnioskodawczyni i uczestnikowi w nieruchomości wspólnej. Z opinii tej wynika, że lokal nr (...) położony na parterze (I kondygnacji) budynku ma powierzchnię 45,67 m<sup>2</sup> i jest złożony z przedpokoju, kuchni, łazienki, wc i 2 pokoi. Natomiast lokal nr (...) położony jest na I piętrze (II kondygnacji) budynku i składa się z przedpokoju, kuchni, łazienki z wc, 2 pokoi i klatki schodowej - o łącznej powierzchni 55,51 m<sup>2</sup>. Z kolei pomieszczenia przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali, stanowią: w stosunku do lokalu nr (...) - garaż, piwnica, weranda i pomieszczenie pod werandą – o łącznej powierzchni 87,52 m<sup>2</sup>, natomiast w stosunku do lokalu nr (...) - strych wraz z wejściem na strych o łącznej powierzchni 32,41 m<sup>2</sup>. O tym jakie pomieszczenia wchodzi w skład lokali, a jakie stanowią pomieszczenia do nich przynależne, Sąd rozstrzygnął w prawomocnym, niezaskarżonym przez żadną ze stron postanowieniu z dnia 18 marca 2014 r. (k. 2126 – 2127), gdzie dokonano wykładni postanowień dowodowych z dnia 25 listopada 2013 r. i z dnia 20 grudnia 2013 r. Należy tu wyjaśnić, że oceny stanu nieruchomości oraz wchodzących w jej skład pomieszczeń i pomieszczeń przynależnych dokonuje się na datę zniesienia współwłasności. Skoro więc, zgodnie z dyspozycją art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi – to w takiej definicji nie mieściła się weranda, która obecnie nie posiada ścian, a więc mogła zostać uznana jedynie za część składową lokalu nr (...) o charakterze pomieszczenia przynależnego w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy, czego uczestnik postępowania nie kwestionował.

Zgodnie z treścią art. 3 przywołanej ustawy o własności lokali, w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (ust. 1). Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust. 2). Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (ust. 3 zd. 1). Na tej podstawie, jak również w oparciu o wyliczenia wielkości

poszczególnych udziałów w nieruchomości wspólnej, dokonane w opinii sporządzonej przez biegłego A. Z., Sąd ustalił wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej tj. w prawie współużytkowania wieczystego gruntu znajdującego się pod budynkiem oraz w nieruchomości wspólnej stanowiącej część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, związane z prawem własności wyodrębnionych lokali na: (...) – dla lokalu nr (...) – dla lokalu nr (...). Podkreślić należy, że wyliczenia te strony uznały za bezsporne.

Z kolej wartość obu lokali i całej nieruchomości wspólnej, jak też udziałów przysługujących stronom, Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego z zakresu budownictwa i (...). Na początek należy wyjaśnić, że sposób wyliczenia wartości całej nieruchomości budynkowej jako suma wartości obu wyodrębnionych lokali, został zaproponowany w ustnej uzupełniającej opinii złożonej przez biegłego A. Z. na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2012 r. (k. 1776), i Sąd uznał sposób ten za najbardziej trafny. Z zasad wiedzy ogólnej i doświadczenia życiowego wynika bowiem, że wartość nieruchomości budynkowej wyliczana samodzielnie będzie niższa od sumy wartości dwóch wyodrębnionych, samodzielnych lokali - niemożliwe byłoby więc prawidłowe ustalenie wartości faktycznie posiadanych udziałów stron w nieruchomości wspólnej oraz należnych spłat – skoro wartości lokali i całej nieruchomości byłyby różne. Stąd należało przyjąć taką metodologię wyceny, gdzie wartość nieruchomości budynkowej podlegającej podziałowi oraz wartość obu faktycznie wyodrębnionych na dzień dzisiejszy lokali będzie tożsama, o czym przesądził Sąd w wydanym postanowieniu dowodowym (k. 2057).

W sporządzonych przez siebie opiniach, zgodnie z postanowieniem Sądu, biegły przedstawił 2 warianty ustalenia wartości obu lokali - przy uwzględnieniu powierzchni pomieszczenia pod tarasem jako przynależnej do danego lokalu, i wariant bez tego pomieszczenia. Przy pierwszym wariantcie (z pomieszczeniem pod tarasem jako pomieszczeniem przynależnym; opinia uzupełniająca – k. 2259 - 2261) wartość lokalu nr (...) wyniosła 475.297 zł, zaś w drugim wariantcie - 469.943 zł. Z kolei wartość lokalu nr (...) biegły ustalił na kwotę 560.849 zł – w wariantcie bez pomieszczenia pod tarasem jako pomieszczenia przynależnego, natomiast w alternatywnym wariantcie – na kwotę 567.375 zł. Wartość całej nieruchomości budynkowej – przy założeniu, że pomieszczenie pod tarasem przynależność będzie do lokalu nr (...) – biegły ustalił na sumę 1.036.146 zł, udział uczestnika postępowania w nieruchomości wspólnej wynoszący 85/160 – na 550.453, zaś udział wnioskodawczyni, tj. 75/160 – na 485.693 zł. O czym już wcześniej wspomniano, Sąd uznał ustalenia opinii biegłego J. P. (1) (tj. opinii głównej, pisemnych opinii uzupełniających oraz ustanej opinii uzupełniającej) za najbardziej aktualne, zaś opinie te za sporządzone w sposób prawidłowy i spójny, stanowiące wiarygodny materiał dowodowy. Jeśli chodzi o różnice wartości lokali i budynku w obu wariantach, to biegły na rozprawie w dniu 15 maja 2015 r. wyjaśnił, że lokalizacja pomieszczenia pod werandą w większym stopniu podwyższa wartość lokalu nr (...) niż lokalu nr (...) – i stąd wynika różnica w wartościach w obu wariantach. Biegły wyjaśnił wówczas również z jakich przyczyn zmienił w opinii uzupełniającej (k. 2259 – 2261) stanowisko w przedmiocie wartości lokali i budynku w stosunku do pierwszej opinii pisemnej.

