

POSTANOWIENIE

Dnia 11 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR K. T.

Protokolant: a.

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku B. C.

z udziałem M. G. (1), A. O. oraz K. W. (1)

o dział spadku

postanawia

1. ustalić, że w skład spadku po N. J. z domu(...) córce F. i A. zmarłej (...) roku w Ł. wchodzi odrębna własność lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części budynku i innych urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla której to nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...), o wartości 117 720 (sto siedemnaście tysięcy siedemset dwadzieścia) złotych;

2. dokonać działu spadku po N. J. w ten sposób, że nieruchomość lokalową opisaną w punkcie 1 (pierwszym) postanowienia przyznać na wyłączną własność wnioskodawczyni B. C., bez dokonania spłaty na rzecz uczestniczki postępowania K. W. (1);

3. zasądzić od wnioskodawczyni B. C. na rzecz uczestniczki postępowania A. O. kwotę 63 561, 85 zł (sześćdziesiąt trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt jeden złotych osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem spłaty oraz wzajemnych roszczeń między współspadkobiercami z tytułu posiadania poszczególnych przedmiotów spadkowych i poczynionych na spadek nakładów, płatną w 20 (dwudziestu) ratach sześciomiesięcznych, przy czym pierwsza rata w wysokości 3178, 14 zł (trzy tysiące sto siedemdziesiąt osiem złotych czternaście groszy) jest płatna w terminie 6 (sześciu) miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, zaś pozostałe 19 (dziewiętnaście) rat jest płatnych w wysokości 3178, 09 zł (trzy tysiące sto siedemdziesiąt osiem złotych dziewięć groszy), wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek raty;

4. zasądzić od wnioskodawczyni B. C. na rzecz uczestniczki postępowania M. G. (1) kwotę (...)zł (dwadzieścia jeden tysięcy sto osiemdziesiąt siedem złotych dwadzieścia osiem groszy) tytułem spłaty oraz wzajemnych roszczeń między współspadkobiercami z tytułu posiadania poszczególnych przedmiotów spadkowych i poczynionych na spadek nakładów, płatną w 20 (dwudziestu) ratach sześciomiesięcznych, przy czym pierwsza rata w wysokości (...), (...) (jeden tysiąc pięćdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści cztery grosze) jest płatna w terminie 6 (sześciu) miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, zaś pozostałe 19 (dziewiętnaście) rat jest płatnych w wysokości (...), (...) (jeden tysiąc pięćdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści sześć groszy), wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek raty;

5. nakazać ściągnąć od uczestniczki postępowania A. O. na rzecz Skarbu Państwa – Sadu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 726, 80 zł (siedemset dwadzieścia sześć złotych osiemdziesiąt groszy) roszczenia zasądzonego w punkcie 3 (trzecim) postanowienia tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
6. nakazać ściągnąć od uczestniczki postępowania M. G. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sadu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 187, 80 zł (sto osiemdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt groszy) z roszczenia zasądzonego w punkcie 4 (czwartym) postanowienia tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
7. nie obciążać wnioskodawczyni B. C. i uczestniczki postępowania K. W. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sadu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi nieuiszczonymi kosztami sądowymi;
8. zasądzić od uczestniczki postępowania A. O. na rzecz wnioskodawczyni B. C. kwotę 250 (dwieście pięćdziesiąt) złotych tytułem częściowego zwrotu opłaty od wniosku;
9. zasądzić od uczestniczki postępowania M. G. (1) na rzecz wnioskodawczyni B. C. kwotę 83 (osiemdziesiąt trzy) złote tytułem częściowego zwrotu opłaty od wniosku.

Sygn. akt II Ns 419/14

UZASADNIENIE

W dniu 28 lutego 2014 roku wnioskodawczyni B. C. wniosła o ustalenie, że w skład majątku po zmarłej N. J. wchodzi własność lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczonego numerem (...) przy ulicy (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), oraz o dokonanie działu spadku po spadkodawczyni N. J. poprzez przyznanie wnioskodawczyni B. C. własności przedmiotowej nieruchomości z obowiązkiem spłaty pozostałych spadkobierców oraz zobowiązanie uczestników, odpowiednio do posiadanych udziałów w majątku spadkowym, do zwrotu na rzecz wnioskodawczyni poczynionych nakładów na rzecz spadku w kwocie 40 000,00 złotych. Ponadto wniosła o orzeczenie, iż każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

(wniosek k. 2-3 odw.)

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka K. W. (1) wniosła o ustalenie, że w skład majątku spadkowego wchodzi lokal stanowiący odrębną nieruchomość, oznaczony we wniosku. W przedmiocie sposobu działu spadku po N. J. przyłączyła się do wniosku wnioskodawczyni. Nadto oświadczyła, iż przyznaje swój udział spadkowy w wysokości 1/6 na rzecz wnioskodawczyni, bez obowiązku spłaty jej udziału.

(odpowiedź na wniosek k. 39-40)

W piśmie z dnia 06 maja 2014 roku uczestniczki A. O. i M. G. (1) reprezentowane przez pełnomocnika z wyboru w osobie adwokata wniosły o ustalenie, że w skład spadku po N. J. zmarłej 17 grudnia 2007 roku w Ł. wchodzi odrębna własność lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...), o wartości 150 000,00 złotych, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Wniosły także o przyznanie przedmiotowego lokalu na wyłączną własność wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestniczek postępowania. Uczestniczki zgłosiły do rozliczenia kwotę 30 000,00 złotych tytułem odszkodowania należnego A. O. za bezumowne korzystanie przez wnioskodawczynię z lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład spadku ponad przysługujący jej udział w okresie od 17 grudnia 2007 roku do dnia 06 maja 2014 roku oraz kwotę 10 000,00 złotych tytułem odszkodowania należnego M. G. (1) za bezumowne korzystanie przez wnioskodawczynię z lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład spadku ponad przysługujący jej udział w okresie od 17 grudnia 2007 roku do dnia 06 maja 2014 roku. W przedmiocie kosztów postępowania uczestniczki wniosły o ich zasądzenie na podstawie art. 520 k.p.c. z uwzględnieniem dalszego przebiegu postępowania.

(odpowiedź na wniosek k. 47-49)

Wnioskodawczyni wniosła o oddalenie żądania uczestniczek M. G. (2) i A. O. o zasądzenie na ich rzecz od wnioskodawczyni odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, podnosząc iż uczestniczki nigdy nie kierowały w stosunku do niej roszczenia o wydanie przedmiotu spadku. Dodatkowo wskazała, iż prace remontowe wykonywane były w celu zachowania mieszkania w stanie nie pogorszonym i uzyskanie zgody pozostałych współwłaścicieli nie było konieczne.

