

Sygn. akt I Ns 280/13

POSTANOWIENIE

Dnia 15 października 2014 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący Marta Kołakowska

Protokolant Danuta Sawicka

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 01.10.2014 roku

sprawy z wniosku P. Z.

z udziałem T. Z.

o dział spadku

postanawia :

I. Ustalić, że w skład spadku po A. Z., zmarłej dnia 08 lutego 2012 roku w Ł. B. wchodzi prawo własności nieruchomości w postaci zabudowanej działki o nr (...), położonej w miejscowości Ł. B., powiat (...).

II. Wartość przedmiotu postępowania określić na kwotę 85 273,79 (osiemdziesiąt pięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy i 79/100) złotych.

III. Dokonać działu spadku po A. Z. w ten sposób, że przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy P. Z. znajdujący się w budynku położonym w miejscowości Ł. B. na dotychczasowej działce oznaczonej nr geodezyjnym (...) lokal mieszkalny oznaczony nr I na szkicu biegłego sądowego S. M. (1), szczegółowo opisany w opinii tego biegłego, która to opinia (k. 23-34) wraz ze szkicem (k. 35) stanowią integralną część niniejszego orzeczenia oraz przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy P. Z. nowoutworzoną działkę o powierzchni 0,0454 ha oznaczoną numerem (...) na projekcie podziału działki numer (...), sporządzonym przez biegłego sądowego geodetę M. B. (1) (k. 72) stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia; oraz przyznać na wyłączną własność uczestnikowi T. Z. znajdujący się w budynku położonym w miejscowości Ł. B. na dotychczasowej działce oznaczonej nr geodezyjnym (...) lokal mieszkalny oznaczony nr II na szkicu biegłego sądowego S. M. (1), szczegółowo opisany w opinii tego biegłego, która to opinia (k. 23-34) wraz ze szkicem (k. 35) stanowią integralną część niniejszego orzeczenia oraz przyznać na wyłączną własność uczestnikowi T. Z. nowoutworzoną działkę o powierzchni 0,0316 ha oznaczoną numerem (...) na projekcie podziału działki numer (...), sporządzonym przez biegłego sądowego geodetę M. B. (1) (k. 72) stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia.

IV. Nakazać wnioskodawcy P. Z. wykonanie robót adaptacyjnych aby lokal stał się lokalem samodzielnym, wskazanych w opinii biegłego sądowego S. M. (1) a dotyczących lokalu nr I, o którym mowa w pkt. III postanowienia, która to opinia (k. 23-34) stanowi integralną część niniejszego orzeczenia, w terminie 6 (sześć) miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia i zakazać uczestnikowi T. Z. czynienia przeszkód w dokonaniu tych prac adaptacyjnych;

V. Nakazać uczestnikowi T. Z. wykonanie robót adaptacyjnych aby lokal stał się lokalem samodzielnym, wskazanych w opinii biegłego sądowego S. M. (1) a dotyczących lokalu nr II, o którym mowa w pkt. III postanowienia, która to opinia

(k. 23-34) stanowi integralną część niniejszego orzeczenia, w terminie 6 (sześć) miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia i zakazać wnioskodawcy P. Z. czynienia przeszkód w dokonaniu tych prac adaptacyjnych;

VI. Tytułem dopłaty zasądzić od wnioskodawcy P. Z. na rzecz uczestnika T. Z. kwotę 26 367,13 (dwadzieścia sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt siedem i 13/100) złotych, płatne w terminie 6 (sześć) miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia w terminie płatności;

VII. Nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Zambrowie) od wnioskodawcy kwotę 2 406,56 (dwa tysiące czterysta sześć i 56/100) złotych, od uczestnika T. Z. kwotę 2 406,56 (dwa tysiące czterysta sześć i 56/100) złotych, tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych;

VIII. Ustalić, że zainteresowani sami ponoszą pozostałe koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 280/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawca P. Z. wniósł o dokonanie działu spadku po A. Z., w którego skład wchodzi własność nieruchomości zabudowanej, składającej się z działki o nr (...) położ. w Ł. B. o pow. 770m², w ten sposób, aby przyznać nieruchomość wnioskodawcy ze splatą na rzecz uczestnika. W uzasadnieniu wniosku podał, że na działce jest posadowiony dom mieszkalny.

Uczestnik postępowania T. Z. uznał wniosek co do zasady wskazując, że wnosi o podział działki i domu w naturze.

Sąd ustalił, co następuje:

W skład spadku po zmarłej w dniu 8.02.2012r. A. Z. wchodziła własność zabudowanej nieruchomości, składającej się z działki o nr (...), położonej w Ł. B. o pow. 770m². Postanowieniem z dnia 6.02.2013r. w sprawie I Ns 1/13 Sąd Rejonowy w Zambrowie stwierdził, że spadkobiercami po zmarłej w udziałach po 1/2 części są wnioskodawca i uczestnik.