Po dokonaniu powyższych ustaleń, przy braku przeszkód do dokonania fizycznego podziału nieruchomości budynkowej na dwa odrębne lokale mieszkalne, Sąd orzekł jak w pkt. 1 wydanego postanowienia.

Jak już wspomniano, jeśli chodzi o sam sposób dokonania podziału, sporna okazała się jedynie kwestia przynależności pomieszczenia pod werandą – do lokalu nr (...). Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy Sąd uznał za zasadne przyznać wspomniane pomieszczenie właścicielowi lokalu nr (...) – jako pomieszczenie przynależne do tego lokalu. Na taką decyzję Sądu wpływ miała argumentacja przedstawiona przez uczestnika postępowania a dotycząca istniejącego obecnie przeznaczenia tego pomieszczenia. Sąd miał na uwadze, że powierzchnia lokalu nr (...) to jedynie 45,67 m<sup>2</sup>, zaś pomieszczenie pod werandą służy uczestnikowi do przechowywania rzeczy, w tym żywności i ubrań. Co prawda podobny argument podniosła też wnioskodawczyni wskazując, że nie ma miejsca na przechowywanie urządzeń ogrodowych, np. kosiarki czy innych narzędzi, przedmioty te nie muszą być jednak przechowywane w domu. Nic nie stoi na przeszkodzie aby wnioskodawczyni postawiła na działce np. niewielki budynek typu szopa, składzik, itp., z przeznaczeniem na sprzęt ogrodniczy. Takiej możliwości nie ma natomiast uczestnik, który nie może w ogrodzie trzymać odzieży czy żywności. Istotniejsza okazała się jednak, w ocenie Sądu, inna kwestia. Od wielu lat wnioskodawczyni i uczestnik postępowania pozostają w głębokim konflikcie, co wynika z akt sprawy oraz z zeznań złożonych przez strony na rozprawie w dniu 09 września 2015 r. Konflikt ten skutkowałam m.in. interwencjami Policji.



Strony nie utrzymują ze sobą żadnych relacji. W tej sytuacji przyznanie wnioskodawczyni pomieszczenia pod werandą mogłoby doprowadzić do dalszej eskalacji konfliktu stron, bowiem pomieszczenie to graniczy bezpośrednio z góry i z boku z lokalem uczestnika. Tymczasem sama wnioskodawczyni wielokrotnie w pismach i na ostatniej rozprawie podkreślała, że chce się całkowicie oddzielić od uczestnika, chce zakończyć wszelkie z nim relacje i, jak wyjaśniała, „mieć spokój”. W tej sytuacji, w ocenie Sądu, jak najmniej punktów stycznych, granicznych między stronami może korzystanie wpłynąć na stopniowe wygasanie konfliktu pomiędzy nimi i bezkonfliktowe korzystanie przez nich z nieruchomości. Z tych też względów pomieszczenie pod werandą należało przyznać uczestnikowi.

## II.

Zgodnie z dyspozycją art. 212 § 1 zd. 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Sformułowanie przepisu o możliwości wyrównania dopłat jest mylące, gdyż sugeruje dyskrecjonalność sądu w tym względzie. Powszechnie przyjmuje się natomiast, że żądanie dopłaty jest uprawnieniem współwłaściciela, którego interes nie znajduje w pełni zaspokojenia w wartości otrzymanego wskutek podziału przedmiotu, i o ile nie zrzeknie się on prawa do żądania dopłat ich zasądzenie jest obligatoryjne (por. E. Gniewek, Komentarz do art. 212 k.c., [w:] Tegoż, Komentarz do kodeksu cywilnego, system informacji prawnej LEX). Żądanie zasądzenia dopłat z tytułu wyrównania wartości udziałów należy uznać za uzasadnione, albowiem wartość przypadającego uczestnikowi lokalu jest nieadekwatna do wartości udziału przysługującego mu w prawie własności nieruchomości budynkowej.

W oparciu o opinię biegłego J. P. (1), po dokonanej przez niego korekcie obliczeń (k. 2260) i przy przyjęciu wariantu podziału z przyznaniem pomieszczenia pod werandą właścicielowi lokalu nr (...), różnica pomiędzy wartością udziału uczestnika postępowania K. R. a wartością przyznanego mu lokalu wyniosła 75.156 zł na niekorzyść uczestnika. Niespornie udział przypadający wnioskodawczyni K. T. (1) wynosi 75/160, zaś jego wartość - 485.693 zł, natomiast ustalona przez biegłego wartość lokalu nr (...) w tym wariantcie wynosi 560.849 zł. Z kolei udział przypadający K. R. wynosi 85/160 o wartości 550.453, natomiast wartość lokalu nr (...) wynosi 475.297 zł. Po odjęciu od wartości lokalu wnioskodawczyni wartości służącego jej udziału powstaje różnica w kwocie 75.156 zł, którą należało zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania tytułem spłaty, w terminie 12 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w przedmiotowej sprawie wraz z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po upływie powyższego terminu do dnia zapłaty – o czym orzeczono na podstawie art. 212 § 3 k.c. Ustalając roczny termin spłaty Sąd miał na uwadze znaczną wysokość należnej do zapłaty z tego tytułu sumy, tj. ponad 75.000 zł oraz sytuację finansową K. T. (1), która, jak zeznała na rozprawie w dniu 09 września 2015 r., nie ma żadnych dochodów ani oszczędności i utrzymuje się wraz z mężem z jego emerytury w wysokości 1.300 zł. Z drugiej strony brak było podstaw do ustalenia terminu spłaty dłuższego niż 12 miesięcy skoro wnioskodawczyni nie składała w tym zakresie żadnego wniosku. Jednocześnie wskazać należy, że postępowanie w niniejszej sprawie trwało 22 lata a mając świadomość posiadania mniejszego niż uczestnik udziału w nieruchomości i jednocześnie większego (i, co logiczne, więcej wartego) lokalu, wnioskodawczyni winna była przewidzieć konieczność dopłaty na rzecz uczestnika i poczynić na tą okoliczność przygotowania finansowe. Sąd orzeczono jak w pkt 2 postanowienia.

