

POSTANOWIENIE

Dnia 16 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny - w składzie:

Przewodniczący:	SSR Izabela Kosińska - Szota
Protokolant:	Stażysta Małgorzata Działo

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2018 r. na rozprawie

sprawy z wniosku G. S.

z udziałem Z. S. (1), J. S. (1), A. M. i E. S.

o dział spadku po J. S. (2) i po A. S. (1)

postanawia:

I. ustalić, że w skład spadku po J. S. (2) zmarłym dnia 28 czerwca 1992 r. i A. S. (1) zmarłej dnia 13 grudnia 1992 r. wchodzi nieruchomość zabudowana położona w R. przy ul. (...), opisana w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku o nr (...) - o wartości 201 400 (dwieście jeden tysięcy czterysta) zł;

II. dokonać działu spadku po J. S. (2) i A. S. (1) w ten sposób, że w nieruchomości opisanej w pkt I-ym postanowienia ustanowić odrębną własność:

- lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 72,17 m² składającego się z korytarza, łazienki, kuchni, trzech pokoi oraz pomieszczeń przynależnych – pomieszczenia gospodarczego, piwnicy i wydzielonej powierzchni w stodole, oznaczonych kolorem fioletowym w projekcie zawartym w opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego A. P. (1) z dnia 14 kwietnia 2017 r. na kartach 624, 639 – 642 akt sprawy stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia, z którym związany jest udział 38,35 % w nieruchomości wspólnej, o wartości 88 900 zł,

- lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 38,47 m² składającego się z pokoju i pokoju z ewentualnym przeznaczeniem na kuchnię oraz pomieszczeń przynależnych zaadaptowanych na pokój, kuchnię i łazienkę, oznaczonych kolorem zielonym w projekcie zawartym w opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego A. P. (1) z dnia 14 kwietnia 2017 r. na kartach 624, 639 – 642 akt sprawy stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia, z którym związany jest udział 20,80 % w nieruchomości wspólnej, o wartości 32 300 zł,

- lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 36,02 m² składającego się z pokoju i kuchni oraz pomieszczeń przynależnych – strychu i pomieszczenia sanitarnego, oznaczonych kolorem niebieskim w projekcie zawartym w opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego A. P. (1) z dnia 14 kwietnia 2017 r. na kartach 624, 639 – 642 akt sprawy stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia, z którym związany jest udział 16,56 % w nieruchomości wspólnej, o wartości 30 300 zł,

- lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 31,38 m² składającego się z pokoju, łazienki i kuchni oraz pomieszczenia przynależnego w stodole, oznaczonych kolorem różowym w projekcie zawartym w opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego A. P. (1) z dnia 14 kwietnia 2017 r. na kartach 624, 639 – 642 akt sprawy stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia, z którym związany jest udział 15,24 % w nieruchomości wspólnej, o wartości 31 300 zł,

- lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 20,02 m² składającego się z korytarza, pokoju i kuchni oraz pomieszczenia przynależnego – pomieszczenia sanitarnego, oznaczonych kolorem zielonym w projekcie zawartym w opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego A. P. (1) z dnia 14 kwietnia 2017 r. na kartach 624, 639 – 642 akt sprawy stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia, z którym związany jest udział 9,05 % w nieruchomości wspólnej, o wartości 18 500 zł

i przyznać na własność uczestnikowi postępowania Z. S. (1) lokal mieszkalny nr (...), uczestnikowi postępowania E. S. lokal mieszkalny nr (...), uczestnikowi postępowania A. M. lokal mieszkalny nr (...), zaś wnioskodawcy G. S. lokale mieszkalne nr (...);

III. ustanowić na rzecz uczestnika postępowania J. S. (1) nieodpłatną dożywotnią służebność mieszkania polegającą na prawie do korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) oraz z nieruchomości wspólnej opisanych w pkt II - im tiret 3 postanowienia;

IV. oddalić żądanie wnioskodawcy i uczestnika postępowania Z. S. (1) o rozliczenie nakładów na nieruchomość;

V. zasądzić na rzecz wnioskodawcy G. S. od uczestnika postępowania Z. S. (1) kwotę 4 093,31 zł (cztery tysiące dziewięćdziesiąt trzy zł 31/100) i od uczestnika postępowania A. M. kwotę 5 526,69 zł (pięć tysięcy pięćset dwadzieścia sześć zł 69/100) tytułem dopłaty do wartości udziału, płatnych w terminie sześciu miesięcy od daty prawomocności postanowienia z zastrzeżeniem ustawowych odsetek za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności dopłaty od dnia następnego po dniu wymagalności dopłaty;

VI. zobowiązać uczestnika postępowania E. S. do wydania wnioskodawcy G. S. pomieszczeń wchodzących w skład lokalu nr (...) w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia;

VII. nakazać uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku uczestnikom postępowania: Z. S. (1) kwotę 3 485,36 zł (trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt pięć zł 36/100), E. S. kwotę 2 347,05 zł (dwa tysiące trzysta czterdzieści siedem zł 05/100) i A. M. kwotę 2 159,97 zł (dwa tysiące sto pięćdziesiąt dziewięć zł 97/100) tytułem brakujących kosztów sądowych;

VIII. nakazać ściągnąć uczestnikowi postępowania Z. S. (1) z zasądzonej na rzecz wnioskodawcy spłaty jak w pkt V-ym postanowienia kwotę 2 780,65 zł (dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt zł 65/100) i uiścić ją na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kłodzku tytułem brakujących kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca G. S. wniósł o ustalenie, że w skład spadku po A. S. (1) i J. S. (2) wchodzi nieruchomość zabudowana położona w R. przy ul. (...) stanowiąca działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), dokonanie działu spadku po A. S. (1) i J. S. (2) i zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej na własność uczestnikom postępowania Z. S. (1), J. S. (1) i A. S. (2), zasądzenie na rzecz wnioskodawcy od uczestnika postępowania Z. S. (1) kwoty 68 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia wniosku, od uczestników postępowania J. S. (1) i A. S. (2) kwot po 17 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia wniosku, zasądzenie na rzecz uczestnika postępowania E. S. od uczestników postępowania Z. S. (1), J. S. (1) oraz A. S. (2) odpowiednich kwot tytułem spłaty, ewentualnie dokonanie działu spadku po A. S. (1) i J. S. (2) poprzez dokonanie sprzedaży opisanej nieruchomości i podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży pomiędzy spadkobierców stosownie do posiadanych udziałów, a nadto o zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów

zastępstwa procesowego wg norm przepisanych lub obciążenie wnioskodawcy i uczestników postępowania kosztami postępowania po 1/5 części. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca wskazał, że w obecnie całą nieruchomości zajmują uczestnicy postępowania Z. S. (1), J. S. (1) i A. S. (2), którzy stale zamieszkują w budynku. Wnioskodawca zamieszkuje na stałe w Z.. Wnioskodawca wskazał, że niezamieszkałe części nieruchomości uczestnicy postępowania Z., J. i A. S. (2) pozostawili wnioskodawcy i E. S., którzy z nieruchomości nie korzystają, co wynika z faktu zamieszkiwania w innym miejscu, albo z faktu, że wydzielone do korzystania części nie nadają się do zamieszkania. Ustalona do korzystania dla wnioskodawcy część nieruchomości stanowi w większości część stodoły, którą wnioskodawca starał się zaadaptować i wyremontować, jednak niemożliwym było stworzenie z niej części mieszkalnej, choćby ze względu na brak ogrzewania.

