

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 19 lipca 2013 r. K. C. domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości rolnej zabudowanej, położonej w K., w gminie K., o powierzchni (...) ha, oznaczonej Umerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Sokółce IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) – poprzez dokonania podziału fizycznego powyższej nieruchomości na dwie równe części, przyznanie jednej z nowopowstałych nieruchomości na wyłączną własność M. C. (1), drugiej zaś na wyłączną własność H. M. oraz orzeczenie o stosownych splatach i dopłatach na rzecz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. K. C. wniosła ponadto o rozdzielenie kosztów niniejszego postępowania proporcjonalnie do wielkości udziałów przysługujących poszczególnym uczestnikom postępowania w prawie własności nieruchomości wspólnej.

W uzasadnieniu tego pisma wnioskodawczyni wskazała, iż przedmiotowa nieruchomość stanowiła współwłasność w częściach równych nieżyjącego już M. C. (2) i uczestniczki postępowania H. M.. Zainteresowani K. C., M. C. (3) i M. C. (1) udziały w prawie własności nieruchomości nabyli na podstawie Aktu poświadczenia dziedziczenia, sporządzonego w dniu 21 czerwca 2013 r. w Kancelarii Notarialnej D. N. w B. za numerem Repertorium A (...). W ocenie wnioskodawczyni słuszność postulowanego przez nią sposobu wyjścia ze współwłasności wynika z faktu, iż podany przez nią sposób podziału nieruchomości wspólnej odpowiada dotychczasowemu sposobowi korzystania z niej.

W piśmie datowanym na dzień (...) września 2013 r. pełnomocnik K. C. wniósł o rozliczenie w niniejszym postępowaniu poniesionych przez M. C. (1) kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, tj. poniesionych przez nią wydatków z tytułu podatku od nieruchomości, ubezpieczenia nieruchomości i opłat za dostarczenie energii elektrycznej, a także poczynionych przez tę uczestniczkę postępowania nakładów na nieruchomość – w postaci uporządkowania terenu, urządzenia ogrodu warzywnego, wycięcia części krzewów i drzew oraz obsadzenia nieruchomości krzewami i roślinami ozdobnymi. Działając w wykonaniu zobowiązania Sądu z dnia 3 grudnia 2015 r., pełnomocnik wnioskodawczyni wskazał, iż wartość zgłoszonych przez K. C. nakładów wynosi około 1.117,00 zł.

Podczas posiedzenia jawnego, wyznaczonego na rozprawę na dzień 12 lutego 2014 r., działający w imieniu K. C. profesjonalny pełnomocnik złożył do protokołu wnioski o dokonanie w niniejszym postępowaniu częściowego działu spadku po zmarłym dnia 23 maja 2013 r. w B. M. C. (2) – w zakresie przysługującego spadkodawcy udziału w prawie własności nieruchomości będącej przedmiotem wniosku o zniesienie współwłasności.

Uczestnicy postępowania M. C. (3) i M. C. (1) zarówno w piśmie datowanym na dzień (...) września 2013 r., jak i w toku postępowania, w całości przychyłali się do stanowiska prezentowanego co do przedmiotu postępowania przez wnioskodawczynię K. C..

Uczestniczka postępowania H. M. w piśmie z dnia 2 października 2013 r. przychyliła się do wniosku co do zasady; wskazała jednak, iż na proponowany sposób wyjścia ze współwłasności wyraża zgodę jedynie w przypadku, gdyby podział nieruchomości nastąpił bez orzekania splat i dopłat. W przypadku zaś, gdyby zainteresowani w niniejszej sprawie nie zrzekli się przedmiotowych kompensat, wносиła o dokonanie podziału fizycznego nieruchomości w jeden ze sposób odzwierciedlonych na załączonych przez nią kopiach mapy zasadniczej.

H. M. w piśmie z dnia 2 października 2013 r. wystąpiła również z żądaniem rozliczenia poczynionych przez nią nakładów – związanych z uporządkowaniem nieruchomości wspólnej, wycięciem części drzew i krzewów, wykonaniem bram wjazdowych i bramek, pomalowaniem drzwi do spichlerza, wymianą schodów prowadzących do domu i spichlerza, wykonaniem schodów z polbruku, wybudowaniem grillo-wędzarni, a także powtórny podłączeniem energii elektrycznej.

Pełnomocnik H. M. w piśmie z dnia 29 października 2013 r. wskazał, iż uczestniczka postępowania na wnioskowany przez K. C. sposób zniesienia współwłasności nie wyraża zgody i że podtrzymuje wniosek o rozliczenie zgłoszonych przez siebie nakładów, a nadto domaga się oddalenia wniosku o rozliczenie nakładów zgłoszonych przez K. C. i wnosi

o rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości w postaci składek na ubezpieczenie budynków za okres od dnia 19 stycznia 2010 r. do dnia 18 stycznia 2014 r., połowy kosztów energii elektrycznej za okres od dnia 15 marca 2010 r. do dnia 18 września 2011 r. oraz wydatkowanej na rzecz dostawcy energii elektrycznej przez uczestniczkę postępowania w dniu 10 października 2013 r. kwoty 10,77 zł, a także uiszczanego przez uczestniczkę postępowania połowy podatku od nieruchomości za lata 2011-2013.

