

UZASADNIENIE

W dniu 6 października 2014 roku do Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim wpłynął wniosek wnioskodawczyni C. S. o dział spadku po T. M. i zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w M. (...) oznaczonej jako działka nr (...).

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczyni podniosła, iż spadkodawczyni była współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości w udziale 2/6 części. Nieruchomość ta zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi: drewnianym i murowanym, z których pierwszy zajmuje uczestniczka postępowania a drugi wnioskodawczyni (k. 2 – 4).

W toku postępowania wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania sprecyzowały swoje stanowiska i wniosły: wnioskodawczyni o przyznanie nieruchomości według wariantu A - (...), (...) i działkę (...) na współwłasność, zaś uczestniczka postępowania o przyznanie: w wariancie B działek (...) i działki (...) na współwłasność, zaś w wariancie A przyznanie (...), (...), (...) i na współwłasność działki (...) (k. 350).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 19 lutego 2014 roku Sąd Okręgowy w Lublinie w sprawie sygn. akt II Ca (...) stwierdził, iż spadek po T. M., zmarłej w dniu (...) 2011 roku na podstawie ustawy nabyły siostry spadkodawczyni – wnioskodawczyni C. S. i uczestniczka postępowania J. M. (1) po 1/2 części każda z nich.

W skład spadku po spadkodawczyni wchodzi udział w wysokości 1/3 części w prawie własności nieruchomości położonej w M., oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,1098 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Pozostałe udziały w prawie własności nieruchomości po 1/3 części należały do spadkobierczyń.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) położona jest w M. (...) przy ul. (...), z którą graniczy od południa. Wzdłuż wschodniej granicy nieruchomości biegnie przez nią droga prowadząca w głąb działki. Na nieruchomości znajdują się dwa domy: jeden piętrowy, murowany, położony w południowej części nieruchomości i drugi parterowy, drewniany, położony w środkowej części działki. W murowanym domu zamieszkuje wnioskodawczyni C. S. z rodziną. Dom parterowy przed otwarciem spadku zajmowała spadkodawczyni oraz uczestniczka postępowania J. M. (2). Po śmierci T. M. cały drewniany dom znalazł się w posiadaniu uczestniczki postępowania. Północną część działki została podzielona na dwie części: północno-zachodnią część zajmowała wnioskodawczyni, zaś północno-wschodnią uczestniczka postępowania.

Na części niezabudowanej zajmowanej przez wnioskodawczynię znajdowały się drewniane komórki na opał oraz składowisko zużytych sprzętów AGD. Uczestniczka postępowania zajmowaną przez siebie północną – wschodnią część przedmiotowej nieruchomości zagospodarowała jako ogród warzywny.

Wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania podzieliły nieruchomość do korzystania w wyżej opisany sposób i każda z nich czyniła nakłady na tą część nieruchomości, która znajdowała się w ich posiadaniu.

Po otwarciu spadku po T. M. wnioskodawczyni poczyniła na nieruchomość wspólną w części zabudowanej domem murowanym, z którego korzysta nakłady w postaci wymiany dwóch sztuk drzwi wewnętrznych, wymiany podłogi w kuchni i korytarzu, przebudowania kotłowni, zakupu i wmontowania pieca c.o., częściowej wymiany rur w kotłowni, wymiany instalacji elektrycznej w kotłowni oraz wymiany ogrodzenia. Łączna wartość tych nakładów wyniosła 6.900 zł.

Uczestniczka postępowania J. M. (2) poniosła nakłady na zajmowaną przez siebie część budynku w postaci oszalowania budynku, wymiany instalacji elektrycznej w pokoju łazienki i kuchni, doprowadzenia wody do budynku drewnianego, wybicia ścian płytami pilśniowymi, remont podłogi, łazienki, doprowadzenia przyłącza kanalizacyjnego,

dobudowania ganku, położenia boazerii w kuchni i przedpokoju, remontu piwnicy, przystosowania kotłowni, założenia centralnego ogrzewania, wymiany okien, remontu łazienki (położenia glazury, terakoty, wymiany armatury łazienkowej, kabiny, drzwi), wymiany dachu na połowie domu, wymiany szczytów, wymiany drzwi. Łączna wartość poniesionych nakładów wyniosła 32.000 zł.