Uczestnik postępowania A. M. w odpowiedzi na wniosek podniósł, że zajmuje pomieszczenia odpowiadające wysokości jego udziału, stanowiące kuchnię, łazienkę i pokój, które wykonał z jednego pomieszczenia. Uczestnik ten nie zgodził się z wartością nieruchomości, jak też z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości. Podniósł, że budynek wymaga kapitalnego remontu.

Uczestnik postępowania J. S. (1) również nie zgodził się z wnioskiem podnosząc, że nabył nieruchomość tak jak pozostałe rodzeństwo w wyniku spadkobrania i zajmuje 1/10 części, zaś otrzymane pieniądze ze sprzedaży nie pozwoliłyby mu nabyć lokalu mieszkalnego za tę kwotę, ponieważ jest osobą bezrobotną.

Uczestnik postępowania Z. S. (1) wniósł o dokonanie działu spadku po rodzicach poprzez dokonanie faktycznego podziału nieruchomości z uwzględnieniem faktycznych możliwości nieruchomości i nieuwzględnienie sposobu działu spadku wskazanego przez wnioskodawcę poprzez dokonanie spłat. Uczestnik ten podniósł, że odpowiednim sposobem działu spadku będzie przyznanie wnioskodawcy oraz uczestnikom postępowania części nieruchomości w odpowiadających im udziałach, ponieważ taki sposób jest zgodny z przepisami prawa i powinien być brany pod uwagę na pierwszym miejscu. Zdaniem uczestnika postępowania podział fizyczny jest możliwy, strony korzystały z nieruchomości w sposób ustalony w wyniku sądowego podziału do korzystania, sytuacja finansowa stron nie daje możliwości innego rozwiązania sprawy aniżeli poprzez podział. Uczestnik postępowania podał, że żaden z uczestników postępowania nie jest w stanie odkupić udziałów przysługujących wnioskodawcy, ponieważ on i uczestnik J. S. (1) są bezrobotni bez prawa do zasiłku. Uczestnik wskazał, że jest w trakcie postępowania o wcześniejszą emeryturę. Uczestnik nie zgodził się z wartością nieruchomości, wskazał, że czynił nakłady w tej części nieruchomości, by uczynić ją zdatną do zamieszkania oraz częściowo, by nieruchomość nie popadła w ruinę. Uczestnik postępowania Z. S. (1) podniósł także, że twierdzenia wnioskodawcy jakoby nie korzystał z nieruchomości są chybione, bowiem sam wnioskodawca wniósł o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości, korzystał z niej przyjeżdżając na weekendy oraz dłuższe pobyty, zaś zajęte części dostosował do własnych potrzeb, nie partycypując w kosztach utrzymania całej nieruchomości.

Uczestnik postępowania E. S. podnosił, że nie rozumie, dlaczego jest ponownie sprawa o podział, skoro już była, następnie wniósł o przyznanie bądź spłaty, bądź części nieruchomości stosowanie do wielkości przysługującego udziału. Ostatecznie wraz z uczestnikiem postępowania J. S. (1) wnieśli zgodnie o przyznanie uczestnikowi postępowania E. S. lokalu odpowiadającego powierzchni udziałowi łącznemu tych uczestników postępowania, przy czym uczestnik postępowania J. S. (1) zrzekł się swego udziału na rzecz uczestnika postępowania E. S. z zapewnieniem możliwości zamieszkiwania mu w wydzielonym lokalu mieszkalnym do śmierci.

Na rozprawie w dniu 2 kwietnia 2014 r. uczestnik postępowania Z. S. (1) wniósł o rozliczenie nakładów na nieruchomość w kwocie 20 000 zł. Wnioskodawca również wniósł o rozliczenie nakładów przez siebie dokonanych w kwocie 30 000 zł. Uczestnik postępowania Z. S. (1) zakwestionował nakłady wnioskodawcy. W toku postępowania pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, że zasadnym byłoby wyodrębnienie 4 lokali dla 4 uczestników postępowania bez uwzględnienia wnioskodawcy, dokonanie spłaty udziału wnioskodawcy wskazując, że powinna być to kwota 91 100 zł. Na ostatniej rozprawie wniósł o przydzielenie mu pomieszczeń w jednym ciągu o nr 105, 106, 104, 102, 103 i 101 oraz dotychczasowych zajmowanych pomieszczeń zaadaptowanych w stodole.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spadkodawca J. S. (2) zmarł w dniu 28 czerwca 1992 r. w R.. Spadek po nim nabyła żona A. S. (1) w 1/4 części oraz dzieci Z. S. (1), D. J., C. S., A. S. (3), J. S. (1), S. S., E. S., A. S. (2), H. S. i G. S. każde po 3/40 części. Spadkodawczyni A. S. (1) zmarła w dniu 13 grudnia 1992 r. w R. i spadek po niej nabyły dzieci Z. S. (1), D. J., C. S., A. S. (3), J. S. (1), S. S., E. S., A. S. (2), H. S. i G. S. każde po 1/10 części. Spadkodawcy byli właścicielami nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,1689 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kłodzku księga wieczysta (...). Obecnie jako współwłaściciele nieruchomości wpisani są wnioskodawca i uczestnicy postępowania jako spadkobiercy J. S. (2) i A. S. (1) na podstawie postanowień Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 19 sierpnia 1993 r. oraz na podstawie częściowych darowizn udziałów spadkowych. Wnioskodawca G. S. posiada udział w nieruchomości wynoszący 3/10 części (bracia A. i H. S. darowali mu swe udziały po 1/10 części), uczestnik postępowania Z. S. (1) 4/10 części, uczestnicy postępowania J. S. (1), E. S. i A. M. po 1/10 części.

Dowód:

odpis zupełny księgi wieczystej (...) – k.13 - 16

postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 19.08.1993 r. – k.8, 9

akt notarialny z dnia 18.10.2007 r. – k.10 - 12

Nieruchomość jest zadbana od strony, z której znajduje się wejście do pomieszczeń zajmowanych przez uczestnika postępowania Z. S. (1). Z drugiej strony, gdzie wejście do zajmowanych pomieszczeń mają uczestnicy postępowania J. S. (1), E. S., A. M. i wnioskodawca, nieruchomość jest zaniedbana.

Dowód:

ogłędziny nieruchomości – k. 216 – 222

zeznania świadka K. M. - k.208 – 209

zdjęcia nieruchomości również w opiniach biegłych sądowych – k.36 – 37, 268, 269, 417., 418, 421, 605, 612, 613, 615,

Budynek posadowiony na działce nr (...) został wykonany prawdopodobnie w XIX wieku, pełni funkcję mieszkalną i gospodarczą. Część mieszkalna jest dwukondygnacyjna. W części mieszkalnej nad piwnicą strop ceramiczny na belkach stalowych, nad pozostałymi kondygnacjami drewniany, w części gospodarczej strop jest drewniany. Dach o konstrukcji drewnianej nad częścią mieszkalną pokryty jest dachówką, nad częścią gospodarczą - papą i blachą. Pokrycie dachu nad częścią mieszkalną jest nieszczelne, występują miejscowe przecieki wody opadowej przez nieszczelne pokrycie dachowe, na części gospodarczej pokrycie dachu jest złe i należy je wymienić.

Dowód: opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania i budownictwa lądowego A. P. (1) z dnia 14.04.2017 r. – k.605 - 642

ogłędziny nieruchomości – k.216 -222

Uczestnik postępowania Z. S. (1) zamieszkał w nieruchomości po śmierci rodziców, uprzednio remontując pomieszczenia, które miał zająć. Wydzielił z nich łazienkę i pokój, Na zewnątrz budynku na działce po stronie, po której znajduje się wejście do zajmowanych przez uczestnika pomieszczeń, uczestnik ten wykonał betonowy cokół ogrodzenia, ogrodzenie z siatki, bramę i furtkę, plac z kostki, a także z tłucznia i grysu oraz opaskę betonową. Prace te poprawiły jedynie stan zagospodarowania przy wejściu do projektowanego lokalu nr (...). Prace te uczestnik postępowania Z. S. (1) wykonywał we własnym zakresie i własnymi siłami, czasami z pomocą brata – uczestnika postępowania J. S. (1).

