

POSTANOWIENIE

Dnia 18 września 2018 roku

Sąd Rejonowy w Limanowej I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Hybel
-----------------	----------------------

Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anna Kasińska
--------------	--

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2018 roku w Limanowej

na rozprawie

sprawy z wniosku K. A. (1)

z udziałem T. A. (1), J. A. (1), A. A. (1), K. A. (2), D. P. (1), W. M., M. A. (1), M. K. (1), U. C. (1) i A. K. (1)

o dział spadku po M. A. (1) i zniesienie współwłasności

postanawia:

I. ustalić, że przedmiotem postępowania są nieruchomości położone w N. gmina L. składające się z działek ewidencyjnych nr:

- 633/2 i 637/2 – objęte księgą wieczystą nr (...) o łącznej wartości 418.129 zł (czteryście osiemnaście tysięcy sto dwadzieścia dziewięć złotych)

- 652 objęta księgą wieczystą nr (...) o wartości 40.014 zł (czterdzieści tysięcy czternaście złotych),

II. w wyniku działu spadku i zniesienia współwłasności przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy K. A. (1) nieruchomości opisane w punkcie pierwszym,

III. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika K. A. (2) spłatę w kwocie 17.180,36 zł (siedemnaście tysięcy sto osiemdziesiąt złotych i trzydzieści sześć groszy) – płatną w terminie 6 (sześciu) miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,

IV. ustalić, że uczestnik K. A. (2) dokonał nakładów na budynek mieszkalny położony na działce ewidencyjnej nr (...) w N.

– objętej księgą wieczystą nr (...) o wartości 37.905 zł (trzydzieści siedem tysięcy dziewięćset pięć złotych),

V. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika K. A. (2) tytułem poniesionych nakładów kwotę 37.905 zł (trzydzieści siedem tysięcy dziewięćset pięć złotych) – płatną w terminie 1 (jednego) roku od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,

VI. oddalić wniosek wnioskodawcy o rozliczenie jego nakładów na budynek mieszkalny położony na działce ewidencyjnej nr (...),

VII. oddalić wniosek wnioskodawcy o rozliczenie czynszu najmu z tytułu zajmowania lokalu przez K. A. (2) ponad jego udział,

VIII. zobowiązać uczestnika K. A. (2) do opróżnienia i wydania zajmowanych pomieszczeń w budynku mieszkalnym na działce ewidencyjnej nr (...) w N. – w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,

IX. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika K. A. (2) kwotę 1.693,11 zł (jeden tysiąc sześćset dziewięćdziesiąt trzy złote i jedenaście groszy) tytułem zwrotu części kosztów postępowania,

X. orzec, że w pozostałym zakresie każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

INs 727/15

UZASADNIENIE

postanowienia z 18 września 2018 roku

Wnioskodawca K. A. (1) wniósł o dokonanie działu spadku po M. A. (1) i zniesienie współwłasności poprzez przyznanie na rzecz wnioskodawcy dz. ew. 633/2, 637/2 i 652. Ponadto wniósł o ustanowienie na rzecz jego ojca T. A. (1) służebności osobistej mieszkania obciążającej dz. ew. 637/2.

Na rozprawie w dniu 4 listopada 2016 roku (k.34-35) uczestnicy: T. A. (1), J. A. (1), D. P. (1), W. M., M. A. (1), M. K. (1), U. C. (1) i A. K. (1) poparli wniosek i oświadczyli, że nie żądają spłat.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 21 listopada 2015 roku (k.45 - 50) uczestnik K. A. (2) nie wyraził zgody na dział spadku i zniesienie współwłasności w sposób zaproponowany przez wnioskodawcę. Zaproponował dwa sposoby działu spadku i zniesienia współwłasności:

1. ustanowienia odrębnej własności lokalu na piętrze – trzeciej kondygnacji (budynek posiada trzy kondygnacje: suterena, parter, piętro) w budynku mieszkalnym usytuowanym na działce nr (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i nieruchomości wspólnej po wykonaniu prac adaptacyjnych określonych w opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, a następnie przyznanie na rzecz K. A. (2) bez spłat i dopłat odrębnej własności lokalu położonego na III piętrze oraz przyznanie pozostałych przedmiotów wg uzgodnień wnioskodawcy i pozostałych uczestników,

2. dokonanie działu spadku wg propozycji wnioskodawcy zawartej we wniosku z dnia 15.09.2015 r. za spłatą dokonaną na rzecz K. A. (2) w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej jego udziału w przedmiocie działu wg wyceny biegłego rzeczoznawcy, w tym przypadku K. A. (2) wniósł o rozliczenie (zasądzenie spłaty) od strony, której przypadnie przedmiot działu na rzecz K. A. (2) rynkowej równowartości poniesionych przez niego nakładów na nieruchomość wspólną wg wyceny biegłego rzeczoznawcy.

W piśmie z dnia 14 grudnia 2015 roku (k.58-59) wnioskodawca i uczestnicy sprzeciwili się żądaniu ustanowienia odrębnej własności lokalu, podnosząc, że udział K. A. (2) w całej nieruchomości wynosi 1/40 części, co powoduje, że takie żądanie jest bezcelowe, wobec spójnego stanowiska w przedmiocie wniosku pozostałych współwłaścicieli. Ponadto wnieśli o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy z zakresu szacowania nieruchomości celem wyliczenia należnego czynszu najmu za okres 10 lat wstecz tytułem wynagrodzenia z tytułu zajmowania jednej kondygnacji domu mieszkalnego w N. pod numerem 27 ponad udział K. A. (2) i zasądzenie w ten sposób wyliczonego świadczenia na rzecz wnioskodawcy K. A. (1).

