

Sygn. akt III Ca 129/13

POSTANOWIENIE

Dnia 30 stycznia 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Agnieszka Skrzekut

Sędzia SO Ewa Adamczyk (sprawozdawca)

Sędzia SO Urszula Kapustka

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2014r.

na rozprawie

sprawy z wniosku K. N.

przy uczestnictwie G. W.

o dział spadku po Z. W.

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 27 grudnia 2012 r., sygn. akt I Ns 420/09

p o s t a n a w i a :

1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nadać mu treść:

„ I. ustalić, że przedmiotem działu spadku po Z. W. są:

1. nieruchomości oznaczona jako dz. ewid. (...) o pow. 0,0645 ha wraz z zabudowaniami położona w R. zapisana w KW (...) Sądu Rejonowego w L. Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w M.,

2. ruchomości: zestaw mebli kuchennych, zestaw mebli – meblościanka ze S., zestaw mebli – wypoczynek koloru czerwonego, łóżko 1-osobowe drewniane, stolik drewniany, stół bilardowy.

II. uwidocznić zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez inż. J. B.z dnia 29 maja 2013r. i dnia 12 listopada 2013r., że w budynku mieszkalnym położonym w R. przy ul. (...) wydzielają się lokale:

1. lokal mieszkalny nr (...), oznaczony na projekcie kolorem zielonym o łącznej pow. 103,18 m⁽⁽²⁾⁾, obejmujący pomieszczenia znajdujące się w przyziemiu: pralnię 0/4 o pow. 9,33 m⁽⁽²⁾⁾, kuchnię 0/5 o pow. 7,01 m⁽⁽²⁾⁾, jadalnię 0/6 o pow. 5,82 m⁽⁽²⁾⁾, pomieszczenia znajdujące się na parterze: łazienkę 1/1 o pow. 4,10 m⁽⁽²⁾⁾, WC 1/2 o pow. 0,70 m⁽⁽²⁾⁾, hall 1/3 o pow. 5,70 m⁽⁽²⁾⁾, kuchnię 1/4 o pow. 10,78 m⁽⁽²⁾⁾, salon 1/5 o pow. 30,29 m⁽⁽²⁾⁾, pokój 1/6 o pow. 5,82 m⁽⁽²⁾⁾, pokój 2/9 o pow. 4,60

$m^{((2))}$, łazienkę 2/10 o pow. 1,01 $m^{((2))}$, oraz pomieszczenia przynależne: schowek 0/0a o pow. 3,90 $m^{((2))}$, baczówka o pow. 14,12 $m^{((2))}$.

2. lokal mieszkalny nr (...) oznaczony na projekcie kolorem niebieskim o łącznej pow. 143,64 $m^{((2))}$ obejmujący pomieszczenia znajdujące się na I-wszym piętrze: hall 2/1 o pow. 7,18 $m^{((2))}$, WC 2/2 o pow. 0,82 $m^{((2))}$, WC 2/3 o pow. 0,95 $m^{((2))}$, łazienkę 2/4 o pow. 1,08 $m^{((2))}$, pokój 2/5 o pow. 10,00 $m^{((2))}$, pokój 2/6 o pow. 11,62 $m^{((2))}$, łazienkę 2/7 o pow. 2,09 $m^{((2))}$, pokój 2/7a o pow. 13,31 $m^{((2))}$, łazienkę 2/8 o pow. 1,90 $m^{((2))}$, klatkę schodową 2/0 o pow. 12,21 $m^{((2))}$, pomieszczenia znajdujące się na II piętrze: kuchnię 3/1 o pow. 6,95 $m^{((2))}$, WC 3/2 o pow. 0,41 $m^{((2))}$, łazienkę 3/3 o pow. 0,47 $m^{((2))}$, pokój 3/4 o pow. 26,34 $m^{((2))}$, pokój 3/5 o pow. 7,88 $m^{((2))}$, pokój 3/6 o pow. 11,64 $m^{((2))}$, klatkę schodową 3/0 o pow. 12,21 $m^{((2))}$, oraz pomieszczenie przynależne: garaż 0/3 o pow. 16,58 $m^{((2))}$.

3. część wspólną oznaczoną na projekcie kolorem różowym o łącznej pow. 30,39 m^2 obejmującą pomieszczenia: klatkę schodową 0/0 o pow. 7,68 m^2 , klatkę schodową 1/0 o pow. 12,21 m^2 , kotłownię 0/2 o pow. 10,50 m^2 .

III. dokonać działu spadku przynając:

1. wnioskodawczyni K. N. c. Z. i L. lokal mieszkalny nr (...) opisany w pkt. II pdpkt 2, oraz stół bilardowy wskazany w pkt. I pdpkt 2,

2. uczestnikowi G. W. s. Z. i L. lokal mieszkalny nr (...) opisany w pkt. II pdpkt 1, oraz ruchomości: zestaw mebli kuchennych, zestaw mebli – meblościanka ze S., zestaw mebli – wypoczynek koloru czerwonego, łóżko 1- osobowe drewniane, stolik drewniany wskazane w pkt. I pdpkt 2,

3. każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...) opisanego w pkt. II pdpkt 1 część wspólną wskazaną w pkt II pdpkt 3, oraz dz. ewid. (...) położoną w R. – w 4180/10 000 części,

4. każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...) opisanego w pkt. II pdpkt 2 część wspólną wskazaną w pkt II pdpkt 3, oraz dz. ewid. (...) położoną w R. – w 5820/10 000 części.

IV. zasądzić od wnioskodawczyni K. N. na rzecz uczestnika G. W. kwotę 45.172,70 zł (czterdzieści pięć tysięcy sto siedemdziesiąt dwa złote 70/100) tytułem dopłaty, płatną w terminie do 30 czerwca 2014r. z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności.

V. zasądzić od wnioskodawczyni K. N. na rzecz uczestnika G. W. kwotę 28.859 zł (dwadzieścia osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu nakładów i spłaconych długów spadkowych, płatną w terminie do 15 lutego 2014r. z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności.

VI. zasądzić od uczestnika G. W. na rzecz wnioskodawczyni K. N. kwotę 23.235 zł (dwadzieścia trzy tysiące dwieście trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu pożyczek, płatną w terminie do 15 lutego 2014r. z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności.

VII. nakazać uczestnikowi G. W. aby wydał w posiadanie wnioskodawczyni K. N. pomieszczenia znajdujące się w przyziemiu oraz na I- wszym piętrze i II piętrze budynku mieszkalnego poł. w R. przy ul. (...), oznaczone w projekcie podziału inż. J. B.z dnia 29 maja 2013r. i z dnia 12 listopada 2013r. jako lokal mieszkalny nr (...) oraz stół bilardowy – w terminie 1 (jednego) miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia.

VIII. **wartość przedmiotu działu spadku ustalić na kwotę 553.365 zł (pięćset pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt pięć złotych), a wysokość opłaty sądowej na kwotę 500 zł (pięćset złotych).**

IX. **zasądzić od uczestnika G. W. na rzecz wnioskodawczyni K. N. kwotę 923,81 zł (dziewięćset dwadzieścia trzy złote 81/100), tytułem zwrotu części kosztów postępowania.**

X. **nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Nowym Targu) od uczestnika G. W. kwotę 250 zł (dwieście pięćdziesiąt złotych), tytułem uzupełnienia opłaty sądowej.**

XI. **w pozostałym zakresie koszty postępowania wzajemnie znieść.”**

2. w pozostałym zakresie apelację oddalić.

3. **nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu od wnioskodawczyni K. N. i uczestnika G. W. kwoty po 554,11 zł (pięćset pięćdziesiąt cztery złote 11/100) tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.**

4. **orzec, że wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.**

Sygn. akt III Ca 129/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia Sąd Rejonowy w Nowym Targu ustalił, że przedmiotem działu spadku po Z. W. są:

- nieruchomości oznaczona jako dz. ewid. (...) o pow. 0,0645 ha wraz z zabudowaniami położona w R. zapisana w KW (...) Sądu Rejonowego w Limanowej Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w M.,

- ruchomości: zestaw mebli kuchennych, zestaw mebli – meblościanka ze S., zestaw mebli – wypoczynek koloru czerwonego, łóżko 1- osobowe drewniane, stolik drewniany, stół bilardowy.

