

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 października 2020 r.

Sąd Rejonowy w Kutnie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – sędzia Paweł Wrzesiński

Protokolant – st. sekr. sąd. Irena Anyszewska

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2020 r. w Kutnie

na rozprawie

sprawy z wniosku B. K.

z udziałem L. L.

o częściowy dział spadku

### **postanawia:**

1. ustalić, że w skład spadku po I. L. (1) z domu P. córce M. i W. wchodzi między innymi udział 112/192 (sto dwanaście sto dziewięćdziesiątych drugich) części we współwłasności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0724 ha położonej w K. przy ulicy (...) jednostka rejestrowa G. (...), obręb 5 Ś., jednostka ewidencyjna K., powiat (...), województwo (...), jak to zostało przedstawione na wypisie z rejestru gruntów i wyrysie z mapy ewidencyjnej sporządzonych przez Prezydenta Miasta K. dnia 13 września 2019 r. za numerem kancelaryjnym GK. (...). (...).2019, o wartości tego udziału 77.000,00 złotych,
2. dokonać częściowego działu spadku po I. L. (1) z domu P. córce M. i W. w ten sposób, że udział 112/192 (sto dwanaście sto dziewięćdziesiątych drugich) części we współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie 1. postanowienia przyznać L. L. (PESEL (...)) na wyłączną własność,
3. zasądzić od L. L. na rzecz B. K. tytułem spłaty kwotę 38.500,00 (trzydzieści osiem tysięcy pięćset) złotych płatną w terminie miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminu zapłaty,
4. oddalić wniosek wnioskodawczyni o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
5. zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kutnie tytułem zwrotu niewykorzystanych zaliczek:
  - a. na rzecz B. K. kwotę 90,94 (dziewięćdziesiąt 94/100) złotych z zaliczki zaksięgowanej pod pozycją 500048744511,
  - b. na rzecz B. K. kwotę 1.409,06 (jeden tysiąc czterysta dziewięć 06/100) złotych,
  - c. na rzecz L. L. kwotę 90,95 (dziewięćdziesiąt 95/100) złotych z zaliczki zaksięgowanej pod pozycją 500049020964,
  - d. na rzecz L. L. kwotę 800,00 (osiemset) złotych z zaliczki zaksięgowanej pod pozycją 500058188786,
6. zasądzić od L. L. na rzecz B. K. kwotę 250,00 (dwieście pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania,
7. w pozostałym zakresie pozostawić wnioskodawczynię i uczestnika postępowania przy poniesionych kosztach postępowania.

## UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym dnia 4 października 2018 r. wnioskodawczyni B. K. wniosła o częściowy dział spadku i ustalenie, że w skład spadku po I. L. (2) zmarłej w dniu 12 grudnia 2010 r. w S. wchodzi udział we własności nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 0,724 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> wynoszący 112/192, z czego 56/192 przypada wnioskodawczyni B. K. i 56/192 przypada uczestnikowi postępowania L. L. jako spadkobiercom ustawowym po zmarłej. Wnioskodawczyni wniosła o dokonanie częściowego działu spadku po zmarłej I. L. (2) w ten sposób, aby udział wynoszący 56/192 we współwłasności nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) należący do wnioskodawczyni przyznać na rzecz uczestnika, ze splatą na jej rzecz w kwocie 40.000 zł. Ponadto wniosła o zasądzenie od uczestnika postępowania L. L. na rzecz wnioskodawczyni kwoty 8.406,72 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej współwłasność wnioskodawczyni oraz obciążenie stron kosztami postępowania po połowie. W uzasadnieniu wniosku wskazała, że uczestnik postępowania od czerwca 2011 r. włada samodzielnie nieruchomością, ponadto, wynajmując część lokalu o powierzchni 30 m<sup>2</sup> uprzednio zajmowanej przez zmarłą, czerpie z niej pożytki z pominięciem wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni, mimo że faktycznie nie korzysta z lokalu i nie czerpie z niego pożytków, na bieżąco reguluje zobowiązania związane ze swoim udziałem w nieruchomości, poprzez opłacanie podatku od nieruchomości. Wnioskodawczyni nie korzysta z lokalu, a jako właściciel, ma prawo żądać zapłaty za bezumowne korzystanie z rzeczy. Korzystając z przysługujących wnioskodawczyni uprawnień właścicielskich, wniosła o zasądzenie od uczestnika postępowania na jej rzecz kwoty 8.406,72 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej jej współwłasność za okres 36 miesięcy. Wnioskodawczyni wskazała, że wartość rynkowa czynszu najmu lokalu o powierzchni ok. 35 m<sup>2</sup> obecnie kształtuje się na poziomie około 800 zł miesięcznie. Kwota ta w przeliczeniu na udział wnioskodawczyni w nieruchomości wynosi 233,52 zł, co wynika z następujących wyliczeń:  $800 \text{ zł}/192 = 4,17 \times 112 = 467,04 \text{ zł}/2$  (1/2 udziału w prawie) = 233,52 zł x 36 miesięcy = 8.406,72 zł.

