

Sygn. akt I Ns 499/15

POSTANOWIENIE

Dnia 23 sierpnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Mariusz Popławski

Protokolant: sekretarka Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu w dniu 09 sierpnia 2018 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z wniosku J. B. (1)

z udziałem P. B., A. P., K. M.

o dział spadku i podział majątku wspólnego

p o s t a n a w i a :

I. Dokonać podziału majątku wspólnego M. B. i B. B. (1) , w skład którego wchodzi:

nieruchomość – działka gruntu numer (...), położona w R. przy ul. (...) zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi o wartości 282 900 zł , dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...);

oraz działu spadku po M. B. zmarłej w dniu 08.09.2006 r. w P. oraz po B. B. (1) zmarłym w dniu 21.01.2012 r w P., w skład którego to spadku wchodzi opisana wyżej nieruchomość w ten sposób, że wymienioną nieruchomość przyznać wnioskodawcy J. B. (1) .

II. Zasądzić od wnioskodawcy J. B. (1) na rzecz uczestniczki K. M. kwotę 101 307 (sto jeden tysięcy trzysta siedem) złotych tytułem spłaty , płatną w terminie 6 (sześciu) miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności.

III. Nakazuje uczestniczce K. M. aby opróżniła i wydała wnioskodawcy J. B. (1) zajmowaną przez siebie część nieruchomości opisanej w pkt I postanowienia w terminie 6 (sześciu) miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia.

IV. Zasądza od wnioskodawcy J. B. (1) na rzecz uczestniczki K. M. kwotę 428,06 (czteryście dwadzieścia osiem 06/100) złotych tytułem zwrotu części kosztów związanych z wynagrodzeniem biegłych.

V. Nakazuje pobrać od wnioskodawcy J. B. (1) na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1450,95 (tysiąc czterysta pięćdziesiąt 95/100) złotych tytułem zwrotu części kosztów związanych z wynagrodzeniem biegłych , które tymczasowo wyłożył Skarb Państwa.

VI. Orzeka , iż uczestnicy postępowania ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 499/15

UZASADNIENIE

J. B. (1) wniósł o dokonanie podziału majątku wspólnego M. B. i B. B. (1), w skład którego wchodzi nieruchomość stanowiąca działkę gruntu o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 0,1101 ha, zabudowa budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, położona w R. przy ul. (...), o wartości 300 000 złotych, dla której Sąd Rejonowy w Piszcu

proceedzi księgę wieczystą nr (...), której współwłaścicielami są: wnioskodawca w udziale 4/6 części i uczestniczka postępowania K. M. w 2/6 części a nadto o dokonanie działu spadku po zmarłych M. B. i B. B. (1), w skład którego wchodzi opisana wyżej nieruchomość, w ten sposób, aby nieruchomość tą przyznać wnioskodawcy z obowiązkiem stosownej spłaty na rzecz uczestniczki K. B..

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca podniósł, że zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczytnie VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z/s w P. z dnia 14 lipca 2014 roku wydanym w sprawie VI Ns 161/14, spadek po M. B. i B. B. (1) nabyły dzieci J. B. (1) i A. P. w udziale po 2/6 części oraz wnukowie P. B. i K. M. w udziale po 1/6 części. A. P. udział swój w dniu 23 października 2014 roku darowała wnioskodawcy, natomiast P. B. udział swój w dniu 27 lipca 2016 roku darował uczestniczce postępowania K. B..

Wnioskodawca podniósł, że jako jedyny spośród spadkobierców zamieszkuje wraz z rodziną w przedmiotowym budynku mieszkalnym na stałe, zajmuje pomieszczenia na parterze. Uczestniczka postępowania K. B. korzysta z pomieszczeń usytuowanych na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego, o powierzchni 61,60 m², jednakże obecnie ich nie zamieszkuje, albowiem w listopadzie 2013 roku wyjechała do Holandii i najprawdopodobniej zamierza pozostać tam na stałe. Zajmowane przez uczestniczkę pomieszczenia są zamknięte. Nikt poza nią nie posiada do nich dostępu. Tymczasem to wnioskodawca przez cały rok dba o nieruchomość (koszenie trawy, grabienie liści, odśnieżanie, zrzucanie śniegu z dachu, czyszczenie rynien), zapewnia ogrzewanie całego budynku, kupuje opał, ponosi nakład pracy związany z paleniem w piecu, czyszczeniem pieca i komina, konserwacją i przeglądami instalacji grzewczej, przeglądami instalacji elektrycznej, konserwacją budynku. Zmuszony został również do wymiany pieca centralnego ogrzewania, albowiem poprzedni kocioł miał 40 lat i nie nadawał się do dalszej eksploatacji. Ponadto, dla zachowania dobrych relacji z uczestniczką, wybudował do własnego użytku dodatkowy wjazd na posesję. Uczestniczka postępowania nie chce w powyższych kosztach uczestniczyć.