Na rozprawie w dniu 10 września 2018 roku uczestnik T. A. (1) oświadczył, że nie wnosi o ustanowienie na jego rzecz służebności ponieważ syn K. ustanowił już na jego rzecz prawo dożywocia (k.369).

Wnioskodawca w ostatecznie sprecyzowanym stanowisku na rozprawie poprzedzającej wydanie postanowienia wniósł o przyznanie na jego rzecz nieruchomości zabudowanej, zasądzenie spłaty z tytułu udziału na rzecz uczestnika K. A. (2) i oddalenie wniosku o rozliczenie nakładów. Na wypadek gdyby Sąd przyjął, że należy się mu spłata z tytułu nakładów to wniósł o przyznanie na rzecz uczestnika jednej z pozostałych działek niezabudowanych.

Uczestnik K. A. (2) podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko, oświadczając, że nie zgadza się na przyznanie innego składnika niż odrębny lokal w budynku mieszkalnym. Jeśli chodzi o koszty postępowania, to wniósł o rozliczenie ich stosownie do udziałów stron. Wniósł o rozliczenie nakładów na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu gdyby Sąd nie znalazł podstaw do ich rozliczenia na podstawie przepisów o zniesieniu współwłasności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. A. (1) zmarła 19 października 2006 roku, spadek po niej na podstawie ustawy nabyli mąż T. A. (1) w 10/40 części oraz dzieci K. A. (1), J. A. (1), D. P. (1), A. A. (1), W. M., M. A. (1), M. K. (1), U. C. (1), K. A. (2) oraz A. K. (1) po 3/40 części każde z nich.

W skład spadku wchodzi działki (...) położone w N.. Wszystkie działki z wyjątkiem działki (...), która jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi, wykorzystywane są rolniczo.

Dla działek ew. 633/2 i 637/2 prowadzona jest księga wieczysta (...). Działka (...) objęta jest księgą wieczystą (...). Powyższe nieruchomości stanowiły własność zmarłej M. A. (1) i T. A. (1) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

W toku postępowania wszyscy uczestnicy z wyjątkiem K. A. (2), umową darowizny i umową o dożywocie z 13 maja 2016 roku przenieśli na rzecz wnioskodawcy K. A. (1) swoje udziały w nieruchomości. W zamian za przeniesienie udziału w prawie własności nieruchomości K. A. (1) ustanowił na rzecz swojego ojca dożywocie. W wyniku zawartej umowy K. A. (1) stał się współwłaścicielem w 77/80 części nieruchomości objętych wnioskiem a K. A. (2) w 3/80 części.

Dowody : postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku k. 6, wydruk treści

ksiąg wieczystych: (...) k. 8-13, (...)

k.14-19, umowa darowizny i umowa o dożywocie k.99 – 102.

Budynek posadowiony na dz. ew. 637/2, oznaczony numerem 27, jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, nie podpiwniczony, o trzech kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze. Pierwszą kondygnację budynku stanowi przyziemie (suteryny) zamieszkałe przez T. A. (1). Kondygnacja druga to parter budynku, w obrębie którego usytuowany jest przedsionek, komunikacja z wewnętrzną klatką schodową oraz zespół pomieszczeń: wydzielony WC, pomieszczenie przeznaczone na łazienkę, kuchnia z przyległym pomieszczeniem gospodarczym (spizarka) oraz dwa pokoje mieszkalne. Parter budynku zajmuje aktualnie wnioskodawca K. A. (1) ze swoją rodziną.

Kondygnacja trzecia to poddasze budynku, w obrębie którego usytuowana jest komunikacja z wewnętrzną klatką schodową, łazienka, kuchnia oraz pokoje mieszkalne. W obrębie jednego z pokoi mieszkalnych znajduje się wydzielona garderoba.

W opisanym budynku możliwe jest wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych z pomieszczeniami przynależnymi – zgodnie z propozycją przedstawioną przez uczestnika K. A. (2). Wydzielenie lokali wymagałoby wykonania prac adaptacyjnych, mających na celu spełnienie wymogów ustawy o własności lokali w zakresie trwałego wydzielenia lokali w obrębie budynku.

Wartość prac, których wykonanie jest niezbędne dla wydzielenia lokali mieszkalnych w odniesieniu do klatki schodowej szacuje się na kwotę w obrębie parteru do 4 000 zł a w obrębie poddasza do 2 500 zł. Rzeczywisty koszt wykonania tych robót uzależniony jest od przyjętego rozwiązania materiałowego oraz standardu wykonania robót i może być niższy.

Dowody: opinia biegłego J. P. k.140 – 151 i 172-173.

Uczestnik K. A. (2) w latach 2001 - 2011 wraz z żoną i synem mieszkał na poddaszu domu rodzinnego stron. Wprowadził się tam za zgodą rodziców, nie było jednak wówczas żadnych ustaleń jak długo mogą tam mieszkać. Zajął część domu dotychczas zajmowaną przez brata A. A. (1), który wyprowadził się do swojego domu. W zajmowanych pomieszczeniach nie było ciepłej wody, w łazience była wanna ale nie było kranu, na podłodze było linoleum. Ściany były otynkowane ale nie wygipsowane. Schody prowadzące na piętro były betonowe. W ramach posiadanych środków K. A. (2) zaczął wykonywać drobne remonty zajmowanego piętra. Kiedy wyjechał do pracy zagranicę i lepiej zarabiał to w 2006 roku wykonał remont pokoju syna, wymalował ściany, położył panele. Wykonał również garderobę. W 2007 roku wykonał wylewkę na podłodze w łazience, ogrzewanie podłogowe i ułożył płytki. Na zlecenie K. A. (2) J. P. (2) wymieniał grzejniki, przerabiał instalację c.o. w łazience i kuchni. Założony został również hydrofor zakupiony przez K. A. (2). W tym samym roku ułożył płytki na podłodze w korytarzu.