W piśmie z dnia 8 grudnia 2015 r., złożonym w wykonaniu zobowiązania Sądu z dnia 3 grudnia 2015 r., pełnomocnik uczestniczki postępowania H. M. oświadczył z kolei, iż wnosi o rozliczenie nakładów poniesionych przez uczestniczkę postępowania w wynikającej z opinii biegłego kwocie – w wysokości 1.117,00 zł.

Sąd ustalił, co następuje:

Umową darowizny, zawartą w formie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 5 sierpnia 2003 r. w Kancelarii Notarialnej A. N. w B. za numerem Repertorium A (...), małżonkowie W. i O. C. darowali swojemu synowi M. C. (2) prawo własności położonych w K. nieruchomości niezabudowanych, o łącznej powierzchni (...) ha, oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...), (...) i (...), natomiast prawo własności położonej w K. nieruchomości, zabudowanej domem drewnianym przedwojennym o powierzchni (...) m⁽²⁾, stodołą drewnianą, chlewem drewnianym i spichrzem murowanym, o powierzchni (...) ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), w udziale 1/2 części darowali swojemu synowi M. C. (2) i w tym samym udziale swojej córce H. M. (dowód: kserokopia wypisu z aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 5 sierpnia 2003 r. w Kancelarii Notarialnej A. N. w B. za numerem Repertorium A (...) – k. 44-50).

Po śmierci zamieszkującej na terenie nieruchomości wspólnej O. C., tj. po dniu 19 kwietnia 2010 r., położoną w K. nieruchomość rolną zabudowaną, o powierzchni (...) ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), ówcześni współwłaściciele nieruchomości w sposób nieformalny podzielili. Część północna nieruchomości, co do zasady, znajdować się miała w posiadaniu M. C. (2), zaś część południowa – H. M.; z niektórych jednak części składowych nieruchomości – m.in. z domu mieszkalnego i budynków gospodarczych – współwłaściciele korzystać mieli wspólnie (dowody: zeznania złożone przez świadków: R. M. – k. 229-230, M. B. – k. 192, J. J. – k. 193, D. M. – k. 194-195 i J. M. – k. 195; odpis skrócony aktu zgonu O. C. – k. 76).

M. C. (2) zmarł w dniu 23 maja 2013 r.

W Akcie poświadczenia dziedziczenia, sporządzonym w dniu 21 czerwca 2013 r. w Kancelarii Notarialnej D. N. w B. za numerem Repertorium A (...), notariusz potwierdził, iż spadek po M. C. (2), synu W. i O., urodzonym w dniu (...) w K., zmarłym w dniu 23 maja 2013 r. w B., ostatnio stale zamieszkałym w B. przy ul. (...), na podstawie ustawy dziedziczą: żona M. C. (1), syn M. C. (3) i córka K. C. – w udziałach po 1/3 części (wypis z aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 21 czerwca 2013 r. w Kancelarii Notarialnej D. N. w B. za numerem Repertorium A (...) – k. 4-12).

H. M. na terenie nieruchomości objętej współwłasnością wykonała szereg prac, obejmujących m.in. wykonanie bramy tylnej, bramy wjazdowej na nieruchomość i bramki od strony drogi powiatowej, schodów prowadzących do domu i spichrza, odmalowanie drzwi spichrza, wykonanie schodów z kostki brukowej oraz wybudowanie wędzarni (dowody: zeznania złożone przez świadków: D. M. – k. 194-195 i J. M. – k. 195).

Sąd zważył, co następuje:

W okolicznościach niniejszej sprawy i w świetle poczynionych przez Sąd, przedstawionych wyżej ustaleń, kwestią niewątpliwą było, iż nieruchomość rolna zabudowana, położona w wsi K., gmina K., o powierzchni (...) ha, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), dla której to nieruchomości IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sokółce prowadzi Księgę Wieczystą o numerze (...), do dnia 23 maja 2013 r. stanowiła przedmiot współwłasności w częściach równych uczestniczki postępowania H. M. oraz M. C. (2). Powyższa okoliczność zarówno co do samego przysługiwania tymże osobom prawa własności – na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 5 sierpnia 2003 r. w Kancelarii Notarialnej A. N. w B. za numerem

Repertorium A (...), jak i co do wielkości ich przysługujących im udziałów w tym prawie podmiotowym, nie stanowiła punktu spornego pomiędzy zainteresowanymi.

Wartość powyższej nieruchomości – na poziomie 295 647,00 zł – Sąd ustalił w oparciu o sporządzoną w dniu 13 lipca 2015 r. w formie pisemnej opinię biegłego sądowego z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości przy Sądzie Okręgowym w Białymstoku mgr inż. Z. P. (k. 339-412), uzupełnioną następnie ustnymi wyjaśnieniami do tejsze, złożonymi na rozprawie wyznaczonej na dzień 14 października 2015 r.