## III.

Odnosząc się do zgodnego co do zasady wniosku stron o dokonanie podziału działki do korzystania, Sąd poczynił następujące ustalenia.

Bezspornym było, że z uwagi na wielkość działki przy ul. (...) w W., do której służy stronom prawo wieczystego użytkowania, nie można było dokonać jej podziału na 2 działki budowlane, zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, na co zgodnie wskazywali biegły J. F. i biegły W. K.. Strony nie kwestionowały tej okoliczności. W tej sytuacji należało się przychylić do stanowiska stron i dokonać podziału nieruchomości do korzystania. W ramach podziału quad usum współwłaściciele niejako odstępują od zasady, że każdemu przysługuje prawo do władania całością nieruchomości (art. 206 k.c.) na rzecz wydzielenia konkretnych fizycznych części mienia wspólnego do wyłącznego korzystania. Podział ten jest zarazem tytułem do władania w stosunkach

między współwłaścicielami konkretnymi częściami przedmiotu współwłasności. Podział taki stanowi zatem czynność określającą sposób korzystania z rzeczy wspólnej, w rozumieniu art. 221 k.c., i wiąże nie tylko współwłaścicieli zawierających umowę, ale również nabywcę udziału jeśli o nim wiedział lub powinien był wiedzieć. Przy dokonywaniu podziału rzeczy do korzystania nie ma znaczenia wielkość udziałów bowiem podział taki nie jest zniesieniem współwłasności i nie zmienia stosunków własnościowych, a wywołuje jedynie skutki prawne w sferze obligacyjnej. Ponadto przewidziany w umowie lub w orzeczeniu sądu sposób korzystania z rzeczy wspólnej nie jest definitywny, gdyż może on ulec zmianie w drodze umowy na skutek porozumienia współwłaścicieli bądź też na mocy orzeczenia sądowego, wydanego na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną, jeśli wystąpią nowe istotne przesłanki uzasadniające taką zmianę (m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 1973 r., III CRN 188/73).

W niniejszej sprawie strony zaproponowały dwa sposoby podziału działki do korzystania. Wnioskodawczyni optowała za ustaleniem granicy biegnącej po skosie, zaś uczestnik – za przyjęciem granicy biegnącej po prostej wzdłuż działki. Oba warianty projektowanego podziału działki do korzystania zostały przedstawione w opinii sporządzonej przez biegłego J. P. (2) (k. 2062 - 2065). W pierwszym wariantcie biegły wydzielił działki projektowane: 253/2 o powierzchni 0,0096 ha - grunt pod budynkiem do wspólnego użytkowania, 253/1 o powierzchni 0,0033 ha - jako działka przynależna do lokalu nr 1, 253/3 o powierzchni 0,0137 ha – jako działka przynależna do lokalu nr (...) oraz działka nr (...) o powierzchni 0,0144 ha jako działka przynależna do lokalu nr (...) (mapa k. 2064). W drugim wariantcie biegły wydzielił działki projektowane w następujący sposób: działka nr (...) o powierzchni 0,0096 ha - grunt pod budynkiem do wspólnego użytkowania, nr 253/1 o powierzchni 0,0033 ha - jako działka przynależna do lokalu nr (...) (działka od strony frontowej budynku przed garażem), nr 253/3 o powierzchni 0,0156 ha jako działka przynależna do lokalu nr (...) (z tyłu budynku) oraz nr 253/4 o powierzchni 0,125 ha jako działka przynależna do lokalu nr (...) (mapa – k. 2065). Z zeznań wnioskodawczyni wynikało, że wariant przez nią zaproponowany (pierwszy) nie wiązał się z zamiarem wykorzystania działki w określony sposób, K. T. (1) zamierza bowiem wydzieloną dla niej część nieruchomości jedynie ogrodzić płotem. Jej zamiarem było dokonanie podziału działki do korzystania zgodnie z wielkością udziałów. Z kolei ze stanowiska uczestnika, które tutaj Sąd podzielił, wynikało, że wobec zamiaru wnioskodawczyni postawienia płotu rozdzielającego nieruchomości, to z estetycznego jak i praktycznego punktu widzenia lepiej będzie dokonać podziału działki według prostej granicy. W ocenie Sądu z braku innych racjonalnych argumentów wnioskodawczyni, a także mając na uwadze niewielki metraż działki i zamiar podzielenia jej przez wnioskodawczynię płotem, przyjęcie wariantu zaproponowanego przez uczestnika, będzie najbardziej racjonalne. Trzeba tu bowiem podkreślić, co już wcześniej wspomniano, że przy podziale nieruchomości quad usum nie ma znaczenia wielkość udziałów w nieruchomości bowiem podział ten nie zmienia stosunków własnościowych.

Z uwagi na powyższe Sąd dokonał podziału do korzystania pozostałego (po wydzieleniu części pod budynkiem jako pozostałego we współużytkowaniu wieczystym) prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. (...) w W., stanowiącego działkę nr (...) z obrębem 1 – 05 – 32, w ten sposób, że przyznał do wyłącznego korzystania K. R. jako właścicielowi lokalu nr (...) część gruntu oznaczoną na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. P. (2) jako działka nr (...) o powierzchni 0,0033 ha oraz jako działka nr (...) o powierzchni 0,0156 ha oraz przyznał do wyłącznego korzystania K. T. (1) jako właścicielowi lokalu nr (...) część gruntu oznaczoną na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. P. (2) jako działka nr (...) o powierzchni 0,125 ha.

IV, V, VI i VII.

