

Sygn. akt I Ns 6/16

POSTANOWIENIE

Dnia 26 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Targu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Przemysław Mościcki

Protokolant: st. prot. sąd. H. K.

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2017 r. w Nowym Targu

na rozprawie

sprawy z wniosku M. N. (1)

przy uczestnictwie M. N. (2), L. B. (1)

o podział majątku dorobkowego po E. N. i zniesienie współwłasności

postanawia

I. ustalić, że przedmiotem podziału majątku dorobkowego po E. N. i M. N. (1) oraz zniesienia współwłasności są:

- 1) nieruchomość objęta księgą wieczystą (...), położona w N., składająca się z działek ewid. nr (...) i (...) o łącznej pow. 0,0169 ha o wartości 17.925 zł;
- 2) nieruchomość objęta księgą wieczystą (...), położona w N., składająca się z zabudowanej działki ewid. nr (...) o pow. 0,0340 ha o wartości 488.650 zł;
- 3) samochód osobowy marki S. (...), nr rej. (...), nr VIN (...) o wartości 22.500 zł;

II. dokonać podziału majątku dorobkowego oraz zniesienia współwłasności w ten sposób, że:

- 1) nieruchomość objętą księgą wieczystą (...) pozostawić we współwłasności w 1/2 części M. N. (2) oraz przyznać udział 1/2 części na rzecz M. N. (1);
- 2) nieruchomość objętą księgą wieczystą (...) przyznać na własność M. N. (1);
- 3) samochód opisany w pkt I ppkt 3) przyznać na własność L. B. (1);

III. tytułem dopłaty zasądzić od M. N. (1) na rzecz L. B. (1) kwotę 237.556,25 zł (dwieście trzydzieści siedem tysięcy pięćset pięćdziesiąt sześć złotych 25/100);

IV. nakazać ściągnąć od L. B. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nowym Targu kwotę 1.613,13 zł (jeden tysiąc sześćset trzynaście złotych 13/100) tytułem wydatków;

V. koszty postępowania pomiędzy stronami znieść.

Sygn. akt I Ns 6/16

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 26 września 2017 roku

Wnioskodawczyni M. N. (1) w sprawie przy udziale M. N. (2), B. N., P. N. i L. B. (1) wniosła o podział majątku po E. N. i zniesienie współwłasności poprzez ustalenie, że przedmiotem działu są: udział w 1/2 części zabudowanej działce ewid. Nr (...) o powierzchni 0,0340 ha położonej w N., objętej księgą wieczystą nr (...), udział w 1/4 części w niezabudowanej działce ewid. Nr (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,0169 ha położonej w N. objętej księgą wieczystą nr (...), udział w 1/2 części w samochodzie osobowym S. (...), nr rej. (...), rok produkcji 2008, a następnie o dokonanie działu i zniesienia współwłasności poprzez przyznanie:

a) na rzecz M. N. (1) działki ewid. nr (...) o powierzchni 0,0340 ha położonej w N. oraz udziału w 1/2 części w dz. ewid. (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,0169 ha

b) na rzecz L. B. (1) samochodu osobowego S. (...)

oraz o zasądzenie na rzecz L. B. (1) spłaty względnie dopłaty, po ustaleniu jej wysokości przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka L. B. (1) zakwestionowała propozycję zniesienia współwłasności. Wskazała, że samochód wskazany we wniosku, na podstawie postanowienia spadkowego z dnia 4 listopada 2014 roku, został przerejestrowany na nią. Podniosła, że wolą ojca było, by zamieszkała na parterze domu, bowiem pozostałe dzieci otrzymały część majątku za jego życia. Uczestniczka wyraziła zgodę na fizyczny podział nieruchomości i ruchomości (k. 15).

Na rozprawie w dniu 12 lutego 2016 roku uczestniczka wskazała, że chce by przyznano jej lokal. Aktualnie wraz z trójką dzieci mieszka w domu teściów, jednak ci ostatni chcą by opuściła ich dom (k. 20/2).

W piśmie z dnia 26 lutego 2016 roku wnioskodawczyni wyraziła sprzeciw wobec propozycji podziału domu i wydzielenia dwóch niezależnych lokali. Wskazała, że w piwnicach domu znajdują się pomieszczenia przeznaczone i przystosowane do prowadzenia zakładu garbarsko-kuśnierskiego (k. 24).