(pismo przygotowawcze wnioskodawczyni k. 58)

Na rozprawie w dniu 15 października 2014 roku pełnomocnik wnioskodawczyni wskazał, iż bezspornie jedynym składnikiem majątku spadkowego jest nieruchomość lokalowa oznaczona we wniosku, której wartość według wnioskodawczyni na datę otwarcia spadku opiewała na kwotę 100 000,00 złotych. P. także żądanie rozliczenia nakładów poczynionych przez wnioskodawczynię na mieszkanie w kwocie 40 000,00 złotych i zasądzenie tej kwoty od uczestniczki A. O. w części 1/2, zaś od uczestniczki M. G. (1) w części 1/6.

Uczestniczka K. W. (1) przyłączyła się do wniosku i pottrzymała swoje dotychczasowe stanowisko o przyznaniu lokalu wnioskodawczyni bez spłaty na jej rzecz z udziału jej przysługującego. W zakresie wartości przedmiotowej nieruchomości, wskazała wartość jak wnioskodawczyni.

Pełnomocnik uczestniczek zajął stanowisko jak w odpowiedzi na wniosek.

(protokół k. 78-89)

Pełnomocnik wnioskodawczyni sprecyzował żądanie rozliczenia nakładów poczynionych przez wnioskodawczynię na lokal mieszkalny numer (...) przy ulicy (...) w Ł., w ten sposób że zgłosił do rozliczenia od uczestniczki A. O. tytułem nakładów na ten lokal łączną kwotę 19 502,98 złotych, na którą składają się: podatek od nieruchomości za lata 2008-2014 (176,50 złotych), opłaty czynszowe (14 326,48 złotych), koszt koniecznych remontów (4 500,00 złotych), „wykup” lokalu (500 złotych). Wniesiono także o rozliczenie od uczestniczki M. G. (2) z tego tytułu kwoty 6 509,98 złotych, w tym z tytułu uiszczonego podatku od nieruchomości za lata 2008-2014 (58,84 złotych), opłat czynszowych (6 176,66 złotych), koniecznych remontów (1 499,99 złotych), „wykupu” lokalu (166,66 złotych).

(pismo k. 90-95)

W piśmie procesowym pełnomocnik wnioskodawczyni wskazał, iż nakłady na majątek spadkowy czynione przez wnioskodawczynię przed śmiercią spadkodawczyni wyniosły łącznie 4000 złotych, w tym 1 000 złotych - „wykup” mieszkania, 2 500 złotych - remont łazienki, 500 złotych - wyciszenie ścian. Wnioskodawczyni wniosła o rozliczenie nakładów proporcjonalnie od przysługujących uczestniczkom udziałom w spadku.

(pismo k. 179-180)

Pełnomocnik uczestniczek zmodyfikował żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w ten sposób, że wniósł o rozliczenie kwot objętych pismem z dnia 06 maja 2014 roku za okres od 17 grudnia 2007 roku do dnia 27 kwietnia 2016 roku.

(pismo k. 267)

Na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2016 roku pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł o rozłożenie spłat przypadających od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczek A. O. i M. G. (2) na raty półroczne, łącznie po 5 000,00 zł.

Stanowiska uczestniczek nie uległy zmianie. Uczestniczki A. O. i M. G. (2) wniosły o rozłożenie płatności spłat na ich rzecz maksymalnie na dwa lata.

(protokół rozprawy k. 268-273)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 23 maja 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, w sprawie o sygn. akt II (...) stwierdził, iż spadek po N. J. z domu (...) córce F. i A. zmarłej (...) roku w Ł. ostatnio stale zamieszkałej w Ł. na podstawie ustawy nabyły wnuczki A. O. z domu J. córka Z. i I. w 1/2 części oraz M. G. (1) z domu O. córka J. i E., K. W. (1) z domu O. córka J. i E., B. C. z domu O. córka J. i E. po 1/6 części każda z nich.

(postanowienie k. 11)

Umową z dnia 18 października 2007 roku ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) i przeniesiono na rzecz N. J. własność tegoż lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem wynoszącym (...) części wspólnych. Koszt sporządzenia aktu notarialnego oraz opłaty sądowe wyniosły łącznie 858 złotych. Środki pieniężne na ten cel przekazała spadkodawczyni B. C., które uzyskała od teściowej w formie pożyczki.

(akt notarialny Rep. A nr (...) k. 132-133, zeznania świadków: M. C. k. 137-138, R. C. k. 139-140)

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej numer 25 położonej przy ulicy (...) w Ł., określona na dzień 16 października 2015 roku według stanu z dnia 17 grudnia 2007 roku wynosi 117 720 złotych.

(pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacunku nieruchomości k. 216-233 wraz z załącznikami k. 234-242)

W okresie od 01 stycznia 2014 roku do 30 kwietnia 2015 roku stawka czynszu i czynszu rynkowego możliwa do uzyskania wynosiła 19,85 złotych/m²/miesiąc.

Wysokość czynszu rynkowego z tytułu wynajmu umeblowanego, znajdującego się w dobrym stanie technicznym lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w Ł., o powierzchni 40,12 m², składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc, wyposażonego we wszystkie media, usytuowanego na III piętrze pięciokondygnacyjnego budynku wybudowanego w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku wynosi 796 złotych miesięcznie.

(pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu czynszów lokali k. 191-210)

Wolą spadkodawczyni było by przedmiotowy lokal zamieszkiwała wnioskodawczyni wraz z rodziną. Wnioskodawczyni pozostawała w przekonaniu, iż przedmiotowe mieszkanie po śmierci babci stanie się jej własnością.

(zeznania uczestniczki K. W. (1) k. 271 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k.87)

Uczestniczki nigdy nie sprzeciwiały się korzystaniu przez wnioskodawczynię z lokalu. W związku z zajmowaniem mieszkania przez wnioskodawczynię wraz z rodziną, uczestniczki nie poczuwały się do obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania mieszkania. Uczestniczki miały wiedzę o przeprowadzanych przez wnioskodawczynię pracach remontowych w mieszkaniu i nie zgłaszały sprzeciwu. Uczestniczki nie wyrażały chęci zamieszkania w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł..

Potrzeby mieszkaniowe każdej z uczestniczek są zaspokojone.

(zeznania uczestniczki A. O. k. 272-273 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 88, zeznania uczestniczki M. G. (2) k. 271-272 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k.87, zeznania uczestniczki K. W. (1) k. 271 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k.87)

Wnioskodawczyni wraz z mężem oraz dziećmi zamieszkiwali w tym lokalu jeszcze za życia spadkodawczyni. Wnioskodawczyni wraz z rodziną zajmowała jeden pokój, a spadkodawczyni drugi z nich. Przeprowadzono wówczas prace remontowe, które obejmowały remont łazienki, a także odnowienie pokoi, w tym położenie na ścianach karton-gipsu, obniżenie sufitu, pomalowanie ścian, zerwanie starych tapet, położenie gładzi i nowej tapety.

Po śmierci spadkodawczyni zostały wymienione okna, wyremontowano kuchnię – wymieniono płytki na ścianach, na podłodze położono panele, pomalowano ściany, łazienkę – wymieniono rury, armaturę, położono płytki, zamontowano kabinę prysznicową, ponownie wyremontowano duży pokój – usunięto płyty karton-gips, wycylinowano podłogę, odświeżono ściany.