Według treści art. 618 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Zgodnie zaś z art. 207 k.c. 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. Wskazany przepis reguluje uprawnienia współwłaścicieli do udziału w pożytkach i innych przychodach z rzeczy wspólnej oraz określa sposób podziału ciężarów i wydatków związanych z rzeczą wspólną. Przepis ten nie jest adekwatny do oceny roszczeń powstałych między współwłaścicielami na tle korzystania z jednego ze współwłaścicieli z rzeczy wspólnej w zakresie przekraczającym jego udział w tym przedmiocie (por. postanowienie Sądu Najwyższego

z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CSK 191/10). Korzyści osiągnięte przez współwłaściciela z tego tytułu nie należą bowiem ani do pożytków ani do przychodów, które przynosi rzecz wspólna.

Przenosząc powyższe w realia niniejszej sprawy wskazać należy, że żądania zgłoszone przez strony co do rozliczenia nakładów poniesionych na wspólną nieruchomość budynkową należało uznać co do zasady za usprawiedliwione. Wbrew stanowisku uczestnika postępowania nie było bowiem podstaw do powstania wątpliwości, że zgłaszane nakłady zostały nie poniesione na rzecz wspólną – wnioskodawczyni potwierdziła w składanych zeznaniach, że wszystkie zgłaszane wydatki poniosła na wspólną nieruchomość zaś uczestnik nie udowodnił, aby było inaczej. Finalnie wydatki te nie były kwestionowane przy tym co do wysokości – w kwotach wynikających z przedstawionych rachunków. W takim też zakresie zostały uwzględnione przez Sąd. Jednocześnie oddaleniu podlegały żądania obu stron rozliczenia nakładów i wydatków, które nie były udowodnione rachunkami – jako nieudowodnione co do zasady i wysokości. Wyjątkiem od tej zasady był wniosek K. T. (1) o zwrot kosztów wynagrodzenia kierownika budowy przy pracach naprawczych dachu oraz o zwrot kosztów poniesionych przez wnioskodawczynię na adaptację lokali – o czym będzie mowa poniżej.

Odnosząc się do stanowiska wnioskodawczyni domagającej się oddalenia wniosku uczestnika o rozliczenie wydatków i nakładów Sąd doszedł do przekonania, że nie można podzielić jej stanowiska, iż wydatki te były poniesione na odrębny lokal a więc nie podlegają rozliczeniu. Podkreślić należy, że do daty zniesienia współwłasności wszystkie tego typu, co zgłoszone przez uczestnika nakłady (tj. m.in. na wymianę okien, drzwi czy pieca grzewczego w lokalu, na prace budowlane) są ponoszone na nieruchomość wspólną a nie na lokale, bowiem w dacie poniesienia wydatków samodzielne lokale w sensie prawnym nie istniały i zostały wyodrębnione dopiero postanowieniem kończącym niniejsze postępowanie. Znajdzie tu zatem zastosowanie zasada wynikająca z art. 207 k.c., która – co także należy podkreślić – jest korzystna również dla wnioskodawczyni. Z zasady tej wynika, że im więcej wydatków poniesienie uczestnik na lokal (wyodrębniony faktycznie), tym jego wartość jest większa, a jednocześnie mniejsza jest różnica wartości pomiędzy jego lokalem i lokalem wnioskodawczyni, a więc tym mniejsza jest suma, którą wnioskodawczyni będzie zobowiązana dopłacić z tytułu różnicy wartości.

Dokonując zaś oceny stanowiska uczestnika w zakresie żądania wnioskodawczyni rozliczenia poniesionych przez nią nakładów stwierdzić należy, że nie ma on racji twierdząc, że remont dachu nie był uzasadniony i nie on powinien zostać obciążony obowiązkiem zwrotu kosztów z tego tytułu. Przeciwnie w sprawie I Ns 1653/98 prowadzonej przed tut. Sądem wnioskodawczyni uzyskała upoważnienie do dokonania remontu dachu polegającego na m.in. pokryciu dachu, wymianie zużytych elementów drewnianej konstrukcji dachowej, pełnej wymianie rynien, rur spustowych i obróbki blacharskiej, zaś K. R. brał udział we wspomnianym postępowaniu i nie składał apelacji do wydanego orzeczenia. Następnie wnioskodawczyni uzyskała decyzję administracyjną zatwierdzającą projekt remontu dachu budynku przy ul. (...) w W. oraz pozwolenie na przeprowadzenie robót budowlanych. W tej sytuacji nie ma podstaw do kwestionowania zasadności przeprowadzenia przez nią tegoż remontu. Ponadto wskazać należy, że w okresie przeprowadzania wspomnianego remontu dachu (od połowy 1998 r.) uczestnik K. R. był współwłaścicielem przedmiotowego budynku przy ul. (...), a zatem na podstawie art. 207 k.c. powinien partycypować w jego kosztach. Jednocześnie, wbrew stanowisku uczestnika, obowiązek ten nie spoczywał, zamiast na nim - na S. C. (1). W akcie notarialnym z dnia 09 lipca 1997 r. Rep A Nr 8589/97, w którym zbyła ona swój udział w nieruchomości na rzecz E. R. wraz z ustanowieniem dożywotniego prawa korzystania z nieruchomości, S. C. (1) zobowiązała się do ponoszenia jedynie kosztów eksploatacji takich jak zapłata rachunków, nie zaś do partycypacji w kosztach remontów. A nawet jeśli podzielić stanowisko uczestnika postępowania i przyjąć, że S. C. (1) podjęła się zobowiązania pełnego utrzymania nieruchomości, to wówczas jej zobowiązanie miałoby charakter umowy z właścicielem nieruchomości o zwolnienie go z obowiązku świadczenia - w rozumieniu art. 392 k.c. Oznacza to jedynie, że uczestnik mógłby domagać się od niej zapłaty sumy uiszczonej tytułem zwrotu nakładów tytułem odpowiedzialności regresowej, nie zaś – aby był zwolniony z obowiązku zapłaty wobec drugiego współwłaściciela na zasadach przewidzianych w treści art. 207 k.c. Nie zmieniłoby to bowiem w żaden sposób jego relacji ze współwłaścicielką K. T. (1) bowiem nie sposób przyjąć, aby ona miała kierować swoje roszczenia nie do uczestnika – ale do S. C. (1), nie mając wiedzy o łączących ją z uczestnikiem postępowania wzajemnych relacjach co do ponoszenia kosztów utrzymania rzeczy wspólnej.