Powyższy stan jest bezsporny i został ustalony na podstawie dokumentów w postaci wypisu i wyrys z ewidencji gruntów (k. 5 – 6), kserokopii postanowienia Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 19 lutego 2014 roku w sprawie sygn. akt II Ca (...) (k. 7), odpisu z księgi wieczystej (...) (k. 8 – 10), protokołu oględzin z dnia 13 lipca 2015 roku (k. 157 – 158), opinii biegłego z zakresu geodezji L. S. (k. 177 – 178, 356 – 363, 389v.), opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości R. Z. (k. 229 – 254, 314 – 323) oraz zeznań świadków J. S. (k. 305v. – 306), A. S. (k. 306), E. O. (k. 306v.), W. Ż. (k. 306v. – 307) i zeznań wnioskodawczyni C. S. (k. 124v. – 125, 349v.) oraz uczestniczki postępowania J. M. (2) (k. 125 – 125v., 349v. - 350).

Sąd obdarzył wiarą wyżej wymienione dowody z dokumentów, albowiem są to dokumenty urzędowe, których autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron procesu. Na wiarę zasługują zeznania świadków oraz zeznania stron, gdyż są szczere, logiczne, prawdziwe i nawzajem się uzupełniają.

Sąd obdarzył wiarą opinie biegłych z zakresu szacunku nieruchomości i z zakresu geodezji, gdyż zostały sporządzone przez osoby posiadające konieczną i wystarczającą wiedzę w opiniowanym przedmiocie, są jasne, rzeczowe i zawierają odpowiedzi na postawione przez Sąd pytania.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 684 kpc skład i wartość spadku ustala sąd.

Dokonując działu spadku Sąd stosuje odpowiednio przepisy o zniesieniu współwłasności (k. 1035 kc). Przepisy kodeksu cywilnego przewidują trzy sposoby zniesienia współwłasności: podział fizyczny (art. 211 kc), przyznanie rzeczy tylko jednemu lub kilku współwłaścicielom lub podział cywilny (art. 212§2 kc).

W niniejszej sprawie skład spadku jak również jego wartość jak wynika z przedstawionego powyżej stanu faktycznego jest bezsporny. Wnioskodawczyni C. S. oraz uczestniczka postępowania J. M. (2) zgodnie ustalili sposób dokonania działu spadku i zniesienia współwłasności przez podział fizyczny.

Zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczka postępowania były zgodne co do tego, iż każda z nich otrzyma tą część działki nr (...), na której znajduje się budynek mieszkalny zajmowany przez każdą z nich.

Spór między wnioskodawczynią i uczestniczką postępowania dotyczył sposobu podziału północnej, niezabudowanej części działki. Wnioskodawczyni proponowała przyznanie jej tej części północnego fragmentu nieruchomości, który znajdował się dotychczas w posiadaniu uczestniczki postępowania, i na którym prowadziła ona ogród warzywny. Działka ta została oznaczona przez biegłego geodetę jako działka nr (...) w wariacie A i B opinii biegłego geodety L. S.. Wnioskodawczyni wносиła o przyznanie jej prawa własności tej nieruchomości w wariacie A opinii geodety.

Uczestniczka postępowania J. M. (2), również domagała się przyznania jej tej części nieruchomości i to w obu wariantach podziału, natomiast nie wyrażała zgody na przyznanie jej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) w wariacie B, w którym również wnioskodawczyni nie chciała otrzymać tej nieruchomości.

Zasadnym zatem do rozpatrzenia, z uwagi na priorytetowy sposób dokonania działu jakim jest podział fizyczny, jest wariant podziału nieruchomości w wersji A, bo tylko w nim nie zachodzi konieczność dokonania działu przez publiczną sprzedaż części nieruchomości (działki (...)), która z uwagi na usytuowanie jej i jej rozmiar jest niezmiernie trudna do sprzedaży.

