

## POSTANOWIENIE

Dnia 03 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Białymstoku II Wydział Cywilny w składzie następującym :

**Przewodniczący** : SSR Marta Radziwon

**Protokolant** : Piotr Jacek Sochacki

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

**sprawy z wniosku** A. K. (1)

**z udziałem** M. K. (1), G. N., A. N., I. B. (1), A. P.

o zniesienie współwłasności, częściowy podział majątku wspólnego i częściowy dział spadku

**postanawia** :

I. Ustalić, iż przedmiotem częściowego podziału majątku wspólnego I. i A. małżonków B. jest udział 1/2 w zabudowanej nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) o numerze geodezyjnym (...) i o powierzchni 0,0757 ha, dla której jest prowadzona w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku księga wieczysta o numerze (...);

II. Ustalić, że przedmiotem częściowego działu spadku po A. B. (1) jest udział 1/2 w udziale szczegółowo opisanym w pkt. 1 niniejszego postanowienia;

III. Ustalić, że przedmiotem zniesienia współwłasności w nieruchomości zabudowanej położonej w B. przy ulicy (...) o numerze geodezyjnym (...) i o powierzchni 0,0757 ha, dla której jest prowadzona w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku księga wieczysta o numerze (...) są udziały A. K. (1) w 1/6 części, M. K. (1) w 1/6 części, G. N. w 1/6 części;

IV. Dokonać zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego i działu spadku co do nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) o numerze geodezyjnym (...) i o powierzchni 0,0757 ha, dla której jest prowadzona w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku księga wieczysta o numerze (...) w ten sposób, że przyznać ją na współwłasność:

- 1) I. B. (1), córce M. i W., w 22/60 części,
- 2) M. K. (1), synowi J. i I., w 12/60 części,
- 3) G. N., synowi E. i M., w 12/60 części,
- 4) A. N., córce I. i A., w 7/60 części,
- 5) A. P., córce I. i A., w 7/60 części,

- bez wzajemnych spłat i dopłat;

V. Ustalić, że G. N., I. B. (1), M. K. (1) ponieśli z majątków osobistych na nieruchomości opisaną w pkt. IV niniejszego postanowienia nakłady remontowo-budowlane o łącznej wartości 123.773 zł.;

VI. Ustalić, że I. B. (1) poniosła z majątku osobistego wydatki konieczne na nieruchomości opisaną w pkt. IV niniejszego postanowienia w kwocie 2.111,10 zł.;

VII. Ustalić, że M. K. (1) poniósł z majątku osobistego wydatki konieczne na nieruchomości opisaną w pkt. IV niniejszego postanowienia w kwocie 1.107,60 zł.;

VIII. Ustalić, że G. N. poniósł z majątku osobistego wydatki konieczne na nieruchomości opisaną w pkt. IV niniejszego postanowienia w kwocie 846,86 zł.;

IX. Ustalić, że A. N. poniosła z majątku osobistego wydatki konieczne na nieruchomości opisaną w pkt. IV niniejszego postanowienia w kwocie 829,50 zł.;

X. Ustalić, że A. P. poniosła z majątku osobistego wydatki konieczne na nieruchomości opisaną w pkt. IV niniejszego postanowienia w kwocie 829,50 zł.;

XI. Tytułem spłaty zasądzić od I. B. (1) na rzecz A. K. (1) kwotę 21.665,45 zł. ( dwadzieścia jeden tysięcy sześćset sześćdziesiąt pięć złotych czterdzieści pięć groszy) płatną w terminie 6 ( sześciu) miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym na wypadek uchybienia w terminie płatności;

XII. Tytułem spłaty zasądzić od G. N. na rzecz A. K. (1) kwotę 11.868,29 zł. ( jedenaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia dziewięć groszy) płatną w terminie 6 ( sześciu) miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym na wypadek uchybienia w terminie płatności;

XIII. Tytułem spłaty zasądzić od M. K. (1) na rzecz A. K. (1) kwotę 11.824,83 zł. ( jedenaście tysięcy osiemset dwadzieścia cztery złote osiemdziesiąt trzy grosze) płatną w terminie 6 ( sześciu) miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym na wypadek uchybienia w terminie płatności;

XIV. Tytułem spłaty zasądzić od A. P. na rzecz A. K. (1) kwotę 6.867,25 zł. ( sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia pięć groszy) płatną w terminie 6 ( sześciu) miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym na wypadek uchybienia w terminie płatności;

XV. Tytułem spłaty zasądzić od A. N. na rzecz A. K. (1) kwotę 6.867,25 zł. ( sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia pięć groszy) płatną w terminie 6 ( sześciu) miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym na wypadek uchybienia w terminie płatności;

XVI. Tytułem zwrotu kosztów postępowania zasądzić od I. B. (1) na rzecz A. K. (1) kwotę 375,52 zł. ( trzysta siedemdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt dwa grosze);

XVII. Tytułem zwrotu kosztów postępowania zasądzić od I. B. (1) na rzecz A. N. kwotę 112,76 zł. ( sto dwanaście złotych siedemdziesiąt sześć groszy);

XVIII. Tytułem zwrotu kosztów postępowania zasądzić od I. B. (1) na rzecz A. P. kwotę 112,76 zł. ( sto dwanaście złotych siedemdziesiąt sześć groszy);

XIX. Nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa, tytułem wydatków poniesionych w sprawie tymczasowo pokrytych z sum Skarbu Państwa:

**a)** od I. B. (1) kwotę 597,93 zł. ( pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych dziewięćdziesiąt trzy grosze),

**b)** od G. N. kwotę 324,48 zł. ( trzysta dwadzieścia cztery złote czterdzieści osiem groszy),

**c)** od M. K. (2) kwotę 324,48 zł. ( trzysta dwadzieścia cztery złote czterdzieści osiem groszy);

XX. Zainteresowani w pozostałym zakresie ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

**Sygn. akt II Ns 4033/12**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni **A. K. (1)** domagała się podziału majątku wspólnego A. i I. B. (1) oraz działu spadku po A. B. (1) w zakresie udziału  $\frac{1}{2}$  w zabudowanej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0757 ha, dla której jest prowadzona w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku księga wieczysta o nr (...), oraz zniesienia współwłasności wskazanej nieruchomości stanowiącej współwłasność A. K. (1) z udziałem  $\frac{1}{6}$ , M. K. (1) z udziałem ( $\frac{1}{6}$ ), G. N. z udziałem  $\frac{1}{6}$  (k. 2-4, 143, 338). Odnosząc się do wniosku uczestników postępowania o rozliczenie nakładów wskazała, że zostały one poczynione przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni i nie mogą zmniejszać należnej jej spłaty. Poza tym nakłady poczynione przez uczestników na budynki i budowle wzniesione przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni nie zwiększyły wartości nieruchomości, a były jedynie niezbędne do korzystania z nieruchomości przez uczestników postępowania, wobec czego nie powinny obniżyć spłaty należnej wnioskodawczyni. Z udziałów tych po dokonaniu zniesienia współwłasności korzystać będą uczestnicy postępowania (k. 338).