/wniosek – k. 3-4/

Uczestnik postępowania L. L. przyłączył się do wniosku o ustalenie, że w skład spadku po I. L. (2) zmarłej w dniu 12 grudnia 2010 r. wchodzi udział we własnej nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 0,724 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> wynoszący 112/192, z czego 56/192 przypada wnioskodawczyni B. K. i 56/192 przypada uczestnikowi L. L., jako spadkobiercom ustawowym po zmarłej; wniósł o dokonanie częściowego działu spadku po zmarłej I. L. (2) w ten sposób, że udział wynoszący 56/192 we współwłasności nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) należący do wnioskodawczyni przyznać na rzecz uczestnika L. L. ze splatą na jej rzecz w kwocie 20.000 zł, wniósł o oddalenie roszczenia wnioskodawczyni o zapłatę na jej rzecz kwoty 8.406,72 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej współwłasność. Odnośnie kosztów postępowania wniósł o ustalenie, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, że podana przez wnioskodawczynię kwota 40.000 zł jest kwotą nieadekwatną w stosunku do wartości udziału wnioskodawczyni pomniejszonych o wartość nakładów poczynionych przez uczestnika na remonty oraz bieżące utrzymanie nieruchomości położonej przy ul. (...) w K.. Wskazał, że wnioskodawczyni przez wiele lat nie ponosiła żadnych wydatków związanych z koniecznością utrzymania przedmiotowej nieruchomości, zaś uczestnik dokonał szeregu napraw w budynku oraz ulepszeń, w tym między innymi kosztownej naprawy dachu i jego podbicia, wymiany okien, malowania i tynkowania ścian. Wielokrotne zalania budynku w przeszłości przyczyniły się do zwiększenia uszkodzeń budynku związanych z jego eksploatacją. Co więcej uczestnik ponosił również wydatki związane np. z ogrzewaniem nieruchomości oraz dbał o teren przyległy do nieruchomości. Łączne wydatki uczestnika postępowania na nieruchomość położoną w K. przy ul. (...) wyniosły ponad 100.000 zł. Uczestnik postępowania zakwestionował także roszczenie o zapłatę kwoty 8.406,72 zł za bezumowne korzystanie z części nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawczyni. Zarzucił, że wnioskodawczyni wskazała zawyżoną wartość rynkową czynszu najmu lokalu. Biorąc pod uwagę położenie lokalu oraz jego stan techniczny

kwota 800 zł jest nieuzasadniona. Jego powierzchnia jest również mniejsza niż określona przez wnioskodawczynię albowiem składa się z pokoju o powierzchni 25 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 6 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia sanitarnego. Uczestnik zawarł umowę najmu przedmiotowego lokalu na kwotę 500 zł miesięcznie, z której opłacał między innymi podatek do Urzędu Skarbowego, opłatę za odpady komunalne, ogrzewanie oraz wodę i ścieki. Nakład pracy oraz wydatki związane z przygotowaniem lokalu do wynajmu poniesione przez uczestnika postępowania znacznie przekraczają wysokość roszczenia wnioskodawczyni. Niedopuszczalne jest zatem żądanie zapłaty części uzyskanych przez uczestnika pożytków w sytuacji, gdy wnioskodawczyni w żaden sposób nie przyczyniła się do ich uzyskania. Do niezbędnych wydatków, które poniósł uczestnik postępowania należały między innymi: koszty założenia na ściany płyt gipsowych, pomalowania ścian we wszystkich pomieszczeniach, założenia paneli podłogowych i płytek oraz zakupu mebli kuchennych. Zdaniem uczestnika postępowania nie sposób uznać, że wnioskodawczyni, która w żaden sposób nie przyczyniła się do wynajęcia lokalu oraz nie ponosiła żadnych związanych z tym wydatków, przysługuje roszczenie o zwrot kwoty 8.406,72 zł.

/odpowiedź na wniosek – k. 46-48/

W dalszym toku postępowania stanowiska wnioskodawczyni i uczestnika postępowania nie uległy zmianie.

/e-protokół rozprawy z dnia 26 lipca 2019 r. – k. 91-94, e-protokół rozprawy z dnia 15 października 2020 r. – k. 226-227/

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

I. L. (1) z domu P. córka M. i W. zmarła dnia 12 grudnia 2010 r. w S., jej ostatnie miejsce zwykłego pobytu było w K.. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Kutnie z dnia 17 czerwca 2011 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I Ns 229/11 spadek po I. L. (1) z domu P. na podstawie ustawy nabyli córka B. K. oraz syn L. L., każde po 1/2 części.

/dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Kutnie z dnia 17 czerwca 2011 r. wydane w sprawie o sygn. akt I Ns 229/11 – k. 69/

W skład spadku po I. L. (1) z domu P. córce M. i W. wchodzi między innymi udział 112/192 (sto dwanaście sto dziewięćdziesiątych drugich) części we współwłasności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0724 ha położonej w K. przy ulicy (...) jednostka rejestrowa G. (...), obręb 5 Ś., jednostka ewidencyjna K., powiat (...), województwo (...), jak to zostało przedstawione na wypisie z rejestru gruntów i wyrysie z mapy ewidencyjnej sporządzonych przez Prezydenta Miasta K. dnia 13 września 2019 r. za numerem kancelaryjnym GK. (...). (...) 2019, o wartości tego udziału 77.000,00 zł. Udziały w tej nieruchomości I. L. (1) z domu P. nabyła na skutek darowania aktem notarialnym Rep. A Nr (...) przez matkę W. P. udziału wynoszącego połowę własności nieruchomości oraz na skutek dziedziczenia spadku po swoim ojcu M. P. i po swojej siostrze S. P.. Działka oznaczona obecnie numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0724 ha pochodzi z działki archiwalnej nr (...) o powierzchni 0,0804 ha według aktu notarialnego Rep. A Nr (...) odpowiadającej placowi nr 24 o powierzchni 176 sążni kwadratowych, czyli (...) łokci kwadratowych, według aktu notarialnego Rep. Nr 427 z 1914 r. Numer i powierzchnia działki uległy zmianie po modernizacji ewidencji gruntów.