W 2008 roku zostały ułożone płytki na ścianach w łazience oraz schody obłożono drewnem. K. A. (2) sfinansował wykonanie schodów drewnianych przez W. P. (1) od pierwszego piętra do drugiego, za pozostałą część zapłacił T. A. (1). Schody zostały wykonane z drewna przekazanego przez T. A. (1). Po wykonaniu schodów K. A. (2) gipsował ściany na klatce schodowej i położył ozdobny tynk(tzw. puc). Barierkę kutą przy schodach na klatce schodowej i przy wyjściu z domu na zlecenie K. A. (2) wykonywał jego szwagier S. P. (1), któremu zapłacił za towar i wykonanie.

W 2010 roku K. A. (2) wykonał remont drugiego pokoju, położył tapetę i wymienił grzejnik.

W 2013 roku K. A. (2) przeprowadził się z żoną i synem do Szwecji, gdzie mieszkają do chwili obecnej. Już po wyprowadzeniu się rodziny wykonał remont kuchni, gdzie została wymieniona podłoga, drzwi i grzejnik. Została wykonana nowa instalacja wodna i zamontowano meble i sprzęt agd – przywiezione ze Szwecji.

W budynku jest wspólna kanalizacja. Dla pomieszczeń zajmowanych przez K. A. (2) jest założony podlicznik energii elektrycznej.

W czasie kiedy K. A. (2) wykonywał wyżej opisane prace w domu mieszkał jego ojciec oraz rodzeństwo: K., A., M. i J.. Pozostałe rodzeństwo przyjeżdżało w odwiedziny do domu rodzinnego. Fakt wykonywania tych prac był im znany i żadne z nich nie sprzeciwiało się tym pracom. Rodzeństwo chwaliło wykonane prace i pracowitość uczestnika. Przy wykonywaniu instalacji elektrycznej w kuchni pomagał mu brat A.. K. pomagał natomiast K. przy wykonywaniu wylewek na I piętrze. Wspólnie wykonywali elewację.

Wnioskodawca po przeprowadzeniu remontów mieszka na I piętrze budynku, ojciec stron T. w suterynach. Poddasze zajmuje nadal uczestnik K., który przyjeżdża z rodziną na wakacje, ferie i święta. Klucze do zajmowanego mieszkania zostawiał u brata A. albo u ojca.

Dowody: przesłuchanie wnioskodawcy k.124, uczestników: T. A. k. 125, J. A. k.125, D. P. k.125/2, M. A. k.125/2, M. K. k.126, U. C. k.126, A. K. k.126/2, zeznania świadków S. P. k.83, W. P. k.84-85, M. S..85, D. A. k.121-123.

Działka (...) położona jest w N. i ma powierzchnię 0,34 ha. Jej wartość rynkowa to 23.868,00 zł.

Działka (...) jest zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi (starym i nowym) i gospodarczym. Jej wartość to 394.261,00 zł.

Niezabudowana dz. ew. 652 ma powierzchnię 0,57 ha i wartość 40.014,00 zł.

Wartość rynkowa nakładów poniesionych przez uczestnika K. A. (2) na budynek mieszkalny zlokalizowany w N. nr 27 na działce ew. 637/2 wynosi 37.905,00 zł

Powyższe wartości zostały wyliczone wg stanu nieruchomości na dzień 19 października 2006 roku tj. na datę śmierci M. A. (1) a według cen z daty sporządzania opinii.

Dowód: opinia biegłej M. M. k.210 – 265, 340-342 i ustana opinia uzupełniająca k. 368.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów, a w szczególności w oparciu o dowody z dokumentów (w tym odpisy z ksiąg wieczystych, kopię mapy ewidencyjnej) zeznań świadków oraz stron.

Fakt, iż K. A. (2) poczynił na budynek mieszkalny opisane w opinii nakłady, znalazł potwierdzenie w zeznaniach pozostałych uczestników i świadków. Okoliczności te potwierdził świadek S. P. (1), który na jego zlecenie wykonywał kutą barierkę. Poza sporem było, iż drzewo na schody przekazał T. A. (1), natomiast za robocizną częściowo zapłacił K. A. (2). Okoliczność ta nie była kwestionowana przez strony tego postępowania, potwierdził ją również świadek S. P. (1).

Świadek M. S. (2) mieszka w domu stron od ok. 7 lat i jej wiedza dotyczyła tylko remontów dokonanych w tym okresie, co do okresu wcześniejszego jak i ustaleń rodzinnych w tym zakresie świadek nie miała wiedzy. Potwierdziła, że K. A. (2) przeprowadził remont kuchni i balkonu.

Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawcy w części, w której twierdził, że prace wykonane przez K. A. (2) były wykonywane wbrew woli pozostałych współwłaścicieli. Świadek W. P. (1) zeznał „T. nie sprzeciwiał się robieniu stopni przez K.”(k.85). Za niewiarygodne w tym zakresie należy uznać również zeznania świadka M. S. (2), która odnośnie zamieszkiwania na piętrze przez K. zeznała „moim zdaniem to była samowola, ja nie słyszałam o żadnych ustaleniach”, natomiast odnośnie zajmowania parteru przez jej narzeczonego K. zeznała „Nie wiem czy K. miał zgodę K. na zajęcie parteru. Myślę, że takie rzeczy są zawsze uzgadniane”. Treść powyższych zeznań w ocenie Sądu jest ukierunkowana tylko na korzystne dla wnioskodawcy rozstrzygnięcie.