Uczestnik postępowania **A. P., G. N., A. N., M. K. (1), I. B. (1)** pierwotnie wnosili o oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości, wskazując na postępowanie z wniosku I. B. (1) o unieważnienie aktu notarialnego umowy darowizny (k. 82). Po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku poparli go co do zasady. Wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej na współwłasność uczestnikom postępowania A. P., G. N., A. N., M. K. (1) i I. B. (1) ze spłatą na rzecz wnioskodawczyni A. K. (1). Ponadto wnieśli o rozliczenie nakładów: poniesionych przez G. N. na rzecz wspólną a obciążających wszystkich współwłaścicieli w wysokości 69.400 złotych oraz ich zwaloryzowanie; poniesionych przez I. B. (1) na rzecz wspólną a obciążających wszystkich współwłaścicieli w wysokości 24.900 złotych oraz ich zwaloryzowanie; poniesionych przez M. K. (1) na rzecz wspólną, a obciążających wszystkich współwłaścicieli w wysokości 14.400 złotych oraz ich zwaloryzowanie; a nadto rozliczenie poniesionych przez nich opłat z tytułu podatków i ubezpieczenia domu za lata 1999 roku – 2011 roku (k. 127-129, 143).

### **Sąd ustalił, co następuje :**

S. K. i N. B. byli rodzeństwem. S. K. wraz z żoną Z. K. oraz N. B. wraz z mężem J. B. nabyli nieruchomość położoną przy ul. (...) (uprzednio ul. (...)). W latach 50-tych małżonkowie K. i małżonkowie B. wybudowali na tejże nieruchomości budynek mieszkalny, bliźniaczy parterowy niepodpiwniczony z dachem wysokim dwuspadowym. Inwestycja została zalegalizowana na podstawie inwentaryzacji w dniu 19 sierpnia 1954 roku.

Z dniem 4 maja 1974 roku na nieruchomości zamieszkali I. B. (1) z mężem A. B. (1). W dniu 2 grudnia 1980 roku J. i N. małżonkowie B. darowali udział  $\frac{1}{2}$  w nieruchomości na rzecz swego syna i jego żony A. i I. B. (1) (wspólność ustawowa) (k. 37). A. i I. B. (2) mają dwie córki A. P. i A. N..

W latach 1992-1993 dokonano dobudowy budynku mieszkalnego od strony południowo-wschodniej oraz nadbudowy kondygnacji piętrowej z dachem wysokim. Dach rozbudowanego budynku został wykonany o konstrukcji drewnianej,

dwuspadowy, pokryty blachą fałdową (k. 45). Zmiany zalegalizowano nakazem Nadzoru Budowlanego z dnia 3 września 2002 roku (k. 154).

W dniu 29 grudnia 1995 roku zmarł A. B. (1) (k. 10).

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Białymstoku Wydziału II Cywilnego z dnia 30 sierpnia 1996 roku w sprawie o sygn. akt II Ns 1532/96 stwierdzono, że spadek po A. B. (2) na podstawie ustawy nabyli: żona I. B. (1) w 1/3 części, córka A. B. (3) w 1/3 części oraz córka A. B. (4) w 1/3 części (k. 10).

Z. i S. K. w dniu 8 stycznia 1999 roku darowali na rzecz swoich wnuków M. K. (1), A. K. (1) oraz małoletniego G. N. na współwłasność każdemu z nich udział po 1/6 części w zabudowanej domem mieszkalnym drewnianym, dwoma garażami oraz dwoma budynkami gospodarczymi oznaczonej nr geod. (...) o powierzchni 757 m<sup>2</sup> położonej w B. przy ul. (...). M. K. (1), A. K. (1) oraz M. i E. małżonkowie N. w imieniu małoletniego syna G. N. darowiznę przyjęli (k. 7-9).

S. K. zamieszkiwał na nieruchomości do śmierci, zaś Z. K. zamieszkuje tam do chwili obecnej. Po dokonaniu darowizny na nieruchomości zamieszkali G. N. oraz M. K. (1).

A. K. (1) nigdy nie zamieszkiwała na nieruchomości. Jedynie za zgodą Z. K. korzystała z budynku gospodarczego wykonując usługi prania dywanów. Nie partycypowała w kosztach nieruchomości.

W listopadzie 2002 roku został dobudowany oraz nadbudowany budynek mieszkalny. Poddasze zostało zmodernizowane w ten sposób, że część powierzchni wygradzono z przeznaczeniem na 2 pokoje mieszkalne oraz przedpokój. W części werandowej zlokalizowano schody drewniane.

Wartość rynkowa nieruchomości stanowi kwotę 484.056 złotych (k. 150-178, 225-226, 235-236).

I. B. (1) z córkami A. B. (3) i A. B. (4) oraz G. N. i M. K. (1) łącznie dokonywali nakładów na całą nieruchomość – w okresie od 1999 roku do 2012 roku – w kwocie 123.773 złotych (k. 302-304). Nakłady związane były z wymianą okien, remontem elewacji, wymianą drzwi, wymianą urządzeń grzewczych, remontem generalnym kuchni, wymianą rynien, rur kanalizacyjnych, remontem elewacji garażu oraz remontem ogrodzenia.

Aktualnie budynek ten stanowi budynek o 3 lokalach, który został podzielony przez lokatorów do korzystania. I. B. (1) zajmuje część parteru oraz część piętra, G. N. i Z. K. zajmują drugą połowę parteru, M. K. (1) zamieszkuje na piętrze.

A. K. (1) nigdy nie zamieszkiwała na przedmiotowej nieruchomości. Nie czyniła nakładów ani nie partycypowała w kosztach podatku od nieruchomości i ubezpieczenia.