/dowód: wypis aktu notarialnego Rep. Nr 427 z 1914 roku – k. 70-72, 83 z tłumaczeniem – k. 97-101, wypis aktu notarialnego Rep. Nr (...) z dnia 10 lipca 1964 r. – k. 68, postanowienie Sądu Rejonowego w Kutnie z dnia 17 czerwca 2011 r. wydane w sprawie o sygn. akt I Ns 229/11 – k. 69, postanowienie Sądu Rejonowego w Kutnie z dnia 28 maja 1991 r. wydane w sprawie o sygn. akt Ns 229/91 – k. 230, postanowienie Sądu Rejonowego w Kutnie z dnia 7 stycznia 1992 r. wydane w sprawie o sygn. akt Ns 591/91 – k. 231, odpisy aktów stanu cywilnego złożone do akt sprawy Ns 229/91, wypis i wyrys odnośnie nieruchomości – k. 9, 62-67, 103-14, zaświadczenie V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kutnie – k. 10, bezsporne odnośnie przynależności do spadku, natomiast wartość wynikająca z pisemnej opinii biegłego rzeczoznawcy wraz z opinią uzupełniającą – k. 119-188, 213-217/

Wskazana nieruchomość zabudowana jest aktualnie i była zabudowana w dniu otwarcia spadku murem, jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, o powierzchni zabudowy ok. 102 m<sup>2</sup> (powierzchnia zabudowy zaczerpnięta z kartoteki budynków). Do głównej bryły budynku mieszkalnego dobudowane są dwie tzw. „przystawki” w postaci: murem przybudówki, o charakterze mieszkalnym i o powierzchni zabudowy ok. 30 m<sup>2</sup>, dołączonej do głównej bryły budynku od jej północnej strony; zadaszenia (powierzchnia zabudowy ok. 28 m<sup>2</sup>) nad terenem działki pomiędzy bramą wjazdową, budynkiem gospodarczym użytkowanym w charakterze garażu, wschodnią ścianą zewnętrzną budynku mieszkalnego i ogrodzeniem we wschodniej granicy działki. Łączna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wraz z przybudówkami, zgłoszona do opodatkowania podatkiem od nieruchomości, jest równa 103 m<sup>2</sup>. Na przedmiotowej działce posadowione są także zabudowania gospodarcze o konstrukcji drewnianej oraz mieszanej. Zgodnie z informacjami zawartymi w kartotece budynków wszystkie budynki murem są stare, wzniesione ok. 1932 roku. Budynek mieszkalny usytuowany na nieruchomości to przedwojenny budynek parterowy, murem, niepodpiwniczony, składający się aktualnie z trzech pokoi, dwóch kuchni, dwóch łazienek, w tym jedna z ubikacją, oddzielnej ubikacji i korytarzy. Dom mieszkalny podzielony jest aktualnie na dwie części z oddzielnymi wejściami. Pierwsza część składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, oddzielnej ubikacji i korytarza. Druga część składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki z ubikacją i korytarza. Przed remontem, czyli także w dniu otwarcia spadku, budynek był w bardzo złym stanie technicznym. W całym budynku panowało bardzo duże zawilgocenie. Brak było skutecznych izolacji. Stan techniczny i standard wykończenia budynku mieszkalnego w dniu 12.12.2010 r. można ogólnie ocenić jako znacznie gorszy niż przeciętny.

/dowód: przesłuchanie wnioskodawczyni 00:32:14-00:53:00 e-protokołu rozprawy z dnia 26 lipca 2019 r. – k. 91-94, przesłuchanie uczestnika postępowania 00:53:10-01:09:40 e-protokołu rozprawy z dnia 26 lipca 2019 r. – k. 91-94, wypis z rejestru gruntów oraz wypis z rejestru budynków – k. 62-67, 103-14, pisemna opinia biegłego rzeczoznawcy wraz z opinią uzupełniającą – k. 119-188, 213-217/

Na nieruchomości zamieszkiwał i zamieszkuje nadal L. L.. Za życia I. L. (2) za jej zgodą bezpłatnie z pomieszczenia na nieruchomości korzystał mąż B. K.. Po śmierci I. L. (2) mąż B. K. zaprzestał prowadzić warsztat i przestał korzystać z pomieszczenia na nieruchomości. Z kolei B. K. nie korzystała z nieruchomości, nie była tam mile widziana. Od śmierci matki nie była na nieruchomości, nie wie co się tam dzieje.