Sąd dał w całości wiarę zeznaniom świadka D. A. (2), która opisała prace wykonywane przez męża. Wykonanie powyższych prac potwierdzili pozostali uczestnicy postępowania, również wnioskodawca.

W sprawie zostały sporządzone opinie przez biegłych w zakresie: budownictwa i szacowania nieruchomości. Wszystkie sporządzone opinie były logiczne, jasne, pełne i zostały opracowane na odpowiednim poziomie wiedzy fachowej, udzielając odpowiedzi na pytania zlecone przez Sąd. Zostały ponadto sporządzone przez osoby posiadającą odpowiednie kwalifikacje zawodowe i doświadczenie. Opinie te co do zasady nie były kwestionowane przez strony.

Sąd zważył co następuje:

Wspólność majątku spadkowego jest traktowana jako stan przejściowy, na żądanie każdego ze współwłaścicieli może nastąpić jej zniesienie, w formie działu spadku. Do działu spadku uregulowanego w art. 1037-1046 k.c., stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności w częściach ułamkowych (art. 210 - 212 oraz 220 k.c.) oraz przepisy regulujące postępowanie w sprawach o zniesienie współwłasności (art. 680-689, 606-608, 617-625, 1066-1071 k.p.c).

Żądanie działu spadku jest ustawowym prawem współwłaścicieli o tak podstawowym charakterze, iż co do zasady nie może być uznane za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, bowiem z samego założenia współwłasność jest nietrwała i każdy ze współwłaścicieli musi liczyć się z możliwością jej zniesienia także w sposób, który może pozbawić go prawa do rzeczy lub je ograniczyć.

Przeprowadzenie działu wymaga uprzedniego i prawidłowego ustalenia składu spadku. W postępowaniu o dział spadku mają zastosowanie przepisy art.680-689 k.p.c., w myśl których skład i wartość spadku ustala Sąd, rozstrzyga on także o istnieniu zapisów, których przedmiotem są rzeczy i prawa należące do spadku, o wzajemnych roszczeniach

z tytułu posiadania poszczególnych przedmiotów spadkowych, pobranych pożytkach i innych przychodach oraz poczynionych na spadek nakładów i spłaconych długów spadkowych.

W samym Kodeksie cywilnym (art. 211-212 k.c.) oraz w Kodeksie postępowania cywilnego (art. 621-625 k.c.) wyróżniono i uregulowano - na użytek postępowania sądowego - trzy sposoby zniesienia współwłasności, które mają odpowiednie zastosowanie do działu spadku, a mianowicie podział rzeczy wspólnej, przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, sprzedaż rzeczy wspólnej. Wskazane uszeregowanie sposobów zniesienia współwłasności świadczy o wyraźnej preferencji ustawodawcy. Bez wątpliwa traktuje on jako pierwszorzędny sposób podział rzeczy wspólnej (art. 211 k.c.). W dalszej kolejności aprobejuje przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli za spłatą pozostałych. Ostatecznością jest zaś sprzedaż rzeczy wspólnej (art. 212 § 2 k.c.). Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli podział fizyczny rzeczy wspólnej jest najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Podziału fizycznego rzeczy może więc żądać każdy ze współwłaścicieli. Uprawnienie to jest wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdyby dokonanie podziału byłoby sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Ograniczenia wyłączające dokonanie podziału rzeczy wspólnej zostały wyliczone w sposób wyczerpujący, dlatego też rozszerzenie ich na inne sytuacje w drodze wykładni nie jest możliwe. Sąd powinien dążyć do wydania postanowienia odpowiadającego woli wszystkich współwłaścicieli.

W toku tego postępowania Sąd wielokrotnie namawiał strony do ugody, takie próby podejmowały również same strony jednak nie doprowadziły one do ustalenia zgodnych stanowisk.

Przeprowadzenie działu wymaga uprzedniego i prawidłowego ustalenia składu spadku. W postępowaniu o dział spadku mają zastosowanie przepisy art.680-689 k.p.c., w myśl których skład i wartość spadku ustala Sąd.

W skład majątku spadkowego wchodzi trzy działki : 633/2, 637/2 i 652. Przy czym z uwagi na spór stron co do wartości powyższych nieruchomości i wartości poczynionych nakładów na budynek na dz. ew. 637/2, Sąd ustalił ich wartość w oparciu o opinię powołanego w sprawie biegłego. Opinia biegłej M. M. (3), która jest rzeczoznawcą majątkowym posiadającym wymagane uprawnienia, a która wyceniła wartość rynkową wspólnej nieruchomości, z uwzględnieniem kryteriów obiektywnych, po bezpośrednich badaniach rynku i analizie cech rynkowych, przy zastosowaniu konkretnej metody w tym celu jest prawidłowa. Sporządzona przez licencjonowanego rzeczoznawcę majątkowego opinia odpowiada wymogom rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 z późn. zm.), zaś sama wycena przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami, wskazuje na dogłębną znajomość rynku przez biegłego, zaś określona przez niego wartość nieruchomości odpowiada jej aktualnej rynkowej wartości.