Dowód:

zeznania świadka K. M. - k.208 - 209

opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania i budownictwa lądowego A. P. (1) z dnia 14.04.2017 r. – k.605 - 642

zeznania uczestnika postępowania Z. S. (1) – k.380

Wnioskodawca podjął decyzję o adaptacji części gospodarczej budynku (stodoły) i w 2004 r. wydzielił pomieszczenia kuchni, łazienki i pokoju z osobnym wejściem z zewnątrz nieruchomości. Wykonywał prace przy pomocy brata A. S. (3), za którą mu płacił. W niektórych pracach wnioskodawcy pomagali uczestnicy postępowania Z. S. (1) i J. S. (1).

Dowód:

faktura VAT z dnia 26.07.2004 r. – k.96

faktury VAT z dnia 12.07.2004 r. – k.102, 103

faktura VAT z dnia 16.06.2004 r. – k.104

faktury VAT z dnia 01.06.2004 r. – k.106, 107

faktury VAT z dnia 31.05.2004 r. – k.110, 111

zeznania świadka A. S. (3) – k.209 verte – 210

zeznania świadka K. M. – k.208 verte – 209

zeznania uczestnika postępowania Z. S. (1) – k.380

zeznania uczestnika postępowania J. S. (1) – k.380 verte

Uczestnik postępowania Z. S. (1) zajmuje lokal na parterze składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i korytarza oraz pomieszczeń piwnicy i dwóch pomieszczeń gospodarczych w stodole. Uczestnik wykonał kapitalny remont tych pomieszczeń. Łącznie zajmuje powierzchnię użytkową 72,17 m² i 67,17 m² powierzchni przynależnej, powierzchnia ogółem zajmowana przez uczestnika postępowania wynosi 134,34 m², co w przeliczeniu na udział wynosi 38,35 %.

Wnioskodawca G. S. w wyniku faktycznego podziału do korzystania ma 2 pokoje na piętrze budynku mieszkalnego, pomieszczenia gospodarcze w stodole adaptowane na cele mieszkalne w postaci pokoju, kuchni i łazienki oraz pomieszczenie gospodarcze w stodole. Powierzchnia użytkowa zajmowana przez wnioskodawcę wynosi 38,47 m², powierzchnia przynależna 56,37 m², powierzchnia ogółem brutto wynosi 94,84 m² co przeliczając na udział daje 27,08 %. W części mieszkalnej ściany są pomalowane, okna i drzwi oraz podłogi są drewniane, mieszkanie wyposażone jest w instalację elektryczną, lecz stan techniczny mieszkania jest zły i wymaga modernizacji i remontu. Część adaptowana ma ściany w pokoju wyłożone panelami z tworzywa sztucznego, w kuchni i łazience płytkami ceramicznymi, okna drewniane i PCV, drzwi PCV i drewniane wyposażenie części adaptowanej to instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna. Stan techniczny części adaptowanej jest zły z powodu licznych przecieków dachu, ściany i sufity uległy zawilgoceniu a większość wykonanych prac uległa zniszczeniu.

Uczestnik postępowania J. S. (1) zajmuje pomieszczenia położone na piętrze stanowiące pokój, kuchnię i dwa pomieszczenia przynależne położone w części mieszkalnej na strychu i na parterze (pomieszczenie sanitarne) i zajmuje powierzchnię użytkową 36,02 m², powierzchnia przynależna wynosi 21,97 m², ogółem powierzchnia brutto wynosi 57,10 m², co w przeliczeniu na udział daje 16,56 %. Stan techniczny mieszkania jest zły i mieszkanie wymaga remontu.

Uczestnik postępowania A. M. zajmuje pomieszczenia na piętrze budynku, to jest kuchnię, łazienkę i pokój. Nie ma pomieszczeń przynależnych, okna i drzwi są drewniane, ściany lokalu pomalowane, w łazience ściany wyłożone są płytkami. Uczestnik postępowania wykonał remont łazienki i rozpoczął prace remontowe w kuchni. Mieszkanie jest w dostatecznym stanie technicznym, uczestnik zajmuje powierzchnię użytkową 31,38 m², co w przeliczeniu na udział daje 8,96 %.

Uczestnik postępowania E. S. ma przydzielone do korzystania pokój, kuchnię i korytarz położone na piętrze oraz pomieszczenie przynależne na parterze. Powierzchnia użytkowa wynosi 20,02 m², powierzchnia pomieszczenia przynależnego 11,67 m², ogółem powierzchnia brutto wynosi 31,69 m², co w przeliczeniu na udział daje 9,05 %. W pomieszczeniach tych ściany są malowane, podłogi drewniane, okna i drzwi drewniane. Mieszkanie jest w złym stanie technicznym i wymaga modernizacji i remontu kapitalnego. W budynku możliwe jest wydzielenie 5 lokali mieszkalnych.

W budynku położonym na nieruchomości wchodzącej w skład spadków istnieje możliwość wyodrębnienia pięciu samodzielnych lokali. Pomieszczenia zajmowane przez uczestnika postępowania Z. S. (1) stanowiłyby lokal mieszkalny nr (...) zgodnie z dotychczasowym z użytkowaniem przez tego uczestnika postępowania z udziałem 38,85 % w nieruchomości wspólnej. Lokal nr (...) składałby się z korytarza, łazienki, kuchni, 3 pokoi, pomieszczenia gospodarczego i piwnicy w części mieszkalnej budynku oraz powierzchni wydzielonej w stodole, co wynika z opinii biegłej z dnia 14 kwietnia 2017 r. Pomieszczenia zajmowane dotychczas przez uczestnika postępowania J. S. (1) stanowiłyby lokal mieszkalny nr (...) z udziałem 16,56 % w nieruchomości wspólnej. W skład tego lokalu wszedłby pokój i kuchnia na piętrze, pomieszczenie gospodarcze na strychu i pomieszczenie sanitarne na parterze, znajdujące się w części mieszkalnej budynku, zgodnie z opinią biegłej z dnia 14 kwietnia 2017 r. Pomieszczenia, które uczestnik postępowania E. S. ma przydzielone faktycznie do korzystania stanowiłyby lokal mieszkalny numer (...) z udziałem 9,05 % w nieruchomości wspólnej, a lokal ten składałby się z korytarza, kuchni i pokoju zgodnie z opinią biegłej z dnia 14 kwietnia 2017 r. Pomieszczenia zajmowane dotychczas przez uczestnika postępowania A. M., a więc kuchnia, pokój i łazienka na piętrze budynku, dodatkowo z pomieszczeniem przynależnym w postaci pomieszczenia nr 16 w stodole stanowiłyby lokal nr (...) z udziałem 15,24 % w nieruchomości wspólnej, zaś pomieszczenia zajmowane przez wnioskodawcę w postaci pokoju i kuchni na piętrze budynku i pomieszczeń adaptowanych w stodole na pokój, kuchnię i łazienkę stanowiłyby lokal mieszkalny nr (...) z udziałem 20,80 % w nieruchomości wspólnej, zgodnie z opinią biegłej z dnia 14 kwietnia 2017 r.