/dowód: przesłuchanie wnioskodawczyni 00:32:14-00:53:00 e-protokołu rozprawy z dnia 26 lipca 2019 r. – k. 91-94, przesłuchanie uczestnika postępowania 00:53:10-01:09:40 e-protokołu rozprawy z dnia 26 lipca 2019 r. – k. 91-94/

Po śmierci I. L. (2) w pomieszczeniach przez nią zajmowanych L. L. wykonał prace remontowe, aby przygotować te pomieszczenia do wynajęcia. W dniu 1 października 2014 r. L. L. zawarł umowę wynajmu na cele mieszkalne pokoju o powierzchni 25 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 6 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia sanitarnego, czynsz został ustalony w umowie na 500 zł miesięcznie.

/dowód: przesłuchanie uczestnika postępowania 00:53:10-01:09:40 e-protokołu rozprawy z dnia 26 lipca 2019 r. – k. 91-94, umowa najmu – k. 52-53, oświadczenie do Urzędu Skarbowego – k. 51, wydruki zdjęć – k. 54-56/

W latach 2017-2018 w budynku mieszkalnym został przeprowadzony gruntowny remont, w zakres którego wchodziły między innymi: ocieplenie ścian zewnętrznych budynku i odnowienie elewacji, wymiana całego pokrycia dachu na papę termozgrzewalną, wykończenie wewnętrznych ścian i sufitów płytami kartonowo-gipsowymi, wymiana starych okładzin podłogowych na nowe, częściowo panele podłogowe, częściowo terakota, wymiana lub położenie nowych dodatkowych okładzin ścian wewnętrznych - częściowo glazura, częściowo plastikowe panele ścienne, wymiana kompletnej stolarki okiennej na profile PCV, wcześniej były stare okna drewniane w złym stanie technicznym, wymiana stolarki drzwiowej, wymiana urządzeń sanitarnych. Prace te zostały podjęte i sfinansowane przez L. L., bez uzgodnień w tym zakresie z B. K.. (...) wewnętrzne w budynku nie zostały podczas remontu wymienione, są stare,

wymagają wymiany w najbliższej przyszłości. Zadaszenie o powierzchni zabudowy ok. 28 m<sup>2</sup> zostało wykonane przez L. L. już po dacie 12.12.2010 r.

/dowód: przesłuchanie uczestnika postępowania 00:53:10-01:09:40 e-protokołu rozprawy z dnia 26 lipca 2019 r. – k. 91-94, pisemna opinia biegłego rzeczoznawcy z opinią uzupełniającą – k. 119-188, 213-217/

B. K. reguluje zobowiązania związane ze swoim udziałem w nieruchomości poprzez opłacanie w tej części podatku od nieruchomości.

/dowód: przesłuchanie wnioskodawczyni 00:32:14-00:53:00 e-protokołu rozprawy z dnia 26 lipca 2019 r. – k. 91-94, potwierdzenia opłaty podatku od nieruchomości za lata 2012-2018 – k. 13-31/

Pismem z dnia 12 grudnia 2016 r. B. K. zażądała od L. L. zapłaty kwoty 10.483,20 zł tytułem bezumownego korzystania z części nieruchomości stanowiącej jej własność za okres 36 miesięcy.

/dowód: wezwanie do zapłaty z dowodem nadania i doręczenia – k. 32-34/

B. K. dążąc do uregulowania stanu prawnego nieruchomości podejmowała próby ugodowego załatwienia częściowego działu spadku, wystosowując w tej sprawie pisma, jednak spadkobiercy nie doszli do porozumienia odnośnie wysokości spłaty.

/dowód: pisma wnioskodawczyni – k. 11, 12/

Spadkobiercy byli zgodni, że udział ma w całości przejąć L. L. ze spłatą, której wysokość była wskazywana na 40 tys. zł. L. L. był przygotowany na taką spłatę, ma przygotowane pieniądze na ewentualną spłatę.

/dowód: przesłuchanie wnioskodawczyni 00:32:14-00:53:00 e-protokołu rozprawy z dnia 26 lipca 2019 r. – k. 91-94, przesłuchanie uczestnika postępowania 00:53:10-01:09:40 e-protokołu rozprawy z dnia 26 lipca 2019 r. – k. 91-94, pisma wnioskodawczyni – k. 11, 12/

L. L. wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przez wnioskodawcę w drodze zasiedzenia własności udziału wynoszącego 80/192 części nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w K. przy ul. (...) nr działki (...) (dawny 770) o powierzchni 0,0724 ha. Sprawa toczy się obecnie pod sygnaturą I Ns 182/20. Przedmiotem postępowania są udziały we współwłasności, które przysługują pozostałym współwłaścicielom poza stronami tego postępowania. Wnioskodawczyni w niniejszej sprawie, a uczestniczka w sprawie I Ns 182/20, zakwestionowała żądanie wniosku o zasiedzenie tylko na rzecz uczestnika postępowania w niniejszej sprawie, a wnioskodawcy w sprawie I Ns 182/20.

/dowód: wniosek złożony w sprawie I Ns 182/20, którego kopia znajduje się na k. 105-109, e-protokół rozprawy z dnia 26 lipca 2019 r. – k. 91-94/

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o przywołane dowody, w określonym zakresie wskazane okoliczności były bezsporne, bądź niekwestionowane przez zainteresowanych.