Mając na względzie rozważne przepisy, przy uwzględnieniu stanowisk zajętych przez strony w toku postępowania Sąd przyznał własność wszystkich nieruchomości wnioskodawcy, tak jak wnosił we wniosku. Wnioskodawca sprzeciwiał się kategorycznie wydzieleniu lokalu na poddaszu dla K. A. (2) i Sąd jego stanowisko podzielił (pkt II postanowienia).

W ocenie Sądu przyznanie własności dz. ew. 637/2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym wnioskodawcy K. A. (1) bez wydzielenia lokali uzasadniał przede wszystkim fakt, iż jest on współwłaścicielem w 77/80 częściach. Mieszka w tym domu razem z żoną i dzieckiem oraz fakt, że zgodnie z intencją wszystkich pozostałych współwłaścicieli, którzy przekazali mu swoje udziały (z wyj. K.) dom miał przyspaść właśnie jemu. Dla wnioskodawcy dom na działce (...) jest jedynym miejscem zamieszkania. Budynek ma charakter jednorodzinny, w którym istnieje możliwość wydzielenia odrębnych lokali ale nie będą to lokale duże, zwłaszcza, że suteryny zajmuje już ojciec stron, na którego rzecz wnioskodawca ustanowił dożywocie. Okoliczność ta jest istotna mając na uwadze, iż K. A. (1) jest młodym człowiekiem i założył rodzinę, z którą zamieszkuje na parterze budynku.

Uczestnik K. A. (2) mieszka od kilku lat na stałe z rodziną w Szwecji, tam jest jego centrum życiowe. W Polsce tylko bywa z okazji świąt i wakacji. Jego udział w nieruchomościach to 3/80 części.

Łączna wartość nieruchomości wynosi: 458.143,00 zł (bez nakładów na nieruchomość dokonanych po śmierci M. A. (1)).

Odnosząc powyższe do udziałów przysługujących współwłaścicielom w poszczególnych nieruchomościach stosownie do wpisów w księgach wieczystych wartość ich udziałów wynosi:

- K. A. (1) – 440.962,64 zł (77/80 części)

- K. A. (2) – 17.180,36 zł (3/80 części)

Wnioskodawca K. A. (1) otrzymał wszystkie nieruchomości objęte wnioskiem.

Uczestnik K. A. (2) nie otrzymał żadnej nieruchomości, nie zrzekł

się on również należnych mu spłat. Nie został mu przyznany lokal o jaki wnioskował z wyżej szczegółowo opisanych przyczyn. Sąd nie przyznał na jego rzecz również żadnej z pozostałych działek, z uwagi na jego sprzeciw w tym zakresie. W ocenie Sądu nie można przyznać uczestnikowi nieruchomości, której nie chce. Stanowisko uczestnika było w tym zakresie niezmiennie od początku postępowania. Jediną nieruchomością, którą uczestnik chciał otrzymać był lokal na poddaszu.

Z uwagi na powyższe Sąd zasądził na rzecz uczestnika K. A. (2) tytułem spłaty kwotę 17.180,36 zł (pkt III postanowienia).

Stosownie do art. 212 § 3 k.c. i art.688 k.p.c., jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, Sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia.

Rozstrzygnięcie w tym zakresie należy do integralnych składników każdego postanowienia o zniesieniu współwłasności lub o dział spadku. Określając zatem termin płatności spłaty na rzecz uczestnika postępowania na datę po upływie sześciu miesięcy od daty prawomocności orzeczenia, Sąd miał na uwadze, że wnioskodawca od początku postępowania, czyli od ponad 3 lat wnosił o przyznanie mu wszystkich nieruchomości a ostatecznie o przyznanie mu nieruchomości zabudowanej. Wnioskodawca, który wnosił o przyznanie mu wartościowych nieruchomości musiał liczyć się z koniecznością finansowego przygotowania się do konieczności dokonania tych spłat. Ponadto Sąd uwzględnił interes uczestnika, którzy winien jednorazowo jak najszybciej otrzymać należną mu spłatę.

Uczestnik K. A. (2) wniósł o rozliczenie dokonanych przez niego nakładów na dom rodzinny a w szczególności poddasze. Wnioskodawca w toku postępowania kwestionował zasadność tego żądania. Nakłady poczynione przez K. A. (2) były przedmiotem opinii biegłej – rzeczoznawcy majątkowego. Opinia w tym zakresie była kwestionowana przez wnioskodawcę, który podnosił, iż przedmiotem wyliczeń biegłego powinny być również jego nakłady na budynek mieszkalny, po śmierci matki. W ocenie Sądu brak jest podstaw do wyliczania wartości powyższych nakładów, z uwagi na fakt, iż wnioskodawca otrzymuje na własność nieruchomość zabudowaną budynkiem a wraz z nią poczynione przez siebie nakłady. Spłata na rzecz uczestnika została wyliczona w oparciu o stan nieruchomości na datę śmierci M. A. (1) tj. 19 października 2006 roku, bez doliczania nakładów poczynionych przez K. A. (2). Biegła w trakcie oględzin ustaliła ze stronami w sposób szczegółowy jaki był stan budynku (...).10.2006 roku i jakie prace zostały po tej dacie wykonane i przez kogo (k.368/2). Z uwagi na powyższe Sąd oddalił wniosek o zlecenie kolejnej opinii biegłego mającej na celu wyliczenie nakładów dokonanych przez K. A. (1). W konsekwencji Sąd oddalił wniosek K. A. (1) o rozliczenie jego nakładów na budynek mieszkalny (pkt VI postanowienia).