(zeznania świadków: M. C. k. 137-138, R. C. k. 139-140, K. T. k. 83-84, J. J. (2) k. 81-82)

Remont łazienki wykonany w 2007 roku był niezbędny z uwagi na kilkakrotne awarie instalacji wodno-kanalizacyjnej i zalanie sąsiadów. Prace remontowe obejmowały wymianę wanny, instalacji wodno-kanalizacyjnej, położenie na ścianach i suficie płyt karton-gips.

(decyzje (...)) o wypłacie odszkodowania k. 96, 97, zeznania świadka R. C. k. 139-140)

Koszt wszystkich remontów wykonywanych w przedmiotowym lokalu ponosiła wnioskodawczyni wraz z mężem.

(zeznania wnioskodawczyni k. 270-271 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k.85-86, dowody zakupu k. 23, 25, zeznania świadka R. C. k. 139-140)

W związku z przeprowadzonym przed śmiercią spadkodawczyni remontem w lokalu numer (...) położonym w Ł. przy ulicy (...), wnioskodawczyni poniosła koszt zakupu materiałów budowlanych na kwotę 604,24 złotych. Prace remontowe w lokalu wykonywał kolega męża wnioskodawczyni.

(dowody zakupu k. 23, 25, zeznania świadka R. C. k. 139-140)

Podatek od nieruchomości za 2014 roku za lokal numer (...) przy ulicy (...) w Ł. wynosił(...)

(decyzja k. 103)

Opłaty eksploatacyjne za mieszkanie ponosi wyłącznie wnioskodawczyni. Czynnosc do spółdzielni mieszkaniowej w 2014 roku wynosił 397,24 zł miesięcznie.

(zeznania wnioskodawczyni k. 270-271 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k.85-86 , pisma spółdzielni mieszkaniowej k. 109-110, dowody wpłaty k. 111-119)

B. C. od śmierci spadkodawczyni korzysta z lokalu numer (...) położonego w Ł. (...), z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Pozostali spadkobiercy nie zgłaszali sprzeciwów co do zamieszkiwania w tym lokalu przez wnioskodawczynię wraz z rodziną. Wnioskodawczyni nie zwracała się do pozostałych spadkobierców o udzielenie zgody na przeprowadzenie remontu w lokalu, pozostając w przekonaniu, iż cały lokal jest jej własnością.

(zeznania wnioskodawczyni k. 270-271 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k.85-86)

B. C. prowadzi wspólne gospodarstwo domowe wraz z mężem oraz dwójką małoletnich dzieci w wieku szkolnym. Dochód rodziny stanowi wynagrodzenie za pracę wnioskodawczyni w kwocie 1 100,00 złotych netto miesięcznie oraz wynagrodzenie jej męża w kwocie 2 000,00 złotych netto miesięcznie. Dodatkowo wnioskodawczyni przysługuje świadczenie w wysokości 500 złotych na drugie dziecko, ale tylko przez trzy lata. Posiadają oszczędności w kwocie 4 000,00 złotych z przeznaczeniem na ewentualne spłaty zasądzone w przedmiotowym postępowaniu. Wnioskodawczyni wraz z mężem są zdolni do czynienia oszczędności w kwocie 1 000,00 złotych. Nie korzystają z pomocy finansowej lub rzeczowej. Nie mają zdolności kredytowej. Syn wnioskodawczyni ma wadę wzroku, w związku z czym wymaga częstej zmiany okularów korekcyjnych, których jednorazowy koszt wynosi około 600 złotych.

(zeznania wnioskodawczyni k. 270-271 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k.85-86)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie powołanych wyżej dowodów, wśród nich dokumentów i ich kserokopii, opinii biegłych z zakresu wyceny nieruchomości i ds. czynszu, a także zeznań świadków

i zainteresowanych w sprawie. Stan faktyczny na podstawie kserokopii dokumentów ustalono na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

Sąd uznał za przydatne opinie powołanych w sprawie biegłych oceniając je jako rzetelne, pełne i szczegółowe. Opinie zostały sporządzone zgodnie z tezami dowodowymi, a ich treści odpowiadały na pytania Sądu. Należy podkreślić, że opinie te nie były kwestionowane przez żadną ze stron, jak również nie wnoszono o ich uzupełnienie.

Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy tytułu VIII księgi czwartej k.c. (art. 1035 i nast. k.c.). Natomiast w zakresie prawa procesowego stosuje się przepisy art. 680 – 689 k.p.c., w myśl których skład i wartość spadku ustala sąd, rozstrzygając także o istnieniu zapisów, których przedmiotem są rzeczy i prawa należące do spadku, jak również o wzajemnych rozliczeniach pomiędzy współspadkobiercami z tytułu posiadania poszczególnych przedmiotów spadkowych, pobranych pożytków i innych przychodów, poczynionych na spadek nakładów i spłaconych długów spadkowych. Odpowiednio stosuje się przepisy dotyczące współwłasności w częściach ułamkowych (czyli art. 617 i następne k.p.c. oraz art. 211 i następne k.c.).

W przedmiotowej sprawie bezspornym było, że jedynym składnikiem spadku po N. J. jest prawo własności nieruchomości lokalowej nr 25, położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 40,12 m², wraz z udziałem wynoszącym (...) części w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz część budynku i innych urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Jako że wartość nieruchomości pomiędzy wnioskodawczynią B. C. i uczestniczką postępowania K. W. (1) a uczestniczkami postępowania M. G. (1) i A. O. była sporna, Sąd ustalił ją w oparciu o opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na kwotę 117 720,00 zł. W ocenie Sądu sporządzony przez biegłą sądową operat szacunkowy dotyczący nieruchomości był rzetelny, wiarygodny i odzwierciedlający aktualną wartość nieruchomości, a przy tym uwzględniający jej stan na dzień otwarcia spadku. W szczególności biegła wzięła pod uwagę dokonane przez wnioskodawczynię zmiany w stanie lokalu po otwarciu spadku, czyli wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, części podłóg oraz remont kuchni, łazienki. Ogólny stan techniczno-użytkowy lokalu biegła uznała za gorszy od zastanego w dacie oględzin. Ponadto podkreślić należy, że mimo wyznaczenia terminu do zgłoszenia ewentualnych zastrzeżeń wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania nie zgłaszały żadnych zarzutów co do prawidłowości sporządzenia operatu i zaakceptowały wartości wyliczone przez biegłą.

Sąd przyjął wartość lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), w którym udziały stanowią jedyny składnik masy spadkowej, na kwotę 117 720,00 zł.