W owej opinii biegły dokonał szacowania wartości nieruchomości przy założeniu, iż jej wartość rynkowa stanowi skorygowaną cenę średnią, obliczoną na podstawie grup nieruchomości reprezentatywnych, z uwzględnieniem współczynników korygujących. Z uwagi na rozmiar wycenianej nieruchomości, a zarazem różne przeznaczenia poszczególnych jej części, przedmiotowa nieruchomość dla celów wyceny została podzielona na dwa obszary funkcjonalne: obszar obejmujący część zabudowaną domem i budynkami gospodarczymi oraz obszar obejmujący część niezabudowaną, przeznaczoną pod zabudowę, zaś ogólna wartość nieruchomości stanowiła sumę wartości wydzielonych obszarów funkcjonalnych (80.919,00 zł + 214.647,00 zł). W ustnych wyjaśnieniach do tej opinii, złożonych na rozprawie wyznaczonej na dzień 14 października 2015 r., biegły w sposób pełny i jasny odniósł się do zarzutów i pytań uczestników niniejszego postępowania. Wyjaśnił przy tym, iż wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna cena, jaka możliwa jest do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Wskazał też, iż wyceny wartości nieruchomości dokonuje się, rozpatrując nieruchomość jako jedną, zintegrowaną całość. W niniejszym przypadku koniecznym było, zdaniem biegłego, wydzielenie dwóch obszarów funkcjonalnych z powierzchni nieruchomości. Położona we wsi K. nieruchomość, oznaczona numerem geodezyjnym (...), posiada znaczny obszar, a jednocześnie jedynie w niewielkim stopniu jest zabudowana. Na lokalnym rynku obrotu nieruchomościami nie występowały transakcje dotyczące podobnych nieruchomości zabudowanych i o zbliżonej powierzchni. Dokonanie podziału przedmiotowej nieruchomości na dwa obszary o różnych funkcjach pozwoliło, w opinii biegłego Z. P., na wycenę jej wartości w odniesieniu do nieruchomości o zbliżonych cechach.

Odnosząc się do pytań pełnomocnika uczestniczki postępowania H. M., dotyczących różnic w wartości części zabudowanej i niezabudowanej nieruchomości, biegły wskazał, iż wycena nieruchomości przeprowadzana jest dla nieruchomości jako całości, nie zaś poprzez sumowanie wartości poszczególnych części składowych nieruchomości. Wyjaśnił przy tym, że częstokroć istnienie na gruncie zabudowań o złym stanie technicznym powoduje, iż wartość całej nieruchomości nie tylko nie wzrasta o wartość budynków, lecz przeciwnie – spada, a to z uwagi na ograniczenie możliwości podjęcia inwestycji budowlanych na nieruchomości i potencjalne koszty wyburzenia zabudowań istniejących. W niniejszym przypadku wyceniana nieruchomość posiada korzystne usytuowanie – położona jest we wsi K., w pobliżu meczetu, dwóch restauracji i parkingu. Posadowione natomiast na niej zabudowania są budynkami starymi, w złym stanie technicznym i nie oddziałują korzystnie na wartość rynkową nieruchomości. Istnienie budynku o powierzchni około (...) m² ma znacznie mniejszy wpływ na ogólną wartość nieruchomości w przypadku nieruchomości zabudowanej o powierzchni ponad 1 ha, niż istnienie tego samego budynku na wartości działki zabudowanej o połowie niższej powierzchni. Zdaniem Sądu w złożonej do akt sprawy opinii biegły w sposób fachowy, profesjonalny, rzetelny i przekonujący zaprezentował ustalenia niezbędne do orzekania o przedmiocie niniejszego postępowania. Prezentowane przez niego sposoby dojścia do ustaleń i wniosków zamieszczonych w opinii pisemnej i ustnej opinii uzupełniającej nie budzą zastrzeżeń Sądu, co do zgodności tych procesów z zasadnymi logiki (logicznego rozumowania), źródeł poznania i doświadczenia życiowego, jak również pod względem fachowości i rzetelności.

Oddalając na podstawie art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wniosek pełnomocnika uczestniczki postępowania H. M. o sporządzenie pisemnej opinii uzupełniającej, jako powołany wyłącznie dla zwłoki, Sąd miał na uwadze, iż do zarzutów, w przedmiocie których sporządzona miałyby być opinia uzupełniająca, biegły sądowy w pełni ustosunkował się w wygłoszonych ustnych wyjaśnieniach do tej opinii; w sposób wyczerpujący odpowiedział również na wszystkie pytania zadane mu przez pełnomocnika H. M.. Samo natomiast przekonanie o niekorzystności opinii dla interesów tej uczestniczki postępowania nie uzasadnia, w opinii Sądu, dopuszczania dowodu z kolejnych opinii uzupełniających.

Ustalając charakter rolny przedmiotowej nieruchomości, Sąd miał na uwadze, iż stosownie do art. 46¹ k.c. nieruchomościami rolnymi są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie, w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach wiejskich, jest nieruchomością o charakterze siedliskowym i co najmniej do roku 2009 wykorzystywana była w celach rolniczych, a zarazem nie zachodzą żadne okoliczności wykluczające ponowne prowadzenie na nieruchomości działalności wytwórczej w rolnictwie.

M. C. (2) zmarł w dniu 23 maja 2013 r. w B., zaś spadek po nim, co potwierdzone zostało w akcie poświadczenia dziedziczenia, nabyli: wnioskodawczyni M. C. (1) oraz uczestnicy postępowania M. C. (3) i K. C. – każdy z nich w udziale po 1/3 części.