Kwestia poczynionych przez uczestnika K. A. (2) nakładów na nieruchomość była w sprawie sporna. Pomimo, że w pismach wnioskodawca podnosił, że nakłady nie zostały w prawidłowy sposób sprecyzowane i określone to na rozprawie po przesłuchaniu świadka D. A. (2) (żony K. A. (2)) potwierdził, że wszystkie te prace, które wymieniała zostały wykonane przez K. „Wszystkie pozostałe prace wskazane przez świadka D. A. (2) zostały wykonane. Te prace zostały sfinansowane z pieniędzy uczestnika K..” Okoliczność tą również potwierdzili pozostali uczestnicy.

Wnioskodawca podnosił też, że nakłady zostały poczynione samowolnie, wbrew woli pozostałych współwłaścicieli. W ocenie Sądu brak jest podstaw do takich ustaleń. Zarówno ojciec stron jak i uczestnicy postępowania mieli wiedzę o czynionych pracach i nigdy się im nie sprzeciwiali. Co więcej doceniali pracowitość i zaradność K. A. (2). Nie można zgodzić się z wnioskodawcą, iż zeznania ich ojca świadczą o sprzeciwie z jego stron. T. A. (1) zeznał „Ja nie miałem nic przeciwko, tylko w łazience kiedy powycinał pustaki to bałem się o kotwy. Zwróciłem synowi uwagę.(k.125)”.W ocenie Sądu treść tych zeznań nie świadczy o sprzeciwie ze strony ojca a jedynie o innym poglądzie jak prace powinny być wykonane.

W ocenie Sądu również przyjęta przez biegłą metoda rynkowej wyceny nakładów jest właściwa dla ustalenia ich wartości. Oszacowanie wartości poszczególnych nakładów wymagałoby zastosowania podejścia kosztowego, co prowadziłoby do oszacowania wartości kosztowej nakładów a nie wartości rynkowej nakładów i byłoby całkowicie nieprawidłowe. Wartość rynkowa nakładów ustalona przez biegłą stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości przed dokonaniem nakładów i po dokonaniu nakładów.

Zgodnie 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. Powołany przepis odnosi się do wszystkich wydatków, zarówno koniecznych jak i innych, oraz do ciężarów, a zatem obciążeń współwłaścicieli wynikających z ich prawa (np. podatki). Przyjmuje się, iż pod pojęciem „wydatków” użytym w art. 207 k.c. winny być rozumiane różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (tak m.in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 marca 1999 roku, I CKN 928/97 i uchwale z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 11/06). Natomiast, ciężarami w rozumieniu art. 207 k.c. są podatki i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym obciążające współwłaścicieli nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 czerwca 2009 roku, V CSK 485/08). W razie potrzeby współwłaścicielowi, który pokrył ciężary i wydatki, przysługują roszczenia zwrotne. Roszczenie o zapłatę odpowiedniej do udziału części wydatków powstaje z chwilą ich dokonania i od tej chwili może być dochodzone przez współwłaściciela, który poniósł wydatki.

Jeżeli jednak wydatki były poniesione z naruszeniem zasad zarządu, współwłaścicielowi, który je poniósł, przysługuje jedynie zwrot nakładów koniecznych, i tylko o tyle, o ile inni wzbogaciliby się jego kosztem. Okoliczność tą podnosił wnioskodawca, wskazując, iż nakłady K. A. (2) nie miały charakteru koniecznego, a jedynie miały na celu ulepszenie istniejącego stanu.

Podnieść należy, że art. 207 k.c. ma charakter dyspozytywny i współwłaściciele mogą umówić się inaczej. Współwłaściciele mogą np. w umownie uregulować sposób korzystania z nieruchomości i ustalić, że każdy we własnym zakresie ponosi wydatki na tę część nieruchomości, z której korzysta z wyłączeniem innych, a także przeprowadzić podział nieruchomości quoad usum. W takiej sytuacji postanowienia umowy, a nie art. 207 k.c., będą stanowić podstawę rozliczenia nakładów. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 8 stycznia 1980 roku (III CZP 80/79), współwłaściciel dokonujący nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności nie może żądać zwrotu wartości nakładów odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą te nakłady zostały dokonane. Dotyczy to też nakładów użytecznych i innych, jeżeli zostały poczynione na części nieruchomości, z której korzysta tylko współwłaściciel dokonujący nakładów, a także sytuacji, w której współwłaściciele uzgodnili, z różnych powodów, że poczynione nakłady nie będą rozliczane.

Istota podziału quoad usum sprowadza się do tego, że współwłaściciele otrzymują do korzystania fizycznie wydzieloną część rzeczy wspólnej, którą używają i pobierają z niej pożytki z wyłączeniem pozostałych. Umowa o podziale rzeczy quoad usum może być zawarta także w sposób dorozumiany przez utrwalony między współwłaścicielami sposób korzystania z części rzeczy wspólnej. Nie muszą być w niej określone zasady podziału korzyści i dochodów oraz wydatków i ciężarów. Dokonując takiego podziału, strony umawiają się również w sposób dorozumiany, że ciężary i

wydatki dotyczące zajętej części rzeczy ponosi tylko ten, kto z niej korzysta z wyłączeniem innych (postanowienie SN z dnia 19 października 2012 roku, V CSK 526/11).