Aktualnie prawo do nieruchomości przysługuje:

- I. B. (1) w 1/3 części,
- M. K. (1) w 1/6 części,
- A. K. (1) w 1/6 części,
- G. N. w 1/6 części,
- A. N. w 1/12 części,
- A. P. w 1/12 części (k. 17, 11-18).

Powyższe Sąd ustalił na podstawie zeznań: wnioskodawczyni A. K. (1) (k. 338), uczestnika postępowania I. B. (1) (k. 127-129, 143, 429v), uczestnika postępowania M. K. (1) (k. 127-129, 143), uczestnika postępowania A. N. (k. 127-129, 143, 429v), uczestnika postępowania G. N. (k. 127-129, 143, 429-429v), uczestnika postępowania A. P. (k. 127-129, 143, 429v), zeznań świadków: L. I. (k. 412v-413), A. K. (2) (k. 413-413v), S. N. (k. 413v), J. T. (k. 413v-414), L. W. (k.

414), a nadto: umowy darowizny (k. 7-9), postanowienia z dnia 30 sierpnia 1996 roku (k. 10), księgi wieczystej nr (...) (k. 11-12), dokumentów (k. 13-18), postanowienia z dnia 4 grudnia 1980 roku (k. 130), opinii biegłego sądowego J. J. (3) (k. 150-178, 225-226, 235-236, 241-243, 302-304, 310-320),

**Sąd zważył, co następuje :**

W przedmiotowej sprawie bezspornym był przedmiot podziału majątku wspólnego po małżonkach A. i I. B. (1) oraz działu spadku po A. B. (1), a także zniesienia współwłasności, a mianowicie zabudowana nieruchomości położona w B. przy ul. (...), oznaczona numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0757 ha, dla której jest prowadzona w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białymstoku księga wieczysta o nr (...).

W sprawie nie był także sporny sposób podziału nieruchomości. W toku postępowania strony zgodnie wyraziły zgodę na podział nieruchomości poprzez przyznanie jej na współwłasność uczestnikom postępowania: I. B. (1), M. K. (1), A. K. (3), G. N. i A. P. ze splatą na rzecz wnioskodawczyni A. K. (1). Przy czym uczestnicy zgodnie wniosli, aby udział A. K. (1) został podzielony na 5 i powiększył dotychczasowe udziały uczestników.

Zgodnie z art. 31 § 1 k.r.o. z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków. Zgodnie z treścią art. 567 § 3 kpc w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące działu spadku.

Art. 688 k.p.c. stanowi, że do działu spadku należy odpowiednio zastosować przepisy o zniesieniu współwłasności. Podobne odesłanie znajduje się w przepisach kodeksu cywilnego art. 1035 k.c. stanowi, że 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.

Mając na uwadze powyższe w niniejszym postępowaniu niewątpliwie wniosek dotyczył podziału majątku wspólnego I. i A. małżonków B.. Z uwagi na fakt, że przedmiotem rozpoznania była jedynie powyższa nieruchomość, zadaniem Sądu było dokonanie częściowego podziału majątku wspólnego I. i A. małżonków B.. Wspólnością ustawową objęty był udział 1/2 w w/w nieruchomości. Dalej zaś dział spadku w niniejszej sprawie dotyczy udziału A. B. (5) także w w/w (w tym zakresie domniemanie ich równych udziałów w majątku wspólnym nie było kwestionowane – art. 43 § 1 k.r.o.). W tym zakresie wniosek był zasadny.

Jeśli zaś chodzi o przepisy proceduralne kodeksu postępowania cywilnego należy mieć również na uwadze:

**Art. 689.** Jeżeli 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.

**Art. 622.** § 1. W toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić.

§ 2. Gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

Zgoda zainteresowanych co do propozycji wyjścia ze wspólnego prawa winna więc mieć priorytetowe znaczenie i jeśli nie narusza przepisów i zasad współżycia społecznego winna być zaakceptowana przez Sąd.

Mając więc na uwadze ostateczne stanowisko stron, z rozprawy z dnia 28 listopada 2014 roku (k. 429-430) Sąd uwzględnił zgodną wolę zainteresowanych co do sposobu działu spadku i podziału majątku wspólnego oraz zniesienia

współwłasności. Przedstawiona propozycja w ocenie Sądu nie sprzeciwia się prawu i zasadom współżycia społecznego oraz nie narusza w sposób rażąco interesu osób uprawnionych (art. 622 § 1 i 2 k.p.c.). Ponadto, odpowiada dotychczasowemu wieloletniemu użytkowaniu przedmiotowej nieruchomości przez strony postępowania.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem żądania wniosku została oszacowana przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa J. J. (3). W sporządzonej opinii z dnia 17 czerwca 2013 roku (k. 150-178) biegły sądowy J. J. (3) przy zastosowaniu podejścia porównawczego metody korygowania ceny średniej dokonując porównania 15 nieruchomości podobnych oszacował wartość nieruchomości o nr geod. (...) położonej przy ul. (...) w B. na kwotę 484.056 złotych.

Zastrzeżenia do opinii biegłego wniosła wnioskodawczyni (k. 186-188), zarzucając powierzchowność, niejasność i niedbałe przygotowanie opinii, w sposób sprzeczny ze Standardami Zawodowymi (...) Majątkowych (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Wnioskodawczyni zakwestionowała także dobór transakcji porównawczych, jako nie spełniających cech nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Rzeczoznawca nie uzasadnił swojego wyboru nieruchomości poprzez porównanie ich cech tj. położenie, wielkość, kształt, stan zagospodarowania, sąsiedztwo, dojazd oraz ustalenie cech różniących nieruchomości. Rzeczoznawca nie uzasadnił także w sposób wyczerpujący i niebudzący wątpliwości zastosowanej stali ocen, zaś w niektórych przypadkach błędnie ocenił ich wagę.

W odpowiedzi na zgłoszone zarzuty biegły sądowy (k. 225-226) wskazał, że całą nieruchomość opisał bardzo dokładnie, zaprezentował także wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania podjęć szczegółową lokalizację tych nieruchomości oraz wszystkie niezbędne cechy, które umożliwiają ich wycenę. Dołożył dużo staranności do opracowania opinii. Podane rzuty poziome nieruchomości podobnych są wyjątkowo dokładnymi danymi w zakresie lokalizacji i kształtu. Biegły podkreślił, że zakres oceny stanu technicznego jest zgodny ze standardem III.4 rzeczoznawców, który stanowi, że ocena stanu technicznego jest samodzielną i indywidualną decyzją rzeczoznawcy i nie obowiązują go w tym zakresie żadne wzory matematyczne i przepisy o amortyzacji.