Wnioskodawca dodał, że jest najbardziej związany emocjonalnie z przedmiotową nieruchomością, tu widzi swoją przyszłość i centrum życiowe. Poza tym, w odróżnieniu od pozostałych spadkobierców, nie ma innych możliwości mieszkaniowych, dlatego też rozwiązanie inne niż przyznanie całej nieruchomości wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty uczestniczki, postawiłoby wnioskodawcę w gorszej sytuacji.

Wnioskodawca wniósł o rozłożenie zasądzonej spłaty na dziesięć rocznych rat, począwszy od upływu sześciu miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia o działu spadku. Nadto wniósł o uwzględnienie nierozliczonych, a poniesionych przez niego od czasu wyjazdu uczestniczki do Holandii, tj. od około 12 listopada 2013 roku, wyżej wymienionych kosztów i nakładów w łącznej kwocie 35 220,00 złotych, proporcjonalnie do użytkowanych przez zainteresowanych powierzchni przedmiotowego budynku mieszkalnego (k.2-7).

Uczestniczka postępowania K. B. co do zasady przychyliła się do wniosku o podział majątku wspólnego i działu spadku po M. B. i B. B. (1). Ostatecznie wniosła o wyodrębnienie w przedmiotowym budynku mieszkalnym dwóch lokali mieszkalnych, z których lokal położony na parterze przyznać wnioskodawcy, zaś lokal położony na pierwszym piętrze przyznać uczestniczce, z pozostawieniem do wspólnego korzystania części wspólnych budynku mieszkalnego, oraz wniosła o wydzielenie działki wspólnej pod budynkiem i dwóch odrębnych działek gruntu, z których jedną przyznać wnioskodawcy, a drugą zabudowaną garażem przyznać uczestniczce (k.36,225). Uczestniczka w odpowiedzi na wniosek wniosła o oddalenie wniosku wnioskodawcy w przedmiocie rozliczenia kosztów utrzymania przedmiotowej nieruchomości, wobec jego nieudowodnienia. Ponadto wniosła o rozliczenie nakładów poczynionych przez uczestniczkę i jej rodziców na spadkową nieruchomość, w łącznej kwocie co najmniej 200 000 złotych.

W uzasadnieniu uczestniczka podniosła, że jej rodzice - A. i I. B., po zawarciu związku małżeńskiego zamieszkali w budynku mieszkalnym spadkodawców. W budynku tym użytkowany był wówczas tylko parter, natomiast na poddaszu były dwa pokoje letnie, nie było tam ogrzewania ani wody. Rodzice uczestniczki, za zgodą spadkodawców, w latach 1976-1977 rozebrali poddasze do stropu i na nim pobudowali piętro z płaskim dachem krytym papą oraz z tarasem. Na skutek tej przebudowy, na piętrze powstały trzy pokoje, kuchnia, łazienka i przedpokój, o łącznej powierzchni 61,60 m², doprowadzona została woda, energia elektryczna i centralne ogrzewanie, które zostało rozprowadzone także na