Uwidocznili zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez inż. J. B.z dnia 5 sierpnia 2012r, że w budynku mieszkalnym położonym w R. przy ul. (...) wydzielają się lokale:

- lokal mieszkalny nr (...), oznaczony na projekcie kolorem zielonym o łącznej pow. 127,444 m², obejmujący pomieszczenia znajdujące się w przyziemiu: pralnię ad. 0/4 o pow. 9,33 m², kuchnię ad. 0/5 o pow. 14,02 m², jadalnię ad. 0/6 o pow. 11,64 m², pomieszczenia znajdujące się na parterze: łazienkę ad. 1/1 o pow. 4,10 m², WC ad. 1/2 o pow. 0,70 m², hall ad. 1/3 o pow. 5,70 m², kuchnię ad. 1)4 o pow. 10,78 m², salon ad. 1/5 o pow. 30,29 m², pokój ad. 1/6 o pow. 11,64 m², pokój ad.2/9 o pow. 9,19 m², łazienkę ad. 2/10 o pow. 2,03 m², oraz pomieszczenia przynależne: schowek ad. 0/0a o pow. 3,90 m², baczówka o pow. 14,12 m².

- lokal mieszkalny nr (...) oznaczony na projekcie kolorem fioletowym o łącznej pow. 152,41m² obejmujący pomieszczenia znajdujące się na I- wszym piętrze: hall ad. 2/1 o pow. 7,18 m², WC ad. 2/2 o pow. 0,82 m², WC ad. 2/3 o pow. 0,95 m², łazienka ad. 2/4 o pow. 1,08 m², pokój ad. 2/5 o pow. 10,00 m², pokój ad. 2/6 o pow. 11,62 m², łazienka ad. 2/7 o pow. 2,09 m², pokój ad. 2/7a o pow. 13,31 m², łazienka ad. 2/8 o pow. 1,90 m², klatka schodowa ad. 2/0 o pow. 12,21 m², pomieszczenia znajdujące się na II piętrze: kuchnia ad. 3/1 o pow. 6,95 m², WC ad. 3/2 o pow. 0,82 m², łazienka ad.3/3 o pow. 0,95 m², pokój ad. 3)4 o pow. 26,34 m², pokój ad. 3/5 o pow. 15,76 m², pokój ad. 3/6 o pow. 11,64 m², klatka schodowa ad. 3/0 o pow. 12,21 m², oraz pomieszczenie przynależne – garaż ad. 0/3 o pow. 16,58 m².

- część wspólna oznaczona na projekcie kolorem różowym o łącznej pow. 30,39 m² obejmująca pomieszczenia: klatka schodowa ad. 0/0 o pow. 7,68 m², klatka schodowa ad. 1/0 o pow. 12,21 m², kotłownia ad. 0/2 o pow. 10,50 m².

Dokonał działu spadku przyznając:

- wnioskodawczyni K. N. c. Z. i L. lokal mieszkalny nr (...) opisany w pkt. II pdpkt 2, oraz stół bilardowy wskazany w pkt. I pdpkt 2 – w całości,

- uczestnikowi G. W. s. Z. i L. lokal mieszkalny nr (...) opisany w pkt. II pdpkt 1, oraz ruchomości: zestaw mebli kuchennych, zestaw mebli – meblościanka ze S., zestaw mebli – wypoczynek koloru czerwonego, łóżko 1- osobowe drewniane, stolik drewniany wskazane w pkt. I pdpkt 2 – w całości

- kaźdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...) opisanego w pkt. II pdpkt 1 część wspólną wskazaną w pkt II pdpkt 3, oraz dz. ewid. (...) poł. w R. – w 4554/10 000 części

- kaźdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...) opisanego w pkt. II pdpkt 2 część wspólną wskazaną w pkt II pdpkt 3, oraz dz. ewid. (...) poł. w R. – w 5446/10 000 części.

Zasądził od wnioskodawczyni K. N. na rzecz uczestnika G. W. tytułem dopłaty kwotę 33.228,89 zł (trzydzieści trzy tysiące dwieście dwadzieścia osiem 89/100) zł, płatną w 3 (trzech) kwartalnych ratach, każda w kwocie po 11.076,30 zł (jedenaście tysięcy siedemdziesiąt sześć 30/100) zł, poczynając od 1 października 2013r, w terminach do dnia: 31 grudnia 2013r, 31 marca 2014r i 30 czerwca 2014r, z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności którejkolwiek z rat.

Nakazał uczestnikowi G. W. aby wydał w posiadanie wnioskodawczyni K. N. pomieszczenia znajdujące się w przyziemiu oraz na I- wszym piętrze i II piętrze budynku mieszkalnego poł. w R. przy ul. (...), oznaczone w projekcie podziału inż. J. B.z dnia 5 sierpnia 2012r jako lokal mieszkalny nr (...) oraz stół bilardowy – w terminie 1 (jednego) miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia.

Wartość przedmiotu działu spadku ustalił na kwotę 622.764,60 zł, a wysokość opłaty sądowej na kwotę 500,00 zł.

Zasądził od uczestnika G. W. na rzecz wnioskodawczyni K. N. kwotę 923,81 zł (dziewięćset dwadzieścia trzy 81/100) zł, tytułem zwrotu części kosztów postępowania.

Nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Nowym Targu) od uczestnika G. W. kwotę 250,00 zł (dwieście pięćdziesiąt) zł, tytułem uzupełnienia opłaty sądowej.

W pozostałym zakresie koszty postępowania wzajemnie zniósł.

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że spadkodawca Z. W. zmarł w dniu (...) Jego spadkobiercami są wnioskodawczyni i uczestnik jako dzieci spadkodawcy po 1/2 części.

Przedmiotem działu spadku po Z. W. są:

- nieruchomość oznaczona jako dz. ewid. (...) o pow. 0,0645 ha wraz z zabudowaniami poł. w R. zapisana w KW (...) Sądu Rejonowego w Limanowej Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M.,

- ruchomości tj. zestaw mebli kuchennych, zestaw mebli – meblościanka ze S., zestaw mebli – wypoczynek koloru czerwonego, łóżko 1- osobowe drewniane, stolik drewniany, stół bilardowy.

Dz. ewid. (...) poł. w R. zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, wolnostojącym, w całości podpiwniczonym o konstrukcji tradycyjnej (murowanej) o dachu płaskim krytym blachą, postawionym w latach 70-tych ubiegłego wieku, wyposażonym we instalacje: wodociągową, elektryczną, gazową, kanalizacyjną, telefoniczną, dzwonkową oraz C.O.

Budynek jest w dobrym stanie technicznym, lecz wymaga przeprowadzenia pewnych prac remontowych, zwłaszcza związanych z wymianą stolarki, instalacji wod-kan, oraz ocieplenia ścian.

Budynek składa się z 4 kondygnacji:

1/ części przyziemia do której należą : schowek, garaż, kotłownia, pralnia, kuchnia, jadalnia i klatka schodowa – o łącznej pow. 73,65 m²,

2/ część parterowa do której należą: łazienka, WC, hall, kuchnia, salon, pokój, klatka schodowa - o łącznej po 75,42 m²,

3/ pomieszczenia na pierwszym piętrze do których należą : hall, WC, WC, łazienka, pokój, pokój, łazienka, pokój, łazienka, pokój, łazienka, klatka schodowa - o łącznej pow. 72,38 m²,

4/ pomieszczenia na II piętrze do których należą: kuchnia, WC, łazienka, pokój, pokój, pokój, klatka schodowa - o łącznej pow. 74,67 m².

Łączna powierzchnia użytkowa budynku to 296,12 m².

Teren wokół budynku jest ogrodzony, a niezabudowana część działki wykorzystywana jest jako droga dojazdowa do wejścia i garażu oraz trawnik z częścią rekreacyjną (oczko wodne, baczka).

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w strefie centralnej R., bezpośrednio przy drodze publicznej ul. (...), w strefie zabudowany mieszkalnej, mieszkalno- usługowej i mieszkano – pensjonatowej.

Do chwili śmierci spadkodawcy, przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w jego posiadaniu. Część budynku wykorzystywał on na własne potrzeby mieszkaniowe (parter), a pozostała część przeznaczona była na wynajem.