Z chwilą nabycia spadku pomiędzy spadkobiercami M. C. (2) powstała wspólność praw i obowiązków spadkowych, która to wspólność utrzymuje się do chwili dokonania działu spadku.

Zgodnie z treścią art. 689 k.p.c. w przypadku, gdy cały majątek spadkowy lub poszczególne rzeczy wchodzące w jego skład stanowią współwłasność z innego tytułu niż dziedziczenie, dział spadku i zniesienie współwłasności mogą być połączone w jednym postępowaniu. W przypadku bowiem, gdy udział w przedmiocie współwłasności stanowi skład spadku, zasadnym jest dla wyjścia ze współwłasności połączenie w jednym postępowaniu działu spadku ze zniesieniem współwłasności. Przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, zgodnie z art. 688 k.p.c., mają odpowiednie zastosowanie do działu spadku.

W niniejszej sprawie przedmiotem rozpoznania była jedynie nieruchomość rolna zabudowana, położona w wsi K., gmina K., o powierzchni (...) ha, oznaczona w stosownej jednostce rejestrowej obrębu K. jako działka o numerze (...), wobec czego w ramach niniejszego postępowania zadaniem Sądu było dokonanie jedynie częściowego działu spadku po M. C. (2) pozostałego.

W świetle treści art. 684 k.p.c. sąd w postępowaniu o dział spadku obligatoryjnie ustala skład i wartość spadku ulegającego podziałowi, przy czym skład spadku ustala się według jego stanu z chwili otwarcia, natomiast wartość spadku – według cen z chwili dokonywania działu.

W niniejszej sprawie poza wątpliwością pozostawało, iż w skład spadku pozostałego po M. C. (2), synu W. i O., zmarłym dnia 23 maja 2013 r. w K., ostatnio stale zamieszkałym w B., wchodzi – poza innymi ewentualnymi przedmiotami majątkowymi – udział w wysokości 1/2 części w nieruchomości rolnej zabudowanej, położonej w wsi K., gmina K., o powierzchni (...) ha, oznaczonej w jednostce rejestrowej G.4 obrębu (...) obrębu K. jako działka o numerze (...). Udział powyższy M. C. (2) nabył od swoich rodziców O. i W. C. (1) do majątku osobistego, a to na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 5 sierpnia 2003 r. w Kancelarii Notarialnej A. N. w B. za numerem Repertorium A (...).

Stosownie do art. 210 zdanie pierwsze k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, przy czym o sposobie zniesienia współwłasności rozstrzyga sąd. Kodeks cywilny (w art. 211-212) oraz kodeks postępowania cywilnego (w art. 621-625) przewidują przy tym trzy sposoby zniesienia współwłasności, a mianowicie podział rzeczy wspólnej, przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli i sprzedaż rzeczy wspólnej. Bez wątplenia jako sposób rekomendowany przez ustawodawcę uznać należy podział rzeczy wspólnej (art. 211 k.c.), w dalszej kolejności przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (art. 212 § 2 in principio k.c.), zaś sprzedaż rzeczy wspólnej stanowi ostateczność (art. 212 § 2 in fine k.c.). Stosownie zaś do art. 622 k.p.c. pierwszeństwo ma dokonanie podziału w oparciu o zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, jeżeli nie sprzeciwia się prawu, zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

Zainteresowani w przedmiotowej sprawie zgodnie wskazywali, iż wyjście ze współwłasności w niniejszym przypadku winno nastąpić powinno poprzez podział fizyczny nieruchomości na dwie części i przyznanie jednej części uczestniczce postępowania M. C. (1), drugiej zaś uczestniczce postępowania H. M. – ze splatami na rzecz pozostałych

spadkobierców M. C. (2). Kwestią sporną pozostawał natomiast sposób podziału przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawczyni K. C. oraz uczestnicy postępowania M. C. (1) i M. C. (3) domagali się dokonania podziału nieruchomości w sposób określony w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości Z. P. z dnia 17 października 2014 r. (k. 241-252), w wariantach I, natomiast uczestniczka postępowania H. M. jako preferowany przez nią wskazywała podział nieruchomości w sposób określony przez tegoż biegłego w wariantach II.

W celu ustalenia, czy podział nieruchomości objętej wnioskiem w sposób wskazywany przez zainteresowanych jest dopuszczalny, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości Z. P..

W opinii z dnia 17 października 2014 r. (k. 241-252), uzupełnionej następnie w ramach ustnych wyjaśnieniami do tej opinii, złożonych na rozprawie wyznaczonej na dzień 3 grudnia 2014 r., biegły wskazał, iż zastosowanie dowolnego z wariantów wskazywanych przez zainteresowanych nie wpłynie na społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości rolnej zabudowanej, ani też nie spowoduje istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości. Przeprowadzenie podziału nieruchomości w sposób wskazany w wariantach II i III skutkowałoby pozbawieniem jednej z wydzielonych nieruchomości bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. W ustnych wyjaśnieniami do tej opinii, złożonych na rozprawie wyznaczonej na dzień 3 grudnia 2014 r., biegły wyjaśnił nadto, iż granicząca z nieruchomością objętą wnioskiem nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym (...), mimo iż stanowi własność Gminy K. i wykorzystywana jest przez mieszkańców jako droga, zakwalifikowana jest jako użytek gruntowy i nie została zaliczona do dróg gminnych.