Wobec braku zgodnych stanowisk stron, zachodziła konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem ustalenia wartości udziału w nieruchomości. W konsekwencji wartość udziału w nieruchomości sąd ustalił w oparciu o sporządzoną opinię biegłego rzeczoznawcy.

Należy zauważyć, że opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz odróżniają ją 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.

Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych).

Przy ocenie opinii sąd nie może zająć stanowiska odmiennego, niż wyrażone w tej opinii, na podstawie własnej oceny stanu faktycznego, jeżeli jest ona prawidłowa i jeżeli odmiennie ustalenia nie mają oparcia w pozostałym materiale dowodowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2005 r., II UK 277/04, OSNP 2006/5-6/97; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00, LEX nr 77046; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1987r., II URN 228/87, (...)).

W ocenie sądu nie sposób kwestionować ustaleń zawartych w opinii biegłego rzeczoznawcy. Nie budzi bowiem wątpliwości spełnienie przez opinię wszelkich wymogów formalnych. Złożona opinia jest wyczerpująca, jasna, obiektywna, nie zawiera niejasności, sprzeczności, luk, została uzasadniona w dostatecznym stopniu, biegły ustosunkował się również do sformułowanych zastrzeżeń.

Wnioskodawczyni i uczestnik postępowania przytoczyli ponadto okoliczności faktyczne związane z rozliczeniem w schedzie spadkowej wartości nakładów poczynionych przez uczestnika postępowania na remonty oraz bieżące utrzymanie nieruchomości, a ponadto wartości dochodu osiąganego przez uczestnika postępowania z wynajmu pomieszczeń na nieruchomości.

W tym zakresie zgodnie z regulacją art. 232 zd. 1 k.p.c. na stronach spoczywał ciężar prowadzenia postępowania dowodowego dla stwierdzenia faktów, z których strony te wywodziły skutki prawne.

Zgodnie z art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu mającego istotne znaczenie spoczywa na stronie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W razie ich nieudowodnienia sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości twierdzeń na innej podstawie. Wobec niewykazania zgłoszonych twierdzeń, sąd pomija te twierdzenia jako gołosłowne.

Wypada zauważyć, że działowi podlegał udział spadkowy we współwłasności nieruchomości, którego stan i wartość należało ustalić na datę otwarcia spadku, co miało miejsce dnia 12 grudnia 2010 r., a zatem prawie dziesięć lat temu.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie wskazywał, że wykonane przez uczestnika postępowania prace remontowe na nieruchomości, w głównej mierze już po śmierci matki stron, zwiększyły wartość nieruchomości.

Metodologia szacowania wartości nakładów nie polega bowiem na sumowaniu kwot wydatków na poczynienie nakładów, polega natomiast na określeniu wpływu poczynienia nakładów na wartość przedmiotu, na który były czynione nakłady.

Uczestnik postępowania nie wykazał, że po poczynieniu wydatków doszło do zwiększenia wartości podlegającego działowi udziału w nieruchomości. Ponadto wydatki na ten cel były czynione przez uczestnika postępowania już po otwarciu spadku, a udział w nieruchomości w jego obecnym stanie na skutek działu spadku podlegał przyznaniu na rzecz uczestnika postępowania.

Z kolei odnośnie rozliczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, należało zauważyć, że wnioskodawczyni nie przytoczyła okoliczności faktycznych, które świadczyłyby o tym, że nastąpiło bezprawne wyzucie jej ze współposiadania nieruchomości, bądź że występowała z roszczeniem dopuszczenia do współposiadania.

O wysokości należnego właścicielowi nieruchomości wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego decyduje wynagrodzenie rynkowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z 19 października 2016 r., V CSK 29/16; wyrok Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, niepublikowane).

Wobec zakwestionowania zgłoszonego roszczenia rozliczenia korzyści, uznać należało, że ustalenie tych okoliczności wymagało wiadomości specjalnych, jednak wnioskodawczyni nie sformułowała wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

Zgłoszone w tym przedmiocie przez wnioskodawczynię wnioski dowodowe należało uznać za spóźnione oraz zbędne, wobec braku wykazania przesłanki bezprawności w działaniach uczestnika postępowania.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z przepisem art. 1037 § 1 k.c., dział spadku może nastąpić bądź na mocy umowy między wszystkimi spadkobiercami, bądź na mocy orzeczenia sądu na żądanie któregośkolwiek ze spadkobierców.

Jak wynika z brzmienia art. 688 k.p.c., do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, co potwierdza także przepis art. 1035 k.c., a sądowy dział spadku powinien co do zasady obejmować cały spadek. Jednakże z ważnych powodów może być ograniczony do części spadku (art. 1038 § 1 k.c.).

Spadek stanowi ogół majątkowych praw i obowiązków zmarłego. Z uwagi na fakt, że otwiera się on z chwilą śmierci spadkodawcy, to według tej daty określa się stan spadku i według tego stanu spadek nabywa spadkobierca. Tak ustalony stan spadku stanowi następnie przedmiot działu.

Przedmiotem postępowania o dział spadku nie jest roszczenie, lecz żądanie ukształtowania prawa. Dotyczy ono konkretnego mienia, którego przynależność do spadku musi ustalić sąd (art. 684 k.p.c.).