W dniu 13 lutego 2007r spadkodawca zawarł pisemną umowę użyczenia z D. K. (konkubina uczestnika) na podstawie której użyczył jej nieodpłatnie na czas od 14 luty 2007r do 30 czerwca 2007r 66 m² powierzchni użytkowej budynku, z przeznaczeniem na prowadzenie przez nią działalności gospodarczej związanej z wynajmem pokoi gościnnych. W dniu 30 czerwca 2007r spadkodawca zawarł z D. K. kolejną umowę użyczenia tej samej części budynku, tym razem jednak była to umowa na czas nieokreślony.

D. K. prowadziła działalność gospodarczą pod firmą (...) D. K. w R., w okresie od 14 luty 2007r do 13 luty 2009r.

Po śmierci spadkodawcy w dniu 18 maja 2008r D. K. w dalszym ciągu prowadziła w przedmiotowym budynku w/w działalność gospodarczą. Stan taki trwał aż do 13 luty 2009r.

D. K. zamieszkiwała wówczas wraz z uczestnikiem i trójką jego małoletnich dzieci w tym budynku. Zajmowali oni pomieszczenia na parterze oraz w przyziemiu. Pomieszczenia na I i II piętrze były natomiast przeznaczone na wynajem.

Dochody które były wówczas uzyskiwane z wynajmu pokoi, przeznaczane były na potrzeby uczestnika, jego konkubiny oraz mieszkających z nim dzieci, a także i na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem całej nieruchomości (opłaty za media, opał itp.). Korzystając z tych środków uczestnik oraz D. K. finansowali także prowadzone w budynku prace remontowe i opłacali podatek od nieruchomości w Urzędzie Miasta w R..

W przedmiotowym budynku znajdowały się także wówczas ruchomości należące do spadku tj. zestaw mebli kuchennych, zestaw mebli – meblścianka ze S., zestaw mebli – wypoczynek koloru czerwonego, łóżko 1- osobowe drewniane, stolik drewniany, stół bilardowy. Znajdowały się one w posiadaniu uczestnika.

Po śmierci spadkodawcy uczestnik poczynił nakłady na przedmiotową nieruchomość, związane z przeprowadzeniem w budynku takich prac remontowych jak: wymiana kanalizacji, wymiana instalacji elektrycznej, wykonanie instalacji wodnej w łazienkach zlokalizowanych w 3 pokojach, wykonanie łazienek w 3 pokojach, remont 3 pokoi polegający na wykonaniu podłóg, szpachlowaniu i malowaniu ścian. Wartość tych nakładów do dnia 14 grudnia 2010r wynosiła 46 248 zł.

W tym samym czasie wnioskodawczyni nie poniosła na nieruchomość żadnych nakładów.

W dniu 15 stycznia 2010r uczestnik rozpoczął prowadzenie działalności gospodarczej pod firmą (...) w R.. W tej części która dotyczyła prowadzenia usług turystycznych, zajmował on się wynajmem pokoi w przedmiotowym budynku znajdujących się na I i II piętrze. Przedmiotem tego wynajmu objętych było łącznie 5 pokoi, gdzie znajdowało się 14 łóżek. Obłożenie pokoi uzależnione było od okresu ich wynajmowania tj. stosunkowo duże, było ono w tzw. sezonie (wakacje, ferie zimowe), a niewielkie w pozostałym czasie tzw. martwych okresach. Ceny wynajmu wahały się od 25 do 35 zł na dobę od osoby dorosłej i 50% tej ceny od dziecka.

Z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej uczestnik uzyskał następujące dochody:

- w 2010r. 7 664,77 zł,

- w 2011r. 19 402,28 zł

Przedmiotem rozliczenia w sprawie były także długi spadkowe:

- w (...) Bank SA w wysokości 9 122,41 zł,

- w (...) Bank SA w wysokości 2 324,24 zł,

- w (...) SA w wysokości 1 023,05 zł.

Łącznie była to kwota 12.469,70 zł. Uczestnik spłacił ten dług do wysokości 11.469,70 zł.

Aktualna wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 621 900 zł. natomiast wartość ruchomości przedstawia się następująco: zestawu mebli kuchennych – 96 zł, zestawu mebli – meblościanka ze S. – 128 zł, zestawu mebli – wypoczynek koloru czerwonego – 64 zł, łóżko 1- osobowe drewniane – 201,60 zł , stolika drewnianego – 75 zł, stołu bilardowego – 300,00 zł. Łącznie wartość ruchomości wynosiła 864,60 zł.

Wnioskodawczyni ma 49 lat. Z zawodu jest kucharzem, w przeszłości pracowała jako cukiernik, aktualnie jest bezrobotna. Od 20 lat mieszka w Z. przy ul. (...). Jest właścicielem tej nieruchomości i zajmuje tam lokal mieszkalny, a nadto wynajmuje lokal użytkowy i z tego tytułu otrzymuje co miesiąc czynsz w kwocie 1.300,00 zł. Wnioskodawczyni jest rozwódką, posiada dwoje dzieci: A. N. (ur. (...)), oraz M. K. (ur. (...)) na którą dostaje alimenty w kwocie 350,00 zł miesięcznie.

Uczestnik ma 41 lat. Z zawodu jest technikiem budowlanym. Utrzymuje się z prowadzenia własnej działalności gospodarczej, wykonuje także usługi ślusarskie. Z tego tytułu osiąga dochód miesięcznie, w wysokości od 1 500,00 zł do 2 500,00 zł. Nie posiada żadnych oszczędności. Jest rozwiedziony posiada pięcioro dzieci, z tym że trójka z nich mieszka razem z uczestnikiem, a na jedno dziecko płaci alimenty w kwocie 220,00 zł miesięcznie.

W budynku mieszkalnym położonym w R. przy ul. (...) istnieje możliwość wydzielenia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych (według oznaczenia bieglego J. B.w jego opinii z dnia 5 sierpnia 2012r): lokal mieszkalny nr (...), oznaczony na projekcie kolorem zielonym o łącznej pow. 127,444 m⁽⁽²⁾⁾, lokal mieszkalny nr (...) oznaczony na projekcie kolorem fioletowym o łącznej pow. 152,41 m⁽⁽²⁾⁾. Do każdego z tych lokali przynależałaby także część wspólna

oznaczona na projekcie kolorem różowym o łącznej pow. 30,39 m^{((2))} obejmująca pomieszczenia: klatka schodowa ad. o/o o pow. 7,68 m^{((2))}, klatka schodowa ad. 1/o o pow. 12,21 m^{((2))}, kotłownia ad. o/2 o pow. 10,50 m^{((2))}.

Sąd podzielił w całości opinię biegłego J. B.. Wnioski końcowe opinii w sposób logiczny wypływały z jej części opisowej, przyjęta metodologia pracy (podejście porównawcze, metoda porównywania parami) nie budziła wątpliwości, a sama opinia odnosząc się do wszystkich istotnych kwestii okazała się wszechstronna i wyczerpująca, to brak było przeszkód aby na jej podstawie dokonywać zasadniczych ustaleń dotyczących wartości nieruchomości będącej przedmiotem sprawy. Sąd podzielił częściowo opinię biegłego W. M.tj. w tym zakresie który dotyczył oszacowania wartości nieruchomości oraz nakładów. Natomiast w zakresie oszacowania wartości nieruchomości, ustalenia biegłego W. M. utraciły już aktualność, a gdy chodzi o podział budynku mieszkalnego, to ustalenia te nie zostały potwierdzone w opinii biegłego J. B., a nadto były niekompletne i nieprzekonywujące.

Oceniając wiarygodność wyjaśnień złożonych przez strony sąd uznał, że w zasadzie zasługiwały one na akceptację, bowiem były jasne, spójne, oparte na rzeczowych argumentach, a okoliczności faktyczne wskazywane w tych wyjaśnieniach znajdowały poparcie w innych dowodach oraz w dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy.