Reasumując, zasady ponoszenia nakładów określone w art. 207 k.c. mają zatem zastosowanie tylko wtedy, gdy wydatki te zostały dokonane zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc wtedy, gdy wszyscy współwłaściciele posiadają wspólnie rzecz i jeden z nich poniósł na nią nakłady, z których korzystali wszyscy. W takiej sytuacji, zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego może on żądać zwrotu równowartości tych nakładów, według zasad określonych w art. 207 k.c., od osób, które były współwłaścicielami rzeczy w czasie dokonywania nakładów (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 11/06 oraz w postanowieniu z dnia 5 grudnia 1997 roku, I CKN 558/97). Jeżeli nakład na nieruchomości wspólną poczyniony był nie w ramach zarządu rzeczą wspólną, lecz tylko na tę jej część, z której korzystał wyłącznie dokonujący nakładu współwłaściciel, do rozliczenia tego nakładu nie mają zastosowania zasady określone w art. 207 k.c.. W takiej sytuacji przy zniesieniu współwłasności rozliczenia należy dokonać według postanowień umowy współwłaścicieli o podziale nieruchomości *quoad usum*.

W orzecznictwie podnosi się, że jeżeli doszło, także w sposób dorozumiany, do podziału nieruchomości *quoad usum* tak, że współwłaściciele podzielili nieruchomość do współposiadania i każdy z nich samodzielnie użytkował określoną część budynku, to każdy z nich ze „swojej” części może czerpać korzyści i tylko on ponosi na nią wydatki, a zatem nie może żądać zwrotu wartości nakładów dokonanych na użytkowaną przez siebie część, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, skoro nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na której te nakłady zostały poniesione. Ewentualne różnice jakie w związku z dokonanymi przez poszczególnych współwłaścicieli nakładami mogą powstać w wartości całej rzeczy powinny być uwzględnione w postępowaniu o zniesienie współwłasności, a do rozliczenia udziałów mają zastosowanie przepisy o bezprawnym wzbogaceniu, w tym także art. 407 k.c. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 października 2012 roku, V CSK 526/11). Nie stoi to w sprzeczności z powołanym wcześniej orzecznictwem, nie chodzi bowiem o żądanie zwrotu na podstawie art. 207 k.c. części konkretnego wydatku poczynionego przez jednego ze współwłaścicieli na część rzeczy oddaną mu do wyłącznego korzystania, lecz o żądanie wydania korzyści, jaką uzyskali w związku z tym wydatkiem pozostali współwłaściciele przy wyjściu ze stanu współwłasności. W praktyce może się okazać, że część nakładów, choć wiązała się z dokonaniem kosztownych nakładów jedynie w niewielkim stopniu przekłada się na wzrost wartości rzeczy inne zaś przyczyniają się znacznie do wzrostu jej wartości. Zróżnicowanie to może być szczególnie widoczne, jeżeli nakłady są dokonywane przez wiele lat.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, iż współwłaściciele dz. ew. 637/2 dokonali podziału budynku mieszkalnego do korzystania. W dacie śmierci M. K. (3) A. zajmował już poddasze z wyłączeniem innych osób. Ojciec stron zajmował suteryny. W późniejszym czasie K. A. (1) zajął piętro, na którym mieszka ze swoją rodziną i czyni nakłady na tą część domu. Podział ten był akceptowany przez pozostałych uczestników postępowania. W świetle przeprowadzonych w sprawie dowodów, o czym była mowa powyżej, nakłady czynione przez K. A. (2) były dokonywane wyłącznie na tą część domu, z której korzystał. Prace, które finansował obejmowały poddasze i klatkę schodową oraz wejście do domu. Nie dokonywano żadnych ustaleń co do tego, że K. A. (2) otrzyma zwrot kosztów prac wykonanych na poddaszu budynku. W tej sytuacji, do wzajemnych rozliczeń K. A. (2) z pozostałymi właścicielami nieruchomości nie ma zatem zastosowania przepis art. 207 k.c. Jednakże, jak wynika z opinii biegłej nakłady poczynione przez K. A. (2) na użytkowane przez niego pomieszczenia zwiększyły wartość budynku, zatem w świetle przedstawionych powyżej rozważań, podlegają one rozliczeniu pomiędzy współwłaścicielami na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Zgodnie z przepisem art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Jeśli wzbogacenie polega na dokonaniu nakładów na rzecz będącą współwłasnością kilku osób, wzbogacenie każdej z nich musi być odniesione do wielkości udziału we współwłasności. Zgodnie z art. 406 k.c. obowiązek wydania korzyści obejmuje nie tylko korzyść bezpośrednio uzyskaną, lecz także wszystko, co w razie zbycia, utraty lub uszkodzenia

zostało uzyskane w zamian tej korzyści albo jako naprawienie szkody. Natomiast, jak wynika z art. 407 k.c. jeżeli ten, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, rozporządził korzyścią na rzecz osoby trzeciej bezpłatnie, obowiązek wydania korzyści przechodzi na tę osobę trzecią.

Gdy rozliczenie współwłaścicieli rzeczy normują powołane przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu modyfikacji może podlegać ogólna zasada, zgodnie z którą roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomości wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów. Taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie wobec regulacji zwartej w art. 407 k.c. Umową darowizny z dnia 13 maja 2016 roku (k.89 – 102) ojciec i rodzeństwo (z wyj. K.) darowali wnioskodawcy swoje udziały w nieruchomościach objętych wnioskiem. W takim wypadku, stosownie do treści przepisu art. 407 k.c., to wnioskodawcę obciąża obowiązek wydania korzyści w zakresie nabytego przez niego od pozostałych współwłaścicieli udziałów w prawie własności przedmiotowej nieruchomości za cały okres dokonywania nakładów przez uczestnika na przedmiotową nieruchomość.

W konsekwencji, obowiązany do zwrotu nakładów poczynionych przez K. A. (2) na podstawie powołanych przepisów regulujących bezpodstawnie wzbogacenie jest K. A. (1).