Na nakłady, których rozliczenia w przedmiotowym postępowaniu domagała się wnioskodawczyni, złożyły się: 1. wydatki poniesione na wyodrębnienie dwóch lokali w budynku – 28.942,61 zł, 2. wydatki na remont dachu - 29.844,55 zł oraz 3. pozostałe nakłady zgłoszone później.

Jeśli chodzi o pierwszą grupę nakładów na rzecz wspólną poniesionych przez wnioskodawczynię, to zgłosiła ona do rozliczenia wydatki poniesione na wykonanie odrębnego wejścia do budynku prowadzącego do lokalu nr (...), wydzielenie klatki schodowej na piętro, rozdzielanie instalacji grzewczej i gazowej, wykonanie łazienki i przystosowanie jednego z pokoi na piętrze na kuchnię, itp. Zdaniem Sądu niewątpliwie wnioskodawczyni koszty te poniosła, jednakże uczestnik postępowania nie jest legitymowany biernie do zwrotu tychże wydatków na rzecz wnioskodawczyni w stosunku do jego udziału. Niespornie bowiem, co zresztą potwierdziła wnioskodawczyni w swoich zeznaniach, koszty te z tytułu wyodrębnienia dwóch lokali wnioskodawczyni poniosła w latach 1996 - 1997, kiedy współwłaścicielem budynku i współużytkownikiem wieczystym gruntu nie był uczestnik K. R., ale S. C. (1) a następnie E. R. - uczestnik stał się współwłaścicielem nieruchomości dopiero w styczniu 1998 r. Z kolei zgodnie z dyspozycją przywołanego już art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności Sąd rozlicza nakłady pomiędzy współwłaścicielami - nie można tu więc rozliczać nakładów i wydatków poniesionych na rzecz w okresie, kiedy uczestnik współwłaścicielem nie był. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że podstawę prawną rozliczeń z tytułu nakładów poniesionych przez współwłaścicieli na rzecz wspólną stanowi art. 207 k.c. Jeśli zaś chodzi o podmiot zobowiązany w sytuacji, gdy po dokonaniu nakładów nastąpiło zbycie udziału we współwłasności, to tutaj Sąd podziela pogląd, zgodnie z którym roszczenie o zwrot nakładów przysługuje współwłaścicielowi, który je poniósł, przeciwko osobom będącym współwłaścicielami w chwili dokonania nakładów. Takie stanowisko przedstawił Sąd Najwyższy w aktualnej uchwale z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06 (OSNC 2007, nr 3, poz. 38). W ocenie Sądu Najwyższego roszczeń powstających w sytuacjach unormowanych w art. 207 k.c. nie można uznać za wynikające z obligacji realnej, ponieważ do zobowiązań realnych, tak jak do praw rzeczowych, ma zastosowanie zasada numerus clausus i mogą być one powołane do życia tylko w wypadkach wyraźnie przewidzianych przez ustawę, nikt bowiem nie może być obciążony cudzym zobowiązaniem, jeżeli ustawa wyraźnie tak nie stanowi. Natomiast sformułowanie art. 207 k.c., że „współwłaściciele ponoszą wydatki” nie uzasadnia stwierdzenia, iż obowiązek zwrotu nakładów obciąża każdorazowego współwłaściciela, w tym nabywcę udziału, skoro o tej „każdoczesności” ustawodawca nie rozstrzygnął wprost w art. 207 k.c. ani w innych przepisach o współwłasności. Co wynika z treści przywołanej uchwały, a co należy podkreślić na gruncie niniejszej sprawy, nabywca udziału w rzeczy wspólnej nie tylko nie ma żadnego wpływu na decyzję w przedmiocie poniesienia wydatków na rzecz (jak było w przedmiotowej sprawie) lecz nabywając udział, niekiedy wiele lat po dokonaniu nakładu, może w ogóle nie wiedzieć o nakładzie ani o tym, że nie został rozliczony. Z kolei zbywca udziału z reguły określa jego cenę z uwzględnieniem wartości rzeczy wzbogaconej o dokonany nakład, a nabywca, uiszczając ją, płaci za rzeczywistą wartość udziału z nakładem i z reguły działa w przekonaniu, że płacąc tę cenę, realizuje wszystkie zobowiązania związane z nabyciem udziału we współwłasności. Obciążenie go obowiązkiem zwrotu innemu współwłaścicielowi jego wydatków na rzecz, o których nabywca udziału nie wiedział i na które nie miał wpływu, przy braku jednoznacznie określonego ustawowo obowiązku w tym zakresie, podważałoby pewność i bezpieczeństwo obrotu nieruchomości. Przy kilkakrotnym zbywaniu udziału obrona nabywców przed tymi roszczeniami byłaby znacznie utrudniona, albo nawet niemożliwa. Ponadto nie ma przy tym istotnych powodów, by kosztem interesów nabywcy udziału chronić w takich sytuacjach interesy współwłaściciela czyniącego nakłady, skoro z reguły mógł on i powinien dochodzić zwrotu nakładów od zbywcy, będącego współwłaścicielem w chwili ich dokonania. Brak także podstaw do przyjęcia, że roszczenie o zapłatę odpowiedniej części wydatków powstaje w innej chwili niż poniesienie tych wydatków. Skoro wydatki są dokonywane w związku z czynnościami zarządu rzeczą i z zachowaniem zasad zarządu rzeczą wspólną, brak powodów i argumentów, aby roszczenie o zapłatę odpowiedniej części wydatków przez współwłaściciela, który pierwotnie nie uczestniczył w ich poniesieniu, powstawało w innej chwili niż poniesienie wydatku przez innego współwłaściciela. O trafności takiego wnioskowania można pośrednio wnioskować z użytego w art. 207 in fine k.c. sformułowania „współwłaściciele ponoszą”. Użycie czasu teraźniejszego oraz stanowczej formy czasownika „ponoszą”, przemawia za uznaniem, że roszczenie o zapłatę części wydatków, odpowiedniej do wielkości udziału, powstaje z chwilą poniesienia wydatków związanych z rzeczą, wynikających z czynności dokonanej zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną.