Sąd oddalił wniosek uczestnika o przywrócenie terminu do złożenia zarzutów w stosunku do opinii biegłego J. B.. Odpis tej opinii uczestnik otrzymał w dniu 19 września 2012r, a zastrzeżenia do opinii wpłynęły do sądu dopiero w dniu 12 grudnia 2012r, czyli jeden dzień przed rozprawą, o terminie której zawiadomiono uczestnika w dniu 26 października 2012r. Z powyższego wynika, że uczestnik miał wystarczająco dużo czasu aby odnieść się merytorycznie do ustaleń biegłego i złożyć ewentualne zarzuty. Termin do złożenia tych zarzutów był taki sam dla obu stron i wnioskodawczyni bez problemu skorzystała z możliwości kwestionowania części ustaleń biegłego. Gdy się zważy, że kolejny dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości został dopuszczony na wyraźny wniosek uczestnika (na rozprawie w dniu 21 września 2011r), a nadto, że pomimo deklaracji o pokryciu wydatków związanych z tą dodatkową opinią, nie uścił on jednak na ten cel żadnej wymaganej zaliczki (także pomimo ponaglenia ze strony sądu w dniu 21 października 2011r), to nie budziło wątpliwości, że wniosek uczestnika został złożony jedynie w celu działania na zwłokę (art. 217 § 2 kpc).

Oceniając wniosek Sąd wskazał na treść przepisów art. 1035 kc, art. 688 kpc oraz art. 687 kpc w zw z art. 622 § 1 kpc.

Mając na uwadze treść art. 211 kc Sąd uznał, że zachodzi podstawa i warunki do podziału rzeczy wspólnej.

W trakcie niniejszego postępowania stanowisko stron co do sposobu dokonania działu głównego składnika majątku spadkodawcy tj. zabudowanej nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), było odmienne. Wnioskodawczyni po ostatecznym sprecyzowaniu swojego stanowiska, wniosła o podział budynku na dwa samodzielne lokale mieszkalne i przyznanie jednego z tych lokali na jej wyłączną własność (lokalu mieszkalnego nr (...)). Natomiast drugi z wydzielonych lokali tj. lokal mieszkalny nr (...), miał stanowić własność uczestnika. Natomiast uczestnik konsekwentnie domagał się przyznania mu całego przedmiotowego budynku, z równoczesnym obciążeniem go odpowiednią splatą na rzecz wnioskodawczyni.

Wobec braku zgodnego stanowiska stron, przeprowadzenie działu spadku nastąpiło na podstawie przepisów dotyczących zniesienia współwłasności, a więc w pierwszej kolejności poprzez dokonanie podziału majątku spadkowego w naturze na części odpowiadające wartościom udziałom współspadkobierców, z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno- gospodarczym. Różnice wartości zostały wyrównane przez dopłatę pieniężną (art. 687 kpc w zw z art. 688 kpc i art. 623 kpc).

Sąd uznał, iż zachodziły przesłanki do dokonania podziału głównego składnika spadku jakim był budynek mieszkalny poł. w R. przy ul. (...). Istniała prawna oraz faktyczna możliwość wydzielenia w tym budynku dwóch lokali mieszkalnych, z których każdy po wydzieleniu będzie posiadał przymiot samodzielności, o którym mowa w art. 2 ustęp 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (Dz.U.00.80.903). Każdy z tych lokali będzie stanowił w budynku wydzielony odpowiednio zespół izb z przeznaczeniem na pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami

przynależnymi będą niewątpliwie służyć zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. W skład każdego z lokali będą wchodzić odpowiednie pomieszczenia przynależne tj. do lokalu nr (...) pomieszczenia położone w piwnicy, a także schowek oraz baczka, a do lokalu nr (...) – garaż. Oprócz pomieszczeń stricte mieszkalnych, lokale będą też posiadały odrębne kuchnie, łazienki (wraz z odpowiednimi instalacjami), wydzieloną komunikację wewnętrzną, a wymiary tych pomieszczeń, będą zapewniać odpowiednią funkcjonalność, natomiast usytuowanie okien – odpowiednie doświetlenie światłem dziennym. Faktem jest, że dla uzyskania pełnej funkcjonalności lokali niezbędne będzie jeszcze w przyszłości rozdzielanie niektórych instalacji wewnętrznych (np.: c.o.). Jednakże potrzeba czasowego wspólnego użytkowania tych instalacji, sama z siebie nie godzi jeszcze w przesłankę samodzielności lokali, gdyż nie doprowadzi do sytuacji, że mieszkańcy jednego z lokali będą zmuszeni korzystać z urządzeń znajdujących się w innym lokalu.

Argumenty uczestnika przeciwko dokonaniu podziału budynku Sąd uznał za wyolbrzymione i nie znajdujące odzwierciedlenia w materiale dowodowym sprawy. Koszty które należałoby ponieść na wydzielenie odrębnych instalacji, w chwili obecnej nie zostały w ogóle wyszacowane (sam uczestnik nawet ich nie wskazywał). Natomiast remont budynku i tak w niedługim czasie jest konieczny, w związku z potrzebą podniesienia standardu pomieszczeń mieszkalnych, a więc i wzrostem jakości oferowanych usług. Twierdzenie, iż podział budynku automatycznie utrudni dalsze prowadzenie w nim działalności gospodarczej, nie zostało w najmniejszym nawet stopniu uprawdopodobnione. Sąd wskazał, że uczestnik chcąc uzyskać korzystniejsze dla siebie rozstrzygnięcie, czyli w dalszym ciągu korzystać z całej nieruchomości i pobierać z niej wszystkie pożytki, zapomina, że wnioskodawczyni przysługuje taki sam udział w nieruchomości, który – w przypadku przyznania mu w całości budynku – musiałby przecież spłacić (art. 212 § 2 kc). Natomiast uczestnik pomimo wyrażenia gotowości do spłaty przyznał, że nie posiada obecnie żadnych oszczędności, a oceniając jego sytuację osobistą trudno byłoby przypuszczać, że w najbliższym czasie stan ten ulegnie zasadniczej poprawie. Dochody uczestnika, nawet jeżeli szybko rosną, to są jeszcze niewystarczające dla uiszczenia spłaty. Dla uwiarygodnienia swojej sytuacji finansowej nie wykazał też uczestnik, że posiada odpowiednią zdolność kredytową, tak aby w ciągu niedługiego czasu zapewnić wnioskodawczyni zapłatę należnej jej spłaty. Powoływanie się przez uczestnika na jego konflikt z wnioskodawczynią, także nie zasługiwało na akceptację. Gdy chodzi o nieruchomości budynkowe, to Sąd I instancji odwołał się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, które przyjmuje, że konflikt między współwłaścicielami nie stanowi przesłanki decydującej o dopuszczalności podziału nieruchomości (postanowienia SN: z dnia 4 października 2002r III CKN 1283/00, OSNC 2003/12/170, z dnia 21 kwietnia 2004r III CK 448/02 , LEX nr 585807, z dnia 19 października 2011r. II CSK 50/11 LEX nr 1147738, z dnia 13 stycznia 2012r I CSK 358/11 LEX nr 1157533).

Według Sądu okoliczności powyższe uzasadniały wniosek, że podział przedmiotowego budynku na dwa lokale mieszkalne, będzie nie tylko zgodny z prawem, ale także i ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem tej nieruchomości.

Ponieważ budynek ten pozostaje w całości w posiadaniu uczestnika, który na cele mieszkalne wykorzystuje faktycznie jego część położoną na parterze oraz w przyziemiu, oznaczoną przez biegłego J. B. jako lokal nr (...), uznać należało, iż uczestnik z tą właśnie częścią nieruchomości jest bardziej związany. Natomiast wnioskodawczyni nie użytkuje w budynku jakichkolwiek pomieszczeń, lecz zadeklarowała dla siebie te z nich, które znajdują się na I i II piętrze, czyli obejmujące tzw. lokal nr (...). W tej sytuacji zasadnym, a nadto zgodnym z interesem społeczno- gospodarczym był taki podział budynek, aby uczestnik uzyskał wyłączną własność lokalu mieszkalnego nr (...), a wnioskodawczyni lokalu mieszkalnego nr (...), wraz z odpowiednimi udziałami, tak w części wspólnej budynku jak i dz. ewid. (...) poł. w R..