parterze budynku. Cały budynek został otynkowany i pomalowany. Spadkodawcy nie partycypowali w kosztach tej przebudowy. Całość została sfinansowana przez rodziców uczestniczki, z tym, że koszt budowy został pokryty w całości ze środków zgromadzonych na książeczkę mieszkaniową I. B., natomiast projekt przebudowy i prace budowlane zostały wykonane przez A. B.. Ojciec uczestniczki zmarł w 1983 roku, ale w spadkowym budynku nadal mieszkała matka uczestniczki wraz z dwójką dzieci. W 2005 roku I. B. wyprowadziła się do O., a pomieszczenia mieszkalne usytuowane na piętrze spadkowego budynku przejęła uczestniczka. W latach 2001-2005 uczestniczka wspólnie ze spadkodawcami dokonała kolejnego remontu przedmiotowego budynku mieszkalnego. Wykonane zostało ocieplenie budynku, wymienione rury instalacji grzewczej na rury miedziane, kupiony piec olejowy, wyremontowany dach. W 2004 roku uczestniczka wymieniła okna w pomieszczeniach na piętrze i drzwi balkonowe, położyła panele w jednym pokoju i przedpokoju, wyremontowała i wyposażyla kuchnię, wymieniła wszystkie drzwi wewnętrzne. Jesienią 2008 roku parter budynku został zajęty przez wnioskodawcę i jego żonę. Do chwili śmierci spadkodawcy B. B. (1) koszty ogrzewania ponoszone były po połowie. W latach 2013-2015 uczestniczka przeprowadziła kolejne prace remontowe budynku i w pomieszczeniach znajdujących się na piętrze. Wnioskodawca z żoną nie partycypowali w kosztach budowy ani kosztach kolejnych remontów.

W piśmie z 7 maja 2018 roku (k. 511-512) uczestniczka podniosła zarzut zasiedzenia. Wniosła o stwierdzenie, że z dniem 1 grudnia 2006 roku nabyła przez zasiedzenie udział 1/6 części (ponad przysługujący jej udział) w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Podniosła, że pomieszczenia znajdujące się na piętrze przedmiotowego budynku mieszkalnego znajdują się w samoistnym nieprzerwanym posiadaniu uczestniczki i jej rodziców od 1 grudnia 1976 roku, czyli ponad 30 lat.

Sąd ustalił, co następuje:

M. i B. małżonkowie B. byli współwłaścicielami na prawie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 0,1101 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, położonej w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczności bezsporne, dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...))

M. B. zmarła 8 września 2006 roku, natomiast B. B. (1) zmarł 21 stycznia 2012 roku.

Sąd Rejonowy w Szczytnie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. prawomocnym postanowieniem z 14 lipca 2014 roku wydanym w sprawie VI Ns 161/14 stwierdził, że:

1. spadek po M. B. nabyli:

- mąż B. B. (1) w 2/8 części,

- syn J. B. (1) w 2/8 części,

- córka A. P. w 2/8 części,

- wnuk P. B. w 1/8 części,

- wnuczka K. M. w 1/8 części,

2. spadek po B. B. (1) nabyli:

- syn J. B. (1) w 2/6 części,

- córka A. P. w 2/6 części,

- wnuk P. B. w 1/6 części,

- wnuczka K. M. w 1/6 części.

(dowód: postanowienie z 14.07.2014r. k. 26 akt sprawy VI Ns 161/14 Sądu Rejonowego w Szczytnie VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z/s w P.)

A. P. swój udział we współwłasności opisanej wyżej nieruchomości w dniu 23 października 2014 roku darowała bratu J. B. (1), natomiast P. B. udział swój w dniu 27 lipca 2016 roku darował siostrze K. B..

(okoliczności bezsporne, dowód: umowa darowizny k. 178-181)

W skład spadku po M. B. i B. B. (1) wchodzi opisana wyżej nieruchomość. Nieruchomość ta stanowi całą schedę po spadkodawcach. (bezsporne)

J. B. (1) poczynił nakłady z majątku osobistego na przedmiot spadkowy tj na zagospodarowanie nieruchomości i remont posadowionego na niej budynku mieszkalnego o łącznej wartości 53 940 złotych. J. B. (1) po śmierci swej matki dokonał prac rozbiórkowych i remontowych na parterze budynku , wymienił 3 okna w piwnicy , wykonał dodatkowy podjazd na posesję oraz dokonał wymiany pieca c.o.