Zgodnie z ogólnie przyjętą zasadą Sąd ustalił skład i stan majątku na dzień otwarcia spadku, zaś według cen obowiązujących w chwili orzekania (tak np. Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 15 grudnia 1969 roku, III CZP 12/69, OSNCP 1970, poz.39). Wartość przedmiotu zniesienia współwłasności ustala się na poziomie cen rynkowych (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 30 grudnia 1975 roku, III CRN 349/75).

Zakres poczynionych przez uczestnika K. A. (2) został ustalony na podstawie zeznań świadków oraz przesłuchania stron, a ich łączna wartość została ustalona w opinii przez biegłą z zakresu wyceny nieruchomości na kwotę 37.905 zł.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w punktach IV i V postanowienia.

Sąd oddalił wniosek wnioskodawcy o rozliczenie czynszu najmu z tytułu zajmowania lokalu przez K. A. (2) ponad jego udział (pkt VII postanowienia). Uczestnik korzystał z nieruchomości i dokonywał nakładów zgodnie z ustalonymi przez współwłaścicieli zasadami podziału quoad usum. Pozostali współwłaściciele nie sprzeciwiali się przyjętemu przez uczestnika sposobowi korzystania ani wydatkom czynionym na wyodrębnioną część nieruchomości. W takim wypadku brak jest podstaw do przyjęcia, że pozostałym współwłaścicielom należy się wynagrodzenie w związku z korzystaniem przez uczestnika „ponad udział”. Zgodnie z treścią art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 2011 r., sygn. III CSK191/10 wskazał, iż z przepisu tego nie wynika uprawnienie współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej jedynie w granicach udziału. W związku z czym sam ten przepis nie może uzasadniać żądania od innych współwłaścicieli wynagrodzenia z tytułu posiadania rzeczy wspólnej „ponad udział”. O naruszeniu uprawnienia wynikającego z cytowanego przepisu można mówić dopiero w przypadku, gdy jeden z współwłaścicieli pozbawia innego współwłaściciela korzystania z rzeczy w sposób w tym przepisie wskazany. Wówczas znajdują zastosowanie przepisy o wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy wspólnej (art. 224 § 2 k.c.).

W rozpoznawanej sprawie nie zostało wykazane przez wnioskodawcę mimo że zgodnie z art. 6 k.c. to na nim spoczywał ciężar dowodu, że na skutek korzystania z poddasza przez uczestnika on sam możliwości takiego korzystania został pozbawiony. Z materiału dowodowego wynika, że korzystanie przez uczestnika z części budynku było akceptowane przez pozostałych współwłaścicieli. W takiej sytuacji korzystanie to mieściło się w granicach uprawnień przewidzianych w art. 206 k.c. Przepis ten wskazuje zakres uprawnionego posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej w sytuacji, gdy jest to możliwe w stosunku do całej rzeczy jak i wówczas, gdy jest to możliwe w stosunku do jej części. Dopiero w tym ostatnim przypadku użyte w tym przepisie sformułowanie „w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli” oznacza konieczność uwzględnienia udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom. Wtedy współwłaściciel, który posiada rzecz wspólną w szerszym zakresie, niż mogą to czynić inni współwłaściciele, uzyskuje korzyść, która powinna zostać

między nimi rozliczona (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2011 r., sygn. III CSK 288/10). Uczestnik K. A. (2) wyjeżdżając zawsze zostawiał klucz do zajmowanego mieszkania bratu albo ojcu.

Stosownie do treści art. 624 k.p.c. Sąd nakazał (punkt VIII postanowienia) uczestnikowi K. A. (2) wydanie pomieszczeń zajmowanych w budynku na działce ew. nr 637/2 /2 w N.. Mając na uwadze, iż uczestnik na stałe mieszka w Szwecji Sąd odroczył obowiązek wydania do 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia.

W punkcie IX Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika K. A. (2) kwotę 1693,11 zł. Koszt sporządzonych w sprawie opinii to 5898,24 zł. Uczestnik K. A. (2) uiścił zaliczki na opinie w łącznej kwocie 6000 zł. Opinie biegłego z zakresu budownictwa, o które wnioskował uczestnik K. A. (2) kosztowały łącznie 2512,02 zł. Kosztami tych opinii w całości Sąd obciążył uczestnika, który o tą opinię wnosił. W ocenie Sądu brak jest podstaw do obciążania kosztami tej opinii wnioskodawcy, który od początku sprzeciwiał się wyodrębnianiu lokali. W sprawie została sporządzona również opinia biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, której łączny koszt wyniósł 3386,22 zł. Mając na uwadze iż sporządzenie tej opinii z uwagi na rozbieżne stanowiska stron co do wartości nieruchomości i nakładów – Sąd obciążył kosztami tej opinii wnioskodawcę i uczestnika K. A. (2) po 1/2 części tj. po 1693,11 zł. W związku z tym, iż uczestnik wpłacił wcześniej zaliczkę w kwocie 6000 zł, Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 1693,11 zł.

W zakresie pozostałych kosztów postępowania Sąd rozstrzygnął na mocy art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że każda ze stron winna ponieść koszty postępowania stosownie do swojego udziału, dzieląc przy tym w całości pogląd wyrażony w rozstrzygnięciu Sądu Najwyższego w sprawie sygn. akt III CZ 46/10 z dnia 19 listopada 2010 r. (publik. w Biuletynie SN nr 1 z 2011 r.), zgodnie z którym, w sprawach tzw. działowych nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie.

SSR M. H.