Wobec stanowiska zainteresowanych spadkobierców oraz prowadzonego postępowania w przedmiocie nabycia na skutek zasiedzenia pozostałych udziałów we współwłasności wskazanej nieruchomości, dział spadku w niniejszej sprawie został ograniczony do udziału 112/192 części we współwłasności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0724 ha położonej w K. przy ulicy (...) jednostka rejestrowa G. (...), obręb 5 Ś., jednostka ewidencyjna K., powiat (...), województwo (...).

Wartość udziału w nieruchomości, wobec sprzecznych stanowisk samych zainteresowanych, podlegała ustaleniu według stanu nieruchomości z chwili otwarcia spadku przy pomocy dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

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 (art. 211 k.c.).

Podział fizyczny rzeczy wspólnej, jako najbardziej sprawiedliwy i pożądanym, jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności preferowanym przez ustawodawcę. Dlatego też, jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Brak zgodnego wniosku co do sposobu działu spadku/zniesienia współwłasności bądź sprzeczność projektu podziału z prawem, zasadami współżycia społecznego lub naruszanie przez ten plan w sposób rażący interesu osób uprawnionych, uniemożliwia wydanie postanowienia odpowiadającego treści wniosku (art. 623 k.p.c.).

Wnioskodawczyni i uczestnik postępowania zgodnie wnieśli o dokonanie działu spadku w zakresie wskazanego udziału we współwłasności nieruchomości poprzez przejęcie tego udziału w całości przez uczestnika postępowania, w którego posiadaniu faktycznie nieruchomość pozostaje.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, sąd dokonał częściowego działu spadku po I. L. (1) z domu P. córce M. i W. w ten sposób, że udział 112/192 (sto dwanaście sto dziewięćdziesiątych drugich) części we współwłasności wskazanej nieruchomości przyznał L. L. (PESEL (...)) na wyłączną własność.

Przyznanie rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli wiąże się z nałożeniem na niego obowiązku uiszczenia spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli (art. 212 § 2 k.c.).

Przyznanie wskazanego udziału w nieruchomości uczestnikowi postępowania na wyłączną własność spowodowało konieczność zawarcia na podstawie art. 212 § 2 k.c. rozstrzygnięcia w przedmiocie zasądzenia stosownej spłaty na rzecz wnioskodawczynie.

Wartość podlegającego działowi udziału w nieruchomości wynosiła 77.000 zł, wnioskodawczynie posiadała połowę tego udziału, zatem spłata na jej rzecz została ustalona w kwocie 38.500 zł.

Jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu (art. 212 § 3 k.c.).

Sąd określił termin spłaty na okres miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminu płatności.

Ustalenie dłuższego terminu ingerowałoby zbyt dotkliwie w interesy majątkowe wnioskodawczynie uprawnionej do otrzymania należności.

Należność z tytułu spłaty nie jest szczególnie wysoka, uczestnik postępowania od dłuższego czasu miał świadomość dokonania spłaty udziału wnioskodawczynie, przyznał, że ma zgromadzone środki z przeznaczeniem na spłatę wnioskodawczynie.

Postanowienie sądu wydane zarówno w postępowaniu o zniesienie współwłasności, jak i wydane w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami, czy dział spadku, ma charakter konstytutywny (art. 624 k.p.c. oraz art. 567 § 3 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c.).

Terminy spłat i dopłat ustalone przez sąd, o których mowa w art. 212 § 3 k.c., powinny zatem przypadać na okres po uprawomocnieniu się orzeczenia zasądzającego spłaty i dopłaty.

Zarówno wnioskodawczynie, jak i uczestnik postępowania, zgłosili dodatkowe roszczenia z tytułu dokonanych nakładów oraz uzyskanych pożytków.

Podstawę materialnoprawną rozliczenia nakładów i wydatków poniesionych na spadek oraz uzyskanych pożytków (korzyści) stanowią art. 206-207 k.c. w zw. z art. 1035 k.c.

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, a roszczenie o zapłatę części wydatków powstaje z chwilą poniesienia wydatków związanych z rzeczą.

Zasadność ich poniesienia musi być jednak oceniana przez pryzmat art. 201 k.c., który stanowi, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli, a w braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

Czynności zarządu są czynnościami gospodarowania rzeczą wspólną, związanymi z normalną eksploatacją rzeczy, zgodną z zasadami prawidłowej gospodarki.

Od czynności zarządu, podejmowanych wyłącznie za zgodą większości współwłaścicieli, należy odróżnić przewidziane w art. 209 k.c. czynności zachowawcze, zmierzające do zachowania wspólnego prawa. Działania takie nie wymagają zgody innych współwłaścicieli i mogą być podjęte przez każdego z nich samodzielnie.

Jeżeli chodzi o ponoszone przez uczestnika postępowania wydatki związane z nieruchomością, to należało zauważyć, że pomiędzy stronami po otwarciu spadku i opuszczeniu przez męża wnioskodawczynie zajmowanego na nieruchomości pomieszczenia, ukształtował się w drodze czynności faktycznych pewien model korzystania z



nieruchomości, który obie strony milcząco akceptowały i zgodnie z którym nieruchomość była przedmiotem użytku wyłącznie uczestnika postępowania.