Wobec ustalenia składu i wartości majątku spadkowego Sąd musiał zdecydować o sposobie jego podziału. Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę – co oznacza, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2001 r., IV CKN 251/00, LEX nr 52532). Również przepisy proceduralne wskazują na pierwszeństwo tego sposobu wyjścia ze współwłasności (art. 623 k.p.c.), z tym zastrzeżeniem, że jeśli możliwe jest dokonanie zniesienia współwłasności w sposób wynikający ze zgodnych wniosków stron, Sąd winien orzec zgodnie z tymi wnioskami (art. 622 § 2 k.p.c.). Jeśli brak jest zgody stron, a podział fizyczny nie jest możliwy, rzecz może być przyznana jednemu z współwłaścicieli za spłatą na rzecz pozostałych, albo też sąd zarządza sprzedaż rzeczy i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży między współwłaścicieli. W niniejszej sprawie z uwagi na właściwość składnika majątkowego podlegającego podziałowi tj. fakt, że stanowił on samodzielny lokal mieszkalny, podstawowy sposób zniesienia współwłasności, jakim jest podział fizyczny (art. 211 k.c.), nie wchodził w niniejszej sprawie w grę.

Zgodnie z treścią art. 212 § 2 k.c. rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Przepis ten znajduje odpowiednie zastosowanie również i w niniejszym postępowaniu. Do ustalenia pozostawał zatem sposób podziału. W toku postępowania

zainteresowane zgodnie zgłosiły propozycję podziału, którą w ocenie Sądu uznać należało za racjonalną propozycję tj. przyznanie nieruchomości wnioskodawczyni z obowiązkiem spłat na rzecz uczestniczek. Sąd nie rozważał przy tym możliwości podziału spadku poprzez sprzedaż nieruchomości w trybie licytacyjnym, uznając iż z pewnością prowadziłaby do naruszenia interesów wszystkich stron albowiem wiązałby się to z koniecznością ponoszenia dodatkowych kosztów działania komornika i wyceny nieruchomości, ponadto daje minimalne możliwości osiągnięcia ceny porównywalnej z ceną do otrzymania na wolnym rynku. Z tego względu Sąd wykluczył sprzedaż w trybie licytacji, jako sposób podziału i przychylił się do wniosku i stanowisk zainteresowanych.

Za przyznaniem nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni przemawiał fakt, że jako jedyna wyraziła ona wolę przejęcia nieruchomości. Woli takiej nie wyrażały uczestniczki postępowania A. O. i M. G. (2), argumentując iż ich potrzeby mieszkaniowe są zaspokojone, dlatego też preferują podział poprzez przyznanie nieruchomości wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty ich udziałów. Uczestniczka K. W. (1) zrzekła się przypadającej na jej rzecz spłaty i przychyliła się do sposobu podziału wskazanego we wniosku. Decydując o przyznaniu przedmiotowego lokalu mieszkalnego wnioskodawczyni Sąd miał na względzie, iż wyraziła ona chęć przejęcia nieruchomości z uwagi na fakt, że czuje się związana emocjonalnie z lokalem mieszkalnym. Wnioskodawczyni mieszkała w tym lokalu ze spadkodawczynią, w późniejszym okresie także z mężem i dwójką małoletnich dzieci. Wnioskodawczyni włożyła w ten lokal dużo pracy i środków finansowych remontując ten lokal i podwyższając jego standard. Ponadto wnioskodawczyni jest osobą młodą, która pracuje zawodowo. Pomimo, iż wraz z mężem we wspólnie prowadzonym gospodarstwie domowym nie osiągają wysokich dochodów, to zadeklarowała ona możliwości zgromadzenia środków finansowych na spłatę udziałów pozostałych uczestniczek. W tych okolicznościach Sąd uznał, że pomimo, iż uczestniczka postępowania A. O. posiada największy udział w przedmiotowej nieruchomości (1/2), to nie sprzeciwiało się to przyznaniu lokalu na wyłączną rzecz innego uczestnika postępowania.

Z tego względu, na zgodny wniosek współwłaścicieli, Sąd uznał, że prawo samodzielного lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) wraz z udziałem (...) części w nieruchomości wspólnej, powinno przypaść na rzecz wnioskodawczyni. Równocześnie mając na uwadze, że uczestniczki M. G. (1) i A. O. zażądały spłaty wartości swoich udziałów w spadku należało określić wysokość spłat i ich termin. Ponieważ udział w prawie własności tego lokalu przysługujący M. G. (1) wynosi 1/6, zaś A. O. 1/2, Sąd przyznając prawo własności lokalu na wyłączną własność wnioskodawczyni zasądził na rzecz tych uczestniczek postępowania równowartość ich udziałów w kwocie 19 620,00 zł dla M. G. (1) (1/6 z 117 720,00 zł) oraz w kwocie 58 820,00 złotych dla A. O. (1/2 z 117 720,00 zł). Uczestniczka K. W. (2) oświadczyła, iż nie żąda zasądzenia od wnioskodawczyni na jej rzecz spłaty z tytułu przypadającego jej udziału w majątku spadkowym.

Uczestniczki postępowania A. O. i M. G. (2) zgłosiły do rozliczenia roszczenia z tytułu posiadania przez wnioskodawczynię nieruchomości lokalowej w okresie od 17 grudnia 2007 roku do 27 kwietnia 2016 roku, ponad przysługujący jej udział i z wyłączeniem uczestniczek. Wniosły więc o zasądzenie na ich rzecz z tego tytułu odpowiednio kwot 30 000,00 złotych oraz 10 000,00 złotych.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 19.03.2013 r. w sprawie III CZP 88/2012 OSNC 2013/9/103) współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c.

Uczestniczki A. O. i M. G. (2) od chwili otwarcia spadku nie sprzeciwiały się korzystaniu przez wnioskodawczynię i jej rodzinę z przedmiotowego lokalu. Dopiero w piśmie złożonym w toku niniejszego postępowania, doręczonym wnioskodawczyni w dniu 04 czerwca 2014 roku, skierowały do wnioskodawczyni roszczenie z tytułu korzystania przez nią z lokalu ponad przysługujący jej udział. Uznać zatem należy, iż do dnia poprzedzającego doręczenie przedmiotowego pisma tj. 03 czerwca 2014 roku, wnioskodawczyni korzystała z lokalu zgodnie z dorozumianym podziałem do użytkowania. Dlatego też roszczenie uczestniczek jest należne dopiero od dnia 04 czerwca 2014 roku do dnia 27 kwietnia 2016 roku tj. za okres 22 miesięcy oraz 24 dni.

Żądanie zapłaty kwot 30 000,00 złotych oraz 10 000,00 złotych obejmowało okres od dnia 17 grudnia 2007 roku do 27 kwietnia 2016 roku, a więc jednostkowo uczestniczki za każdy miesiąc korzystania przez wnioskodawczynię z lokalu ponad przypadający jej udział żądały zapłaty kwoty 299,10 złotych za miesiąc na rzecz A. O. oraz kwoty 99,70 złotych na rzecz M. G. (2).