Gdy chodzi o należące do spadku ruchomości, to między stronami nie było sporu co do sposobu ich podziału. Rozstrzygając o wzajemnych roszczeniach pomiędzy współspadkobiercami z tytułu posiadania poszczególnych przedmiotów spadkowych, pobranych pożytków i innych przychodów, poczynionych na spadek nakładów i spłaconych długów spadkowych Sąd dokonał ich rozliczenia przyjmując, że uczestnik spłacił długi zaciągnięte jeszcze przez spadkodawcę w łącznej kwocie 11 469,70 zł, miał więc prawo domagać się aby wnioskodawczyni zwróciła mu część tej należności stosownie do wielkości swojego udziału, czyli w kwocie 5 734,85 zł. Zasadnie także uczestnik wnosił o rozliczenie poczynionych na spadek nakładów. Nakłady te uczestnik niewątpliwie poniósł (wnioskodawczyni nie poniosła natomiast żadnych nakładów), a ich konieczność była potwierdzona w opinii biegłego W. M.. Wartość tych

nakładów oszacowana została na kwotę 46 248,28 zł i stosując te same zasady rozliczenia Sąd przyznał uczestnikowi połowę tej kwoty.

Równocześnie należało także uwzględnić – co do zasady – roszczenie wnioskodawczynie w przedmiocie rozliczenia pobranych przez uczestnika pożytków z przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z art. 206 kc. Wnioskodawczynie nabyła uprawnienie do partycypowania w pożytkach w przedmiotowej nieruchomości w wymiarze 1/2 ich części. Do rozliczenia w sprawie były wyłącznie pożytki cywilne, a więc dochody jakie uzyskał uczestnik z tytułu umów wynajmu pokoi gościnnych w przedmiotowym budynku (art. 53 § 2 kc).

Oceniając zasadność tego roszczenia sąd uznał, że za podstawę rozliczeń nie można przyjmować pożytków potencjalnych (możliwych do uzyskania) lecz jedynie pożytki rzeczywiste (realnie uzyskane).

Za podstawę rozliczenia pożytków Sąd przyjął wyłącznie dochody, które uczestnik uzyskiwał w okresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, ponieważ były to dochody realne, a ich wysokość podlegała weryfikacji przez Urząd Skarbowy w N.. Dochody te uczestnik wskazywał w swoich zeznaniach podatkowych (PIT- 36). Za rok 2010 była to kwota 7 664,77 zł, a za rok 2011 kwota 19 402,28 zł. Gdy chodzi o rok 2012 (do dnia 13 grudnia 2012r), to dla rozliczenia przyjęta została wartość dochodów z 2011r jako najbardziej zbliżona, tym bardziej, że z wyjaśnień uczestnika wynikało, że zarówno w 2011 jak i w 2012r zasady wynajmowania pokoi się nie zmieniły, podobnie jak i ilość miejsc noclegowych i średnie ceny wynajmu. Zatem dla potrzeb rozliczenia pożytków przyjęto kwotę 46 469,33 zł.

W oparciu o opinię biegłego J. B. Sąd ustalił wartość nieruchomości na kwotę 621 900 zł oraz wartości ruchomości według oszacowania biegłego W. M. na kwotę 864,60 zł, co w sumie stanowi wartość przedmiotu działu spadku w kwocie 622 764,60 zł. Ponieważ udziały stron w spadku są równe, to każdemu z nich przysługuje spadek o wartości 311 382,30 zł. Uwzględniając natomiast wartość należności przypadającej wnioskodawczynie z tytułu pożytków (23 234,66 zł), jak również wartości należności przypadających uczestnikowi z tytułu wydatków (23 124,00 zł), oraz z tytułu spłaconych długów spadkowych (5 734,85 zł), ustalił Sąd, że wystąpiła różnica na korzyść wnioskodawczynie w wysokości 33 228,89 zł. Taką więc kwotę celem wyrównania udziałów w spadku sąd zasądził od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika tytułem dopłaty, rozkładając ją równocześnie na 3 kwartalne raty, każda w wysokości 11 076,30 zł, płatne w terminach do dnia 31 grudnia 2013r, 31 marca 2014r, 30 czerwca 2014r, z ustawowymi odsetkami na wypadek zwłoki w płatności (art. 212 § 2 i 3 kc).

Ponieważ w posiadaniu uczestnika znajduje się cały przedmiotowy budynek oraz wszystkie ruchomości Sąd orzekł o wydaniu wnioskodawczynie zarówno tej części budynku, która jej przypadła (lokal mieszkalny nr (...)), oraz należnej jej ruchomości (stół bilardowy), na podstawie art. 624 kpc.

Wysokość opłaty sądowej ustalił Sąd na podstawie art. 51 ustęp 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Rozstrzygając o kosztach Sąd uznał, że każda ze stron powinna pokryć koszty sądowe stosownie do wielkości swojego udziału. Wnioskodawczynie poniosła w sprawie koszty sądowe w kwocie 3 847,61 zł (opłatę sądową w kwocie 250,00 zł, zaliczki w łącznej kwocie 3 597,61 zł), natomiast koszty sądowe uczestnika to kwota 2.000,00 zł, uiszczona tytułem zaliczki. Łączne koszty postępowania wynosiły więc 5 847,61 zł, a więc każda ze stron powinna je pokryć w wysokości 2 923,80 zł. Z powyższego wynika, że uczestnik powinien zwrócić wnioskodawczynie dodatkowo kwotę 923,81 zł, a nadto uzupełnić pozostałą część (połowę) opłaty sądowej od wniosku w wysokości 250,00 zł (art. 520 § 2 kpc w zw z art. 113 ustęp 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Powyższe postanowienie zaskarżył uczestnik G. W. apelacją, w której zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 211 kc, 623 kpc w zw. z art. 11 ust. 1 ustawy o własności lokali podniósł, że dokonanie zniesienia współwłasności w drodze ustanowienia odrębnej własności lokali nastąpiło z rażącym pokrzywdzeniem uczestnika i nieuwzględnieniem jego usprawiedliwionych interesów. Zarzucił bezzasadne uznanie kotłowni za pomieszczenie wspólne, mimo iż w zaistniałej sytuacji korzystanie ze wspólnego systemu grzewczego stanowi będzie zarzewie konfliktów. Nadto zarzucił naruszenie przepisów art. 212 kpc i 217 kpc przez zaniechanie udzielenia uczestnikowi

niezbędnych pouczeń, zaniechanie zadawania pytań celem uzupełnienia dowodów na poparcie twierdzeń uczestnika co miało wpływ na treść wydanego orzeczenia. Dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i naruszenie zasady współżycia społecznego i zasady słuszości co przejawia się w przyznaniu wnioskodawcy lokalu nr (...) o wyższym standardzie i większej powierzchni, mimo iż okoliczności sprawy przemawiają za przyznaniem tego lokalu uczestnikowi. Podniósł, że zawyżono wartość spadku ustalając ją na kwotę 622.764,60 zł, gdy w rzeczywistości jest ona niższa. Zawyżona została powierzchnia lokalu nr (...) przyznanego uczestnikowi poprzez uznanie jednakowej wysokości pomieszczeń na każdym z poziomów budynku w sytuacji, gdy pomieszczenia znajdujące się w przyziemiu są niższe od pozostałych, co w konsekwencji wpłynęło na ogólną powierzchnię lokalu nr (...). Zawyżył Sąd dochody uczestnika uzyskane w związku z prowadzeniem działalności w zakresie wynajmu pokoi przez przyjęcie hipotetycznej wysokości dochodu w sytuacji, gdy istniała realna możliwość ustalenia rzeczywistej kwoty poprzez zobowiązanie uczestnika do przedstawienia zeznania podatkowego za ten okres. Zaniechał Sąd uwzględnienie nakładów, które poniósł uczestnik w związku z utrzymaniem nieruchomości, w tym należności podatkowych. Wniósł apelujący o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona częściowo.