Przedmiotową opinię Sąd uznał za wiarygodny materiał dowodowy. Jest ona spójna i logiczna, zaś wszelkie wątpliwości zainteresowanych zostały wyczerpująco wyjaśnione przez biegłego ustnych wyjaśnieniami do tejże.

Wobec tego Sąd nie widział przeciwwskazań, aby na podstawie omówionej wyżej opinii poczynić ustalenia konieczne do orzekania o przedmiocie niniejszego postępowania.

W obliczu stanowisk wyrażonych przez zainteresowanych co do sposobu wyjścia ze współwłasności, uwzględniając przy tym całokształt ustalonych okoliczności sprawy, Sąd doszedł do przekonania, iż najpełniej warunki ustawowe podziału nieruchomości zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym, a także interesy wnioskodawczyni i uczestników postępowania, zapewni podział fizyczny przedmiotowej nieruchomości w sposób określony w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości Z. P. z dnia 17 października 2014 r. jako wariant I – w ramach ostatecznego projektu podziału nieruchomości rolnej zabudowanej, położonej w wsi K., gmina K., oznaczonej w jednostce rejestrowej G.4 obrębu (...) K. jako działka o numerze (...), przedstawionym w opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości Z. P. w dniu 14 kwietnia 2015 r. (k. 330-338) – i przyznanie na wyłączną własność uczestniczce postępowania H. M. nieruchomości oznaczonej w powyższej opinii jako działka o numerze (...), natomiast nieruchomości oznaczonej tamże jako działka nr (...) – na wyłączną własność uczestniczce postępowania M. C. (1). Sąd w pierwszej kolejności miał przy tym na uwadze, iż podział taki nie tylko dzieli nieruchomość będącą przedmiotem postępowania na nieruchomości o korzystnej wielkości i kształcie, ale również – w przeciwieństwie do pozostałych proponowanych przez biegłego wariantów – zachowuje w stosunku do obu nowopowstałych nieruchomości korzystne położenie oraz zapewnia im optymalny dostęp do obecnie istniejącej drogi publicznej, tj. utwardzonej drogi powiatowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...). Przyjęte przez Sąd rozwiązanie minimalizuje przy tym wielkości spłat, należnych od uczestniczki postępowania H. M. na rzecz pozostałych zainteresowanych – z tytułu wyrównania ich udziałów we współwłasności dzielonego majątku. Uwadze Sądu nie uszło również i to, iż powyższy sposób wyjścia ze współwłasności kształtuje sytuację zainteresowanych w sprawie w sposób najbardziej zbliżony do stanu istniejącego sprzed zniesieniem wspólności majątkowej pomiędzy nimi. Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków M. B. (k. 192), J. J. (k. 193), D. M. (k. 194-195), J. M. (k. 195) i R. M. (k. 229-230) wynikało bowiem, iż pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości dokonany został nieformalny podział nieruchomości (podział do użytkowania), wedle którego część północna tej nieruchomości co do zasady użytkowana była przez H. M. i jej najbliższych, zaś część południowa – przez M. C. (2) i jego spadkobierców. Co prawda dzieci uczestniczki postępowania H. M. w swoich zeznaniach wskazywały na wspólne wykorzystywanie nie tylko zabudowań,

ale i gruntów, z drugiej jednak strony – określając miejsce wykonywania poszczególnych prac – używały określenia „na naszej części”, co wprost wskazuje, iż podział nieruchomości do użytkowania rzeczywiście istniał i funkcjonował.

Ustalając wartość nieruchomości oznaczonej w opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości mgr inż. Z. P. w miesiącu kwietniu 2015 r. jako działka o numerze (...) na kwotę 178.550,00 zł, zaś nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze (...) na kwotę 125.581,00 zł, Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości mgr inż. Z. P. sporządzonej w dniu 13 lipca 2015 r. (k. 339-412), uzupełnionej następnie w ramach ustnych wyjaśnień do tejsze, złożonych na posiedzeniu jawnym wyznaczonym na dzień 14 października 2015 r. Oszacowując wartości rynkowe powyższych nieruchomości biegły sądowy dokonał, z uwagi na znaczną powierzchnię działek w stosunku do obszaru zabudowy, osobnej wyceny obszarów zabudowanych i niezabudowanych, stosując przy wycenie części zabudowanych metodę porównywania parami, zaś części niezabudowanych – metodę korygowania ceny średniej, a następnie sumując uzyskane szacunkowe wartości rynkowe poszczególnych obszarów.

Wiarygodność powyższej opinii – jak już Sąd wskazał w wcześniejszej części uzasadnienia – nie budziła wątpliwości.

Wybrany przez Sąd sposób zniesienia współwłasności i częściowego działu spadku pozostałego po M. C. (2) łączył się z potrzebą dokonania pomiędzy zainteresowanymi dodatkowych rozliczeń. Stosownie bowiem do art. 212 § 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być natomiast przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 212 § 2 k.c.).