Biegły do spraw wyceny czynszów w pisemnej opinii ustalił, iż od 1 stycznia 2014 roku do czerwca 2015 roku możliwa do uzyskania stawka czynszu i czynszu rynkowego za lokal numer (...) położony w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 40,12 m² wynosi 19,85 złotych/m²/miesiąc. Miesięczny możliwy do uzyskania czynsz wynosił w tym okresie według biegłego kwotę 796 złotych. Zatem żądana przez uczestniczki miesięczna kwota czynszu (598,20 złotych) mieści się w kwocie ustalonej przez biegłego (796,00 złotych).

Wprawdzie opinia biegłego obejmowała okres do czerwca 2015 roku, jednakże wnioskodawczyni po rozszerzeniu przez pełnomocnika uczestniczek ram czasowych roszczenia, nie oponowała tej zmianie żądania. Ponadto żadna z zainteresowanych nie zgłaszała, iż po tym okresie stawka potencjalnego czynszu uległa zmianie. Biorąc to pod uwagę Sąd do wyliczenia należnej uczestniczkom kwoty, za okres od 04 czerwca 2014 roku do dnia 27 kwietnia 2016 roku zastosował stawkę czynszu oznaczoną przez uczestniczki tj. 598,20 złotych (nieprzekraczającej stawki ustalonej przez biegłego). I tak, na rzecz uczestniczki A. O., której udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynosi 1/2 należało zasądzić kwotę 6 819,78 złotych (598,20 złotych x 1/2 x 22 i 24/30 miesiąca), zaś na rzecz uczestniczki M. G. (1) posiadającej udział 1/6 w prawie własności tej nieruchomości kwotę 2 273,16 złotych (598,20 złotych x 1/6 x 22 i 24/30 miesiąca).

Dalej idące żądanie z tego tytułu nie podlegało uwzględnieniu.

Wnioskodawczyni zgłosiła do rozliczenia nakłady poczynione przez nią na przedmiotową nieruchomość w postaci podatku od nieruchomości za lata 2008-2014, opłat czynszowych za lokal za lata 2008-2014, remontu lokalu, kosztów związanych z „wykupem” mieszkania.

W pierwszej kolejności odnosząc się do żądania wnioskodawczyni rozliczenia nakładów na nieruchomość lokalową w postaci podatku od nieruchomości za lata 2008-2014 oraz opłat czynszowych za lata 2008-2014, wskazać należy, iż zgodnie z poczynionymi w toku postępowania ustaleniami wnioskodawczyni korzystała z lokalu z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, zgodnie z dorozumianym podziałem do użytkowania. A. O. i M. G. (2) zgłosiły swój sprzeciw wobec wyłącznego korzystania przez wnioskodawczynię z nieruchomości dopiero pismem z dnia 04 czerwca 2014 roku.

Uczestniczki nie zakwestionowały wysokości wpłat dokonywanych przez wnioskodawczynię (tj. czynszu do spółdzielni mieszkaniowej oraz podatku od nieruchomości). Czynność polegająca na opłacaniu czynszu za lokal mieszkalny ma charakter czynności zmierzającej do zachowania prawa, a zatem, jeśli nawet uczestniczki nie były w posiadaniu przedmiotowego lokalu, winny one partycypować w kosztach przez tę czynność wygenerowanych, od dnia w którym sprzeciwiły się korzystaniu przez wnioskodawczynię z lokalu ponad przysługujący jej udział. Za okres wcześniejszy (od 2008 roku do 03.06.2014 r.) jako, że wnioskodawczyni wyłącznie korzystała z lokalu, za dorozumianą zgodą współwłaścicielek, sama powinna ponosić koszty związane z normalnym użytkowaniem lokalu.

Zasadność roszczenia wnioskodawczyni aktualizuje się dopiero za okres od 04 czerwca 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku. Podatek od nieruchomości za 2014 rok wyniósł 55 zł, zatem rozliczeniu podlega kwota 32,06 zł jako proporcjonalna należność za drugie półrocze 2014 roku (7/12 z 55 zł). Czynsz do spółdzielni mieszkaniowej za przedmiotowy lokal w 2014 roku wynosił 397,24 zł miesięcznie. Łączna kwota czynszu za okres czerwiec-grudzień 2014 roku wyniosła 2 740,96 złotych (397,24 zł x 6 i 27/30 miesiąca).

Rozstrzygając żądanie wnioskodawczyni rozliczenia nakładów na majątek spadkowy w postaci przeprowadzonych remontów i poniesionych kosztów „wykupu”, należy powołać przepis art. 410 § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem

osoby, której świadczył, albo, jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo, jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

W sprawie niniejszej nie budzi wątpliwości, że wnioskodawczyni dobrowolnie, nie będąc do tego zobowiązaną, dokonywała nakładów finansowych na lokal mieszkalny i przeznaczała na ten cel własne środki pieniężne.

Przekazanie tych środków nastąpiło bez jakichkolwiek zastrzeżeń oraz bez działania pod wpływem przymusu. Wnioskodawczyni pozostawała w przekonaniu, iż po śmierci babci N. J. przedmiotowy lokal stanie się jej wyłączną własnością. Takie były bowiem ustalenia rodzinne, których nie kwestionowały uczestniczki postępowania. Okoliczność ta została potwierdzona także przez powołanych w sprawie świadków. W niniejszej sprawie można zatem twierdzić, iż cel (motyw) przyświecający wnioskodawczyni w trakcie czynienia nakładów majątkowych na przedmiotowy lokal nie został osiągnięty.

Z całą pewnością „świadczenie” wnioskodawczyni, którego zwrotu i rozliczenia aktualnie żąda od uczestniczek było świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. Świadczenie jest nienależne wtedy, gdy ten, kto je spełnił, liczył na osiągnięcie określonego celu, jednakże ten zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty. Przesłanka "nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia" jest spełniona wtedy, gdy jego celem było otrzymanie świadczenia ekwiwalentnego, do spełnienia którego odbiorca nie był zobowiązany (wyr. SN z 17.1.2002 r., III CKN 1500/00, OSN 2002, Nr 11, poz. 140).

Mając na uwadze, iż wnioskodawczyni poczyniła na przedmiotowy lokal nakłady, które wobec nieosiągnięcia przez wnioskodawczynię celu świadczenia uznać należy za świadczenie nienależne na majątek spadkowy i powinny obciążać spadkobierców stosownie do ich udziałów.