Uwzględniając podniesiony w apelacji zarzut w zakresie niewyjaśnienia przez Sąd I instancji tych zarzutów uczestnika, które dotyczyły zawyżenia powierzchni lokalu nr (...) przyznanego uczestnikowi - Sąd II instancji uzupełnił postępowanie dowodowe. Sąd Okręgowy uznał, iż w tym zakresie zarzuty uczestnika mimo, iż zgłoszone były po terminie określonym przez Sąd I instancji podlegały rozważeniu, a to z uwagi na treść art. 684 kpc. Zgodnie z jego brzmieniem skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd. Zarzuty uczestnika zmierzały do wykazania, że powierzchnie obu wyodrębnionych lokali są znacznie mniejsze od tych, które zostały podane przez biegłych. Biegły inż. J. B. powieł bowiem ustalenia biegłego W. M. bez dokonania własnych pomiarów. W konsekwencji zdaniem uczestnika lokal jemu przyznany jest znacznie mniejszy. Błędne ustalenie powierzchni przekłada się na wysokość dopłaty zasądzonej od wnioskodawcy, która zdaniem apelującego, powinna zwiększyć się proporcjonalnie do zmniejszenia powierzchni użytkowej lokalu przyznanego uczestnikowi.

Przeprowadzony przed Sądem Okręgowym dowód z uzupełniającej opinii J. B. potwierdził zarzuty uczestnika, iż biegły wobec braku uwag wnioskodawcy i uczestnika posłużył się wynikami pomiarów powierzchni, które były zawarte w opinii biegłego W. M., a sam osobiście nie dokonywał pomiaru pomieszczeń. Wykonując opinię uzupełniającą biegły w dniu 15 maja 2013r. pomierzył rzeczywiste wysokości wszystkich pomieszczeń, co pozwoliło na ustalenie rzeczywistej powierzchni lokalu nr (...) i lokalu nr (...). Po dokonanej korekcie powierzchni lokal nr (...) oznaczony na planie kondygnacji kolorem zielonym posiada powierzchnię 103,18 m^{((2))} a lokal nr (...) oznaczony kolorem niebieskim posiada powierzchnię 143,64 m^{((2))}. Wartość nieruchomości wynosi kwotę 552.500,00 zł. Udział właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) w części wspólnej wynosi 4 180/10 000, a właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) wynosi (...) 000 (opinia biegłego inż. J. B. z dnia 29 maja 2013r. – k. 338-345 i z dnia 12 listopada 2013r. – k.381-386).

Do złożonej opinii ustosunkowały się obie strony. Wnioskodawcy wskazała, że biegły błędnie określił wysokość kwoty, która podlega dopłacie na rzecz uczestnika, gdyż zamiast 55.737,00 zł prawidłowa kwota powinna wynosić 54.737,00 zł (k. 360), natomiast uczestnik zarzucił, że biegły w swojej opinii nieprawidłowo wyliczył podatki. Za podstawę do rozliczenia podatków według uczestnika należało przyjąć wyłącznie dochody realne zweryfikowane przez Urząd Skarbowy w N.. Wartość podatków według uczestnika powinna wynosić 46.469,33 zł, tak jak ustalił to Sąd I instancji, a nie jak wskazał biegły (k. 362). Nadto uczestnik kwestionował sposób wyodrębnienia lokali i sposób ich przyznania na rzecz wnioskodawcy i uczestnika.

Oceniając złożone zarzuty Sąd Okręgowy uznał, iż kwestia wysokości podatków była ustalona przez Sąd I instancji w oparciu o dochody realne wykazywane przez uczestnika w składanych informacjach podatkowych do Urzędu Skarbowego. Sąd ustalił wysokość podatków na kwotę 46.469,33 zł, której to wysokości, jak wynika z pisma uczestnika z dnia 14 czerwca 2013r., on nie kwestionuje. Podana zatem w opinii uzupełniającej kwota podatków 115.028,00 zł nie

stanowiła podstawy do rozliczeń między stronami. Z tego też względu, jaki i z uwagi na brak złożenia apelacji przez wnioskodawczynię jej zarzut zawarty w piśmie z dnia 14 czerwca 2013r. ocenić należało jako bezskuteczny.

Ustalenie w postępowaniu apelacyjnym wartości nieruchomości na kwotę 552.500,00 zł, do której dodano wartość ruchomości w kwocie 864,60 zł pozwala na ustalenie wartości przedmiotu działu na kwotę 553.365,00 zł. W postępowaniu przed sądem I instancji wartość przedmiotu działu spadku ustalona była na kwotę 662.764,60 zł. Z uwagi na zmianę wartości przedmiotu działu spadku i zmianę wartości lokalu nr (...) i lokalu nr (...) należało dokonać ponownego rozliczenia między stronami.

Udziały strony w spadku są równe, wobec czego wnioskodawczyni i uczestnikowi przysługuje spadek o wartości 276.682,30 zł (553.365,00 zł : 2). Wartość lokalu nr (...) przyznanego wnioskodawczyni wynosi kwotę 321.555,00 zł i łącznie z wartością przyznanego jej stołu bilardowego w kwocie 300 zł daje łączną kwotę 321.855,00 zł. Wobec powyższego wnioskodawczyni otrzymała wartość majątku ponad przysługujący jej udział i winna z tego tytułu dopłacić uczestnikowi kwotę 45.172,70 zł (321.855,00 zł – 276.682,30 zł).

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że ustalił przedmiot działu spadku po Z. W. w sposób określony w zaskarżonym postanowieniu przy dokonaniu jedynie korekty niektórych powierzchni pomieszczeń tak w lokalu nr (...) jak i w lokalu nr (...) na podstawie opinii inż. J. B.z dnia 29 maja 2013r. i z dnia 12 listopada 2013r. (pkt 1.I,II).

Zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 45.172,70 zł tytułem dopłaty płatną w terminie do 30 czerwca 2014r. (pkt 1.IV). Ustalony termin uiszczenia dopłaty odpowiada końcowemu terminowi ustalonym przez Sąd I instancji w postanowieniu z dnia 27 grudnia 2012r. Mimo, iż obecnie zasądzona dopłata jest wyższa niż w postanowieniu Sądu I instancji, to Sąd Okręgowy uznał, że brak podstaw do rozkładania płatności dopłaty na raty z uwagi na to, że wnioskodawczyni od daty zaskarżonego postanowienia winna liczyć się z obowiązkiem uiszczenia takiej dopłaty.

Zasądzenie przez Sąd I instancji w pkt IV od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika tytułem dopłaty kwoty 33.228,89 zł obejmowało całościowe rozliczenie między wnioskodawczynią a uczestnikiem z tytułu dokonanego działu spadku oraz zgłoszonych roszczeń przez wnioskodawczynię z tytułu pobranych przez uczestnika pożytków jak i zgłoszonych przez uczestnika do rozliczenia z wnioskodawczynią spłaconych przez niego długów spadkowych oraz poczynionych nakładów na nieruchomość. Tego rodzaju rozliczenie było nieprawidłowe, gdyż wzajemne roszczenia współwłaścicieli rozstrzygane na podstawie art. 618 kpc w zw. z art. 688 kpc z tytułu posiadania rzeczy rozstrzyga Sąd na żądanie każdego z uczestników, a nie z urzędu. Skutkiem tego była konieczność orzeczenia oddzielnie o obowiązku dopłaty wynikającej ze sposobu dokonania działu spadku i oddzielnie o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

Biorąc za podstawę ustalenia Sądu I instancji dotyczące wysokości spłaconych przez uczestnika długów spadkowych w kwocie 11.469,70 zł i poczynionych przez niego na nieruchomość nakładów w wysokości 46.248,28 zł, co łącznie daje kwotę 57.717,98 zł – Sąd Okręgowy zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 28.859,00 zł, płatną w terminie do 15 lutego 2014r. z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności - art. 1034 § 1 kc, art. 686 kpc. (pkt 1.V)

Zarzuty podniesione w apelacji dotyczące wysokości nakładów były nieskuteczne, gdyż zostały podniesione w sposób ogólnikowy w pierwszej części apelacji. Nie zostały one w żaden sposób wywiedzione w uzasadnieniu apelacji, wobec czego nie istniała możliwość dokonania ich właściwej kontroli. Nadto analiza tego zarzutu prowadzić może do wniosku, że w istocie rzeczy chodzi uczestnikowi o nieuwzględnienie nakładów na uzyskanie pożytków cywilnych.