K. M. poczyniła nakłady z majątku osobistego na przedmiot spadkowy o łącznej wartości 37 480 złotych. Po otwarciu spadku wykonywała prace przy ociepleniu budynku. Wykonała remont pomieszczeń na piętrze budynku , wymieniła stolarkę okienną , dokonała remontu balkonu, wyremontowała część ogrodu , wymieniła orywnowanie w budynku gospodarczym, dokonała remontu garażu , wykonała prace związane z zagospodarowaniem posesji , wykonała remont schodów wejściowych , zainstalowała bojler elektryczny , dokonała podłączenia do kanalizacji oraz wymieniła rynny w części budynku mieszkalnego.

Wartość rynkowa nieruchomości wchodzącej w skład spadku po M. B. i B. B. (1), z pominięciem nakładów poczynionych przez J. B. (1) i K. M., wynosi 191 480 złotych.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości k. 434-520; paragon fiskalny k.45; dokumenty wydania k.46-47,56,175 ; rachunek k.48-49; faktura VAT k.171-172,176; zamówienie k.173;rachunki dowody wydania k.402 ; zeznania świadków W. D. , B. D., B. K. , W. S. , A. Ś. , I. P. , D. G. , K. R. oraz D. K.; dowód z przesłuchania stron)

Sąd zważył, co następuje:

Skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd (art. 684 k.p.c.).

Zgodnie z art. 1035 k.c., jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych, w tym przepisy o zniesieniu współwłasności.

W myśl art. 622 § 2 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c., gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wydaje postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

W przypadku braku zgodnego wniosku, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne (art. 623 k.p.c. w zw. z art. 687 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c.).

W przedmiotowej sprawie nie było zgodnego stanowiska zainteresowanych co do sposobu zniesienia współwłasności. Wnioskodawca konsekwentnie domagał się przyznania mu całej nieruchomości za stosowną spłatą na rzecz uczestniczki. Z kolei uczestniczka postępowania K. M. domagała się wyodrębnienia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych, z których lokal położony na parterze przypadłby wnioskodawcy, zaś lokal położony na piętrze

otrzymałaby uczestniczka oraz wydzielenia działki wspólnej pod budynkiem i dwóch odrębnych działek gruntu, z których jedna byłaby przyznana wnioskodawcy, a druga, zabudowana garażem, uczestniczce.

Zgodnie z art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 212 § 2 k.c.).

Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny, co niewątpliwie wynika z treści art. 211 k.c. Oznacza to, że jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba, że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę, albo sprzedaży stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Wyłączenie zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej jest dopuszczalne tylko wówczas gdy taki podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znacznie zmniejszyć jej wartość. Podział fizyczny rzeczy jest sprzeczny z przepisami ustawy wówczas, gdy wynika z nich wyraźny zakaz podziału. Pojęcie „istotnej zmiany rzeczy” i „znacznego zmniejszenia wartości” są zwrotami niedookreślonymi, w związku z czym niedopuszczalne jest przyjmowanie a priori uogólnionych ocen. O tym czy konkretny podział spowoduje istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości, rozstrzyga sąd stosownie do okoliczności faktycznych danej sprawy i na podstawie powszechnej znajomości rzeczy.

Mając na uwadze powyższe sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, celem ustalenia, czy istnieje możliwość fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości poprzez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych.