Gdyby nawet przyjąć, iż wnioskodawczyni nie pozostawała w przekonaniu, iż przedmiotowy lokal stanie się jej wyłączną własnością po śmierci spadkodawczyni, to uznać należy iż przeprowadzone przez nią prace remontowe w tym mieszkaniu miały na celu polepszenia aktualnego standardu zamieszkania. Rozstrzygając zatem podstawę rozliczenia poczynionych nakładów rozważania w tym zakresie rozpocząć należy od określenia stosunku prawnego będącego podstawą zamieszkiwania wnioskodawczyni w tym lokalu za życia spadkodawczyni. Stosunkiem tym była umowa użyczenia zawarta w sposób dorozumiany pomiędzy wnioskodawczynią a spadkodawczynią. Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Zgodnie z art. 713 k.c. biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej, jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Jak trafnie wskazał w wyroku z dnia 6 maja 2010 roku, sygn. akt I ACa 276/10 Sąd Apelacyjny w Poznaniu umowa użyczenia to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z cudzej rzeczy w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 w zw. z art. 713 czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów, jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia. Jednakże na aprobatę zasługuje również pogląd Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 20 stycznia 2010 roku, sygn. akt II CZP 125/09 wskazał, iż art. 753 § 2 kc w zw. z art. 713 kc nie ma zastosowania do rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, poczynionych przez biorącego do używania za zgodą użyczającego. Na gruncie niniejszej sprawy ustalono, iż spadkodawczyni wyraziła zgodę na dokonywanie przez wnioskodawczynię wszelkich nakładów – z zeznań zainteresowanych, jak i powołanych świadków. W tej sytuacji, jak trafnie w uzasadnieniu powołanej wyżej uchwały wskazał Sąd Najwyższy niecelowe jest rozważanie ograniczeń odnoszących się do zwrotu nakładów wynikających z ich charakteru, a zatem zwrot nakładów wnioskodawczyni w pełnym wymiarze. Zatem rozpatrując roszczenie wnioskodawczyni rozliczenia nakładów na przedmiotową nieruchomość w kategorii roszczenia przysługującego wobec użyczającego – spadkodawczyni, jako dług spadkowy obciąża spadkobierców proporcjonalnie do wielkości ich udziałów. Rozliczeniu podlega wartość nakładów poczyniona na lokal przed śmiercią spadkodawczyni. Wartość spadku ustalana jest bowiem na chwilę otwarcia spadku, zatem przy określeniu wartości nieruchomości lokalowej nie uwzględniono prac remontowych przez wnioskodawczynię wykonanych po 17 grudnia 2007 roku.

Wnioskodawczyni wskazała, iż przed śmiercią spadkodawczyni przeprowadziła remont mieszkania, którego koszt wyniósł 3 000 złotych. Wnioskodawczyni poza dowodem zakupu materiałów budowlanych na łączną kwotę 604,24 złotych nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność wysokości poniesionych przez nią z tego nakładów na nieruchomość ponad wskazaną kwotę. Dlatego jej żądanie rozliczenia nakładów z tego tytułu ponad kwotę 604,24 złotych nie mogło zostać uwzględnione.

W zakresie żądania rozliczenia kosztu „wykupu” tego lokalu, wnioskodawczyni nie sprecyzowała co obejmowała zgłoszona przez nią kwota 1 000 złotych. Z przedłożonej przez wnioskodawczyni umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu zawartej w formie aktu notarialnego, wynika iż koszty sporządzenia tego aktu oraz opłat sądowych związanych z dokonaniem wpisu do księgi wieczystej, wyniosły łącznie 858 złotych. Wprawdzie stroną przedmiotowej umowy była spadkodawczyni, jednakże w świetle zebranego materiału, w tym zeznań świadków, przyjęto iż faktycznie środki na ten cel pochodziły od wnioskodawczyni. Analogicznie jak w przypadku remontów w pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż wydatek ten był poczyniony w związku z przeświadczeniem wnioskodawczyni o tym, że w przyszłości lokal będzie stanowić jej własność. Jest to zatem świadczenie nienależne na majątek spadkodawczyni. Nawet gdyby przyjąć, iż wnioskodawczyni nie znajdowała się w takowym przeświadczeniu to w takiej sytuacji wydatek ten należałoby potraktować jako pożyczkę udzieloną spadkodawczyni, stanowiącą po jej śmierci dług spadkowy i obciążająca spadkobierców w stosunku do wielkości ich udziałów. Trudno bowiem przyjąć ażeby wnioskodawczyni dokonała darowizny tej kwoty na rzecz spadkodawczyni (a nie pożyczki) w sytuacji gdyby wiedziała ona, że w przyszłości mieszkanie nie będzie stanowić jej wyłącznej własności, a co najwyżej przysługiwać będzie jej stosunkowo niewielki udział. Okoliczność ta jest tym bardziej wątpliwa jeśli weźmie się pod uwagę nie najlepszą sytuację majątkową wnioskodawczyni.

Poniesione przez wnioskodawczynię po śmierci spadkodawczyni nakłady na remont lokalu mieszkalnego zwiększyły aktualną wartość nieruchomości, która przypadła na wyłączną własność wnioskodawczyni, a zatem brak było podstaw do rozliczenia tych nakładów, bowiem wartość nieruchomości będącej przedmiotem działu spadku stanowiącą podstawę wyliczenia wartości udziałów spadkobierców N. J. i należnych im spłat Sąd ustalił wg stanu tej nieruchomości z dnia otwarcia spadku czyli sprzed daty poczynienia tych nakładów.

Biorąc powyższe pod uwagę ustalono, iż nakład poczyniony przez wnioskodawczynię na majątek spadkowy wyniósł łącznie 4 235,26 złotych, w tym: podatek od nieruchomości 32,06 zł, czynsz – 2 740,96 zł, „wykup” mieszkania – 858 zł, remont – 604,24 zł. Zatem uczestniczka A. O. winna z tego tytułu zwrócić wnioskodawczyni kwotę 2 117,63 zł (1/2 z 4 235,26 zł), zaś uczestniczka M. G. (2) 705,88 zł (1/6 z 4 235,26 zł).

Ostatecznie uwzględniając zgłoszone przez spadkobierczynię wzajemne rozliczenia, Sąd ustalił, iż wysokość spłaty na rzecz uczestniczki A. O. wynosi 63 561,85 złotych, zaś M. G. (2) wynosi 21 187,28 złotych.

Stosownie do art. 212 § 3 k.c. i art.688 k.p.c., jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, Sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia.

Przepis ten, który z mocy art. 1035 k.c. ma zastosowanie również do działu spadku wkłada na Sąd obowiązek dokonania z urzędu oznaczenia w postępowaniu o dział spadku terminu i sposobu uiszczenia dopłat lub spłat, przy czym przepis ten wiąże początkowy termin, od którego przysługują uprawnionemu spadkobiercy odsetki, z terminem uiszczenia dopłaty lub spłaty. Z przepisów art. 618 oraz art. 684, 685 i 688 k.p.c. wynika, że tak w postępowaniu o zniesienie współwłasności jak i w postępowaniu o dział spadku chodzi o załatwienie całokształtu stosunków, jakie powstały między współwłaścicielami lub spadkobiercami. W zakresie uregulowania tych stosunków jednym z podstawowych elementów jest oznaczenie wysokości spłaty lub dopłaty, terminu i sposobu ich uiszczenia oraz oznaczenie wysokości odsetek. Rozstrzygnięcie w tym zakresie należy do integralnych składników każdego postanowienia o zniesieniu współwłasności lub o dział spadku. Określając zatem sposób i termin płatności spłaty na rzecz uczestniczek postępowania, Sąd stosownie do cytowanych przepisów określił także obowiązek płatności odsetek ustawowych za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek raty. Jeżeli dopłaty i spłaty zostały rozłożone na raty, terminy ich zapłaty nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach szczególnie

uzasadnionych Sąd na wniosek dłużnika może odroczyć obowiązek zapłaty rat już wymagalnych (art. 212 § 3 kc.). Sama istota spłaty wskazuje na to, że termin i sposób rozłożenia na raty zależy od sytuacji materialnej zarówno uczestnika obciążonego spłatami, jak i uczestników uprawnionych do spłat.