W niniejszej sprawie zatem wnioskodawczyni, dochodząc zwrotu nakładów poniesionych na wydzielenie lokali w czasie gdy współwłaścicielkami nieruchomości były S. C. (1) i E. R., winna zwrócić się do tych osób (ew. do ich następców prawnych) w odrębnym postępowaniu. Na powyższą okoliczność wskazał także Sąd Okręgowy w Warszawie w wydanym w niniejszym postępowaniu postanowieniu z dnia 14 stycznia 2010 r. pod sygn. akt V Cz 130/10 (k. 1354). W postępowaniu o zniesienie współwłasności Sąd rozstrzyga zatem o całokształcie stosunków prawnych łączących obecnych współwłaścicieli. Jak wskazał w uzasadnieniu Sąd Okręgowy, sąd nie bada zmieniających się relacji właścicielskich i powstających w związku z nim roszczeń na wcześniejszych etapach trwającego postępowania.

Inaczej miała się sytuacja jeśli chodzi o poniesione przez wnioskodawczynię wydatki na remont dachu stanowiącego współwłasność stron budynku. Za zasadne Sąd uznał rozliczenie kosztów powstałych z tego tytułu, a potwierdzonych rachunkami, oraz wynagrodzenia kierownika budowy obecnego podczas wykonywania prac remontowych i nadzorującego prace, co wynika z dziennika budowy. W zakresie kosztów poniesionych na remont dachu Sąd uwzględnił następujące kwoty wskazane przez wnioskodawczynię w piśmie z dnia 02 listopada 2012 r. (k. 1851), wynikające z rachunków: za rynny - 50,71 zł (k. 1857), za rynny - 140,37 zł (k. 1858), za transport materiałów - 244 zł (k. 1859) - łącznie 435,08 zł. Rachunki te zostały wystawione w latach 1998 - 1999, a więc w okresie gdy współwłaścicielem nieruchomości budynkowej był już uczestnik postępowania. Kolejne kwoty uwzględnione w rozliczeniu nakładów wnioskodawczyni na rzecz wspólną wynikają z rachunków dołączonych do pozwu z dnia 30 listopada 1999 r. w sprawie I C 1188/99 (przekazanej do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą niniejszą w trybie art. 618 § 2 k.p.c.), wystawionych na następujące materiały i usługi: za rozbiórkę dachu - 535 zł (k. 13), za opinię techniczną - 220 zł (k. 14), za prace budowlane - 3.500 zł (k. 15), za rozbiórkę starych kominów i wybudowanie nowych - 1.000 zł (k. 16), za pokrycie dachówką - 5.350 zł (k. 17), za usługi kominiarskie - 80 zł (k. 20), za kserokopie - 15 zł (k. 21) i 13,50 zł (k. 22), za znaczki skarbowe - 10,80 zł (k. 23), za kontener na śmieci - 1.050 zł (k. 28) za wjazd dachowy - 684 zł (k. 29), za tablicę budowlaną - 40 zł (k. 30), za lakier do drewna - 214 zł (k. 32) i 138 zł (k. 33), za benzynę do drewna - 53,20 zł (k. 34), impregnat - 14 zł (k. 35), za papę - 807 zł (k. 37), 127,85 zł (k. 38), 29,95 zł (k. 40), kolano - 22 zł (k. 39), 22 zł (k. 40), rury, rynny - 1.192,34 zł (k. 43 - 41), za blachę - 1.080,87 zł (k. 45), 173,86 zł (k. 46), 150 zł (k. 48), za śruby - 9,37 zł (k. 50), gwoździe - 52,50 zł (k. 51), 37,99 zł (k. 52), za dachówkę - 6.484,55 zł (k. 54), uchwyty - 139,20 zł (k. 55), za cegłę - 960 zł (k. 57), 57,60 zł (k. 58), 217,80 zł (k. 60), za tarcicę - 1.120,16 zł (k. 62 - 63), 40,26 zł (k. 64 - 65), komplety z drewna - 41,47 zł (k. 67 - 68), za tarcicę - 169,82 zł (k. 70), za boazerię sosnową - 440,66 zł (k. 72), elementy konstrukcyjne - 43,36 zł (k. 74), żwir - 14,40 zł (k. 75), piasek - 24,42 zł (k. 76), cement - 12,01 zł (k. 77), 24 zł (k. 78), 6 zł (k. 79), 12,01 zł (k. 80), 38,52 zł (k. 81). Łącznie koszty te wyniosły 26.469,47 zł, zostały przez wnioskodawczynię wykazane rachunkami co do wysokości, zaś uczestnik postępowania nie kwestionował, że te materiały zostały wykorzystane przy remoncie dachu. Przy rozliczeniu nakładów należało również uwzględnić poniesione przez wnioskodawczynię koszty wynagrodzenia kierownika budowy w wysokości 1.200 zł (k. 22 akt I C 1188/99), bowiem jego nadzór nad prowadzonymi pracami znajduje potwierdzenie w dzienniku budowy (k. 4 - 11 akt sprawy I C 1188/99) a skoro był on obecny przy pracach remontowych, to koszty z tego tytułu musiała ponieść wnioskodawczyni. Uczestnik bowiem sam przyznał, że w żaden sposób nie partycypował w wydatkach na remont dachu wspólnego budynku, nie kwestionował również samej zasadności zatrudnienia kierownika budowy ani też wysokości poniesionych z związku z tym kosztów.