W takiej sytuacji należało odwołać się do funkcjonującego od dawna w orzecznictwie ugruntowanego poglądu, że współwłaściciel dokonujący nakładów i wydatków koniecznych na rzecz, z której w danym układzie stosunków faktycznych pomiędzy współwłaścicielami inny współwłaściciel nie korzysta, nie może od tego ostatniego żądać zwrotu tych nakładów i wydatków. Przy takiej konfiguracji okazuje się więc, że nakłady konieczne i wydatki eksploatacyjne obciążają tego ze współwłaścicieli, który z nieruchomości faktycznie korzysta (tak Sąd Najwyższy m. in. w uchwale z 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNC Nr 9/1980 poz. 157 oraz w uchwale z 10 maj 2006 r., III CZP 11/06, OSNC Nr 3/2007 poz. 38).

Z kolei roszczenie współwłaściciela przeciwko innemu współwłaścicielowi o wynagrodzenie za korzystanie przez niego z rzeczy wspólnej może uzasadniać tylko ziszczenie się określonych w art. 224 § 2 k.c. lub w art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. przesłanek w razie naruszenia przez tego innego współwłaściciela art. 206 k.c.

Wnioskodawczyni nie domagała się dopuszczenia do współposiadania nieruchomości objętej wnioskiem. Wnioskodawczyni nie przytoczyła również żadnych okoliczności faktycznych, które świadczyłyby o tym, że nastąpiło bezprawne wyrzucenie jej ze współposiadania nieruchomości. Jedynie takie zdarzenie mogłoby usprawiedliwić roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sam fakt wystosowania wezwania do zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości nie uzasadniał przyjęcia występowania przesłanki bezprawności działania po stronie uczestnika postępowania.

Wypada ponadto zauważyć, że tylko dzięki staraniom samego uczestnika postępowania na nieruchomości zostały podjęte działania mające na celu odpowiednie wyremontowanie i przygotowanie pomieszczeń, które przed śmiercią zajmowała matka stron, aby następnie wynająć te pomieszczenia.

Po stronie uczestnika postępowania nie doszło zatem do posiadania nieuprawnionego, godzącego w regulację art. 206 k.c.

Należy zauważyć, że w konkretnej sytuacji na skutek spadkobrania mamy do czynienia ze współwłasnością w częściach ułamkowych, wobec czego zawarte w treści przepisu wyrażenie „współposiadanie”, oznacza łączne władanie do niepodzielnej ręki (pro indiviso). Polega ono na wykonywaniu władztwa faktycznego nad rzeczą przez kilka osób, jak to czynią współwłaściciele w częściach ułamkowych, a więc w sytuacji, w której każdy z nich uważa się i daje temu wyraz za takiego współwłaściciela rzeczy.

Zgodnie z tym przepisem, 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.

Uprawnienie to jest nazywane ustawowym uprawnieniem współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej. Nazwa ta podkreśla, że w przeciwieństwie do pozostałych sposobów posiadania i korzystania z rzeczy przez współwłaściciela, które mogą być wprowadzone tylko czynnością prawną współwłaścicieli lub orzeczeniem sądu, uprawnienie to wynika z samej ustawy.

Przysługujące w stosunku wewnętrznym współwłasności uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej jest niezależne od wielkości udziału we własności.

Skoro zatem posiadanie całości rzeczy stanowi jedno z uprawnień współwłaściciela, to z samego tylko faktu posiadania nieruchomości przez uczestnika postępowania nie można automatycznie wywodzić prawa do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Przeszkodą ku temu jest chociażby samo brzmienie przepisu, z którego nie można racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej "w granicach udziału" lub "ponad udział" jako, że współwłaścicielowi nie przysługuje prawo do określonej części rzeczy wspólnej, lecz prawo do posiadania całej rzeczy (por. uzasadnienie uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC Nr 9/2013 poz. 103).

Z drugiej jednak strony nie można pominąć faktu, że każdemu współwłaścicielowi przysługuje takie samo uprawnienie, zatem każdy z nich doznaje ograniczenia w sposobie jego wykonywania przez takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli.

Stąd wniosek, że współwłaściciele mogą współposiadać i korzystać z rzeczy wspólnej tylko w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli.

Uwzględniając, że współwłasność jest postacią własności oraz że samo brzmienie art. 206 k.c. nie uzależnia uprawnienia, o którym w nim mowa, od określonych właściwości rzeczy wspólnej, nasuwa się wniosek, że współposiadaczowi w każdym przypadku pozbawienia go posiadania lub niedopuszczenia go do współposiadania przysługuje na podstawie art. 222 § k.c. w zw. z art. 206 k.c. przeciwko współposiadaczowi – naruszcycielowi roszczenie o dopuszczenie do posiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c. (vindicatio partis).

Z całą stanowczością trzeba przy tym zaznaczyć, że nie jest bezprawne w rozumieniu art. 206 k.c. współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazuje, że właśnie taka sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie, czego nie zmienia następczy osąd wnioskodawczynie, stojący w sprzeczności z jej wcześniejszymi zachowaniami, czy też brakiem stosownych zachowań zmierzających do dopuszczenia do posiadania.