Również uczestnicy postępowania wniosli zastrzeżenia do opinii biegłego (k. 190-193) zarzucając mu, że dokonał wyceny w sposób wadliwy istotnie zaniżając wartość nieruchomości, opinia jest przygotowana niedbale, sporządzona w sposób sprzeczny ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, zastosował błędną metodę (podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej). Poza tym uczestnicy zarzucili, że biegły wadliwie przyjął, że stan techniczny nieruchomości jest dobry, nie wycenił i nie ustalił osobno wartości nieruchomości gruntowej i wartości budynku mieszkalnego. Biegły nie uwzględnił w wycenie, że budynek posiada zróżnicowaną bryłę, co obniża cenę nieruchomości, nie posiada centralnego ogrzewania. Ponadto wadliwie zastosował współczynnik eksperta w wysokości 1,10, tylko z uwagi na to, że na nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy, nie wyjaśnił znaczenia noty interpelacyjnej nr 1, nie uwzględnił, że wyceniana nieruchomość posiada ogromną kubaturę, co winno zmniejszać jej wartość. Biegły nie określił w opinii, kiedy dokonano rozbudowy domu na budynek o 3 lokalach, przy ocenie lokalizacji przyjął współczynnik 0,378 uznając lokalizację szczegółową jako bardzo dobrą, co jest błędem, ponieważ wypisane w opisie placówki (szkoła, sklepy, komunikacja) znajdują się w odległości 0,5 km. Ponadto biegły w sposób wybiórczy udokumentował nieruchomość dokumentacją fotograficzną.

W odpowiedzi na zarzuty uczestników postępowania biegły sądowy (k. 235-236) zaprzeczył, aby opinia była sporządzona wadliwie i sprzecznie ze standardami. W ocenie biegłego były podstawy do przyjęcia podejścia porównawczego metody korygowania ceny średniej do wyceny nieruchomości. W ocenie biegłego przedmiotowa nieruchomość nie jest specyficzna, lecz typowa zabudowa działki budynkiem mieszkalnym uznanym zgodnie z definicją za jednorodzinny. Biegły dokładnie opisał stan budynku, po jego legalizacji, uznając podane powierzchnie i kubaturę. Stan techniczny drugiego budynku został uwzględniony, a w opinii biegły podał, że budynek gospodarczy nadaje się do rozbiórki. Biegły rozróżnił kształt budynku, bo jest to wynik jego kubatury podanej w opinii po modernizacji, szczegółowo opisał budynek i jego lokalny. Zgodnie z postanowieniem Sądu jego zadaniem nie było wycenienie osobno mieszkania, lecz całej nieruchomości. O zastosowaniu współczynnika eksperckiego przewidzianego notą interpretacyjną nr 1 zdecydował fakt, że tylko w kilku przypadkach do analizy wprowadzono nieruchomości zabudowane budynkiem mieszkalnym i garażem bądź budynkiem gospodarczym.

Na rozprawie w dniu 27 września 2013 roku biegły J. J. (3) podtrzymał opinię złożoną do akt sprawy oraz dodatkowo wskazał, że obecnie na lokalnym rynku nieruchomości jest zastój. Natomiast przedmiotowa nieruchomość jest nietypowa (rozbudowana o lokale, które nie stanowią samodzielności) i bardzo trudną jest ją zbyć. Nabyć ją może specyficzny kupiec. Na nieruchomości jest też jeszcze jeden budynek gospodarczy, z funkcją usługowego. Biegły wskazał, że z uwagi na to, że jest to nieruchomość specyficzna zastosował współczynnik eksperta m.in. z uwagi na to, że jest tam drugi budynek. Grunt pod budynkiem mieszkalnym został zakwalifikowany do niższej kategorii po to, żeby część tego gruntu przydzielić do gruntu pod budynkiem mieszkalnym. W ocenie biegłego wartość podana w opinii byłaby wyższa niż cena do realnego uzyskania na rynku. Cena byłaby niższa, może nawet o około 100.000 złotych. Obecnie na rynku można znaleźć transakcje z cenami bardzo niskimi i cenami bardzo wysokimi. Duża powierzchnia domu powoduje, że nieruchomość jest tańsza. Obecnie z obserwacji biegłego wynika, że na rynku jest popyt na nieruchomości z małymi domami do 150m<sup>2</sup>, ale one też są tanie. Obecnie na lokalnym rynku jest dużo lokali w stanie deweloperskim i są to pustostany. Są też pustostany w „szeregówkach”. Jest obrót domków jednorodzinnych starych, ale są to transakcje do 300.000 zł, w tym dużo dotyczy starych domów do rozbiórki. Ta konkretna nieruchomość na lokalnym rynku nieruchomości nie byłaby nieruchomością atrakcyjną do sprzedaży. Trudno byłoby sprzedać tą nieruchomość za cenę, która odpowiada jej wartości. Biegły jednak ma wskazać obiektywną wartość a nie cenę, która jest wynikiem negocjacji stron umowy. Jeśli ocenić powierzchnię działki nie jako dobrą, a jako optymalną, to wartość nieruchomości mogłaby się zmienić w granicach 10%. Przy tego typu nieruchomości można zastosować dwie metody szacowania, albo spojrzeć na nieruchomość jako jedną całość i korygować jej wartość współczynnikami, bo są budynki o różnym przeznaczeniu, albo hipotetycznie rozdzielić nieruchomość na dwie części „jakby samodzielne” każdą z nich oszacować oddzielnie przyjmując odpowiednie bazy wyceny i zsumować. Biegły wskazał, że przyjął pierwszą metodę korygowania współczynnikami eksperta. Należy rozróżnić dwa określenia: współczynnik korygujący i współczynnik eksperta. Współczynnik eksperta biegły stosuje wtedy, gdy mimo zastosowania współczynników korygujących nadal uważa, że nieruchomość jest na tyle specyficzna, że wyliczenia nie oddają jej realnej wartości. Biegły wskazał, że przyjął współczynnik korygujący jako bardzo dobry, optymalny. Nawet przy zapisie powierzchnia nieruchomości dobra, bardzo dobra, czy optymalna wyliczenia by się nie zmieniły. W matematycznych wyliczeniach biegły przyjął maksymalny współczynnik korygujący.