Powyższe Sąd ustalił w oparciu o: opinię biegłego S. M. (k. 22-35), opinie biegłego M. B. (k. 58-72, 98), zeznania świadka Z. Z. (k. 127v), akta sprawy Sądu Rejonowego w Zambrowie I Ns 1/13.

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie należy wskazać, że w niniejszej sprawie strony były zgodne co do tego, aby dokonać działu spadku, w którego skład wchodzi zabudowana domem mieszkalnym działka. Nie było natomiast zgodnego stanowiska co do sposobu podziału.

Zgodnie z art. 1035 kc jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów niniejszego tytułu. Natomiast zgodnie z art. 211 kc, mającym zastosowanie do działu spadku (art. 1035 kc) 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. W myśl art. 623 kpc (mający zastosowanie na mocy art. 688 kpc) jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w myśl artykułu poprzedzającego (art. 622 kpc dotyczy zgodnego wniosku co do sposobu zniesienia współwłasności), a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. Na podstawie takiego brzmienia wskazanych wyżej przepisów, trzeba wskazać, że zasadą jest zniesienie współwłasności przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. W świetle przepisów art. 211 k.c. i art. 212 § 2 k.c. podział fizyczny rzeczy (podział naturalny) jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności (tak Sąd Najwyższy w orzecz. z dn. 9.09.2011r., sygn. I CSK 674/10). Podział

rzeczy wspólnej prowadzi do zniesienia współwłasności. Jest bowiem oczywiste, że w wyniku podziału powstają nowe przedmioty własności - samoistne, odrębne rzeczy, wydzielone z większej rzeczy macierzystej (poprzednio wspólnej). Przypadają zaś one na wyłączną własność poszczególnym współwłaścicielom. Tym samym wygasa współwłasność macierzystej rzeczy wspólnej (tak Komentarz do KC, E. Gniewek, Zakamycze 2001r.). Dlatego wskazywane przez wnioskodawcę niewłaściwe zachowania uczestnika (zeznania świadka Z. Z. k. 127v), na pewno nie sprzeciwiały się podziałowi nieruchomości na dwie odrębne części. Równocześnie, biorąc pod uwagę realia niniejszej sprawy, należy wskazać, że możliwy jest także podział nieruchomości zabudowanej budynkiem. Trzeba jedynie pamiętać, że podziałowi podlega nieruchomość gruntowa, a wraz z nią następuje podział budynków stanowiących części składowe gruntu. Należy baczyć, by podział nie następował wbrew społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu rzeczy, ani nie powodował istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości. W tych okolicznościach możliwy jest podział gruntu i stanowiących jego części składowe budynków na części wyznaczone linią pionowego rzutu ścian rozdzielających budynki na regularne, samodzielne konstrukcyjnie i funkcjonalnie części. Wypada zaś uznać, że nie może być podzielony budynek (wraz z działką), jeżeli projektowana linia podziału przebiegałaby poprzez pomieszczenia wewnątrz budynku lub dzieliła budynek na nieregularne części (tak Komentarz do KC, E. Gniewek, Zakamycze 2001r.).

Wobec powyższego Sąd przede wszystkim badał możliwość podziału przedmiotowej nieruchomości w naturze (stanowisko uczestnika), uwzględniając, czy taki podział nie następowałby wbrew społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu rzeczy, ani nie powodował istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości. W związku z tym zostały przeprowadzone oględziny przedmiotowej nieruchomości z udziałem biegłego z zakresu budownictwa oraz dopuszczono dowód z opinii tego biegłego.