W sprawie wartość całych należnych spłat stanowi kwotę 84 749,13 zł.

Wnioskodawczyni wносиła o rozłożenie zasądzonych na rzecz uczestniczek tytułem spłaty kwot na półroczne raty w łącznej kwocie po 5000 złotych. Pełnomocnik uczestniczek wniósł o rozłożenie płatności maksymalnie na okres 2 lat.

Przy deklarowanej przez wnioskodawczynię możliwości dokonywania spłat należało rozłożyć spłaty na 20 rat, ostatnia płatna w terminie 10 lat od uprawomocnienia się postanowienia. Sąd miał na uwadze, iż rozłożenie spłaty na raty płatne w tak długim okresie może być stosowane jedynie zupełnie wyjątkowo, a to z uwagi na okoliczność, iż jest to rozwiązanie niekorzystne dla wierzycieli (uprawnionych do spłaty). Jednakże w niniejszej sprawie z takim wyjątkowym wypadkiem mamy do czynienia. Należy zauważyć, iż sytuacja majątkowa i rodzinna wnioskodawczyni (zobowiązanej do spłat) nie pozwala na rozłożenie tych spłat na mniejszą ilość rat (płatnych na przestrzeni krótszego okresu). Nawet przy orzeczonym rozłożeniu spłat na 20 równych rat płatnych co pół roku każda – będzie stanowić to istotne obciążenie budżetu wnioskodawczyni. Należy mieć również na uwadze, iż zastosowanie działu spadku poprzez zarządzenie sprzedaży majątku spadkowego w drodze licytacji publicznej byłoby niecelowe z uwagi na to, iż lokal ten (majątek spadkowy) jest konieczny do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wnioskodawczyni i jej rodziny (w tym małoletnich dzieci), a przypadająca na wnioskodawczynię kwota uzyskana z licytacji z pewnością byłaby dalece niewystarczająca dla zaspokojenia tychże potrzeb mieszkaniowych. Jednakże rozłożenie należnych spłat na raty płatne na przestrzeni znacznie krótszego okresu mogłoby cel w postaci zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wnioskodawczyni całkowicie zniweczyć. Należy bowiem zauważyć, iż taki sposób rozłożenia spłat na raty znacznie przekraczałby możliwości finansowe wnioskodawczyni. Mając ponadto na uwadze brak innego (poza przyznawanym lokalem) wartościowego majątku wnioskodawczyni, mogłoby w konsekwencji dojść do egzekucji z tejże nieruchomości lokalowej celem przymusowego wyegzekwowania spłat. Co więcej, wskazać należy, iż taki przebieg wydarzeń mógłby być jeszcze mniej korzystny dla wnioskodawczyni aniżeli zarządzenie sprzedaży lokalu w drodze licytacji publicznej. Należy bowiem zauważyć, iż wysokość spłat została ustalona w oparciu o realną wartość rynkową nieruchomości lokalowej, tymczasem kwota uzyskana w drodze egzekucji z nieruchomości może stanowić jedynie 2/3 tejże wartości (art. 983 k.p.c.) W związku z tym, po podziale sumy uzyskanej z egzekucji kwota pozostała dla wnioskodawczyni byłaby w takiej sytuacji mniejsza aniżeli po egzekucji przeprowadzonej w celu zniesienia współwłasności (działu spadku). Na zakończenie tej części rozważań wskazać należy, iż Sąd uznał za zasadne rozłożenie spłaty na 20 półrocznych rat, a nie na większą ilość miesięcznych rat. Zastosowany sposób rozłożenia na raty pozwala bowiem wnioskodawczyni w bardziej elastyczny sposób gromadzenia środków finansowych na poszczególne raty spłat, uwzględnia w pewnym stopniu konieczność poniesienia przez wnioskodawczynię w niektórych miesiącach ponadprzeciętnych, często niespodziewanych wydatków.

Przechodząc do rozważenia interesów uczestniczek postępowania uprawnionych do otrzymania spłat wskazać należy na następujące kwestie. Uczestniczka M. G. (1) wnioskowała za przyznaniem lokalu na wyłączną własność wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty, wskazała ponadto, iż posiada własne mieszkanie. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż kwota uzyskana ze spłat nie jest dla niej konieczna jako „partycypacja” np. w kosztach wynajęcia lokalu na wolnym rynku. Tym samym uzyskiwane spłaty stanowią dla niej swego rodzaju dodatkowe źródło dochodu, które nie muszą być przeznaczane na zaspokojenie najbardziej podstawowych i koniecznych potrzeb (w tym potrzeb mieszkaniowych), lecz na zaspokojenie innego rodzaju potrzeb własnych i rodziny. W związku z powyższym rozłożenie spłaty na wieloletnie raty nie stanowi aż tak dużego uszczerbku dla M. G. (1). W szczególności należy stwierdzić, iż uszczerbek poniesiony przez wnioskodawczynię w przypadku rozłożenia spłaty na przestrzeni krótszego okresu byłby niewspółmiernie większy aniżeli uszczerbek uczestniczki M. G. (1) w związku z rozłożeniem przysługującej jej spłaty na wieloletnie raty. Ponadto należy wskazać, iż niewielka wysokość poszczególnych rat przysługujących M. G. (1) wynika również z tego, iż przysługuje jej stosunkowo niewielki udział w spadku – 1/6.

Mając natomiast na uwadze interesy uczestniczki A. O. to wskazać należy w pierwszej kolejności, że wniosowała ona za przyznaniem lokalu na rzecz wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty, pomimo że sama nie posiada własnego mieszkania. Należy w związku z tym rozważyć w jakim stopniu otrzymywana spłata winna zaspokajać potrzeby mieszkaniowe uczestniczki A. O.. Mając na uwadze wartość majątku spadkowego – 117 720 zł oraz wielkość przysługującego jej udziału w spadku – 1/2 stwierdzić należy, iż otrzymana spłata ma na celu jedynie partycypowanie w kosztach zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych, a nie całościowe pokrywanie tych kosztów. Przyjmując bowiem teoretycznie, iż otrzymałaby ona całą spłatę w formie jednorazowej zapłaty to uzyskana kwota – tj. 58 860 zł (63 561, 85 zł po uwzględnieniu wzajemnych roszczeń między współspadkobiercami) z pewnością nie pozwalałaby na zakup mieszkania choćby o zupełnie przeciętnej wielkości i standardzie. Rozważając natomiast rozłożenie spłaty na przestrzeni krótszego okresu – np. na przestrzeni 2, a nie 10 lat – to stwierdzić należy, iż wprawdzie w okresie tych 2 lat uzyskiwane spłaty pozwalałyby na całkowite pokrywanie kosztów zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych (raty kredytu, czynsz najmu na wolnym rynku itp.), jednakże po okresie tych 2 lat nie uzyskiwałaby ona żadnego wsparcia finansowego w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych z tytułu dziedziczenia po N. J..