Mając na względzie powyższe, Sąd opinii biegłego sądowego J. J. (3), w zakresie ustalenia wartości nieruchomości, dał wiarę w całości. Została ona sporządzona w sposób dokładny i skrupulatny. Płynące z niej wnioski są logiczne i spójne. Biegły odniósł się do stawianych mu zarzutów, w sposób pełny i wyczerpujący. Wobec tego, Sąd nie widział przeciwwskazań, aby na podstawie wskazanej opinii poczynić ustalenia do przedmiotowej sprawy.

Nie istnieją bowiem podstawy do przyjęcia, że opinia jest wadliwa w każdym przypadku, gdy jest niekorzystna dla strony, a samo wyrażane niezadowolenia strony z opinii biegłego nie uzasadnia dopuszczania dowodu np. z dalszych opinii biegłych. Do dopuszczenia kolejnej opinii nie wystarczy także przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla niej tezy (np. wyrok SN z dnia 18 lutego 1974 r., II CR 5/74, Biul. SN 1974, nr 4, s. 64). Jeżeli opinia biegłego jest tak kategorierna i tak przekonywająca, że sąd określoną okoliczność uznaje za wyjaśnioną to nie ma obowiązku dopuszczenia dowodu z dalszej opinii biegłych (wyrok SN z dnia 21 listopada 1974 r., II CR 639/74, OSPiKA 1975, z. 5, poz. 108), dopuszczenie dowodu z opinii kolejnych biegłych jest uzasadnione tylko w przypadku, gdy opinia jest niekompletna, niezupełna, niejasna, i występują w niej rozbieżności. Tymczasem opinia biegłego w tej sprawie jest tak kategorierna i przekonywająca, że może stanowić podstawę ustaleń Sądu co do wartości nieruchomości.

Uczestnicy postępowania pierwotnie zgłosili do rozliczenia nakłady poczynione: przez G. N. na rzecz wspólną w wysokości 69.400 złotych; przez I. B. (1) w wysokości 24.900 złotych; przez M. K. (1) w wysokości 14.400 złotych, a nadto rozliczenie poniesionych opłat z tytułu podatków i ubezpieczenia domu za lata 1999 roku – 2011 roku. Po ostatecznym sprecyzowaniu swojego stanowiska I. B. (1) zgłosiła do rozliczenia nakłady w łącznej wysokości 25.530 złotych, na które składają się wydatki na: wyposażenie łazienki w kabinę prysznicową – 926 złotych, wymianę siatki ogrodzeniowej – 145 złotych, montaż sidingu wraz z materiałem – 5250 złotych, wymianę stolarki okiennej – 5.250 złotych, wymianę podgrzewacza wody – 1600 złotych, wymianę rynien dachowych – 2430 złotych, wymianę drzwi

wejściowych i drzwi balkonowych – 3.000 złotych, wymianę bojlera i montaż cegielki – 1430 złotych, remont pieców grzewczych (kaflowych) – 800 złotych, remont kuchni (generalny: ściany, sufit, wymiana mebli, drzwi) – 4.000 złotych, odremontowanie elewacji budynku gospodarczego – 700 złotych (k. 248). M. K. (1) zgłosił do rozliczenia nakłady na kwotę 35.778,18 złotych z tytułu remontu części domu (k. 248). G. N. zgłosił do rozliczenia nakłady na kwotę 60.418,28 złotych brutto z tytułu remontu części domu (k. 248).

Wnioskodawczyni postępowania nie kwestionowała samego faktu poczynienia nakładów przez uczestników postępowania. Jednakże wskazała, że zostały one poczynione przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni i nie mogą zmniejszać należnej jej spłaty. Poza tym nakłady poczynione przez uczestników na budynki i budowle wzniesione przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni nie zwiększyły wartości nieruchomości, a były jedynie niezbędne do korzystania z nieruchomości przez uczestników postępowania, wobec czego nie powinny obniżyć spłaty należnej wnioskodawczyni. Z udziałów tych po dokonaniu zniesienia współwłasności korzystać będą uczestnicy postępowania (k. 338). W ocenie Sądu prócz twierdzeń wnioskodawczyni nie udowodniła aby nakłady były dokonane przez inne osoby niż uczestnicy postępowania a to ona postawiła taką tezę i to ma niej spoczywał w tym zakresie ciężar dowodzenia. Uczestnicy zaś zeznaniami świadków i złożonymi rachunkami potwierdzającymi wydatki remontowe bez wątpliwości udowodnili, że to oni finansowali nakłady. Świadkowie zeznający w sprawie (k.412 odw. – 414) to sąsiedzi nieruchomości objętej wnioskiem, osoby obce dla stron. Bez wątpliwości wskazali, że jedynymi osobami dokonującymi prac budowlanych byli mieszkańcy domu – uczestnicy postępowania. Nikt ze świadków nie wskazał, aby w jakikolwiek sposób wnioskodawczyni była zaangażowana w remont domu. Przy czym precyzyjne ustalenie który z uczestników jaki zakres prac finansował nie miało znaczenia wobec faktu, iż nie żądali między sobą żadnych rozliczeń.

**Art. 686. k.p.c.** W postępowaniu działowym sąd rozstrzyga także o istnieniu zapisów, których przedmiotem są rzeczy lub prawa należące do spadku, jak również o wzajemnych roszczeniach pomiędzy współspadkobiercami z tytułu posiadania poszczególnych przedmiotów spadkowych, pobranych pożytków i innych przychodów, poczynionych na spadek nakładów i spleconych długów spadkowych.

Wartość nakładów poczynionych przez uczestników postępowania na całą nieruchomość przy ul. (...) w B. ustalił biegły sądowy J. J. (3) w opinii pisemnej z dnia 8 stycznia 2014 roku (k. 302-304) po uprzednim dokonaniu oględzin nieruchomości oraz mając na uwadze metody określania wartości nakładów według zasad rynkowych przewidziane w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109). Biegły wskazał, że wartość gruntu wynosi 127.176 złotych, zaś wartość budynku wynosi 356.880 złotych. W wyniku wzrostu powierzchni zabudowy, kubatura budynku oraz powierzchnia całkowita budynku. W wyniku zwiększenia powierzchni zabudową oraz nadbudową budynku uległy zmianie elementy ścian wewnętrznych łącznie z fundamentem w proporcji fundamenty – 7,8%, ściany zewnętrzne – 45,85%. Ponadto dokonano nakłady w postaci: wymiany drzwi w budynku parterowym przed nadbudową, wymianę stolarki w części starej, wymiany podgrzewacza. Pozostałe nakłady uwidocznione na k. 248 zostaną uwzględnione przy wycenie elementów, na których te nakłady dokonano. Łączna rynkowa wartość nakładów dokonanych na budynku mieszkalnym przy ul. (...) na działce nr (...) w B. wynosi 123.773 złotych.