Pozostałe zgłoszone przez wnioskodawczynię do rozliczenia koszty remontu dachu nie nadawały się do uwzględnienia. Wnioskodawczyni nie przedstawiła bowiem na nie żadnego dowodu, nie wykazała więc ich poniesienia co do samej wysokości (za projekt naprawy dachu - 1000 zł - k. 23 akt I C 1188/99) lub zarówno co do zasady, jak i co do wysokości (za transport - 50 zł - k. 39, 80 zł - k. 42, 60 zł - k. 47, 80 zł - k. 59, 50 zł - k. 66, 60 zł - k. 67, 100 zł - k. 71 akt I C 1188/99).

Pozostałe nakłady na rzecz wspólną, przedstawione przez wnioskodawczynię do rozliczenia, tj.: za kuchnię - 1499 zł (k. 1904), za silikonowanie kominów - 410,40 zł (k. 2320), za przeniesienie kabla - 378 zł (k. 2321), za wymianę okna - 2.500 zł (k. 2395 i 1960) Sąd uwzględnił w całości. Nie było bowiem wątpliwości, że wydatki te zostały poniesione na rzecz wspólną, zostały więc udowodnione co do zasady, jak i co do wysokości - przedłożonymi rachunkami.

Łącznie wnioskodawczyni zgłosiła do rozliczenia tytułem nakładów i wydatków poniesionych na wspólną nieruchomość sumę 34. 371,95 zł (435,08 zł tytułem remontu dachu - w piśmie z dnia 02 listopada 2012 r. - k. 1851 + 26.469,47 zł tytułem remontu - w pozwie z dnia 30 listopada 1999 r. zarejestrowanym pod sygn. akt I C 1188/99 + 2.680 zł, w tym 1.200 zł tytułem kosztów wynagrodzenia kierownika budowy – zgłoszone również w tymże pozwie + 4.787,40 zł - inne faktury zgłoszone w piśmie k. 1900 - 1903). Za zasadne Sąd uznał natomiast kwoty: 435,08 zł + 26.469,47 zł + 1200 zł + 4.787,40 zł, co daje łącznie 32.891,95 zł. Mając na uwadze stosunek udziałów wnioskodawczyni (75/160) i uczestnika (85/160), udział K. R. w wydatkach poczynionych przez wnioskodawczynię winien wynosić 17.473,84 zł.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek od zasądzonych kwot Sąd oparł na dyspozycji art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik spóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (§ 1). Jeżeli stopa odsetek nie była oznaczona z góry należą się odsetki ustawowe (§ 2). Orzekając o odsetkach od kwoty 14.699,40 zł zasądzonej od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni tytułem zwrotu części poniesionych przez nią kosztów remontu dachu Sąd miał na względzie datę wniesienia powództwa w sprawie I C 1188/99, której przedmiotem było to roszczenie, tj. 30 listopada 1999 r. i tą datę należało uznać za termin, od którego należało zasądzić odsetki od sum należnych z tego tytułu – do dnia zapłaty. W zakresie żądania rozliczenia poniesionych przez wnioskodawczynię kosztów w kwocie 435,08 zł (udział w tych wydatkach uczestnika jak współwłaściciela rzeczy w 85/160 winien wynieść 231,14 zł), to żądanie to zostało zgłoszone w piśmie z dnia 02 listopada 2012 r., należało zatem odsetki zasądzić od tej daty – do dnia zapłaty. Jeśli zaś chodzi o zgłoszone przez wnioskodawczynię do rozliczenia pozostałe nakłady w łącznej kwocie 4.787,40 zł (udział w nich uczestnika postępowania winien wynosić 2.543,30 zł), to wnioskodawczyni nie żądała zasądzenia odsetek od tejże kwoty, które to stanowisko było wiążące dla Sądu zgodnie z zasadą nieorzekania ponad żądanie, przewidzianą w treści art. 321 § 1 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził zatem w pkt. 4 wydanego postanowienia od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni kwotę 17.473,84 zł, w tym kwotę 14.699,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 listopada 1999 r. do dnia zapłaty, kwotę 231,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 02 listopada 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.543,30 zł - tytułem zwrotu części nakładów poniesionych na rzecz wspólną,

W pozostałym zakresie wniosek K. T. (1) o rozliczenie nakładów i wydatków poniesionych na wspólną nieruchomość podlegał oddaleniu. Sąd oddalił zatem żądanie rozliczenia wydatków w kwocie 300 zł z na zakup, w ramach przeprowadzonego remontu dachu, żelbetonowych poduszek pod słupy konstrukcyjne (pismo - k. 574) - nie negując samej konieczności instalacji tego elementu oraz jego faktycznego zamontowania, to wnioskodawczyni nie przedstawiła żadnego rachunku potwierdzającego wysokość poniesionych z tego tytułu kosztów. Oddaleniu podlegało również, o czym była mowa powyżej, roszczenie o rozliczenie kosztów poniesionych przez wnioskodawczynię K. T. (1) na faktyczne wydzielenie w budynku dwóch samodzielnych lokali, nie wykazane rachunkami nakłady poniesione na remont dachu (poza wynagrodzeniem kierownika budowy, o czym powyżej) oraz – częściowo – żądanie zapłaty odsetek od dochodzonych tytułem zwrotu nakładów sum. Nie wszystkie bowiem koszty z tytułu remontu dachu wskazane w piśmie pełnomocnika wnioskodawczyni z dnia 02 listopada 2012 r. (k. 1851 – 1861) zostały zgłoszone do rozliczenia już w pozwie wniesionym w sprawie I C 1188/99, a w szczególności rachunki, które strona wnioskująca przedłożyła wraz z przedmiotowym pismem (k. 1857 – 1859) i wynikające z nich wydatki zostały zgłoszone w tymże piśmie procesowym po raz pierwszy. Stąd też odsetki od sum wynikających ze złożonych rachunków mogły zostać zasądzone dopiero od dnia wniesienia tegoż pisma.