Tak więc współwłaściciel, któremu w ramach podziału nie przyznano część rzeczy odzwierciedlającej w pełni wartości jego udziału, uprawniony jest z mocy ustawy do żądania wyrównania swojego udziału poprzez stosowne spłaty pieniężne.

W niniejszej sprawie ogólna wartość majątku podlegającego działowi spadku z jednoczesnym zniesieniem współwłasności wynosiła 304.131,00 zł. Wartość udziału należnego uczestniczce postępowania H. M. wynosiła 152.065,50 zł ($1/2 \times 304.131,00 \text{ zł} = 152.065,50 \text{ zł}$), natomiast wartości udziałów przysługujących wnioskodawczyni K. C. oraz uczestnikom postępowania M. C. (1) i M. C. (3) odpowiadały kwotom 50.688,50 zł ($1/6 \times 304.131,00 \text{ zł} = 50.688,50 \text{ zł}$).

Wobec powyższego wartość nieruchomości przyznanej na wyłączną własność H. M. wyższa był od należnego jej udziału o kwotę 26.484,50 zł, zaś wartość nieruchomości przyznanej M. C. (1) przekraczała należny jej udział o kwotę 74.892,50 zł.

Nadwyżki wartości otrzymanego w tymże postępowaniu majątku należało zatem rozdzielić pomiędzy zainteresowanych, którzy nie otrzymali przysługujących im udziałów.

Wobec powyższego Sąd zasądził na rzecz wnioskodawczyni K. C. oraz uczestnika postępowania M. C. (3) od uczestniczki postępowania H. M. spłaty w wysokości po 13.224,25 zł, zaś od uczestniczki postępowania M. C. (1) – w wysokości po 37.446,25 zł.

Stosownie do art. 212 § 3 k.c. w przypadku ustalenia spłat Sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia.

Rozkładając płatność spłat zasądzonych od H. M. na pięć rat, z których pierwsze płatne będą w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, zaś pozostałe odpowiednio, w terminach: jednego roku, dwóch, trzech i czterech lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z jednej strony Sąd miał na uwadze sytuację majątkową i możliwości finansowe zobowiązanej, z drugiej zaś interes K. C. i M. C. (3), którzy należne im spłaty winni otrzymać jak najszybciej. Uczestniczka postępowania H. M. nie dysonuje obecnie

środkami finansowymi pozwalającym jej na dokonanie jednorazowych spłat na rzecz K. C. i M. C. (3), zaś jej sytuacja majątkowa nie pozwala na przyjęcie, iż jest ona zdolna do zgromadzenia całej kwoty należnych spłat w krótszym okresie czasu niż cztery lata. Sąd Stoi przy tym na stanowisku, że w świetle poprawnie dokonanej wykładni przepisu z art. 212 § 3 k.c. w razie rozłożenia dopłat i spłat na raty Sąd jest zobligowany do badania jedynie stanu majątkowego uczestników postępowania działowego (a zatem już nie ich małżonków). H. M. nie posiada żadnego majątku poza nieruchomością, w której zamieszkuje oraz udziałem w nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania, utrzymuje się natomiast z otrzymywanego przez nią świadczenia emerytalnego w wysokości około 1.200,00 zł miesięcznie oraz świadczenia rentowego przyznanego na rzecz małżonka w wysokości około 800,00 zł miesięcznie. Jednocześnie niska wysokość dochodów, w połączeniu dodatkowo z wiekiem zobowiązanej, uniemożliwia lub poważnie utrudnia jej uzyskanie kredytu w wysokości pozwalającej na dokonanie jednorazowych spłat. Wobec powyższego w przekonaniu Sądu H. M., nawet podejmując się prac dorywczych, potrzebuje znacznego czasu na zgromadzenie środków finansowych pozwalających jej na uiszczenie zasądzonych spłat. Jednocześnie, w ocenie Sądu, otrzymanie całości spłaty w okresie czterech lat od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym jak za czas opóźnienia w razie opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat, nie jest terminem zbyt odległym dla uprawnionych zainteresowanych. Sąd zastrzegł przy tym ustawowe odsetki na wypadek uchybienia terminowi płatności spłaty.

Natomiast za czasowym odroczeniem płatności spłat zasądzonych od M. C. (1) na rzecz K. C. i M. C. (3) – w obu przypadkach na pięć rat, płatnych w terminach trzech miesięcy, jednego roku, dwóch, trzech i czterech lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia – przemawiała przede wszystkim łączna wysokość zasądzonych świadczeń. Zauważyć należy bowiem, iż łączne zobowiązanie M. C. (1) z tytułu spłat na rzecz pozostałych spadkobierców M. C. (2) wynosi 74.892,50 zł. W ocenie Sądu nieprawdopodobnym jest, by uczestniczka postępowania powyższą należność mogła spełnić od razu i w pełnej wysokości, zaś raty w wysokości 7.400,00 zł rocznie na rzecz każdego z uprawnionych (a więc łącznie w wysokości 14.800,00 zł), stanowią górną granicę świadczeń realnych do spełnienia przez zobowiązaną. W przekonaniu Sądu tak skonstruowany sposób spłat daje szansę jego realizacji i uwzględnia interesy wszystkich zainteresowanych w sprawie.