Biegły z zakresu budownictwa, M. Z., w sporządzonej na piśmie opinii (k.307-343) podniósł, że zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, może nastąpić przez: fizyczny podział budynku lub ustanowienie odrębnej własności lokali. Fizyczny podział budynku następuje łącznie z podziałem gruntu i jest dopuszczalny jedynie wzdłuż ścian pionowych. Linia podziału musi przebiegać regularnie przez ścianę oddzielenia pożarowego, dzielącą budynek na całej wysokości od fundamentu do przykrycia dachu. Natomiast warunkiem ustanowienia odrębnych lokali jest stwierdzenie samodzielności wydzielonych lokali. W rozumieniu ustawy o własności lokali, samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Po szczegółowej analizie położenia mieszkań w przedmiotowym budynku, układu ścian konstrukcyjnych i działowych oraz przebiegu przyłączy wody i energii elektrycznej, biegły stwierdził jednoznacznie, że nie jest możliwy fizyczny podział tego budynku wzdłuż ściany pionowej. Funkcja, przeznaczenie pomieszczeń oraz przebieg instalacji technicznych w przedmiotowym budynku, powodują, że na dzień dzisiejszy nie ma również możliwości wyodrębnienia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych. Niezbędne są prace adaptacyjne w zakresie robót budowlanych (nadbudowa i dobudowa drugiej klatki schodowej, z której będzie wejście do lokalu usytuowanego na piętrze i pomieszczeń piwnicznych) oraz instalacji technicznych (przyłącze wodociągowe, przyłącze energetyczne, podział oświetlenia pomieszczeń przynależnych w piwnicy, modernizacja i rozdzielenie centralnego ogrzewania). Średni, łączny koszt wykonania powyższych robót wyniesie około 50 000 złotych i uzależniony będzie od rodzaju zastosowanych materiałów, stanu wykończenia pomieszczeń i rozwiązań instalacji c.o., w tym kotłowni. Zauważyć należy, że wyodrębnienie lokali mieszkalnych doprowadziłoby do przyznania J. B. (1) lokalu o powierzchni użytkowej 70,2 m², zaś K. M. o powierzchni użytkowej 82,18m² (vide opinia biegłego k. 331,332).

Biorąc pod uwagę wyniki prac biegłego na tle okoliczności faktycznych sprawy sąd nie zdecydował się aby dokonać podziału fizycznego wspólnej nieruchomości. Powierzchnia wyodrębnionych lokali mieszkalnych nie odpowiadałyby wielkościom udziałów w prawie własności przedmiotowej nieruchomości przypadających - wnioskodawcy (2/3) i uczestniczce (1/3). Gdyby sąd dokonał podziału w ten sposób, wnioskodawca miałby prawo czuć się skrzywdzony otrzymując mniejszy lokal niż uczestniczka, zwłaszcza że przedmiotowa nieruchomość jest jego jedynym miejscem zamieszkania. Z kolei uczestniczka K. M., która na stałe zamieszkuje w Holandii i ma tam dom, przebywa w R. tylko w okresie wakacyjnym. Nie bez znaczenia dla powziętego rozstrzygnięcia jest również konflikt jaki istnieje między uczestnikami. Wydaje się, że konflikt ten wzmógł się w czasie rozpoznawania niniejszej sprawy. Sąd zdaje sobie sprawę, że konflikty między współwłaścicielami nie powinny determinować sposobu rozstrzygnięcia, jednak należy tę okoliczność również brać pod uwagę. W rozpatrywanej sytuacji ewentualne zgodne współdziałanie uczestników odnośnie wspólnych części nieruchomości, w wypadku jej podziału, raczej nie wchodziłoby w grę. Sąd uznał za uzasadnione przyznanie całej przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania stosownej spłaty.

Z uwagi na powyższe sąd oddalił wniosek uczestniczki postępowania o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji. Ustalenia dokonane przez sąd czynią dowód ten zbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy. W oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, P. S., sąd ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, z pominięciem nakładów poczynionych przez J. B. (1) i K. M., wynosi 191 480 złotych. Jednocześnie biegły dokonał wyceny udowodnionych przez wnioskodawcę i uczestniczkę postępowania nakładów poczynionych przez nich z majątków osobistych na zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości i remont posadowionego na niej budynku mieszkalnego, wskazując, że wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę wynosi 53 940 złotych, zaś przez uczestniczkę postępowania 37 480 złotych.

Sąd w pełni podzielił opinie biegłych, bowiem spełniały one stawiane im wymogi, odzwierciedlały staranność i wnikliwość w badaniu zleconego zagadnienia, odpowiadały w sposób wyczerpujący, stanowczy i zrozumiały na postawione pytania, a przytoczona na ich uzasadnienie argumentacja jest w pełni przekonująca. Zauważyć należy, iż opinia biegłego podlega, jak i inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c, lecz odróżniają je szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Opinie sporządzone zostały zgodnie z wymaganiami fachowości i niezbędną wiedzą specjalną.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków - W. D., B. D., B. K., W. S., A. Ś., I. P., D. G., K. R. oraz D. K.. Świadkowie nie posiadali dokładnych informacji odnośnie wydatków czynionych przez uczestników na przedmiot spadku. Zeznania wymienionych osób okazały się pomocne w ustaleniu zakresu nakładów poczynionych przez uczestników. Najbardziej wiarygodne były te depozycje, które znalazły potwierdzenie pośród dokumentów przedłożonych przez uczestników oraz siłą rzeczy okoliczności bezsporne.