Uznając za prawidłowe ustalenie Sądu I instancji co do wysokości poczynionych przez uczestnika nakładów – Sąd Okręgowy miał na uwadze, że Sąd I instancji powołał się na podstawę dowodową ustalenia wysokości nakładów w

postaci opinii biegłego W. M., która nie została przez strony zakwestionowana. W złożonej apelacji jak już wyżej zaznaczono także nie sformułowano zarzutów pod adresem tej opinii w kwestii dotyczącej wysokości nakładów.

Prawidłowe również były ustalenia Sądu I instancji dotyczące rozliczenia pobranych przez uczestnika pożytków. Sąd ustalił je na kwotę łączną 46.469,33 zł, co oznacza konieczność zasądzenia od uczestnika na rzecz wnioskodawczynie połowy tej kwoty, tj. 23.235,00 zł, której płatność Sąd Okręgowy określił do dnia 15 lutego 2014r. z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności - art. 207 kc w zw. z art. 686 kpc. (pkt 1.VI)

Apelujący wprawdzie zarzucił we wstępnej części apelacji zawierającej wskazanie zarzutów, że Sąd zawyżył dochód uczestnika uzyskany w związku z prowadzeniem działalności w zakresie wynajmu pokoi przez przyjęcie hipotetycznej wysokości dochodu w sytuacji, gdy istniała możliwość ustalenia rzeczywistej kwoty na podstawie zeznania podatkowego za ten okres, ale jak wynika z treści pisma złożonego w postępowaniu apelacyjnym z dnia 14 czerwca 2013r. uczestnik wskazuje, że wysokość pożytków powinna wynosić 46.469,33 zł, którą przyjął Sąd I instancji. Zauważyć przy tym należy, że ustalenie Sądu I instancji zostało oparte na podstawie zeznań podatkowych (PIT-36) za rok 2010 i za rok 2011. Natomiast za rok 2012 Sąd przyjął do rozliczenia wysokość dochodów z 2011r. jako najbardziej zbliżoną, wskazując że z wyjaśnień uczestnika wynikało, że zarówno w 2011r. jak i w 2012r. zasady wynajmowania pokoi jak i ilość miejsc noclegowych i średnich cen wynajmu nie zmieniła się.

Roszczenia uczestnika wobec wnioskodawczynie z tytułu zwrotu nakładów i spłaconych długów spadkowych stanowią wyższą kwotę od roszczeń wnioskodawczynie do uczestnika z tytułu zwrotu pożytków, wobec czego różnica po wzajemnym potrąceniu tych roszczeń wynosi kwotę 5.624,00 zł do uiszczenia przez wnioskodawczynię na rzecz uczestnika. Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy jedną i drugą kwotę zasądził z określeniem jednakowego terminu płatności uznając, że wnioskodawczynie ma możliwość finansową uiszczenia dodatkowo na rzecz uczestnika wyżej wymienionej kwoty.

Pozostałe rozstrzygnięcia zawarte w orzeczeniu Sądu Okręgowego stanowią powtórzenie rozstrzygnięć Sądu I instancji oraz konsekwencję w zakresie ustalonej wartości przedmiotu działu spadku. Prawidłowe było także orzeczenie Sądu I instancji dotyczące kosztów postępowania wydanych w oparciu o przepis art. 520 § 1 kpc. Sąd wskazał sposób rozliczenia kosztów, co znajduje odzwierciedlenie w dokumentach sprawy obejmujących dowody wpłat opłaty sądowej i zaliczek.

W pozostałej części apelacja uczestnika nie jest zasadna.

Nie znajduje uzasadnienia w zebranych materiale dowodowym i wydanym przez Sąd orzeczeniu wniosek apelującego o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Stosownie do treści art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc sąd II instancji może uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd I instancji istoty sprawy, albo gdy wydanie orzeczenia wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi. Nierozpoznanie istoty sprawy oznacza bowiem zaniechanie przez sąd I instancji zbadania materialnej podstawy żądania wniosku, albo pominięcie merytorycznych zarzutów uczestnika postępowania.

W niniejszej sprawie Sąd I instancji ustalił co jest przedmiotem działu spadku po Z. W. oraz dokonał działu spadku poprzez wydzielenie w budynku mieszkalnym odrębnych lokali, z których lokal mieszkalny nr (...) przyznał wnioskodawczynie, a lokal mieszkalny nr (...) przyznał uczestnikowi.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd I instancji wskazał odwołując się do przepisów prawa materialnego, że podział fizyczny rzeczy jest podstawowym sposobem działu spadku i najbardziej pożądanym z punktu widzenia interesów współspadkobierców, z których każdy ma możliwość otrzymania w naturze części rzeczy wspólnej. Taki podział preferowany jest przez przepis art. 211 kc w zw. z art. 623 kpc i art. 688 kpc.

Skoro strony nie doszły do porozumienia co do sposobu dokonania działu spadku (art. 687 kpc) to zastosowanie miały przepisy dotyczące zniesienia współwłasności przez podział w naturze, na części odpowiadające wartością

udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno – gospodarczym, przy wyrównaniu różnic przez dopłatę pieniężną (art. 623 kpc).

Możliwość dokonania podziału w naturze czyni nieskutecznym zarzut apelującego, że dokonanie podziału nieruchomości nastąpiło z rażącym naruszeniem jego usprawiedliwionego interesu. Uczestnik posiada taki sam udział w nieruchomości jak wnioskodawczyni. Oznacza to, że wnioskodawczyni ma takie same uprawnienie jak uczestnik do otrzymania części nieruchomości w naturze. W ocenie Sądu Okręgowego można byłoby rozważać racje uczestnika uzasadniane posiadaniem rodziny i z tego powodu potrzebą korzystania z pozostałej części domu poza zajętą na cele mieszkalne - na wynajem, gdyby uczestnik poważnie potraktował swoje zobowiązania wobec drugiego współwłaściciela tj. wnioskodawczyni. Wyraziła ona bowiem początkowo zgodę na przyznanie całej nieruchomości uczestnikowi za spłatą na jej rzecz (21 września 2011r. – k. 186), ale wobec braku wskazania przez uczestnika środków na spłatę, zmieniła swoje stanowisko (k. 196). Przez kolejny rok trwania postępowania przed Sądem I instancji uczestnik nie podjął żadnych działań by uwiarygodnić swój wniosek o przyznanie nieruchomości. Na ostatniej rozprawie (k. 223) podtrzymując swój wniosek o przyznanie całej nieruchomości przyznał, że nie posiada pieniędzy na spłatę, ale z czasem może je uzyskać, gdy sąd rozłoży spłatę na raty. Tego rodzaju postawa uczestnika, przy ustalonej wartości nieruchomości na kwotę 553.365,00 zł, a przed Sądem I instancji na kwotę 622.764,00 zł, co oznaczało obowiązek spłaty w kwocie ok. 300.000,00 zł – dawała Sądowi Rejonowemu podstawę do dokonania podziału w naturze tj. w konsekwencji nieuwzględnienia wniosku uczestnika o przyznanie jemu całej nieruchomości. To ostatnie rozwiązanie w ustalonych okolicznościach prowadziłyby bowiem do pokrzywdzenia wnioskodawczyni, która zmuszona byłaby oczekiwać latami na uzyskanie spłaty, bądź prowadzić egzekucję zasądzonych spłat.

W oparciu o przeprowadzony dowód z opinii biegłego Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że istniała możliwość wydzielenia w budynku położonym na działce nr (...) dwóch lokali mieszkalnych, z których każdy po wydzieleniu będzie posiadał przymiot samodzielności.

Zarzut podniesiony przez uczestnika w apelacji, iż przeciwko podziałowi na odrębne lokale sprzeciwia się istnienie wspólnej instalacji grzewczej i ciepłej wody jest nieskuteczny. Biegły inż. J. B. wskazał w opinii uzupełniającej „odpowiedź na zarzuty i zastrzeżenia uczestnika do opinii” (k. 349-351), że z technicznego punktu widzenia istnieje możliwość podziału istniejącej instalacji grzewczej i ciepłej wody na dwa samodzielne i niezależne systemy, że jest to działanie nieskomplikowane i mało kosztowne, a polegające na montażu nowego pieca gazowego i podłączenia go do istniejących pionów grzewczych. Biegły wskazał, że proponowany podział jest najbardziej racjonalny, gdyż prawie całkowicie oddziela od siebie funkcjonalnie poszczególne lokale, a brak wspólnie użytkowanych powierzchni poza klatką schodową a kotłownią zmniejsza do minimum źródła przyszłych konfliktów. Podział ten eliminuje konieczność robót budowlanych poza rozdziałem instalacji elektrycznej, gazowej i wodociągowej, przy czym roboty instalacyjne polegają wyłącznie tylko na montażu dodatkowych liczników poboru mediów. Brak zatem było podstaw do zarzucania sądowi I instancji naruszenia przepisu art. 11 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przepis ten stanowi, że przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości.