Dowód: opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego A. P. (1) z dnia 14 kwietnia 2017 r. – k. 605 – 642

postanowienie z dnia 13.04.2011 r. w aktach tut. Sądu (...) k.274

Wartość całej nieruchomości wchodzącej w skład spadku wynosi 201 400 zł (nie wliczając wartości nakładów uczestnika postępowania Z. S.). Projektowane samodzielne lokale przedstawiają następującą wartość: lokal mieszkalny nr (...) – 88 900 zł, lokal mieszkalny nr (...) – 32 300 zł, lokal mieszkalny nr (...) – 30 300 zł, lokal mieszkalny nr (...) - 31 300 zł i lokal mieszkalny nr (...) – 18 500 zł.

Dowód: opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego A. P. (1) z dnia 14 kwietnia 2017 r. – k. 605 – 642

Wnioskodawca G. S. zamieszkuje w Z.. Prowadził tam warsztat samochodowy. Gospodarstwo domowe prowadzi samodzielnie. W zimie dochody wnioskodawcy wynosiły ok. 1 000 zł, w okresie letnim ok. 2 500 zł. Wnioskodawca jest właścicielem lokalu mieszkalnego, na zakup którego zaciągnął kredyt we frankach szwajcarskich.

Dowód: zeznania wnioskodawcy – k.379 verte – 380

Obecnie wnioskodawca przebywa w Niemczech, gdzie pracuje.

Okoliczność bezsporna

Uczestnik postępowania Z. S. (1) prowadzi gospodarstwo domowe wraz z żoną i łącznie mają dochód 3 400 zł miesięcznie. Uczestnik postępowania nie ma żadnych osób na swoim utrzymaniu, nie jest właścicielem innej nieruchomości, nie posiada także innego majątku.

Dowód: zeznania uczestnika postępowania Z. S. (1) – k.380

Uczestnik postępowania J. S. (1) sam prowadzi gospodarstwo domowe. Utrzymuje się z pomocy opieki społecznej, z której otrzymuje obiady oraz zasiłki w kwotach od 100 do 150 zł. Uczestnik postępowania J. S. (1) nie ma żadnych osób na swoim utrzymaniu. Nie posiada żadnego majątku.

Dowód: zeznania uczestnika postępowania J. S. (1) – k.380 verte

Uczestnik postępowania A. M. od 15 lat zamieszkuje w A., do nieruchomości w R. przyjeżdża 3 – 4 razy w roku. Nie pracuje od 1,5 roku, przebywa na zasiłku chorobowym otrzymując ok.35 euro dziennie, stara się o uzyskanie prawa do renty. Pozostaje w związku małżeńskim. Żona uczestnika postępowania nie pracuje. Uczestnik nie posiada majątku, ani oszczędności.

Dowód: zeznania uczestnika postępowania A. M. – k.381

Uczestnik postępowania E. S. nie zamieszkuje w nieruchomości, lecz w pobliżu, przy ul. (...) w R. w wybudowanym przez siebie domu. Prowadzi gospodarstwo domowe z żoną. Zarabia 2 400 zł netto. Żona uczestnika postępowania nie pracuje.

Dowód: zeznania uczestnika postępowania E. S. – k.381

Sąd zważył co następuje:

Sąd dokonał ustaleń stanu faktycznego w oparciu o dowody zaoferowane przez wnioskodawcę oraz uczestników postępowania w postaci dokumentów, zeznań świadków, przesłuchania stron oraz opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego. Zasadniczo dokumenty nie były kwestionowane co do ich prawdziwości i autentyczności, a jedynie dokumenty takie jak faktury VAT przedstawione przez wnioskodawcę wystawione w Z. lub okolicach budziły wątpliwości co do użycia zakupionych tam materiałów w nieruchomości w R.. Sąd dokonał ustaleń w tym zakresie posiłkując się zeznaniami świadków, stron oraz opinią biegłych, a także dowodem z oględzin. Zeznania świadków K. M. i A. S. (3) potwierdzają okoliczności przytoczone przez wnioskodawców i uczestników postępowania, a nadto są spójne z wynikami oględzin oraz zdjęciami.

W odniesieniu do opinii biegłego sądowego J. B. sąd pominął ustalenia tej opinii, z wyjątkiem opisu stanu nieruchomości i jej zdjęć, wobec kwestionowania przez wnioskodawcę uprawnień tego biegłego co do kategorycznego wypowiedzania się o możliwości wyodrębnienia lokali samodzielnych w nieruchomości. Biegły sądowy J. B. swego czasu jako biegły wpisany był również jako biegły sądowy z zakresu budownictwa, natomiast w czasie, gdy sąd dopuścił dowód w niniejszej sprawie wpisany był na listę biegłych z zakresu szacowania nieruchomości. Z tego względu, by wszelkie wątpliwości zostały rozwiane, sąd dopuścił dowód z opinii biegłej zarówno z szacowania nieruchomości, jak i z zakresu budownictwa. Opinie biegłej sądowej A. P. (1) zostały sporządzone w sposób profesjonalny, zgodnie z obowiązującymi przepisami i nie budzą żadnych wątpliwości. Sąd mając jednak na względzie możliwie optymalne rozwiązanie co do sposobu wydzielenia samodzielnych lokali zobowiązywał biegłą do opracowania kilku wariantów podziału, przy uwzględnieniu zmieniających się stanowisk wnioskodawcy oraz uczestnika postępowania A. M.. Każdorazowo opracowane opinie były spójne, logiczne i uwzględniały obowiązujące przepisy ustawy o własności lokali, kodeksu cywilnego i prawa budowlanego.

Wnioskodawca G. S. pierwotnie wnosił o zasądzenie na jego rzecz spłaty przypadającego mu udziału w nieruchomości, następnie modyfikował swe stanowisko, a także podnosił, że w razie braku akceptacji jego propozycji wnosić będzie

o dział spadku poprzez nakazanie sprzedaży nieruchomości. W ocenie sądu, wnioskodawca wskazując każdorazowo na takie rozwiązanie nie uwzględniał, że sprzedaż nieruchomości w postępowaniu o dział spadku jest rozwiązaniem ostatecznym i nie zależy tylko od jego woli, czy wniosku, lecz to sąd wydaje orzeczenie w tym przedmiocie uwzględniając nie tylko interes wnioskodawcy, ale także uczestników postępowania, a nadto społeczno – gospodarcze przeznaczenie rzeczy. Wnioskodawca dążąc, czy to do spłaty swego udziału, czy do sprzedaży nieruchomości wywierał presję na uczestników postępowania nie zważając na obowiązujące przepisy, orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, choć je obszernie cytował, nie bacząc, że dwóch uczestników postępowania na stałe zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości, a wnioskodawca i uczestnik postępowania A. M. oraz E. S. mają wydzielone do wyłącznego korzystania pomieszczenia, które mogli użytkować, podobnie jak sam wnioskodawca. Ponadto, wnioskodawca swego czasu pojawiał się w nieruchomości w dni wolne, zaś uczestnik postępowania A. M. przyjeżdża 3 - 4 razy do roku. Ponadto, wnioskodawca nie uwzględnił, że przyjął darowizny udziałów od rodzeństwa, a więc w tamtym czasie był zainteresowany przedmiotową nieruchomością, które to zainteresowanie stracił wnosząc o dokonanie działu spadku i spłatę przysługującego mu stosunkowo dużego udziału w nieruchomości. Wnioskodawca zupełnie nie wziął pod uwagę zdolności finansowych wszystkich uczestników postępowania oraz tego, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem wyjścia ze współwłasności, któremu ustawodawca nadał priorytetowe znaczenie. Zgodnie z przepisem art.1035 k.c. jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów niniejszego tytułu. Przepis art.687 k.p.c. stanowi, że w braku podstaw do wydania postanowienia działowego na podstawie zgodnego wniosku uczestników, dział spadku będzie rozpoznany według przepisów poniższych. Do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 § 2 i 3 k.p.c. Podstawę materialnoprawną stanowi natomiast przepis art.211 k.c., zgodnie z którym 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.