W powyższym zakresie, strony postępowania opinii biegłego sądowego nie zakwestionowały (k. 331). Płynące z niej wnioski były spójne, logiczne. Biegły wyliczył wartość nakładów w sposób wyczerpujący, przy uwzględnieniu wszelkich dostępnych mu dokumentów oraz po dokonaniu oględzin. Wobec tego, brak było podstaw, aby i w powyższym zakresie nie przyznawać jej waloru wiarygodności.

Mając na względzie powyższe, żądanie uczestników postępowania rozliczenia poczynionych nakładów należało uznać za zasadne, bowiem podniosły one wartość nieruchomości.

Należy przy tym zauważyć, że biegły sądowy – zgodnie z wnioskiem uczestników - dokonał wyceny nakładów dla całej nieruchomości, a nie dla poszczególnych uczestników postępowania. Wycena nakładów poczynionych przez poszczególnych uczestników była zbędna, bowiem uczestnicy nie żądali rozliczenia między sobą z tego tytułu a



jedynie, zachowując prawo do nakładów, nadal dla siebie, wnieśli o dokonanie spłaty wnioskodawczyni z wartości nieruchomości bez swoich nakładów.

Uczestnicy postępowania złożyli także wniosek o rozliczenie wydatków poniesionych przez nich na nieruchomość w postaci podatku od nieruchomości oraz kosztów ubezpieczenia nieruchomości.

Wnioskodawczyni postępowania zakwestionowała zarówno fakt ich poczynienia, jak i wysokość. W jej ocenie poczynione z tego tytułu wydatki nie zwiększyły wartości nieruchomości, a były jedynie niezbędne do korzystania z niej przez uczestników postępowania, zatem nie mogą obniżyć spłaty należnej wnioskodawczyni. Poza tym wskazała, że kilkakrotnie sama w okresie od 1999-2014 płaciła podatek od udziału w nieruchomości, a kilkakrotnie pieniądze na ten cel przekazywała babci Z. K. bądź cioci (k. 421).

Przedstawione przez uczestników postępowania dowody wpłaty wskazują jednoznacznie, że uczestnicy postępowania z uwagi na fakt rzeczywistego korzystania z nieruchomości dokonywali opłaty podatku od nieruchomości oraz opłat składek na ubezpieczenie nieruchomości. W ocenie Sądu wbrew twierdzeniom wnioskodawczyni na złożonych do akt dowodach wpłat widnieją dane uczestników i w ocenie Sądu są to wydatki konieczne. Opłata podatków jest daniną publiczno-prawną, która winna być uiszczana przez współwłaścicieli nawet gdy na nieruchomości nikt nie mieszka. Wobec braku uregulowania podatków przez uczestników, powstałoby zadłużenie obciążające także wnioskodawczynię. Jeśli chodzi zaś o ubezpieczenie to także w ocenie Sądu nie sposób uznać, aby był to wydatek zbędny. Ubezpieczenie pozwala w razie nieprzewidzianych zdarzeń losowych zrekompensować ewentualne straty współwłaścicieli i zachować pełną wartość nieruchomości. Regularne ubezpieczenie jest przejawem należytej dbałości o wspólne dobro.

A. P. i A. N. poniosły łącznie koszty z tytułu podatku od nieruchomości i ubezpieczenia mieszkania kwotę 1659 złotych (k. 359-361), co powoduje, że na każdą z nich przypada kwota 829,50 złotych. I. B. (1) poniosła koszty z tytułu podatku od nieruchomości w kwocie 2.009,10 złotych (k. 363-365, 402), zaś z tytułu ubezpieczenia mieszkania w kwocie 102 złotych (k. 389), co daje łącznie kwotę 2.111,10 złotych. G. N. poniósł koszty w łącznej kwocie 846,86 złotych (k. 370, 375-378, 37, 394, 400, 408, 409), zaś M. K. (1) poniósł z tytułu ubezpieczenia koszty w kwocie 331,50 złotych (k. 375-378, 391) oraz z tytułu podatku od nieruchomości kwotę 776,10 złotych (k. 395, 396, 401). Należy przy tym mieć na uwadze, iż Sąd rozliczył jedynie te rachunki, na których w sposób wyraźny można było odczytać i dane osoby wpisanej jako wpłacająca i wyraźną kwotę wpłaty (k. 366-368). Sąd także rozliczył jedynie złożone dowody wpłat, sama umowa ubezpieczeniowa lub też sama decyzja o wymiarze podatku nie stanowi podstawy do rozliczeń jeśli wraz z nią nie jest złożone potwierdzenie wpłaty raty ubezpieczenia lub podatku. Na niektórych ze złożonych rachunków jako wpłacająca widnieje Z. K. (k. 372-374, 381-388), zostały zatem pominięte w tej sprawie

Poczynione wydatki Sąd rozliczył zatem stosownie do wielkości udziału poszczególnych uczestników w prawie własności nieruchomości, przyjmując, że I. B. (1) poniosła z majątku osobistego wydatki konieczne na nieruchomość w kwocie 2.111,10 złotych; M. K. (1) poniósł z majątku osobistego wydatki konieczne na nieruchomość w kwocie 1.107,60 złotych, G. N. poniósł z majątku osobistego wydatki konieczne na nieruchomość w kwocie 846,86 złotych, A. N. poniosła z majątku osobistego wydatki konieczne na nieruchomość w kwocie 829,50 złotych, A. P. poniosła z majątku osobistego wydatki konieczne na nieruchomość w kwocie 829,50 złotych.

W tej części rozważań należy wskazać, iż wnioskodawczyni złożyła (k.423) dowód wpłaty podatku, Sąd jednak nie mógł tej kwoty rozliczyć z urzędu w sytuacji w której nie został złożony jednoznaczny wniosek o jej rozliczenie, zwłaszcza w sytuacji gdy wnioskodawczyni jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika.

