

POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Białymstoku II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Frankowska
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Minkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2014 roku w Białymstoku na rozprawie

sprawy z wniosku G. P.

z udziałem J. K. (1)

o dział spadku

postanawia:

I. Ustalić, że w skład spadku po A. K. wchodzi odrębna własność lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ulicy (...) wraz z udziałem w 967/73500 częściach w nieruchomości wspólnej, która stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części i urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli lokali, dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w Białymstoku w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta (...) o aktualnej wartości 127 874 zł;

II. Ustalić, że wnioskodawczyni G. P. poczyniła nakład z majątku osobistego na majątek spadkowy w kwocie 52 199 zł i 23 476 zł oraz uiszczyła dług w kwocie 23 875,32 zł.

III. Dokonać działu spadku po A. K. w ten sposób, że majątek szczegółowo opisany w punkcie I-szym postanowienia przyznać na wyłączną własność wnioskodawczyni G. P..

IV. Zasądzić od wnioskodawczyni G. P. na rzecz uczestnika postępowania J. K. (1) tytułem spłaty kwotę 14 162 zł (słownie : czternaście tysięcy sto sześćdziesiąt dwa zł) płatne w czterech ratach po 3 540,50 zł (trzy tysiące pięćset czterdzieści 50/100 zł) każda, pierwsza rata płatna w terminie dwóch miesięcy, druga rata płatna w terminie ośmiu miesięcy, trzecia rata płatna w terminie czternastu miesięcy, czwarta rata płatna w terminie dwudziestu miesięcy, wszystkie raty licząc od daty uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym na wypadek zwłoki w terminie płatności którejkolwiek z rat.

V. Przyznać kuratorowi J. K. (2) wynagrodzenie w kwocie 300 zł, które wypłacić z zaliczki zapisanej pod poz. 4216/2013 ksz.

VI. Wydatki w sprawie ustalić na kwotę 2148,18 zł i uznać za uiszczone do kwoty 1300 zł, zaś pozostałym zakresie przejąć je na rachunek Skarbu Państwa.

VII. Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą we własnym zakresie pozostałe koszty postępowania związane z udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni G. P. wniosła słaćwie dział spadku po matce A. K.. Do podziału zgłosiła odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ulicy (...) wraz z udziałem w 967/73500 częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości na której znajduje się budynek mieszkalny. Domagała się rozliczenia nakładu z majątku osobistego na majątek spadkowy w postaci środków pieniężnych przekazanych na wykup odrębnej własności lokalu od Gminy, dokonanego remontu oraz kosztów utrzymania odrębnej własności lokalu od daty otwarcia spadku.

Uczestnik postępowania J. K. (1) – nieznan z miejsca pobytu- w postępowaniu był reprezentowany przez kuratora ustanowionego w sprawie. Kurator pozostawił wniosek do uznania sądu.

Sąd ustalił co następuje:

A. K. zmarła 3 maja 2005 roku w B. . Ostatnio stale zamieszkiwała w B. przy ulicy (...). Prawa spadkowe po niej zostały stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 22 października 2008 roku w sprawie II Ns 1710/08 z mocy ustawy na rzecz córki G. P. i syna J. K. (1) po 1/2 części każde z nich. (dowód : postanowienie k. 2 5 akt , akta II Ns 1710/08 Sądu Rejonowego w Białymstoku).

W skład spadku wchodzi odrębna własność lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ulicy (...) wraz z udziałem w 967/73500 częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości na której znajduje się budynek mieszkalny dla którego w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku prowadzona jest księga wieczysta (...) (dowód odpis zwykły księgi wieczystej k. 4 -6 akt). Odrębna własność lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład spadku A. K. została nabyta aktem notarialnym z dnia 30 kwietnia 2004 roku. W dacie nabycia cena za przedmiot umowy została ustalona na kwotę 38 930 zł. Uwzględniono bonifikatę przysługującą nabywcy w wysokości 50 % ceny nabycia. W dacie kupna zapłacono kwotę 3 895 zł, zaś kwotę 15 570 zł strona nabywająca zobowiązała się zapłacić w trzech ratach po 5 190 zł każda, płatna do 31 marca każdego roku.(dowód odpis aktu notarialnego k. 7 – 12 akt). Zarówno kwotę 3895 zł oraz dalsze raty wraz z kosztami aktu notarialnego uiściła wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni wskazała, że po śmierci matki dokonała gruntownego remontu lokalu mieszkalnego i domagała się rozliczenia powyższego nakładu. (dowód : wyjaśnienia wnioskodawczyni k. 40 oraz zeznania świadka A. P. k. 70).

Innego majątku spadkodawczyni nie miała.