W świetle postanowień art. 211 k.c. nie ulega wątpliwości, że podział fizyczny rzeczy jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez ustawodawcę, co dotyczy także sądowego zniesienia współwłasności (art. 212 § 1 k.c.), a zatem przy zniesieniu współwłasności sąd powinien brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele zgodnie żądają przyznania rzeczy jednemu z nich bądź sprzedaży rzeczy albo jeżeli podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości, co zawsze podlega ustaleniu w konkretnych okolicznościach danej sprawy (porównaj między innymi postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1978 r. III CRN 214/78, z dnia 2 lutego 2001 r. IV CKN 251/00, z dnia 5 lutego 2010 r. III CSK 195/09 i z dnia 9 września 2011 r. I CSK 674/10, niepubl.) Podziałem rzeczy jest również ustanowienie odrębnej własności lokali, a warunkiem jego dopuszczalności jest samodzielność lokali powstałych w wyniku podziału (art. 2 u.w.l.). Odmowa zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, w tym przez ustanowienia odrębnej własności lokali może mieć miejsce jedynie wyjątkowo i tylko w razie wystąpienia okoliczności określonych w art. 211 k.c. (tak SN w wyroku z dnia 18 marca 2015 r. I CSK 286/14). Wskazać należy, że zgodnie z art.11 ust. 1 ustawy o własności lokali przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości.

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.(art.2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia wniosku).

Bacząc na układ pomieszczeń znajdujących się w nieruchomości, zwłaszcza po przeprowadzeniu oględzin, oczywistym było, że typowy podział nieruchomości na niezależne części wzdłuż ściany pionowej nie jest możliwy. Z tego względu sąd dopuścił dowód z opinii biegłej sądowej A. P. (1), która stwierdziła w każdej z wersji opinii, iż analizując aktualnie

użytkowaną powierzchnię nieruchomości oraz udziały poszczególnych współwłaścicieli zapisane w księdze wieczystej nr (...) możliwe jest wydzielenie pięciu lokali mieszkalnych, przy czym według aktualnego faktycznego sposobu użytkowania uczestnik postępowania J. S. (1) zajmuje znacznie większą powierzchnię niż przysługujący mu udział. Korzystanie z pomieszczeń mieszkalnych przez wnioskodawcę jest za małe do przysługującego mu udziału, a za duże w zakresie pomieszczeń przynależnych. Biegła wskazała, że pozostali współwłaściciele korzystają z nieco mniejszych powierzchni w stosunku do udziałów zapisanych w księdze wieczystej. Sąd oparł swe orzeczenie mając na względzie wersję opinii biegłej sądowej z dnia 14 kwietnia 2017 r. Zwrócić należy uwagę, że projektowany lokal mieszkalny nr (...) zasadniczo nie zmieniał się (nieznacznie co do pomieszczeń przynależnych w stodole). Wydzielone lokale zasadniczo odpowiadają dotychczasowemu sposobowi korzystania.

Projekt zawarty w opinii z dnia 15 stycznia 2016 r. nie spotkał się z aprobatą wnioskodawcy i uczestników postępowania. Wnioskodawca zarzucił naruszenie przez biegłą sądową przepisów ustawy o własności lokali podnosząc, że biegła „na siłę” wydzieliła 5 samodzielnych lokali. W ocenie sądu nie sposób podzielić stanowisko wnioskodawcy, ponieważ nie posiadając wiadomości specjalnych odnosi się do kwestii samodzielności lokali forsując, przy braku racjonalnej argumentacji, iż w nieruchomości nie sposób wydzielić taką ilość lokali. Wnioskodawca przywiązuje taką wagę do swego stanowiska, jakby determinowało ono w sposób niepodważalny orzeczenie sądu. Sąd rozstrzygając sprawę, co ponownie należy podkreślić, bierze pod uwagę stanowiska stron co do sposobu działu spadku, ale nie jest nimi związany, tym bardziej, że są one sprzeczne, a nadto uwzględnia przeznaczenie rzeczy, obowiązujące przepisy. Sposób działu spadku wskazany w opinii biegłej sądowej z dnia 15 stycznia 2016 r. mógł się okazać rozsądny, wszak odpowiadałby niemalże wielkości udziałów współwłaścicieli. Biegła sądowa A. P. (1) rzeczowo odniosła się do zastrzeżeń wnioskodawcy i uczestnika postępowania E. S. i J. S. (1) w pisemnych wyjaśnieniach z dnia 18 kwietnia 2016 r. przytaczając odpowiednie przepisy. W tej wersji opinii jednak istniała konieczność podjęcia prac adaptacyjnych polegających na wydzieleniu z pomieszczenia oznaczonego nr 101 opinii na pomieszczenia nr 101a i 101b poprzez wybudowanie ściany, wstawieniu dwóch okien do powstałych po podziale pomieszczeń, zamurowaniu dwóch otworów drzwiowych z pomieszczenia nr 103 do pomieszczenia 101b oraz z pomieszczenia nr 109 do 110, wstawieniu drzwi w pomieszczeniu 101 b do pomieszczenia nr 110 i pomiędzy pomieszczeniami 108 i 109. W odniesieniu do przepisu art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali prowadzenie prac adaptacyjnych jest możliwe. Przy uwzględnieniu sytuacji majątkowej wnioskodawcy i uczestników postępowania oraz istnienia konieczności przeprowadzenia, zdaniem sądu, remontu dachu nad częścią mieszkalną i gospodarczą i gromadzeniem środków pieniężnych przez strony na ten cel, nie zaś prace adaptacyjne, sąd zlecił opracowanie kolejnej wersji opinii.

Jednak z treści pism składanych przez wnioskodawcę wynika, że chciałby otrzymać lokal składający się z kuchni, łazienki, pokoju lub pokoi, który mógłby być przedmiotem obrotu gospodarczego. Wskazać należy, że samodzielny lokal mieszkalny stanowi nieruchomość lokalową (por. art.46 § 1 k.c.) i dla lokalu takiego prowadzona jest księga wieczysta. Jednak wnioskodawca winien uwzględnić stan całej nieruchomości i prace, które wykonali na dostosowanie pomieszczeń do zamieszkania uczestnicy postępowania Z. S. (1) i A. M.. Jak wynika z przeprowadzonych dowodów, wnioskodawca wykonał prace adaptacyjne, które uległy znaczącemu zniszczeniu w części gospodarczej (vide zdjęcia wnętrza pomieszczeń k. 619 i zewnętrznych ścian k.613 dwa górne zdjęcia), natomiast nie podjął się żadnych prac w pomieszczeniach, które przypadły mu do korzystania w wyniku podziału quo ad usum, o który wnioskował. Postanowienie zapadło w dniu 13 kwietnia 2011 r. i po jego prawomocności wnioskodawca miał możliwość dostosowania pomieszczeń na piętrze o numerach 107 i 108 (wg oznaczenia w opinii biegłej sądowej A. P. z dnia 14 kwietnia 2017 r. (numery 210 i 209 w postanowieniu z dnia 13 kwietnia 2011 r.)). Wnioskodawca w żaden logiczny sposób nie udowodnił, że powstał jakikolwiek konflikt uniemożliwiający korzystanie z nieruchomości zgodnie z postanowieniem o podziale do korzystania, nie wskazał na przyczyny konfliktu, lakonicznie mówiąc o braku miejsca do nocowania w pomieszczeniach zajmowanych przez uczestnika postępowania Z. S. (1) oraz o liczniku elektrycznym A. M., z którego korzystał. Jest to o tyle zaskakujące, że w 2004 r. pomieszczenia w części gospodarczej były zaadaptowane do zamieszkania, co wynika ze zdjęć przedstawionych przez wnioskodawcę, a sprawa o podział do korzystania zakończyła w 2011 r. W ocenie sądu, co wynika z zeznań uczestników postępowania, ale także stanowiska wnioskodawcy, nie jest on zainteresowany wydzieloną częścią nieruchomości, lecz splatą, bądź taką częścią nieruchomości, która będzie atrakcyjna dla potencjalnych nabywców nieruchomości lokalowej. Sąd jednak zgodnie