Rozstrzygnięcie co do odsetek wynika z art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi; przy czym jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe.

Orzekając w punkcie XIV sentencji postanowienia o obowiązku wzajemnego wydania nieruchomości przyznanym w podpunktach 1 i 2 punktu III sentencji postanowienia Sąd, mając na uwadze, iż przedmiotowa nieruchomość przez zainteresowanych wykorzystywana jest w celach rekreacyjnych, doszedł do przekonania, iż terminem wystarczającym do wydania nieruchomości przyznanym jest termin jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia.

Stosowanie do art. 618 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Podkreślić przy tym należy, iż pomimo orzekania o powyższych roszczeniach współwłaścicieli w postępowaniu nieprocesowym, zastosowanie do nich znajdują reguły właściwe dla procesu. Wobec powyższego to na zainteresowanych, domagających się rozliczenia poszczególnych kwot z tytułu nakładów i wydatków, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c., spoczywał ciężar udowodnienia faktów, z których wywodzili skutki prawne.

Roszczenia dotyczące zwrotu nakładów i wydatków na nieruchomość wspólną mają swoją podstawę w art. 207 k.c., wedle którego 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.

W pierwszej kolejności Sąd rozważył zasadność dochodzonych w niniejszym postępowaniu nakładów na poczet nieruchomości wspólnej. Stosownie do art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności,

które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

W niniejszej sprawie żaden z zainteresowanych nie wskazywał, by uzyskał zgodę współwłaścicieli na dokonanie czynności skutkujących powstaniem nakładów, a zatem uznać należało, iż zostały one dokonane niezgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną i winny być rozliczone na podstawie art. 405 k.c. Tym samym rozliczeniu w niniejszej sprawie podlegały wyłącznie nakłady zwiększające zwiększając wartość rzeczy wspólnej.

W piśmie procesowym z dnia (...) września 2013 r. pełnomocnik wnioskodawczyni zamieścił wniosek o rozliczenie w niniejszym postępowaniu poniesione przez uczestniczkę postępowania M. C. (1) nakłady na rzecz wspólną oraz poniesionych przez nią kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Z przyczyn oczywistych – pełnomocnik wnioskodawczyni nie legitymował się pełnomocnictwem udzielonym mu poniesione przez uczestniczkę postępowania M. C. (1) – Sąd tego wniosku nie procedował.

Natomiast uczestniczka postępowania H. M. w niebudzący wątpliwości sposób wykazała, iż w okresie pozostawania we współwłasności poczyniła na terenie nieruchomości oprócz prac ogrodniczych nakłady w postaci wykonania bramy tylnej, bramy wjazdowej i bramki od strony drogi powiatowej, schodów prowadzących do domu i spichrza, wykonania schodów z kostki brukowej, wybudowania wędzarni czy dokonania obsadzeń. Co istotne, pozostali zainteresowani nie kwestionowali, iż uczestniczka postępowania poniosła nakłady z tytułu wykonania bramy tylnej, ułożeniu schodów z kostki brukowej, wybudowania grillo-wędzarni, czy prac porządkowych; zaprzeczali natomiast finansowaniu przez uczestniczkę prac wykonanych za życia O. C..

Przesłuchani w sprawie świadkowie: D. M. (k. 197-195) oraz J. M. (k. 195) w zeznaniach złożonych podczas oględzin nieruchomości w sposób niewątpliwy potwierdzili zakres robót czynionych przez rodziców na wspólnej nieruchomości, wyraźnie wskazując przy tym na prace dokonane przed i po śmierci O. C..

Sąd nie znalazł podstaw, by powyższym świadkom odmówić wiarygodności.

Ustalając wysokość poniesionych przez H. M. nakładów na poczet nieruchomości wspólnej Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości mgr inż. Z. P., sporządzonej w dniu 13 lipca 2015 r. (k.339-412), uzupełnionej w ramach ustnych wyjaśnień do tejże, złożonych ustną na posiedzeniu jawnym w dniu 14 października 2015 r. Wartość nakładów biegły określił według zasad rynkowych, zgodnie z § 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Procentowy udział poniesionych nakładów w wartości nieruchomości szczegółowo przedstawił on w tabeli stanowiącej załącznik nr 10 do opinii. Odpowiadając w dniu 15 października 2015 r. – w ramach ustnych wyjaśnień do opinii sporządzonej w formie pisemnej – na zarzuty pełnomocnika uczestniczki postępowania H. M. biegły wyjaśnił, iż wskazane w tabeli stopnie procentowe, co zostało wskazane również w jej tytule, uwzględniają również elementy, w których nakładów nie dokonano.

Rzetelność powyższej opinii nie budziła wątpliwości Sądu.

Z uwagi na powyższe Sąd w punkcie IV sentencji postanowienia ustalił, że uczestniczka postępowania H. M. poniosła nakłady na wspólną rzecz – na nieruchomość szczegółowo opisaną w punkcie I sentencji postanowienia – o wartości 1.117,00 zł.