Uczestnicy złożyli wniosek o rozliczenie w sprawie kosztów ogrzewania budynku (k. 412 odw.). W ślad za tym nie zostały jednak zgłoszone żadne wnioski dowodowe zwłaszcza w sytuacji w której wnioskodawczyni zakwestionowała ten wniosek. Sąd przy tym nie mógł zweryfikować tego wniosku czy był to wydatek niezbędny. Niewątpliwie ogrzewanie budynku pozwala zachować jego substancję, nie mogą być to jednak kwoty ogrzewania, które poprawiają komfort pobytu w budynku jego mieszkańców (uczestników) a są one niewątpliwie wyższe niż niezbędne dostarczenie ciepła, aby uchronić zabudowania przed zawilgoceniem i zniszczeniem. Sąd uznał także za nieudowodniony wniosek

uczestników o waloryzację zgłoszonych kwot nakładów i wydatków. Samo zgłoszenie wniosku bez wykazania, że nastąpił **istotny** spadek siły nabywczej pieniądza z okresu dokonania wydatków i nakładów wobec dzisiejszej jego wartości nie pozwala na jego weryfikację. Można jedynie ogólnie stwierdzić, iż trudno uznać, aby kwoty wydatkowane przez uczestników w okresie ostatnich kilku lat wymagały waloryzacji w sytuacji w której wahania rynku w ostatnim okresie powodowały nawet deflacje a nie inflacje. Przy tym o waloryzacji można mówić jedynie w sytuacji gdy nastąpił **istotny** spadek siły nabywczej pieniądza a nie jedynie miały miejsce wahania typowe w gospodarce rynkowej. Jeśli zaś chodzi o nakłady budowlane, to w żadnej mierze nie wymagają one w tego typu sprawie waloryzacji bowiem biegły w opinii określa ich aktualną wartość rynkową.

**Art. 212 § 1 k.p.c.** Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi.

§ 2. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

§ 3. <sup>(95)</sup> Jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych.

Zgodnie z wnioskiem uczestników, nie kwestionowanym przez wnioskodawczynię, nieruchomości miała zostać przyznana na współwłasność uczestnikom, którzy wspólnie zaproponowali, że chcą zachować w nieruchomości dotychczasowe udziały a udział wnioskodawczyni winien być podzielony na 5 i powiększyć ich udziały w nieruchomości. Skoro zatem wnioskodawczyni posiadała w nieruchomości udział 1/6 to po podzieleniu go na 5 otrzymujemy udział 1/30 i to o taką wielkość należało powiększyć dotychczasowe udziały uczestników, przy czym suma nowych udziałów w nieruchomości musi wynieść „1” :

$$- \text{I. B. (1)} - 4/12 + 1/30 = 22/60$$

$$- \text{M. K. (1)} - 1/6 + 1/30 = 12/60$$

$$- \text{G. N.} - 1/6 + 1/30 = 12/60$$

$$- \text{A. P.} - 1/12 + 1/30 = 7/60$$

$$- \text{A. N.} - 1/6 + 1/30 = 7/60$$

Aby określić wysokość spłat, należało w pierwszej kolejności obliczyć wartość udziału wnioskodawczyni w nieruchomości, bowiem jedynie jej w tej sprawie spłata była należna. Uczestnicy między sobą nie zażądali rozliczeń. Sąd zatem od wartości przedmiotowej nieruchomości, tj. kwoty 484.056 złotych odjął wartość poniesionych przez uczestników postępowania nakładów, tj. łącznie kwotę 123.773 złotych. Bowiem zachowują je dla siebie i zarówno oni nie muszą z nich nikogo spłacać, jak również nie mogą oczekiwać, iż pozostali współwłaściciele (wnioskodawczyni) na ich rzecz będzie partycypować w tych nakładach. Otrzymano tak kwotę 360.283 złotych (484.056 zł – 123.773 zł = 360.283 zł).

Następnie należało obliczyć wartość udziału wnioskodawczyni tj. (360.283 zł. : 6 = **60.047,16 zł.** – jej udział w nieruchomości to 1/6. Otrzymałą kwotę należało następnie pomnożyć przez nowy udział w przedmiotowej nieruchomości każdego z uczestników i tak otrzymujemy spłatę należną A. K. (1) od każdego z nich :

$$- \text{I. B. (1)} - 60.047,16 \text{ zł} \times 22 : 60 = 22.017,30 \text{ zł.}$$

$$- \text{M. K. (1)} - 60.047,16 \text{ zł} \times 12 : 60 = 12.009,43 \text{ zł.}$$

- G. N. -  $60.047,16 \text{ zł} \times 12 : 60 = 12.009,43 \text{ zł}$ .

- A. P. -  $60.047,16 \text{ zł} \times 7 : 60 = 7.005,50 \text{ zł}$ .

- A. N. -  $60.047,16 \text{ zł} \times 7 : 60 = 7.005,50 \text{ zł}$ .

Suma pojedynczych kwot wyczerpie całą spłatę tj.  $22.017,30 \text{ zł} + 12.009,43 \text{ zł} + 12.009,43 \text{ zł}$ .

+  $7.005,50 \text{ zł} + 7.005,50 \text{ zł} = \mathbf{60.047,16 \text{ zł}}$ .

Kwota należnej spłaty od poszczególnych uczestników, winna zostać pomniejszona o udział wnioskodawczyni (1/6) w wartości poczynionych przez nich wydatków koniecznych z tytułu podatku od nieruchomości i jej ubezpieczenia.

- I. B. (1) - poniosła wydatek w łącznej kwocie  $2.111,10 \text{ zł} \times 1/6 = 351,85 \text{ zł}$ .

- M. K. (1) - poniósł wydatek w łącznej kwocie  $1.107,60 \text{ zł} \times 1/6 = 184,60 \text{ zł}$ .

- G. N. - poniósł wydatek w łącznej kwocie  $846,86 \text{ zł} \times 1/6 = 141,14 \text{ zł}$ .

- A. P. - poniosła wydatek w łącznej kwocie  $829,50 \text{ zł} \times 1/6 = 138,25 \text{ zł}$ .

- A. N. - poniosła wydatek w łącznej kwocie  $829,50 \text{ zł} \times 1/6 = 138,25 \text{ zł}$ .

Ostatecznie więc wysokość spłaty od poszczególnych uczestników z uwzględnieniem zwrotu na ich rzecz przez wnioskodawczynię wydatków koniecznych to następujące wyliczenie:

- I. B. (1) zapłaci -  $22.017,30 \text{ zł} - 351,85 \text{ zł} = 21.665,45 \text{ zł}$ ,

- A. P. zapłaci -  $7.005,50 \text{ zł} - 138,25 \text{ zł} = 6.867,25 \text{ zł}$ ,

- A. N. zapłaci -  $7.005,50 \text{ zł} - 138,25 \text{ zł} = 6.867,25 \text{ zł}$ ,

- M. K. (1) zapłaci -  $12.009,43 \text{ zł} - 184,60 \text{ zł} = 11.824,83 \text{ zł}$ ,

- G. N. zapłaci -  $12.009,43 \text{ zł} - 141,14 \text{ zł} = 11.868,29 \text{ zł}$ .