Uczestnik M. N. (2) poparł wniosek wnioskodawczyni, co do przyznania nieruchomości na wyłączną jej własność, bez zasądzenia na jego rzecz spłat (k. 72).

W piśmie z dnia 5 września 2016 roku wnioskodawczyni zmodyfikowała pierwotny wniosek poprzez określenie wysokości dopłaty należnej uczestniczce L. B. (1), tj. kwoty 237.556,25 złotych płatnej w IV ratach (k. 128-130).

Uczestniczka w piśmie z dnia 30 stycznia 2017 roku, w nawiązaniu do opinii biegłego mgr inż. A. S. (1) projektu podziału nieruchomości, wniosła o przyznanie jej lokalu na piętrze, pomieszczeń gospodarczych położonych na piętrze oraz o ustanowienie służebności garażu. Podniosła, że kwestia mediów może być przedmiotem uzgodnień między uczestnikami (k. 177).

W piśmie z dnia 8 sierpnia 2017 roku wnioskodawczyni zmodyfikowała wniosek (k. 200-213). Na rozprawie w dniu 26 września 2017 roku wnioskodawczyni wskazała, że rozstrzygnięcie sprawy może nastąpić zgodnie z pierwotnym stanowiskiem, ewentualnie stanowiskiem przedstawionym w piśmie z dnia 8 sierpnia 2017 roku (k. 218). Stanowisko to poparł uczestnik M. N. (2).

Na rozprawie w dniu 26 września 2017 roku uczestniczka wniosła o dokonanie podziału nieruchomości na dwa samodzielne lokale mieszkalne. Wskazała, że nie jest w stanie spłacić wnioskodawczyni, może jednak wygospodarować środki na niezbędne do wykonania czynności adaptacyjnych (k. 218).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 4 listopada 2014 roku tut. Sąd w sprawie o sygn. I Ns 890/14 stwierdził, że spadek po E. N., zmarłym w dniu 2 lipca 2014 roku, na podstawie testamentu notarialnego sporządzonego w N. w dniu 14 maja 2010 roku przed notariuszem T. S. rep. A nr (...), nabyła córka L. B. (1) w całości.

dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Nowym Targu z dnia 4 listopada 2014 roku k. 5.

Współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Nowym Targu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), są M. N. (2) z udziałem 1/2 oraz M. N. (1) i E. N., którym przysługuje udział w 1/2 na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. W związku ze śmiercią E. N. i ustania wspólności majątkowej między małżonkami, udział ten dzieli się w równych częściach na M. N. (1) oraz spadkobierczynię E. L. B., z których każda w nieruchomości ma udział wynoszący 1/4 części.

Właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), objętej księgę wieczystą (...), na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, są M. N. (1) i E. N.. Wobec śmierci E. N. współwłaścicielami nieruchomości w udziałach po 1/2 części są M. N. (1) i L. B. (1).

Działki (...) są niezabudowane, są porośnięte trawą i mogą pełnić funkcję budynku położonego na działce (...), natomiast nie ma możliwości ich samodzielnego zagospodarowania. Ukształtowanie tych działek wskazuje na to, że mogą one stanowić dojazd do zakładu kuśnierskiego położonego na działce (...). Nie ma tu urządzonej drogi, ale w części południowej działki (...) na wysokości budynku znajdującego się na działce (...) znajduje się furka. Stamtąd prowadzi wejście w kierunku zabudowań na działce (...), tj. w kierunku pomieszczenia oznaczone w projekcie biegłego A. S. jako pomieszczenie nr 12. Działka (...) należy do M. N. (2).

dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 10, odpis kw (...) – k. 9; wypisy z rejestru gruntów k. 6-7, opinia biegłego R. Ś. k. 77- 116; protokół oględzin – k. 190, szkic – k. 110.

Na działce ewid. nr (...), pod numerem ewidencyjnym (...), znajduje się czterokondygnacyjny dom (piwnica, parter, piętro, nieużytkowane poddasze), wybudowany w latach 50-tych. W budynku mieszkalnym od strony ul. (...) usytuowana jest część mieszkalna, która została częściowo rozbudowana, zaś od strony południowej nieużytkowany obecnie zakład kuśnierski.