Rozliczając nakłady poniesione przez uczestniczkę postępowania H. M., Sąd uwzględnił przysługującą zainteresowanych wysokość udziałów w nieruchomości, której wartość przedmiotowe nakłady zwiększyły. Zasądzone od K. C., M. C. (3) i M. C. (1) na rzecz H. M. kwoty po 186,16 zł odpowiadają 1/6 wartości wszystkich nakładów poczynionych na nieruchomość.

Ponadto wnioskodawczyni K. C. domagała się, jak się wydaje, rozliczenia obciążających współwłaścicieli wydatków poczynionych na utrzymanie nieruchomości (zob. pismo procesowe jej pełnomocnika z dnia (...) września 2013 r. – k. 63-67).

Przedstawione przez jej pełnomocnika dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych – w postaci decyzji wymiarowych w zakresie podatku od nieruchomości (k. 69, 70, 71, 86-87, 102-103), rachunków za energię elektryczną (k. 72-73, 80-83) oraz polis ubezpieczeniowych (k. 74-75, 77-79, 100-101) – jako płatnika powyższych należności wskazywały bądź nieżyjącego W. C. (2), bądź też M. C. (2) i w żaden sposób nie wskazywały, by opłat tych w rzeczywistości dokonywała K. C.. Ustaleń w powyższym zakresie nie sposób oprzeć na gołosłownych twierdzeniach zainteresowanych – w szczególności w sytuacji, gdy ich stanowiska co do osób ponoszących koszty utrzymania nieruchomości były sprzeczne. Nadmienić jednocześnie należy, iż Sąd zwrócił wcześniej autorom żądań znajdujących podstawę w art. 618 § 1 k.p.c. na procesowy charakter przedmiotowych roszczeń, wzywając ich do wskazania wartości przedmiotu sporu; zarówno wnioskodawczyni K. C., jak i uczestniczka postępowania H. M. reprezentowane były w niniejszym postępowaniu przez profesjonalnych pełnomocników, którzy powinni być świadomi wystąpienia negatywnych konsekwencji procesowych w przypadku zaniedbań powinności udowodnienia dochodzonych roszczeń.

Wobec powyższego Sąd, jako nieudowodnione, żądanie K. C. o rozliczenie w niniejszym postępowaniu roszczeń przysługujących jej z tytułu posiadania rzeczy oddalił w całości, zaś uczestniczki postępowania H. M. w zakresie wykraczającym poza rozliczenie poczynionych przez nią nakładów na nieruchomość.

O kosztach sądowych – w punktach od XV do XX sentencji postanowienia – Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia, zgodnie z wysokością posiadanych przez uczestników postępowania udziałów w objętej wnioskiem nieruchomości.

Łączna wysokość kosztów sądowych w niniejszej sprawie wyniosła 11.304,98 zł, przy czym składały się na nie: opłata sądowa w łącznej wysokości 1.300.-- zł (k. 27, 128), wydatki poczynione w celu przeprowadzenia dowodu z miejscowych oględzin nieruchomości w łącznej wysokości 400,91 zł (k. 200-201, 206 207) oraz wynagrodzenie należne biegłemu sądowemu z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości Z. P. i zwrot poniesionych przez niego wydatków, pozostających w związku ze sporządzeniem przez niego trzech opinii pisemnych oraz dwukrotnym złożeniem ustnych wyjaśnień do tychże – w łącznej wysokości 9.604,07 zł (k. 258, 290, 425, 496).

Koszty postępowania o zniesienie współwłasności i częściowego działu spadku, przy uwzględnieniu udziałów przysługujących zainteresowanym, winny obciążać uczestniczkę postępowania H. M. w wysokości 5.652,49 zł ($1/2 \times 11\,304,98\text{ zł} = 5.652,49\text{ zł}$), natomiast wnioskodawczynię K. C. i uczestników postępowania M. C. (1) i M. C. (3) w kwotach po 5.652,49 zł ($1/6 \times 11\,304,98\text{ zł} = 5.652,49\text{ zł}$). Natomiast w niniejszym postępowaniu wnioskodawczyni K. C. poniosła koszty sądowe w łącznej wysokości 3.700,91 zł, w tym z tytułu opłaty sądowej w wysokości 1.300,00 zł (k. 27, 128, 213, 236, 307), uczestnicy postępowania M. C. (1) i M. C. (4) nie ponieśli żadnych kosztów, zaś uczestniczka postępowania H. M. poniosła wydatki w wysokości 2.000,00 zł, natomiast pozostałe wydatki – w łącznej wysokości 5.604,07 zł – pokryte zostały tymczasowo przez Skarb Państwa.

Wobec powyższego Sąd w punktach od XV do XVII sentencji postanowienia, działając na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., tytułem zwrotu części kosztów postępowania zasądził na rzecz wnioskodawczyni K. C. od uczestniczki postępowania H. M. kwotę 650,00 zł, zaś od uczestników postępowania M. C. (3) i M. C. (1) – kwoty po 583,37 zł. Natomiast w punktach od XVIII do XX sentencji postanowienia na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 i w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2014, poz. 1025 z późn. zm.) Sąd nakazał ściągnąć tytułem brakujących wydatków, wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa, od uczestniczki postępowania H. M. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Sokółce kwotę 3.002,49 zł, natomiast od uczestników postępowania M. C. (3) i M. C. (1) – kwoty po 1.300,79 zł.