Sąd nie uwzględnił wniosku uczestniczki postępowania o rozliczenie nakładów poczynionych w latach 1976-1977 przez rodziców uczestniczki na rozbudowę przedmiotowego budynku mieszkalnego, których wartość wyceniono w piśmie procesowym na sumę co najmniej 200 000 zł. W ocenie sądu rozpoznanie tego roszczenia prowadziłoby do naruszenia treści art. 686 k.p.c. Realizacja roszczenia z tytułu nakładów w postępowaniu o dział spadku może nastąpić tylko wówczas, gdy podmiotami roszczeń są wyłącznie spadkobiercy, którzy czynią nakłady na przedmiot należący do spadku (por. uchwała SN (PSIC) z 15.12.1969 r, III CZP 12/69, OSNC1970, nr 3, poz.39; uchwała SN z 27.03.1986r, III CZP 3/86, OSNC 1987, nr 2-3, poz. 27; post. SN z 12.02.2002r, I CKN 532/00, niepubl.) . Z powyższego punktu widzenia bez znaczenia jest to, że I. P. oraz P. B. w trakcie niniejszego postępowania darowali uczestniczce swe roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na majątek spadkowy po zmarłych M. B. i B. B. (1) (k.177-181). Nakłady te zostały dokonane na długi przed otwarciem spadku.

Powyższe legło u podstaw oddalenia wniosku uczestniczki postępowania o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości w celu ustalenia wartości nakładów poczynionych na przedmiotowy budynek mieszkalny w latach 1976-1977 przez rodziców uczestniczki.

Sąd nie uwzględnił wniosku wnioskodawcy o rozliczenie nakładu pracy i kosztów utrzymania przedmiotowego budynku mieszkalnego, poniesionych przez wnioskodawcę od czasu wyjazdu uczestniczki postępowania do Holandii, tj. od około 12 listopada 2013 roku, a związanych z zakupem opału, paleniem w piecu, czyszczeniem pieca i komina, konserwacją i przeglądem instalacji grzewczej, zrzucaniem śniegu z dachu, odśnieżaniem chodnika, grabieniem liści, czyszczeniem rynien, przeglądem instalacji elektrycznej.

Zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c., w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Roszczenia o których mowa w tym przepisie, to przede wszystkim roszczenia związane z korzystaniem z rzeczy wspólnej, pobieraniem z niej pożytków i przychodów oraz dokonanych nakładów.

W myśl 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.

Pojęcie wydatków użyte w art. 207 k.c. jest w orzecznictwie rozumiane szeroko. Przyjmuje się, że w pojęciu tym mieszczą się także nakłady, nie tylko konieczne, lecz także inwestycyjne, prowadzące do zwiększenia wartości rzeczy wspólnej. Wydatkiem w rozumieniu tego unormowania jest nie tylko wydatek zmierzający do zachowania wspólnego prawa, lecz także wydatek poniesiony na normalną eksploatację rzeczy. Z kolei ciężarami w rozumieniu art. 207 k.c. są m.in. podatki i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym obciążające współwłaścicieli nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że wnioskodawca nie przedstawił dowodów, które potwierdzałyby, że poniósł wyszczególnione we wniosku koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości związane z: czyszczeniem komina, zrzucaniem śniegu z dachu i czyszczeniem rynien. Wybudowanie dodatkowego wjazdu i wymiana pieca CO z przeróbkami, stanowi nakład wnioskodawcy, który wyceniony został przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Wnioskodawca również w żaden sposób nie udowodnił przyjętych stawek wynagrodzenia za własną pracę. Należy zauważyć, że uczestniczka zaprzeczyła całkowicie okolicznościom uzasadniającym żądanie wnioskodawcy. Wskazała, że gdy nie zamieszkuje na posesji, nie zużywa energii elektrycznej oraz ogrzewania. Prace porządkowe na terenie posesji wykonywały poza sezonem letnim także inne osoby wyszczególnione w odpowiedzi na wniosek, którym te prace zleciła. Należy jeszcze podnieść, że podczas nieobecności K. M. wnioskodawca korzystał z całej posesji, która była także do dyspozycji letników lokowanych przez małżonkę wnioskodawcy.