Sąd uznał, że prezentowanie przez uczestników postępowania możliwości finansowe zaspokojenia wnioskodawczyni uzasadniają wyznaczenie terminu płatności w okresie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia. W ocenie Sądu niewątpliwie będzie to wystarczający czas, aby uczestnicy postępowania zgromadzili wskazaną kwotę, tym bardziej, że deklarowali oni realną możliwość zaciągnięcia kredytu na poczet spłaty (k.429-430). Okres 6 miesięcy na zrealizowanie tych planów zdaniem Sądu winien być wystarczający do wyczerpania procedury kredytowej. Spłata ma bowiem zrekompensować wnioskodawczyni utracony udział w nieruchomości i jest realnie odczuwalna, gdy płacona jest szybko i w pełnej kwocie. Zatem uczestnicy postępowania winni zmobilizować wszelkie siły i środki na uzyskanie finansów i zrealizowanie jak najszybciej spłaty.

Dodać przy tym należy, że zasądzenie jednorazowej spłaty, natychmiast lub w terminie krótszym, mając na względzie sytuację finansową uczestników postępowania byłoby nierealne, bowiem uzyskują oni dochody na poziomie minimalnego wynagrodzenia.

Orzeczenie Sądu spłata ma z jednej strony w sposób rzeczywisty umożliwić zobowiązanemu, przy jego pełnym zaangażowaniu, pozyskanie finansów, z drugiej strony uprawiony do spłaty nie może na nią oczekiwać ponad miarę. W niniejszej sprawie wnioskodawczyni nigdy nie zamieszkiwała na przedmiotowej nieruchomości, ma zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe, spłata zatem nie jest przeznaczona na ten cel. Przez wiele ostatnich lat faktyczny podział na gruncie nieruchomości wspólnej nie zmieniał się i żadna ze stron nie dążyła do sądowego wyjścia ze wspólnego prawa.

W tej zatem sytuacji oczekiwanie przez wnioskodawczynię, przez okres 6 miesięcy na pełną kwotę spłaty w ocenie Sądu nie uczyni szkody w jej aktualnej sytuacji majątkowej, przy tym żadna ze stron na taką okoliczność nie wskazywała.

Orzekając o spłatach w pkt XI –XV orzeczenia Sąd na podstawie art. 212 § 3 k.c. określił także ustawowe odsetki należne w razie nieterminowego przekazania kwot spłaty.

Mając na względzie powyższe, Sąd na mocy powołanych przepisów, orzekł jak w pkt I – XV postanowienia.

Przy orzekaniu o kosztach sądowych Sąd uznał, iż strony powinny w nich partycypować w częściach odpowiadających ich udziałowi w nieruchomości objętej wnioskiem, przy zaokrągleniu kwot do pełnych liczb, są to bowiem ich udziały w majątku i udziały te odzwierciedlają ich stopień zainteresowania rozstrzygnięciem sprawy (art. 520 § 2 k.p.c.).

Wydatki w sprawie i opłata to łącznie kwota 5.246,89 złotych (opinię biegłych – k. 181, 323 i 1.000 złotych – należna opłata sądowa).

Z uwagi na wysokość udziałów: wnioskodawczyni powinna ponieść koszty w 874,48 złotych ( udział 1/6 w nieruchomości), uczestnik postępowania I. B. (1) – 1.748,97 złotych (udział 4/12 w nieruchomości), uczestnik postępowania G. N. – kwotę 874,48 złotych( udział 1/6 w nieruchomości), uczestnik postępowania M. K. (1) – kwotę 874,48 złotych( udział 1/6 w nieruchomości), uczestnik postępowania A. P. – kwotę 437,24 złotych( udział 1/12 w nieruchomości), uczestnik postępowania A. N. – kwotę 437,24 złotych( udział 1/12 w nieruchomości).

Uczestnicy uiszcili 2750 zł. tytułem zaliczek (k.149, 299) czyli każdy z nich po 550 zł., wnioskodawczyni uiszcila 1000 zł. tytułem opłaty i zaliczkę w kwocie łącznej 1250 złotych (k. 76, 148). A. K. (1), A. P. i A. N. dokonały nadpłaty wobec należnych od nich kosztów postępowania. Zatem wnioskodawczyni należy się zwrot nadpłaconych kosztów w kwocie 375,52 złotych (1.250zł. -874,48 zł.) , uczestniczce postępowania A. N. należy się zwrot kwoty 112,76 złotych (550 zł. - 437,24 zł.) także uczestniczce postępowania A. P. należy się zwrot kwoty 112,76 złotych (550 zł. - 437,24 zł.). Pozostali zainteresowani w toku sprawy zapłacili tytułem zaliczek kwoty mniejsze niż należne od nich koszty postępowania i winni zatem zapłacić dodatkowe kwoty. I. B. (1) ma dopłacić kwotę 1.198,97 złotych ( 1.748,97 zł. – 550 zł.), uczestnik postępowania G. N. winien dopłacić kwotę 324,48 złotych ( 874,48 zł. – 550 zł.), i uczestnik postępowania M. K. (1) winien dopłacić kwotę 324,48 złotych( 874,48 zł. – 550 zł.).

Mając na względzie powyższe, Sąd zasądził od I. B. (1) na rzecz A. K. (1) kwotę 375,52 złotych, na rzecz A. N. kwotę 112,76 złotych, na rzecz A. P. kwotę 112,76 złotych i na rzecz Skarbu Państwa kwotę 597,93 zł. Wyplacone przez I. B. (1) w/w kwoty łącznie dają brakująca od niej część kosztów sądowych (375,52 zł. + 112,76 zł. + 112,76 zł. = 1.198,97 zł.). Na podstawie zaś art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2010.90.594 j.t.), Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa tytułem wydatków tymczasowo pokrytych z sum Skarbu Państwa, od uczestniczki postępowania I. B. (1) kwotę 597,93 złotych, od G. N. kwotę 324,48 złotych, od M. K. (1) kwotę 324,48 złotych – łączna suma tych kwot to część kosztów sądowych tymczasowo pokrytych z sum Skarbu Państwa na poczet wynagrodzenia biegłego.

W pozostałym zakresie tj. kosztów zastępstwa procesowego zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.).