z przepisami rozstrzyga o dziale spadku uwzględniając interes wszystkich współwłaścicieli, ich sytuację majątkową, przeznaczenie rzeczy, obowiązujące przepisy, nie zaś baczy jedynie na interes wnioskodawcy, by mógł sprzedać atrakcyjny lokal na wolnym rynku, ponieważ po wielu latach uznał, że nie chce być właścicielem nieruchomości w R.. Zaproponowany na skutek postanowienia sądu przez biegłą sądową wariant opinii z dnia 20 października 2017 r. wydzielania lokalu dla wnioskodawcy składającego się z pomieszczeń, które do tej pory przydzielone były uczestnikom postępowania A. M. i E. S. w zasadzie po przeprowadzeniu rozprawy zostało przez wszystkich zaakceptowane, lecz uczestnik postępowania A. M. otrzymując pomieszczenia nr 107 i 108 wyraził chęć otrzymania pomieszczeń przynależnych na parterze, które wnioskodawca zaadaptował w pomieszczeniu stodoły. Wnioskodawca nie zgodził się z tym, a w piśmie z dnia 26 maja 2017 r. jeszcze przed rozprawą podnosił, że jeśli nie otrzyma pomieszczeń 105, 106, 104, 102, 103 i 101, a otrzyma lokal przedzielony wspólnym ciągiem komunikacyjnym, wymagający nakładów nie przystąpi do takiego podziału w naturze i zażąda sprzedaży nieruchomości i podziału pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży pomiędzy uczestników i wnioskodawcę. Stanowisko to po raz kolejny wykazało brak dobrej woli wnioskodawcy co do jakichkolwiek ustępstw. Skoro wnioskodawca otrzymałby częściowo wyremontowane pomieszczenia (nr 105, 106 i 104 które choć przypadły wnioskodawcy w postanowieniu o podziale do korzystania, a według stron korzystać miał z nich uczestnik postępowania E. S.), zaś uczestnik A. M. otrzymałby pomieszczenia 107 i 108 dotychczas przypadające wnioskodawcy i nieremontowane, to otrzymanie przez uczestnika postępowania A. M. pomieszczeń adaptowanych w części gospodarczej w jakiejś mierze zrównoważyłoby daleko idące ustępstwa tego uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy oraz poniesione przez tego uczestnika postępowania nakłady na dotąd zajmowane pomieszczenia. Jednak wnioskodawca w toku postępowania nie godził się na żadne ustępstwa wciąż podnosząc kwestię żądania sprzedaży nieruchomości, co w ocenie sądu, miało wyrzucić na uczestników postępowania presję, by zgodzili się ze stanowiskiem wnioskodawcy.

Mając na względzie całokształt okoliczności w niniejszej sprawie, Sąd uznał, że optymalnym rozwiązaniem będzie dokonanie działu spadków po A. S. (1) i J. S. (2) w wersji zaproponowanej przez biegłą sądową A. P. (1) w opinii z dnia 14 kwietnia 2017 r. poprzez wydzielenie 5 samodzielnych lokali. W istocie jest to dział spadku zgodny z dotychczasowym sposobem korzystania, w przeważającej części odpowiadający udziałom wnioskodawcy i uczestników postępowania w nieruchomości. Wnioskodawca i uczestnicy postępowania Z. S. (1), E. S. i A. M. otrzymają nieruchomości lokalowe, zaś uczestnik postępowania J. S. (1) służebność osobistą i w związku z tym nikt spośród współwłaścicieli nie będzie uprzywilejowany, co zarzucał wnioskodawca w swoich pismach odnosząc to do zajęcia pomieszczeń w części mieszkalnej budynku przez braci. Ponadto, uczestnicy postępowania Z. S. (1), A. M. i wnioskodawca G. S. otrzymali lokale, w skład których weszły pomieszczenia, w których czynili nakłady, co nie rodzi konieczności ich rozliczenia. Każdy z nich korzystać będzie z poczynionych nakładów w lokalach, które im przypadły. Zwrócić należy uwagę, że wnioskodawca kwestionował nakłady uczestnika postępowania Z. S. (1) wskazując, że czynił je na część, którą uczestnik zajmuje, ale wnioskodawca nie dostrzegał takiej samej sytuacji po swojej stronie. Podział poprzez ustanowienie samodzielnych lokali nie będzie wiązał się z prowadzeniem żadnych prac adaptacyjnych, które miałyby dopiero prowadzić do ich samodzielności, a więc nie rodzi konieczności finansowania dodatkowych prac. Podział ten nie pociąga zmiany nieruchomości, jak też nie wpływa na zmniejszenie jej wartości. Zgodnie z tą opinią lokal mieszkalny nr (...) przypadnie uczestnikowi postępowania Z. S. (1) wraz z udziałem 38,35 % w nieruchomości wspólnej, lokale mieszkalne nr (...) przypadną na własność wnioskodawcy wraz z udziałem łącznie 29,85 % w nieruchomości wspólnej. Lokal mieszkalny nr (...) przypadnie na własność uczestnikowi postępowania E. S. wraz z udziałem 16,56 % w nieruchomości wspólnej, zaś lokal nr (...) uczestnikowi postępowania A. M. wraz z udziałem 15,24 % w nieruchomości wspólnej. Wnioskodawca i uczestnicy postępowania będą mogli wyłącznie korzystać z lokali mieszkalnych, nie ma pomieszczeń wspólnych do korzystania takich jak toalety, łazienki, wspólne pozostają część stodoły, strych stodoły, korytarz w części mieszkalnej i strych nad częścią mieszkalną. Nie sposób zgodzić się z pełnomocnikiem wnioskodawcy, że dział spadku powinien być dokonany w taki sposób, by nie było żadnych części wspólnych, a przepisy o zniesieniu współwłasności należy stosować do działu spadku tylko odpowiednio, by nie było żadnej wspólnoty. Skoro dopuszczalny jest podział rzeczy poprzez wyodrębnienie lokali, to zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali istnieje też nieruchomość wspólna, a do tej należą też m. in. korytarze, klatki schodowe i

powstaje wspólnota mieszkaniowa. W rozstrzyganej sprawie będzie to mała wspólnota mieszkaniowa. Zresztą w tej kwestii m. in. wypowiedział się Sąd Najwyższy w cytowanym wyżej wyroku z dnia 18 marca 2015 r. I CSK 286/14

Zwrócić należy uwagę, że wbrew twierdzeniom wnioskodawcy, lokal mieszkalny nr (...) stanowią samodzielne lokale, wszak odpowiadają wymaganiom przepisu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Każdy z dotychczasowych współwłaścicieli będzie miał wydzielone dla siebie lokale i będzie z nich wyłącznie korzystał. Okoliczność, że wnioskodawcy przypadły dwa lokale jest wynikiem, po pierwsze wielkości przysługującego mu udziału, po drugie dotychczasowego sposobu korzystania, po trzecie możliwościami takiego wydzielenia lokali wobec układu pomieszczeń w budynku. Konieczność przeprowadzenia remontów pomieszczeń wchodzących w skład lokali nie ma wpływu na dokonany dział spadku. Okoliczność, że wnioskodawca nie wyremontował pomieszczenia w części mieszkalnej budynku nie wpływa na taki sposób działu spadku.