Odnosząc się natomiast do zarzutu uczestniczki postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, stwierdzić należy, iż nie spełnia on przesłanek warunkujących nabycie nieruchomości w ten sposób.

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. W przypadku wejścia w posiadanie nieruchomości w złej wierze nabycie nieruchomości następuje po upływie lat trzydziestu (art. 172 § 2 k.c.).

Z przepisu powyższego wynika, iż podstawową przesłanką zasiedzenia jest samoistne posiadanie nieruchomości. Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą (władza nią) jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (vide wyrok Sądu Najwyższego z 19.12.2000r. w sprawie V CKN 164/00; postanowienie Sądu Najwyższego z 28.02.2002r. w sprawie III CKN 891/00).

Ustalając istnienie władztwa nad rzeczą niezbędne jest ustalenie, iż posiadacz rozróżnia pojęcie władania rzeczą jak właściciel od pojęcia władania rzeczą z tytułu innego prawa niż własność. W tym ostatnim przypadku mamy bowiem do czynienia jedynie z posiadaczem zależnym.

Zgodnie z treścią art. 336 k.c. posiadaczem zależnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

Przedmiotowa nieruchomości stanowiła współwłasność spadkodawców – dziadków uczestniczki, za których zgodą uczestniczka, a wcześniej także jej brat i rodzice, mieszkali na piętrze posadowionego na tej nieruchomości budynku mieszkalnego. Zatem do czasu otwarcia spadku, posiadanie przez uczestniczkę części przedmiotowej nieruchomości było posiadaniem zależnym, co stanowi przesłankę negatywną zasiedzenia. Natomiast począwszy od daty otwarcia spadku po M. B. (08 września 2006 roku), uczestniczce postępowania przysługuje udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

Sam fakt, iż uczestniczka posiadała i użytkowała część przedmiotowej nieruchomości ponad swój udział w prawie własności, nie może prowadzić do wniosku, iż nabyła własność tej części przez zasiedzenie.

Samoistne posiadanie nieruchomości, które prowadzi do zasiedzenia jej własności, może odnosić się do pełnego prawa albo też jego idealnej części. Z charakteru współwłasności, jako prawa własności do jednej rzeczy, przysługującego kilku osobom, wynika uprawnienie do jej współposiadania i korzystania w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Uprawnienie to jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności jako prawa przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Ta ostatnia cecha wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuje rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z 29.06.2010r. w sprawie III CSK 300/09; z 12.02.2015r. w sprawie IV CSK 251/14; z 15.05.2013r. w sprawie III CSK 263/12).

Po śmierci spadkodawczyni współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości dokonali podziału tej nieruchomości i posadowionego na niej budynku mieszkalnego do korzystania – quoad usum. Podział quoad usum ma charakter umowny, obligacyjny – współwłaściciel ma roszczenie o wyłączone korzystanie z wydzielonej części rzeczy, któremu odpowiada świadczenie pozostałych współwłaścicieli polegające na zaniechaniu korzystania z niej i znoszeniu wyłącznego korzystania przez współwłaściciela w ramach części jemu wydzielonej. Rozdzielne korzystanie z przedmiotu współwłasności nie narusza jego substancji, nie wzbogaca nikogo bezpodstawnie, nie odejmuje władztwa nad rzeczą, lecz konkretyzuje je w stosunku do każdego ze współwłaścicieli. Współwłaściciel w ramach posiadania quoad usum jest nadal posiadaczem samoistnym całości rzeczy oraz posiadaczem zależnym wydzielonej mu umownie części.

Wobec powyższego należy stwierdzić jednoznacznie, że posiadanie przez uczestniczkę udziału ponad przypadający jej udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, nie było posiadaniem samoistnym. Początkowo uczestniczka i jej poprzednicy prawni (rodzice) korzystali z przedmiotowej nieruchomości za zgodą właścicieli (spadkodawców), natomiast po śmierci M. B., współwłaściciele nieruchomości dokonali jej podziału do korzystania, który to podział nie może prowadzić do zasiedzenia. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 11 października 2002 roku wydanym w sprawie I CKN 1009/00 stwierdził, że nie byłaby zgodna z celem art. 172 k.c. wykładnia, w wyniku której podziały quoad usum po upływie określonego czasu niejako automatycznie prowadziłyby do podziału nieruchomości.