Z uwagi na to, iż uczestniczka postępowania przed jak i w trakcie trwania postępowania sądowego, korzystała z części nieruchomości oznaczonej w opinii geodety jako działka nr (...), poniosła tam znaczne nakłady finansowe i

pracy fizycznej w związku z prowadzeniem ogrodu, zasadnym było w ocenie Sądu przychylenie się do stanowiska uczestniczki postępowania i przyznanie jej prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) w wariantcie A opinii biegłego geodety. W ten sposób nieruchomość będzie wykorzystywana zgodnie ze społeczno – gospodarczym jej przeznaczeniem, i ograniczona zostanie możliwość powstawania nowych konfliktów sąsiedzkich między uczestnikami postępowania.

W pozostałej części nieruchomości została podzielona zgodnie z propozycjami stron postępowania, i wnioskodawczyni C. S. otrzymała prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) oraz udział w wysokości 1/2 części prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...).

Wartość nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako działka nr (...) ustalona przez biegłego z zakresu szacunku nieruchomości R. Z. wynosi 158.400 zł, zaś po odliczeniu nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię na tą nieruchomość jej wartość wynosi 151.500 zł.

Uczestniczka postępowania J. M. (2) otrzymała prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...) według wariantu A opinii biegłego geodety oraz udział w wysokości 1/2 części prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). Wartość tych nieruchomości zgodnie z opinią biegłego wynosi odpowiednio: 127.300 zł, 11.700 zł, 13.000 zł i 2615 zł. Wartość działki nr (...) Sąd obliczył na podstawie wzoru z opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości R. Z. (k. 244) z uwzględnieniem powierzchni tej nieruchomości ustalonej przez biegłego geodetę L. S. (k. 356) ($64,76 \text{ zł/m}^2 \times 0,8310 \times 54 \text{ m}^2 \times 0,9 = 2615 \text{ zł}$). Po odjęciu wartości nakładów poczynionych przez uczestniczkę postępowania na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) łączna wartość nieruchomości przyznanych uczestniczce postępowania wyniosła 122.615 zł ($127.300 \text{ zł} - 32.000 \text{ zł} + 11.700 \text{ zł} + 13.000 \text{ zł} + 2.615 \text{ zł}$)

Łączna wartość nieruchomości przyznanych stronom postępowania wyniosła 274.115 zł ($151.500 \text{ zł} + 122.615 \text{ zł}$), zaś wartość udziału w wysokości 1/3 będącego przedmiotem spadku wyniosła 91.371,67 zł ($274.115 \text{ zł} : 3$). Każda ze stron powinna otrzymać w naturze równowartość połowy tego udziału lub dostać wyrównanie w gotówce. Połowa udziału wynosi 45.685,83 zł.

Wnioskodawczyni po odjęciu wartości swojego udziału w nieruchomości otrzymała równowartość kwoty 60.128,33 zł ($151.500 \text{ zł} - 91.371,67 \text{ zł}$), zaś uczestniczka postępowania równowartość kwoty 31.243,33 zł ($122.615 \text{ zł} - 91.371,67 \text{ zł}$).

Wartość otrzymanych przez uczestniczkę postępowania J. M. (2) nieruchomości jest mniejsza od należnego jej udziału w spadku o kwotę 14.444,50 zł ($45.685,83 \text{ zł} - 31.243,33 \text{ zł}$).

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od wnioskodawczyni C. S. na rzecz uczestniczki postępowania J. M. (2) kwotę 14.444,50 zł tytułem dopłaty, płatną w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia z zastrzeżeniem odsetek ustawowych za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności. W ocenie wysokość dopłaty w stosunku do wartości otrzymanych przez wnioskodawczynię nieruchomości jest niewielka i nawet w przypadku braku oszczędności pozwalających na jej uiszczenie, pozwala ona uzyskać stosunkowo tani i bezpieczny kredyt na zaspokojenie powyższej spłaty.

Na podstawie art. 520§1 kpc Sąd obciążył każdego z uczestników kosztami postępowania związanymi z jego udziałem w sprawie.

Sąd na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2019r. poz. 785 z późn. zm.) biorąc pod uwagę sytuację majątkową i rodzinną stron postępowania postanowił przejąć na rachunek Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim) nieuiszczone przez wnioskodawczynię i uczestniczkę koszty postępowania.

Z przytoczonych wyżej względów i z mocy powołanych przepisów Sąd orzekł jak w postanowieniu.