W pisemnej opinii (k. 22-35) biegły sądowy z zakresu budownictwa S. M. (1), wypowiedział się na okoliczność dopuszczalności podziału budynku. Jak wynika z opinii biegły wskazał, iż istnieje możliwość podziału domu, będącego przedmiotem działu spadku, na dwa oddzielne lokale, które biegły oznaczył numerami I i II, spełniające wymogi ustawy o własności lokali (ust. z dnia 24.06.1994r., Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903), których powierzchnie były zbliżone (mieszkalna 39,67 m² + pomieszczenia przynależne 67,69 m² i mieszkalna 38,19 m² + pomieszczenia przynależne 42,88 m²). Jednocześnie biegły szczegółowo wskazał jakie prace adaptacyjne – celem trwałego wydzielenia samodzielnych dwóch lokali – muszą zostać przeprowadzone przez przyszłych właścicieli (wnioskodawcę i uczestnika) w swoich lokalach, a także obliczył wysokość kosztów, jakie z tym się będą wiązać (str. 6-10 opinii). Biegły sporządził także szkic podziału. Opinię należało ocenić jako fachową, pełną, logiczną i jasną. Biegły w sposób szczegółowy i w oparciu o dane z akt sprawy a także po oględzinach przedmiotu działu, dokonał stosownych obliczeń, ocen i sporządził szkic podziału. Odniósł się także szczegółowo do zarzutów złożonych przez wnioskodawcę (k. 129). W oparciu o wnioski przedstawionej opinii, należało stwierdzić, że w sprawie była możliwość podziału w naturze domu mieszkalnego będącego przedmiotem działu spadku. Sąd dopuścił także dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości M. B. (1) (k. 58-72, 98), na okoliczność wyceny obu lokali, wydzielonych w opinii biegłego S. M. (1) oraz sporządzenia podziału działki wraz z jej wyceną. Biegły dokonał geodezyjnego podziału działki zabudowanej, będącej przedmiotem działu spadku oraz wycenił zarówno lokale wydzielone przez biegłego M. jak i działki powstałe z podziału. Biegły wydzielił działki na rzecz każdego z właścicieli lokali, powstałych po podziale budynku i sporządził opis z mapą projektu tego podziału. Jednocześnie wskazał, że wartość lokalu nr I wraz z nowopowstałą działką nr (...) wynosi 51454,03 zł, natomiast lokalu nr II wraz z działką nr (...) wynosi 33 819,76 zł. Nadto biegły w opinii z dnia 11.06.2014r. (k. 98) wypowiedział się kategorycznie, iż nie ma możliwości przy obecnej propozycji podziału pomieszczeń w budynku, dokonania takiego podziału działki (...), który odpowiadałby wielkościom udziałów stron. Opinię tego biegłego należało ocenić jako fachowe, pełne, logiczne i jasne. Odniósł się ona także do zarzutów złożonych przez uczestnika postępowania (k. 120).

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd uznał za właściwe dokonanie działu spadku między stronami poprzez podział nieruchomości w naturze. W wyniku takiego podziału wnioskodawcy przypada lokal nr I wraz z nowopowstałą działką nr (...), zaś uczestnikowi lokal nr II wraz z działką nr (...). W związku z tym, że wydzielenie obu lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, których zakres oznaczył biegły M., Sąd nakazał odpowiednio

wnioskodawcy wykonanie robót dotyczących przypadającego na jego rzecz lokalu i uczestnikowi prac dotyczących jemu przyznanego lokalu nr II, a opisanych w opinii biegłego. Celem umożliwienia przeprowadzenia tych robót, Sąd zakazał przeszkadzania odpowiednio wnioskodawcy i uczestnikowi w wykonywaniu prac adaptacyjnych. Jednocześnie Sąd wskazał stronom okres, w jakim mają owe prace być wykonane, określając go na 6 (sześć) miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia. Czas ten w ocenie Sądu stanowi okres wystarczający do dokonania robót adaptacyjnych, biorąc pod uwagę okres zimowy oraz zakres prac, który jest wykonywany w środku budynku.

W związku z tym, że wartość przypadających po podziale nieruchomości nie była równa, zaś udziały spadkobierców wynosiły po 1/2 części (wartość całej nieruchomości wynosiła 85273,79 zł, czyli połowa tej wartości wyniosła 42636,89 zł, zaś wartość przyznaną po wydzieleniu nieruchomości została przedstawiona wyżej - 51454,03 zł i 33819,76 zł), Sąd miał obowiązek wyrównać tę różnicę odpowiednią dopłatą. Przy czym przy obliczeniu wartości dopłaty Sąd wziął pod uwagę wysokość kosztów, które mają być poniesione przez każdą ze stron na pokrycie robót adaptacyjnych. Dlatego też kwoty mające być poniesione na pokrycie kosztów robót, należało odliczyć od wartości nieruchomości, przypadającej na rzecz wnioskodawcy i uczestnika (tj. 51454,03 zł - 5500 zł = 45954 zł; 33819,76 zł - 17550 zł = 16269,76 zł), a następnie zasądzić dopłatę wyrównującą od wnioskodawcy na rzecz uczestnika w kwocie 26367,13 zł tj. wyrównanie różnicy pomiędzy sumą 42636,89 zł (wartość należna uczestnikowi) a 16269,76 zł (wartość rzeczywista nieruchomości wydzielonej uczestnikowi).

O kosztach postępowania poniesionych przez strony orzeczono na mocy art. 520 § 1 kpc wskazując, że jako podmioty zainteresowane w równym stopniu podziałem spadku, ponoszą je we własnym zakresie. Natomiast o nieuiszczonych kosztach sądowych orzeczono na mocy art. 520 § 2 kpc, obciążając nimi w częściach równych wnioskodawcę i uczestnika. Sąd wziął tu pod uwagę, że wnioskodawczyni i uczestnik byli w równym stopniu zainteresowani ustaleniem i podziałem majątku spadkowego, a ich udziały w tym majątku wynosiły po 1/2 części.