Wobec powyższego, na podstawie powołanych przepisów, sąd dokonał podziału majątku wspólnego M. B. i B. B. (1), w skład którego wchodzi nieruchomości – działka gruntu numer (...), położona w R. przy ul. (...) zabudowana budynkiem

mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...) – oraz działu spadku po M. B. zmarłej 08.09.2006r. w P. i po B. B. (1) zmarłym 21.01.2012r. w P., w skład którego to spadku wchodzi opisana wyżej nieruchomość, w ten sposób, że wymienioną nieruchomość przyznał wnioskodawcy J. B. (1).

Na podstawie art. 624 k.p.c. sąd nakazał uczestniczkę, aby opróżniła i wydała wnioskodawcy zajmowaną przez siebie część przedmiotowej nieruchomości w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia. Jest to w ocenie sądu wystarczający czas aby zaplanować i wykonać przeprowadzkę.

Jak wskazano wyżej, wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, z pominięciem nakładów poczynionych przez wnioskodawcę i uczestniczkę postępowania, ustalona została przez biegłego sądowego na kwotę 191 480 złotych i nie była kwestionowana przez zainteresowanych. Natomiast poczynione przez uczestniczkę postępowania nakłady z majątku osobistego na przedmiotową nieruchomość biegły wycenił na kwotę 37 480 złotych.

Zatem stosownie do posiadanego przez uczestniczkę postępowania udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynoszącego 1/3 części oraz mając na uwadze wartość poczynionych przez uczestniczkę nakładów, zasła konieczność zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwoty 101 307 złotych tytułem spłaty ($191\,480\text{ zł} \times 1/3 = 63\,827 + 37\,480\text{ zł} = 101\,307\text{ zł}$).

Stosownie do treści art. 212 § 3 k.c. zasądzając spłatę sąd wskazał termin jej uiszczenia i wysokość odsetek należnych w przypadku zwłoki w płatności. W ocenie sądu okres sześciu miesięcy, począwszy od uprawomocnienia się orzeczenia, to czas odpowiedni, który pozwoli wnioskodawcy na zapłatę kwoty zasądzonej na rzecz uczestniczki postępowania. Sąd nie znalazł uzasadnionych powodów aby zasądzoną należność rozłożyć na raty. Niniejsze postępowanie trwało dość długo i wnioskodawca, który liczył się z możliwością zasądzenia spłat, miał wystarczający czas aby przygotować się na taką ewentualność.

Z uwagi na to, iż uczestnicy postępowania byli w równym stopniu zainteresowani dokonaniem podziału majątku wspólnego spadkodawców i działem spadku, Sąd uznał, iż w związku z tym winni uczestniczyć w kosztach niniejszego postępowania stosownie do przypadających im udziałów w majątku spadkowym. Koszty niniejszego postępowania wyniosły łącznie 7 318,51 złotych (w tym wynagrodzenie biegłych 6 318,51 zł i uiszczona przez wnioskodawcę opłata sądowa od wniosku 1 000 zł). Koszty te do wysokości 1 450,95 złotych pokryte zostały tymczasowo ze środków budżetowych Skarbu Państwa. Zatem wnioskodawca winien pokryć koszty niniejszego postępowania do wysokości 4 879,01 zł, zaś uczestniczka do wysokości 2 439,50 zł. Jednocześnie sąd miał na uwadze zaliczki wpłacone przez zainteresowanych – wnioskodawca wpłacił z tego tytułu 2 000 zł, natomiast uczestniczka 2 867,56 zł.

Wobec powyższego, na podstawie 520 § 2 k.p.c. i art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1 450,95 złotych i na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 428,06 złotych.

Natomiast o pozostałych kosztach postępowania związanych z udziałem uczestników w postępowaniu, sąd rozstrzygnął w myśl art. 520 § 1 k.p.c.