Korzystanie przez uczestnika postępowania z nieruchomości przez okres ostatnich lat z wyłączeniem wnioskodawczynie, w sytuacji gdy nie wytaczała ona żadnych spraw np. o dopuszczenie do współposiadania lub o inny podział do użytkowania, może być potraktowane jako dorozumiane wyrażenie zgody na takie właśnie korzystanie.

Wnioskodawczynie nie korzystała z nieruchomości i nie ponosiła wydatków związanych z jej utrzymaniem, poza uiszczaniem podatku od nieruchomości jedynie w zakresie przysługującego wnioskodawczynie udziału. Z kolei uczestnik postępowania samowolnie podejmował decyzje odnośnie czynionych nakładów, czy też wynajmu części pomieszczeń.

Choć w tej materii nie były prowadzone żadne wyraźne rozmowy, to jednak faktycznie podejmowane działania i czynności stanowiły rezultat suwerennych decyzji każdego ze spadkobierców.

Wobec tego nie doszło tutaj do żadnego negatywnego oddziaływania na osobę współuprawnionego, a tylko taki stan rzeczy rodziłby po jego stronie stosowne roszczenia.

Z tych względów żadne ze zgłoszonych roszczeń dodatkowych nie zasługiwało na uwzględnienie i nie miało wpływu na dokonane rozliczenie oraz wysokość spłaty.

Z tych względów w oparciu o powołane przepisy sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.

Wnioskodawczynie oraz uczestnik postępowania uiszcili zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego rzeczoznawcy w kwotach po 1.500 zł, odpowiednio pod pozycjami 500048744511 [k. 85] oraz (...) [k. 86].

Zaliczki te nie zostały w pełni wykorzystane, wynagrodzenie biegłego rzeczoznawcy zostało pokryte z zaliczki uiszczonej przez wnioskodawczynię do kwoty 1.409,06 zł oraz z zaliczki uiszczonej przez uczestnika postępowania do kwoty 1.409,05 zł.

Wnioskodawczyni uiściła ponadto zaliczkę w kwocie 1.409,06 zł, a uczestnik postępowania uiścił zaliczkę w kwocie 800 zł na poczet uzupełniającej opinii biegłego, jednak zaliczki te nie zostały wykorzystane, biegły nie wniósł o przyznanie wynagrodzenia za sporządzenie uzupełniającej opinii.

W konsekwencji sąd na podstawie art. 84 ust. 1 i 2 w zw. z art. 80 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) z urzędu postanowił zwrócić na rzecz wnioskodawczyni oraz uczestnika postępowania niewykorzystane zaliczki.

O kosztach niniejszego postępowania poniesionych przez wnioskodawczynię i uczestnika postępowania w postaci wydatków na opinie biegłego sąd postanowił na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., stosując zasadę rozdzielenia tych kosztów stosownie do stopnia zainteresowania każdego z zainteresowanych, a w istocie do udziału w spadku.

Wydatki te powinny obciążać wnioskodawczynię i uczestnika postępowania po połowie, w takim też zakresie wnioskodawczyni i uczestnik postępowania w toku postępowania byli zobowiązani ponieść ciężar zaliczek na poczet wynagrodzenia biegłego.

W takim też zakresie uczestnik postępowania powinien zwrócić wnioskodawczyni połowę z uiszczonej przez wnioskodawczynię opłaty sądowej od wniosku.

Natomiast w pozostałym zakresie znajdzie zastosowanie ogólna reguła rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego wyrażona w art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Według zasady wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c., koszty postępowania nieprocesowego nie podlegają rozliczeniu pomiędzy uczestnikami tego postępowania, lecz każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Reguła ta doznaje ograniczeń, jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne (art. 520 § 2 k.p.c.), a także, gdy interesy uczestników są sprzeczne lub jeżeli uczestnik postępował niesumienne lub oczywiście niewłaściwie (art. 520 § 3 k.p.c.).

Podstawę do odstąpienia od wskazanej reguły stanowi różny stopień zainteresowania poszczególnych uczestników postępowania nieprocesowego jego wynikiem, bądź występujące w danym postępowaniu sprzeczności interesów.

Sprzeczności interesów można dopatrywać się w niektórych przypadkach postępowania nieprocesowego w sprawach o stwierdzenie nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie, o ustanowienie służebności albo w niektórych sprawach o ubezwłasnowolnienie lub z zakresu prawa rzeczowego.

Jednakże zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu z dnia 19 listopada 2010 r., III CZ 46/10, OSNC 2011/7-8/88, sprzeczność interesów uzasadniająca zastosowanie art. 520 § 3 k.p.c. nie zachodzi nawet w tzw. sprawach działowych, niezależnie od tego, w jaki sposób uczestnicy postulują sposób podziału i jakie wnioski składają w tym względzie.

Z kolei brak zgody na orzeczenie według żądania wniosku nie stwarza sam przez się sprzeczności interesów, musi bowiem dojść do powstania opozycji interesów, wyraźnej kontradycji co do oczekiwanego wyniku sprawy, wejścia w spór.

Z tych względów w pozostałym zakresie sąd pozostawił wnioskodawczynię i uczestnika postępowania przy poniesionych kosztach postępowania.