Wartość odrębnej własności lokalu mieszkalnego sąd ustalił w oparciu o opinie biegłego z zakresu (...) (k. 72 – 102). W opinii z dnia 19 grudnia 2013 r. biegły po dokonaniu oględzin oraz badaniu rynku nieruchomości ustalił wartość odrębnej własności przedmiotowego lokalu na kwotę 127 874 zł, zaś wartość nakładów na kwotę 23 476 zł. Biegły szczegółowo uzasadnił przyjętą metodę wyceny oraz wskazał jakie nakłady uwzględnił i ustalił ich wartość.

Żadna ze stron nie zgłosiła zastrzeżeń do opinii biegłego.

Sąd w całości podzielił opinię sporządzoną przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. J. i uznał za miarodajny dowód wartości rynkowej odrębnej własności lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład spadku. Została ona bowiem sporządzona w sposób rzetelny, fachowy i wyczerpujący.

Wnioskodawczyni poniosła dodatkowo koszty związane z opłatą aktu notarialnego w łącznej kwocie 2440,23 zł, koszty opłaty związane z utrzymanie lokalu spadkowego, podatku (dowody k. 50,52,53,54,56,59, 68) . Łączną kwotę długu spadkowego z tytułu trzymania lokalu sąd ustalił na kwotę 23 875,32 zł.

Sąd zważył, co następuje :

Z chwilą stwierdzenia nabycia spadku przez kilku spadkobierców powstaje między nimi wspólność praw i obowiązków spadkowych, która utrzymuje się do chwili dokonania działu spadku. Zgodnie z art. 1035 kc w sytuacji gdy spadek przypada kilku spadkobiercom do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów tytułu VIII kc. Powstała w ten sposób wspólność masy majątkowej w postaci spadku nabytego przez kilka osób ma specyficzny charakter. Nie stanowi ona mianowicie współwłasności, której zniesienia można dokonać w trybie przewidzianym w art. 210 kc bądź art. 617 kpc. Do zniesienia tego typu współwłasności konieczne jest zastosowanie przepisów o dziale spadku, w szczególności art. 1035 i następnego kc, art. 1070 i następnego kc oraz art. 680 kpc (orz. SN z dnia 05.06.1991r., III CRN 125/91, Biuletyn SN z 1991r. Nr 8, s. 13). Z art. 1037 kc wynika, iż możliwe jest dokonanie działu spadku umowne na podstawie umowy między wszystkimi spadkobiercami bądź sądowne na żądanie któregośkolwiek ze spadkobierców.

Stosownie do art. 684 kpc skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd. Zgodnie z art. 924 kc otwarcie spadku następuje z chwilą śmierci spadkodawcy, zaś spadkobierca właśnie z tą chwilą nabywa spadek (art. 925 kc). Skład spadku określa się na chwilę otwarcia spadku, zaś następujące po niej działania skutkujące zmianą właścicieli przedmiotów spadkowych nie mają wpływu na skład spadku. W uchwale z dnia 27 września 1974r. / III CZP 58/74, OSNC z 1975r. Nr 6, poz. 90 / Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, iż w dziale spadku na podstawie art. 1035 i nast. k.c. stan spadku ustala się według otwarcia spadku, jego zaś wartość - według cen z chwili dokonania działu. Skład majątku nie był sporny.

Zgodnie z art. 688 kpc do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 §2 i 3 kpc. Odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących zniesienia współwłasności uzasadnione jest specyfiką postępowania o dział spadku i odnosi się głównie do zastosowania określonego sposobu zniesienia współwłasności zgodnie z przewidzianą prawem hierarchią sposobów jej zniesienia. Stosownie do art. 622 kpc pierwszeństwo ma dokonanie podziału w oparciu o zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, jeżeli nie sprzeciwia się prawu, zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. Do tego sposobu dokonania działu spadku i zniesienia współwłasności powinien nakłaniać współwłaścicieli sąd w toku postępowania (art. 622 §1 kpc). W przypadku braku podstaw do zniesienia współwłasności na skutek zgodnego wniosku współwłaścicieli wchodzi w grę zniesienie współwłasności przez podział w naturze na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno – gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się w tej sytuacji przez dopłaty pieniężne (art. 623 kpc).

Wnioskodawczyni domagała się przyznania na jej rzecz odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Domagała się rozliczenia nakładów w postaci kwoty przekazanej na kupno odrębnej własności lokalu, nakładów na remont oraz kosztów utrzymania tego prawa po dacie otwarcia spadku.