W piwnicy usytuowana jest kotłownia centralnego ogrzewania z kominem typu S., kotłownia na ciepłą wodę dla dawnego zakładu kuśnierskiego, piwnica oraz część pomieszczeń przystosowanych do prowadzenia zakładu kuśnierskiego. Na parterze i piętrze znajdują się pomieszczenia mieszkalne, na poddaszu pomieszczenia magazynowo-składowe. Klatka schodowa jest usytuowana w centralnej części budynku i biegnie od piwnicy po poddasze.

Budynek posiada całą instalację techniczną w postaci: przyłącza wody i elektryki, kanalizacji sanitarnej oraz centralne ogrzewanie. Cały budynek, w tym dawna część zakładu kuśnierskiego ogrzewana jest za pomocą jednego przyłącza centralnego ogrzewania.

dowód: zeznania wnioskodawczyni k. 20 i 192, opinia biegłego mgr inż. architekta A. S. (1) k. 24-51.

Budynek mieszkalny można podzielić na dwa samodzielne lokale mieszkalne, po uprzednim wykonaniu licznych prac adaptacyjnych. Koniecznym jest:

- wybudowanie nowego komina, wyprowadzonego z nowoutworzonej kotłowni, zaopatrzonej w kocioł centralnego ogrzewania,
- wykonanie dwóch oddzielnych składów opału przy założeniu opalania budynku ekogroszkiem lub peletem;
- podzielenie piwnicy pionową ścianą na dwa pomieszczenia i wykonanie dwóch samodzielnych zsyków opału od strony ul. (...),
- rozdzielenie instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania, poprzez utworzenie dwóch niezależnych kotłowni, jednej dla parteru, drugiej dla piętra jako samodzielnych lokali;

- zamontowanie dwóch nowych kotłów C.O. o mocy 18 kW każdy, z uwagi na zużycie i wiek dotychczas zamontowanego kotła C.O.

- rozdzielenie sieci wewnętrznej elektrycznej oraz założenie samodzielnych dla danych lokali mieszkalnych liczników opomiarowania;

- zaopatrzenie instalacji wody w oddzielne wodomierze dla każdego lokalu;

- przebudowanie przyłączy tworzących kanalizację sanitarną, gdyż jej część przebiega pod budynkiem, co może powodować spory w przypadku remontu takiej sieci;

- wyodrębnienie korytarza na poddaszu jako służebności dostępu do kominów na wypadek awarii, remontu i niezbędnych prac kominiarskich, w tym okresowych kontroli, poprzez wybudowanie kilku ścianek z płyt GK na ruszcie metalowym

- ustanowienie służebności przejścia w utworzonych (odrębnych) kotłowniach z uwagi na niezbędność zapewnienia dostępu do rur kanalizacji sanitarnej.

Powyższe prace adaptacyjne nie doprowadzą do całkowitej izolacji obydwu lokali, wystąpią także części wspólne w postaci klatki schodowej, części korytarzy w piwnicy i na poddaszu.

Podział działki ewid. nr (...) na której jest usytuowany budynek mieszkalny jest niemożliwy z uwagi na kształt i powierzchnię. Z tego względu, działka musiałaby pozostać do wspólnego użytkowania.

dowód: opinia biegłego mgr inż. architekta A. S. (1) k. 24-51, opinia - projekt podziału budynku mieszkalnego sporządzona przez biegłego mgr inż. architekta A. S. (1) k. 154.

Koszty wykonania prac adaptacyjnych w celu uzyskania samodzielnych lokali mieszkalnych w zakresie rozdzielenia instalacji technicznych oraz dostępności kominów, samodzielnych kotłowni oraz składu opałów wynoszą 55.956,00 złotych.

Dowód: opinia biegłego mgr inż. Architekta A. S. (1) k. 24- 51.

W wyniku podziału budynku mieszkalnego mogłyby powstać dwa lokale: lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni 204,55 m², obejmujący parter (86,92 m²) oraz przynależności w postaci szwalni (58,03 m²), piwnicy (59,60 m²) oraz lokal mieszkalny numer (...) o powierzchni 260,59 m², obejmujący piętro (56,99 m²) oraz przynależności w postaci strychu (37,50 m²), piwnicy (166,10 m²).