Mając natomiast na uwadze, iż takie rozwiązanie byłoby bardzo niekorzystne dla wnioskodawczyni (co zostało już wyżej wskazane) stwierdzić należy, iż po rozważeniu interesów zarówno uczestniczki A. O. jak i wnioskodawczyni zasadne jest rozłożenie spłaty na przestrzeni 10 lat. W wyniku takiego rozłożenia spłaty na raty uczestniczka A. O. otrzymywać będzie co pół roku kwotę 3 178 zł, kwota ta wprawdzie nie będzie w pełni pokrywać kosztów zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych A. O., jednakże będzie w znaczącym stopniu partycypować w tych kosztach. Jak natomiast zostało to już wskazane, w niniejszej sprawie spłata otrzymywana przez uczestniczkę A. O. ma na celu nie tyle pokrycie w całości kosztów zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych, co właśnie partycypowanie w tychże kosztach. Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności stwierdzić należy, iż rozłożenie spłat na 20 równych rat, płatnych co pół roku każda, jest w niniejszej sprawie w pełni usprawiedliwione. Podstawę prawną rozłożenia na raty w części nie dotyczącej spłat stanowi art. 320 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zastrzeżenie odsetek ustawowych za opóźnienie w razie uchybienia terminom płatności poszczególnych rat z jednej strony powinno stanowić czynnik mobilizujący wnioskodawczynię do dokonywania terminowych płatności, a z drugiej strony stanowi zabezpieczenie interesów uczestniczek postępowania uprawnionych do otrzymania spłat na wypadek opóźnienia w płatności poszczególnych rat.

Zasady zwrotu kosztów w postępowaniu nieprocesowym reguluje art. 520 k.p.c., zgodnie z którym zasadą jest, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (§ 1). Jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (§ 2). Jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie (§ 3). Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010r., III CZ 46/10 „w sprawach tzw. działowych nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie.” Tym samym uznać należało, że strony w równym stopniu zainteresowane były rozstrzygnięciem niniejszej sprawy. Do rozliczenia pozostały zaś nieuiszczone koszty sądowe związane z brakującymi zaliczkami na poczet wynagrodzenia biegłych. Koszty te zostały rozliczone stosownie do udziałów stron w majątku wspólnym, po uwzględnieniu dotychczasowych wpłat poczynionych przez strony.

W związku ze zgłoszonym przez uczestniczki A. O. i M. G. (2) roszczenia odszkodowawczego za bezumowne korzystanie przez wnioskodawczynię z nieruchomości, na ich wniosek został dopuszczony dowód z opinii biegłego do spraw czynszów, którego wynagrodzenie wyniosło 2 014,56 złotych. Sąd uznał, iż koszty wynagrodzenia biegłego z uwagi na charakter zgłoszonego roszczenia winny zostać stosunkowo rozdzielone między zainteresowane, odpowiednio do stopnia ich zainteresowania i ostatecznego wyniku rozstrzygnięcia, przez analogiczne zastosowanie

art. 100 k.p.c. Biorąc pod uwagę, iż żądanie uczestniczek ostało się w 23 %, uznać należało iż w takim procencie wygrały w tej kwestii, dlatego też w części w jakiej przegrały tj. 77 % powinny ponieść koszty opinii biegłego. Uczestniczka A. O. była zainteresowana w wydaniu tej opinii w części $\frac{3}{4}$ (75% z 2 014,56 zł = 1 510,92zł), zaś uczestniczka M. G. (2) w $\frac{1}{4}$ (25% z 2 014,56 zł = 503,64 zł). Z tych względów Sąd obciążył uczestniczkę postępowania A. O. kwotą 563,41 złotych rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi, uwzględniając uprzednio wpłaconą przez nią zaliczkę na biegłego w kwocie 600 zł (wg wyliczenia 1 510,92 zł x 77% - 600 zł). Uczestniczka M. G. (2) w tym zakresie była zwolniona od kosztów sądowych, dlatego Sąd nie obciążył jej kosztami w kwocie 387,80 zł. Wnioskodawczyni wygrała w 77%, więc co do zasady winna ponieść koszty opinii biegłego 23 % tj. 463,35 zł.

W toku postępowania, wobec spornej między uczestniczkami wartości majątku spadkowego został dopuszczony dowód z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości. Wynagrodzenie biegłego wyniosło kwotę 1 126,77 zł. Uwzględniając stopień zainteresowania uczestniczki A. O. i kwotę uiszczoną przez nią zaliczki w kwocie 400 zł, Sąd obciążył ją kwotą 163,39 zł (wg wyliczenia 1126,77 zł x $\frac{1}{2}$ - 400zł), uczestniczkę M. G. (2) i wnioskodawczynię kwotami po 187,80 złotych (wg wyliczenia 1126,77 zł x $\frac{1}{6}$).

Z tych względów Sąd nakazał ściągnięcie od uczestniczki postępowania A. O. kwoty 726,80 zł, zaś od M. G. (2) kwoty 187,80 zł z roszczeń zasądzonych w niniejszej sprawie na ich rzecz od wnioskodawczyni tytułem spłat udziału w majątku spadkowym.

Sąd postanowił nie obciążać tymi kosztami sądowymi uczestniczki K. W. (1), biorąc pod uwagę iż swym zachowaniem nie przyczyniła się ona do zwiększenia kosztów sądowych oraz niezmiennie w toku postępowania stała na stanowisku, iż zrzeka się spłaty od wnioskodawczyni na swoją rzecz, zatem nie była ona zainteresowana żadnym aspektem, który miał zostać rozstrzygnięty w oparciu o opinie biegłych. Odstąpiono również od obciążania kosztami sądowymi wnioskodawczyni biorąc pod uwagę jej sytuację finansową, a także wynikający z zapadłego orzeczenia obowiązek spłaty na rzecz uczestniczek.

W zakresie opłaty od wniosku uiszczonej w pełnej wysokości przy wniosku przez wnioskodawczynię, biorąc pod uwagę stopień zainteresowania rozstrzygnięciem każdej z uczestniczek postępowania, Sąd postanowił zasądzić na rzecz wnioskodawczyni od uczestniczki A. O. kwotę 250 złotych ($\frac{1}{2}$ z 500 zł), zaś od uczestniczki M. G. (1) kwotę 83 zł ($\frac{1}{6}$ z 500 zł).