Sąd uwzględnił wnioski G. P. w przedmiocie rozliczenia kosztów utrzymania lokalu jedynie w części. Rozliczył nakład wnioskodawczyni to jest środki przekazane na kupno odrębnej własności lokalu w kwocie 50% ceny nabycia, a mianowicie 19 465 zł (50 % ceny nabycia). W dacie nabycia cena lokalu stanowiła kwotę 38 930 zł, i została pomniejszona o 50 % - bonifikata, która stanowiła uprawnienie spadkodawczyni A. K., stanowi element spadku po niej, który podlega podziałowi. Wartość aktualna odrębnej własności lokalu mieszkalnego została ustalona na kwotę 127 874 zł , którą należało pomniejszyć o kwotę 23 476 zł (nakład wnioskodawczyni na remont dokonany po dacie otwarcia spadku) = 104 398 zł (wartość masy spadkowej), 50 % to jest kwota 52 199 zł stanowi nakład wnioskodawczyni (aktualna wartość zwaloryzowanych środków przekazanych na kupno lokalu), zaś 50 % to jest to kwota 52 199 zł stanowi wartość majątku spadkowego - wysokość udzielonej bonifikaty. Zatem każdemu ze spadkobierców należy się 1/2 części majątku spadkowego to jest kwota 26 099,50 zł. (52 199 zł ; 2 = 26 099,50 zł).

Wnioskodawczyni dodatkowo domagała się rozliczenia kosztów związanych z utrzymaniem odrębnej własności lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot spadku od dat otwarcia spadku do chwili obecnej, bowiem to ona wyłącznie ponosiła te wydatki, a nadto domagała się rozliczenia opłat jakie poniosła w związku z aktem notarialnym. Twierdziła, że wszystkie opłaty oraz raty związane kupnem lokalu uściśla sama, bowiem matka posiadała niskie uposażenie

i nie miała środków na ten cel. Wskazała, że część rat uiszczała po śmierci matki. Powyższa okoliczność nie budzi wątpliwości, bowiem z samego aktu notarialnego wynika, że należną kwotę z tytułu kupna odrębnej własności lokalu rozłożono na raty płatne w trzech ratach rocznych. Akt notarialny – umowa sprzedaży lokalu sporządzony został 30 kwietnia 2004 roku, spadkodawczyni zmarła 3 maja 2005 roku, zatem wnioskodawczyni spłacała raty po śmierci matki (zaświadczenie Urzędu Miejskiego w B. k. 39).

Z tytułu wydatków związanych z utrzymaniem lokalu mieszkalnego, opłat za akt notarialny, opłaty za użytkowanie wieczyste, podatek od nieruchomości, Sąd rozliczył łączną kwotę 23 875,32 zł. Sąd nie rozliczył kosztów opłaty za energię elektryczną, gaz bowiem koszty te powstały jedynie w związku z zamieszkiwaniem wnioskodawczyni, zatem ona generowała koszt zużycia energii i gazu. Rozliczenie tych wydatków i przeniesienie w części na uczestnika postępowania byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Koszty tych mediów zatem sąd nie rozliczył.

W wyniku dziedziczenia przez strony w równych częściach, po 1/2 części, należne udziały w czystym spadku (po odjęciu nakładów na zakup lokalu oraz nakładów na remont) stanowiły kwoty po 26 099,50 zł. Wnioskodawczyni otrzymała w wyniku działu spadku odrębną własność przedmiotowego lokalu (zatrzymała poczynione nakłady), zatem do spłaty pozostał należny uczestnikowi udział to jest kwota 26 099,50 zł. Kwota ta została pomniejszona o 1/2 część kosztów utrzymania lokalu które poniosła wnioskodawczyni, a które winien jej zwrócić uczestnik postępowania ($23\,23875,32\text{ zł} : 2 = 11\,937,66\text{ zł}$) . $26\,099,50\text{ zł} - 11\,937,66\text{ zł} = 14\,161,84\text{ zł}$ w zaokrągleniu 14 162 zł. Sąd zasądził tytułem spłaty od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania kwotę 14 162 zł, którą rozłożył na cztery równe raty po 3540,50 zł każda. Pierwsza rata płatna w terminie dwóch miesięcy , a dalsze raty płatne w odstępach czasowych co dalsze sześć miesięcy licząc od daty uprawomocnienia się postanowienia. Tak rozłożona należna spłata w ocenie sądu mieści się w możliwościach płatniczych wnioskodawczyni. Winna ona był już odpowiednio wcześniej poczynić oszczędności na spłaty.

Wysokość wydatków w sprawie ustalono na kwotę 2148,18 zł i składają się na nie – koszt opinii biegłego oraz wynagrodzenie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika. Wydatki te zostały uiszczone przez wnioskodawczynię do kwoty 1300 zł, w pozostałym zakresie sąd przejął je na rachunek Skarbu Państwa.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 520 §1 kpc zgodnie z obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym zasadą ponoszenia przez każdego uczestnika kosztów postępowania związanych z jego udziałem w sprawie.