Podkreślić należy, że biegły odpowiadając na zarzuty uczestnika zawarte w piśmie złożonym przed Sądem I instancji jak i w apelacji wskazał w opinii uzupełniającej złożonej na zlecenie Sądu II instancji, że w budynku nie ma możliwości podziału fizycznego powierzchni ściśle według proporcji określonych przez poszczególne udziały (k. 351). Do opinii w tym zakresie uczestnik zarzutów nie zgłosił, podtrzymując jedynie twierdzenia, że podział w naturze jest dla niego krzywdzący.

Podkreślić należy, że w postępowaniu przed Sądem I instancji jak i w złożonej apelacji uczestnik nie wskazywał możliwości wydzielenia odrębnych lokali w inny sposób. Przed Sądem I instancji uczestnik oświadczał, że nie zgadza się na podział budynku w sposób zaproponowany przez biegłego, ale nie wskazał tego innego sposobu a jednocześnie podtrzymywał swoje stanowisko, żeby całą nieruchomość przyznać jemu. Będąc przesłuchany na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2010r. oświadczył, że nie wyraża zgody na podział budynku, uważa, że budynek w ogóle nie da się podzielić i że cała nieruchomość powinna być przyznana na jego wyłączną własność. Podał, że 15 stycznia 2010r.

zarejestrował własną działalność gospodarczą, z której osiąga dochody brutto od 1000 zł do 2000 zł i świadczy usługi w zakresie robót ślusarskich. Podał, że nie posiada żadnych oszczędności, jest rozwiedziony, ma na utrzymaniu pięcioro małoletnich dzieci, z których troje mieszka z nim, a pozostałe z ich matkami. Na jedno z dzieci płaci alimenty w kwocie 220 zł miesięcznie. W budynku mieszka z dziećmi i z D. K.. Oświadczył, że nie chce się odnieść do projektu podziału budynku przedstawionego przez wnioskodawczynię, bo w ogóle nie wyraża zgody na jego podział (k. 103,104). Uczestnik był po raz drugi uzupełniająco słuchany w trybie art. 304 kpc na rozprawie 13 grudnia 2012r. Tu również nie wyrażał zgody na podział nieruchomości. Oświadczył, że chce posiadać cały budynek i spłacić wnioskodawczynię. Jednocześnie podał, że nie ma pieniędzy na spłatę, ale z czasem może je uzyskać, gdy Sąd rozłoży spłatę na raty. Przyznał, że mieszka w budynku w pomieszczeniach na parterze czyli w tzw. lokalu nr (...), natomiast pomieszczenia na I piętrze są wynajmowane (k. 283).

Wnioskodawczyni wносиła natomiast o dokonanie podziału budynku i przyznanie jej lokalu nr (...), oświadczając, że dokona spłaty uczestnika w trzech ratach.

Tego rodzaju stanowiska stron uzasadniały w ocenie Sądu Okręgowego dokonanie działu spadku przez podział rzeczy polegający na wyodrębnieniu dwóch lokali mieszkalnych. Podział taki był prawnie i faktycznie dopuszczalny. Wybór lokali przez przyznanie lokalu nr (...) wnioskodawczyni, a lokalu nr (...) uczestnikowi został przez Sąd I instancji uzasadniony okolicznościami wynikającymi z przeprowadzonych w sprawie dowodów. Ocenę tę Sąd II instancji akceptuje w całości. Lokal nr (...) jest zajmowany w całości przez uczestnika na cele mieszkalne swojej rodziny. Słusznie Sąd I instancji w tej sytuacji przyjął, że ten właśnie lokal należy przyznać uczestnikowi. Zauważyć nadto należy, co wynika z graficznego układu pomieszczeń składających się na lokal nr (...) i lokal nr (...), że w skład lokalu nr (...) wchodzi pomieszczenia w przyziemiu, na parterze i jeden pokój na I piętrze. Układ pomieszczeń wskazuje, że uczestnik chcąc dalej wynajmować część swojego lokalu może dostosować lokal do wynajmu przy czym już w tej chwili widoczna jest możliwość wynajęcia co najmniej pokoju na piętrze, a także jednego pokoju na parterze. Stanowcze wypowiedzi uczestnika co do tego, że wnosi o przyznanie całej nieruchomości jemu uprawniały Sąd I instancji do takiego przyznania lokali jaki był uzasadniony podanymi przez strony okolicznościami.

Powołując się w apelacji na nieuwzględnienie jego usprawiedliwionych interesów uczestnik nie wskazywał jednocześnie innego sposobu podziału wnosząc jedynie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Zarówno przed Sądem I instancji, jak i w postępowaniu apelacyjnym, w tym również i w apelacji, uczestnik nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych, które miałyby uzasadniać jakikolwiek inny podział budynku. Zarzucając, że przyznany lokal wnioskodawczyni jest o wyższym standardzie i większej powierzchni apelujący nie zgłosił jednocześnie wniosku o zmianę orzeczenia przez przyznanie lokalu nr (...) jemu, a lokalu nr (...) wnioskodawczyni. Zgłoszony po raz pierwszy przed zamknięciem rozprawy w Sądzie II instancji taki wniosek należało uznać za spóźniony. Pierwszy termin rozprawy apelacyjnej miał miejsce 27 marca 2013r., na której obecny był uczestnik i jego pełnomocnik, który wnosił i wywodził jak w apelacji. Kolejny termin rozprawy był wyznaczony po wydaniu i doręczeniu stronom opinii uzupełniającej inż. J. B.z dnia 29 maja 2013r. Zarówno w piśmie z dnia 14 czerwca 2013r. jak i na rozprawie w dniu 19 września 2013r. uczestnik nie zgłaszał wniosku o zmianę postanowienia przez przyznanie lokalu nr (...) jemu, a lokalu nr (...) wnioskodawczyni. Zgłoszenie takiego wniosku w tych okolicznościach dopiero na rozprawie w dniu 30 stycznia 2014r. uznać należało za spóźnione. Podkreślić nadto należy, że gdyby nawet usprawiedliwiony był taki wniosek, to jego uwzględnienie prowadziłoby do konieczności uiszczenia przez uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwoty 45.172,70 zł. Na żadnym etapie postępowania uczestnik nie przedstawił swoich możliwości finansowych, które pozwoliłyby uznać, że ma on możliwość uiszczenia takiej dopłaty na rzecz wnioskodawczyni.

Wskazując na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego oraz procesowego są nieskuteczne.

Z tych wszystkich względów apelację w pozostałej części należało oddalić, co orzeczono jak w pkt 2 postanowienia na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Orzeczenie o kosztach postępowania wydane zostało na podstawie art. 520 § 1 kpc. W postępowaniu apelacyjnym zostały poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa wydatki związane z wydaniem opinii przez biegłego w kwocie 1108,23 zł. Sąd uznał, że koszty z tego tytułu obciążają w równym stopniu wnioskodawczynię jak i uczestnika, co uzasadniało wydanie orzeczenia jak w pkt 3 na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 1 kpc. Nie znalazł Sąd podstaw do obciążania wnioskodawczyni częścią kosztów, które poniósł uczestnik w związku ze złożoną apelacją, tj. kosztów opłaty od apelacji i kosztów zastępstwa prawnego przyjmując i w tym zakresie podstawę do orzeczenia o kosztach z art. 520 § 1 kpc. Uczestnik swoją apelację wygrał w minimalnym zakresie, ponieważ zostały uwzględnione jedynie zarzuty w zakresie ustalenia wartości przedmiotu działu spadku, które przełożyły się na podwyższenie należnej uczestnikowi dopłaty. W zasadniczym zakresie, który dotyczył sposobu podziału apelacja uczestnika została natomiast oddalona.

(...)

(...)