Odnosząc się z kolei szczegółowo do podniesionego przez uczestnika postępowania żądania zwrotu poniesionych przez niego nakładów na nieruchomość wspólną w łącznej kwocie 16.001 zł z tytułu remontu wydzielonego faktycznie lokalu nr (...) (pismo - k. 1831), to niniejsze żądanie okazało się zasadne jedynie co do kwoty 14.999,90 zł. Uczestnik przedstawił bowiem następujące faktury za dokonane nakłady w nieruchomości wspólnej: za wymianę okna balkonowego – na sumę 1.202 zł (k. 1832), drzwi zewnętrzne - 699 zł (k. 1833), za wymianę pieca - 9.600 zł (k. 1834 zł)

oraz za roboty budowlane - 3.498,90 zł (k. 1886). Przy czym wnioskodawczyni nie kwestionowała, iż wydatki te zostały przez uczestnika poniesione rzeczywiście na rzecz wspólną. Biorąc pod uwagę stosunek udziałów we współwłasności budynku i prawie użytkowania gruntu wnioskodawczyni (75/160) i uczestnika (85/160), udział K. T. (1) w wydatkach poczynionych przez K. R. winien wynieść 7.031,20 zł i taką kwotę Sąd zasądził na jego rzecz od wnioskodawczyni w pkt. 6 wydanego postanowienia tytułem zwrotu części nakładów poniesionych na rzecz wspólną.

W pozostałej części roszczenie uczestnika o zwrot wydatków ponad sumy wynikające z przedłożonych rachunków na łączną kwotę 14.999,90 zł jako nieudowodnione podlegać musiało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt. 7.

#### VIII.

W pkt. 8 sentencji Sąd oddalił wnioski złożone przez strony podczas rozprawy w dniu 9 września 2015 r., tj. o upoważnienie wnioskodawczyni: do wymurowania na działce śmietnika, wykonania ogrodzenia działki, wykonania furtki, alternatywnie wykonania wejścia do pomieszczenia pod werandą a nadto wnioski uczestnika o przyznanie mu prawa przechodu przez działkę wydzieloną dla wnioskodawczyni. Podkreślić należy, że art. 618 k.p.c. jasno określa, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Do przedmiotu tego postępowania nie należą zatem kwestie upoważnienia do dokonania czynności w ramach zwykłego zarządu nieruchomością. Właściwym trybem dla rozstrzygnięcia tych kwestii będzie więc, o ile strony nie dojdą do porozumienia, odrębne postępowanie oparte na podstawie art. 201 k.c. czy też 199 k.c. Są to bowiem sprawy, zarówno co do podstawy prawnej żądania jak i podstawy faktycznej, całkowicie różne od sprawy o zniesienie współwłasności, o której mowa w art. 618 § 1 k.p.c. Dodać trzeba, że w orzecznictwie i doktrynie utrwalone jest stanowisko, zgodnie z którym roszczenia współwłaścicieli wynikające z przepisów o zarządzie rzeczą wspólną nie należą do roszczeń przewidzianych w art. 618 § 1 k.p.c. (J. Pietrzykowski Kodeks postępowania cywilnego z komentarzem pod red. prof. dra J. Jodłowskiego i dra. hab. K. Piaseckiego, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1989 str. 975, A. Stempniak, Postępowanie o dział spadku, C.H. Beck Warszawa 2006, str. 260, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 września 1981 r., III CZP 29/81, OSNC 1982/4/45).

#### IX.

O kosztach postępowania poniesionych przez strony orzeczono zgodnie z treścią art. 520 § 1 k.p.c. ustalając udział każdej ze stron w tychże kosztach postępowania po połowie. O zasadzie zwrotu wydatków poniesionych w dotychczasowym postępowaniu przez Skarb Państwa (art. 83 ust. 2 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) orzeczono stosownie do założenia wspólnego interesu wnioskodawczyni i uczestnika w ostatecznym rozwiązaniu kwestii podziału nieruchomości wspólnej i nakładów na wspólną nieruchomość tj. rozdzielając je po połowie. Brak było w ocenie Sądu przesłanek do zwolnienia wnioskodawczyni od ponoszenia kosztów mając na uwadze długotrwałość i procesu i wielokrotne kwestionowanie przez nią opinii biegłych, co generowało powstawanie dalszych kosztów w tym zakresie. Udział wnioskodawczyni w niniejszym postępowaniu przez okres ponad 20 lat i świadomość konieczności rozliczenia wzajemnego nakładów na nieruchomość, winien skłonić ją do zgromadzenia środków na ten cel. Korzystając z instytucji przewidzianej w art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów Referendarzowi Sądowemu.

#### X i XI.

Mając na uwadze powyższe Sąd, na podstawie § 7 pkt. 6 w zw. z § 6 pkt. 7 i § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) przyznał radcom prawnym reprezentującym wnioskodawczynię i uczestnika postępowania kwoty po 7.200 zł powiększone o podatek VAT tytułem zwrotu kosztów udzielonej przez nich stronom pomocy prawnej, i sumy te nakazał im wypłacić ze Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W.. Zdaniem Sądu kwoty te są proporcjonalne do nakładu pracy włożonego przez obu pełnomocników a także do charakteru niniejszej sprawy, jej stopnia trudności i czasu jej trwania. Sąd nie znalazł przy tym podstaw do zasądzenia na rzecz

pełnomocnika uczestnika trzykrotności tejże stawki ustalonej na podstawie powyższego rozporządzenia, stąd jego wniosek w tym przedmiocie podlegał oddaleniu.

**Z/:** Odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć wnioskodawczyni z pouczeniem o prawie, sposobie i terminie wniesienia apelacji oraz pełnomocnikowi uczestnika.