Mając na względzie art.212 § 1 zd. 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Wartość nieruchomości sąd określił na 201 400 zł nie wliczając w to nakładów wyliczonych przez biegłą sądową na kwotę 11 590 zł. Ponadto ustalenie wartości nieruchomości na kwotę 212 100 zł przed podziałem w kontekście wartości wyodrębnionych lokali różniłoby się nieznacznie (co do kwoty 899 zł). Zwrócić należy uwagę, że choć uczestnik postępowania Z. S. (1) posiadał udział 4/10 części w nieruchomości, to jednak wartość udziału w powierzchni lokalu mieszkalnego, która mu przypadła wynosi 38,35 %, to kwotowo udział wynosił 88 900 zł, bowiem taka jest wartość przyznanego mu lokalu mieszkalnego nr (...). Udział 4/10 części w przeliczeniu na kwotę wynosi 80 560 zł, a więc udział kwotowy przyznany w wyniku działu spadku uczestnikowi postępowania Z. S. (1) jest o 8 340 zł za duży. Udział powierzchniowy i kwotowy w wyniku działu spadku przyznany uczestnikowi postępowania A. M. w obu przypadkach jest za duży (powierzchniowo o 5,24 %, kwotowo o 11 160 zł, wszak 1/10 to kwotowo 20 140 zł, udział 15,24 % kwotowo to 31 300 zł). Wnioskodawca otrzymał udział 29,85 %, a przysługujący mu udział wynosił 3/10 części. Zatem po przeliczeniu kwotowym wnioskodawca otrzymał lokale o wartości 50 800 zł, a kwotowo winien otrzymać 60 420 zł. Zatem brakuje kwota 9 620 zł. Wnioskodawca, choć posiadał udział 3/10 części razem otrzymał lokale samodzielne, których powierzchnia w przeliczeniu na udział w nieruchomości wspólnej wynosi 29,85 %, zatem jest o 0,15 % mniejsza, lecz kwotowo wynosi łącznie 50 800 zł. Skoro uczestnik postępowania E. S., któremu przydał też udział uczestnika J. S. (1) nie domagał się dopłaty do otrzymanego udziału w postaci lokalu mieszkalnego nr (...), to sąd w tym zakresie nie rozstrzygał. W odniesieniu do wartości nieruchomości 201 400 zł, wartość kwotowa brakującego udziału wnioskodawcy wynosi 9 620 zł i tę kwotę wnioskodawca powinien otrzymać proporcjonalnie z nadwyżki kwotowej udziału uczestników postępowania Z. S. (1) i A. M.. Wartość nadwyżki kwotowej Z. S. (1) 8 340 zł do sumy nadwyżek kwotowych udziałów 19 600 zł wynosi 42,55 %, wartość nadwyżki kwotowej A. M. 11 260 zł do sumy nadwyżek kwotowych udziałów wynosi 57,45 %. Zatem Z. S. (1) z wartości nadwyżki kwotowej swego udziału 8 340 zł winien zapłacić wnioskodawcy dopłatę w kwocie 4 093,31 zł (42,55 % z 9 620 zł), natomiast A. M. z wartości nadwyżki kwotowej swego udziału 11 260 zł winien zapłacić wnioskodawcy dopłatę w kwocie 5 526,69 zł (57,45 % z 9 620 zł), o czym orzeczono w pkt V-ym postanowienia zasądzając dopłaty płatne w terminie sześciu miesięcy od daty prawomocności postanowienia z zastrzeżeniem ustawowych odsetek za opóźnienie, zgodnie z wymaganiami art.212 § 1 k.c.

Sąd oddalił żądania wnioskodawcy i uczestnika postępowania Z. S. (1) o rozliczenie nakładów na nieruchomość. Jak wskazano wyżej nakłady żądane przez uczestnika postępowania opiewały na kwotę 20 000 zł, biegła określiła je na kwotę 11 590 zł. Zarówno oględziny nieruchomości, jak i opinia biegłej sądowej wskazują, że nakłady te zostały poczynione przez Z. S. (1) na części nieruchomości, z której wyłącznie korzysta lub korzysta najczęściej. Z tego względu sąd uznał, że skoro dokonano działu spadku w sposób określony w wariantcie opinii biegłej z dnia 14 kwietnia 2017 r. i wejście do lokalu nr (...) przydzielonego uczestnikowi postępowania Z. S. (1) znajduje się od strony, gdzie stan zagospodarowania podwórka został przez uczestnika postępowania poprawiony, to nakłady poczynione przez tego uczestnika postępowania na nieruchomość nie mogą być w tym zakresie rozliczone stosownie do udziału pozostałych współwłaścicieli. Jak wynika z oględzin nieruchomości, ale także rzeczowo z opinii biegłej z 14 kwietnia 2017 r. przedmiotowe prace tj. wykonanie cokołu ogrodzenia, ogrodzenia z siatki, bramy i furtki, placu z kostki,

tłucznia i grysu oraz opaski betonowej poprawiły jedynie stan zagospodarowania wejścia do lokalu nr (...). Uczestnik postępowania Z. s., mimo że sygnalizował na ostatniej rozprawie, że nad częścią mieszkalną wykonał remont dachu i część uczestników postępowania zwróciła mu koszty, to nie wnosił o ich rozliczenie, choć zdaniem sądu, te nakłady w kontekście stanu technicznego dachu, wydawały się konieczne i możliwe do rozliczenia. Jednak skoro nie złożył wniosku w tym zakresie, sąd nie miał obowiązku o tych nakładach orzekać.

Sąd oddalił również żądanie wnioskodawcy o rozliczenie nakładów na nieruchomości w kwocie 30 000 zł. Zwrócić należy uwagę, że przedłożone przez wnioskodawcę dowody z faktur VAT dotyczą w większości zakupów na terenie Z., G. czy Ż., w związku z tym nie sposób uznać, by wszystkie wynikające z nich pozycje zostały użyte w ramach inwestowania wnioskodawcy na nieruchomości będącej przedmiotem działu spadku. Wnioskodawca w żaden sposób nie udowodnił, że na nieruchomości chciał prowadzić działalność gospodarczą, a faktury VAT były wystawiane na firmę prowadzoną przez wnioskodawcę pod nazwą (...) Centrum (...). Wnioskodawca nie wykazał, które z pozycji znajdujących się w fakturach zostały użyte w nieruchomości w R., a które w jego nieruchomości, w której mieszkał i prowadził działalność, tym bardziej, że z zeznań wnioskodawcy wynika, że nieruchomość w Z. nabył 10 lat temu (od daty przesłuchania w 2015 r. licząc było to ok. 2005 r.). Zatem wątpliwości budzi, czy zakupionych rzeczy widniejących w fakturach VAT nie przeznaczył do remontu nieruchomości w Z.. Ponadto, skoro wnioskodawca dokonywał zakupów na swą firmę, to niewątpliwie ujmował faktury VAT w kosztach związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wskazać należy, że wnioskodawca nie odniósł się też do ujętych w fakturach VAT zakupów płynu hamulcowego, łańcucha, saperki, petrygo do chłodnic, linki do holowania, latarki, ubrań szwedzkich, koszuli flanelowej, obuwia przemysłowego ochronnego. Rzeczy te z pewnością nie służyły do przeprowadzenia remontu w nieruchomości w R.. Na podstawie faktury VAT z dnia 10 września 2003 r. nie sposób określić w większości nazw zakupionych przedmiotów i ich użycia w ramach nakładów. Z tych względów nie uwzględniono w stanie faktycznym faktur VAT wystawionych w Z. i okolicach, a tylko faktury dnia 26.07.2004 r., 12.07.2004 r., 16.06.2004 r., 01.06.2004 r. i 31.05.2004 r.. Nikt rozsądny nie przewoziłby większych gabarytowo materiałów budowlanych z Z. do R., nawet gdyby ceny tych materiałów były niższe, ponieważ niewątpliwie transport tych rzeczy byłby kosztowniejszy. Sąd nie kwestionuje, że istotnie wnioskodawca dokonał adaptacji pomieszczeń znajdujących się w części gospodarczej nieruchomości, lecz nakładów tych dokonywał wyłącznie na części nieruchomości przez siebie zajmowanej i niesłużącej do użytku wszystkim współwłaścicielom. Sąd nie zlecił wyceny tych nakładów, ponieważ jak wynika z oględzin nieruchomości oraz zdjęć pomieszczeń nakłady te uległy w dużej części zniszczeniu, ponieważ wnioskodawca dokonywał ich nie bacząc na przeciekający dach, wskutek czego woda dostawała się do części gospodarczej – stodoły i następnie przeciekała poprzez podłogę stodoły do sufitu nad adaptowanymi przez wnioskodawcę pomieszczeniami nr 12, 13 i 14. Zniszczenia te widać na zdjęciach ścian zewnętrznych pomieszczeń zaadaptowanych przez wnioskodawcę - k. 613 dwa zdjęcia górne oraz wewnątrz pomieszczeń – k.619 dwa zdjęcia dolne). Zagrzybienia i wilgoć rodzą konieczność usunięcia okładzin i w pierwszej kolejności wyeliminowania przeciekania sufitu i pozostałych przyczyn wilgoci, pleśni, a także wyraźnej woni stęchlizny, co stwierdzono w czasie oględzin. Takie nakłady były nieracjonalne, bo wnioskodawca zamiast zaproponować pozostałym współwłaścicielom remont dachu i dopiero po jego przeprowadzeniu adaptować pomieszczenia, zaczął czynności na odwrót. Skutkowało to niszczeniem dokonanych prac wobec przeciekającego dachu. Nie sposób uznać, by obecnie istniała konieczność dokonywania wyceny tych nakładów i ich rozliczenia w kontekście powyższego, jak też przydzielenia tych pomieszczeń jako przynależnych wnioskodawcy. Poza tym wskazać należy, że wnioskodawca żądał nakładów poczynionych na nieruchomość po dokonaniu podziału do korzystania (vide protokół rozprawy z dnia 2 kwietnia 2014 r.). Postanowienie o podziale do korzystania zapadło w dniu 13 kwietnia 2011 r., a przedstawione zdjęcia (k.80 – 83) wskazują, że pomieszczenia adaptowane przez wnioskodawcę były użytkowane przez niego w 2004 i 2005 r., co potwierdzają faktury VAT ujęte w stanie faktycznym, a pochodzące z roku 2004. Wnioskodawca nie zaoferował żadnych dowodów na czynienie przez siebie nakładów od 2011 r.

Wobec tego, że wnioskodawcy przypadł na własność lokal nr (...), pomieszczenia, którego dotychczas były w posiadaniu uczestnika postępowania E. S., sąd zgodnie z przepisem art.624 k.p.c. nakazał temu uczestnikowi postępowania wydanie wnioskodawcy tego lokalu w terminie miesiąca od daty prawomocności postanowienia.

Uczestnik postępowania E. S. i J. S. (1) doszli do porozumienia co do przekazania udziału uczestnika J. S. (1) na rzecz uczestnika E. S. i możliwości zamieszkiwania uczestnika J. S. (1) w lokalu mieszkalnym, który przypadnie E. S.. Zatem uczestnikowi postępowania E. S. przypadł w wyniku tych uzgodnień łącznie udział 2/10. Sąd uznał w związku z tymi uzgodnieniami, że zasadnym będzie ustanowienie na rzecz uczestnika postępowania J. S. (1) służebności osobistej mieszkania w myśl art.296 k.c. zgodnie z którym nieruchomości można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (służebność osobista). „W drodze konstytutywnego orzeczenia sądowego służebność osobista powstaje tylko w sytuacji opisanej w art. 146 KC. Poza powołanym artykułem przepisy prawa wprost nie stanowią o możliwości ustanowienia służebności osobistej w drodze orzeczenia sądowego, a sąd musi mieć upoważnienie ustawowe do tego, aby tworzyć stosunki cywilnoprawne. Takiego upoważnienia nie można dopatrywać się w art. 212 KC, albowiem przepisem tym ustawodawca dopuszcza możliwość ustanowienia przez sąd tylko służebności gruntowej. Można jednak wyobrazić sobie sytuację, gdy w postanowieniu o zniesieniu współwłasności sąd ustanowi służebność osobistą. Zdarzy się to tylko wtedy, gdy taka będzie wola stron postępowania. Mianowicie zgodnie z treścią art. 622 § 2 KPC, jeżeli w toku postępowania sądowego współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku. Przepis ten znajduje również zastosowanie do działu spadku (art. 688 KPC) i postępowania o podział majątku dorobkowego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami (art. 567 § 3 KPC).” (Kodeks Cywilny. Komentarz, pod red. Edwarda Gniewka i Piotra Machnikowskiego, Warszawa 2017, wyd. 8). Uczestnik postępowania J. S. (1) będzie mógł więc korzystać w ramach służebności osobistej mieszkania z wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) oraz części wspólnych nieruchomości.

O kosztach sądowych orzeczono mając na względzie przepis art.520 § 1 k.p.c. i zainteresowanie wnioskodawcy i uczestników postępowania sprawą o dział spadku stosowanie do udziałów. Łącznie wszystkie koszty sądowe związane z wydatkami na wynagrodzenia biegłych oraz na przejazd na oględziny wyniosły 14 173,04 zł. Stosownie do udziałów: wnioskodawca powinien je ponieść w kwocie 4 230,65 zł (29,85 % z 14 173,04 zł), uczestnik postępowania Z. S. (1) w 5 435,36 zł (38,85 % z 14 173,04 zł), uczestnik postępowania E. S. w kwocie 2 347,05 zł (16,56 % z 14 173,04 zł), a uczestnik postępowania A. M. w kwocie 2 159,97 zł (15,24 % z 14 173,04 zł). Skoro wnioskodawca uiścił dotychczas zaliczkę 1 450 zł, to należało odjąć ją od należnych kosztów (4 230,65zł - 1 450 zł) i od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku przypada kwota 2 780,65 zł, którą zgodnie z przepisem art.113 ust. 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych sąd nakazał ściągnąć z zasądzonej na rzecz wnioskodawcy dopłaty przypadającej od uczestnika postępowania Z. S. (1). Uczestnik postępowania Z. S. (1) wpłacił zaliczki łącznie 1 950 zł, zatem od należnych od niego kosztów 5 435,36 zł należało odjąć 1 950 zł, a więc uczestnik postępowania Z. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku obowiązany jest uiścić 3 485,36 zł. Pozostali uczestnicy winni zapłacić na rzecz SP – SR w Kłodzku kwoty 2 347,05 zł – E. S. i 2 159,97 zł – A. M..

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostają dowody z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej oraz umowa darowizny z 2003 r. Między wnioskodawcą i uczestnikami postępowania nie było sporu o prawo własności i wnioskowanie dowodów na okoliczności niesporne, a wynikające z odpisu księgi wieczystej (...) jest chybione w kontekście treści przepisu art.232 zd. 1 k.p.c. Z tego względu sąd oddalił te wnioski dowodowe.