Lokal nr (...) dla L. B. (1) posiadałby znacznie większą część mieszkalną (86,92 m²), a ponadto przynależałyby do niego pomieszczenia położone w piwnicy oznaczone numerami od 1 do 4 według projektu biegłego A. S.. Pomieszczenia te nie są bezpośrednio związane z dawnym zakładem kuśnierskim, stanowią piwnice i kotłownię, które mogą służyć jako część gospodarcza dla mieszkania nr (...). Kotłownię stanowi pomieszczenie nr 4; w pomieszczeniu nr 3 znajduje się bojler. Pomieszczenia nr 1 i 2 stanowią obszerne piwnice, w których umieszczono maszyny zakładu kuśnierskiego. W pomieszczeniu nr 2 jest ponadto prysznic i toaleta. Ponad piwnicą znajduje się lokal mieszkalny przeznaczony ewentualnie dla uczestniczki L. B. (1), z którego przez werandę i taras można dostać się do położonej na piętrze części dawnego zakładu kuśnierskiego w postaci szwalni (pomieszczenie 11 na k. 159), do której przylegają ponadto pomieszczenia łazienki (12), pokoju socjalnego (13) i magazynu podręcznego (14).

Lokal nr (...) potencjalnie dla M. N. (1) w części mieszkalnej położony jest na piętrze. Ma mniejszą powierzchnię mieszkalną, natomiast większą powierzchnię pomieszczeń przynależnych. Zgodnie z projektem biegłego A. S. do tego lokalu mogłyby przynależeć, oprócz poddasz, pomieszczenia w piwnicach od nr 5 do 12 i 13-15, do których schodzi się z pomieszczenia nr 12. Pomieszczenie nr 12 ma wysokość ok. 2 metrów, dodatkowo obniżone jest belkami

umieszczonymi na wysokości ok. 1,80 m. W pomieszczeniu tym złożone są palety. Obok znajduje się pomieszczenie nr 11, w którym stoją maszyny kuśnierskie. Podobnie maszyny znajdują się w pomieszczeniach 9 i 10. Pomieszczenie od 8 do 12 stanowią w istocie odrębny budynek, który jest połączony z resztą zabudowań pomieszczeniem nr 7 stanowiącym „wewnętrzny dziedziniec” wyłożony kostką brukową, nad którym znajduje się od strony wschodniej wspomniana wcześniej weranda lokalu nr (...). Od strony zachodniej ten dziedziniec zabudowany jest ścianką z blachy i pleksy oraz zadaszony blachą. Z tego dziedzińca można dostać się na parter oraz na werandę, jak również do pomieszczeń nr 6 i 5. W pomieszczeniu nr 6 znajdują się maszyny zakładu kuśnierskiego, a w pomieszczeniu nr 5 – kotłownia.

dowód: opinia projekt podziału budynku mieszkalnego sporządzona przez biegłego rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. A. S. (1) k. 150- 162; oględziny – k. 190.

E. i M. N. (1) prowadzili wspólne gospodarstwo. Mąż posiadał swoją sypialnię na parterze, wnioskodawczyni na piętrze domu. E. N. prowadził zakład kuśnierski od 1977 r. aż do śmierci. Na potrzeby tego zakładu wykorzystywał pomieszczenia w piwnicach oraz pomieszczenia szwalni. Aktualnie pomieszczenia te nie są wykorzystywane na potrzeby ewentualnej działalności. Na sąsiedniej nieruchomości zamieszkuje jednak M. N. (2), który jest kuśnierzem i mógłby otrzymać te pomieszczenia w użyczenie.

dowód: zezn. wniosk. M. N. – k. 192.

L. B. (1) nie zamieszkuje w domu przy ul. (...), zamieszkuje u teściowej w innej części miasta (ul. (...)). Uczestniczka chciałaby otrzymać prawo do korzystania z piwnicy oznaczonej nr 12 w dolnej kondygnacji, jednak nie potrafiła sprecyzować celu, dla którego to pomieszczenie miałyby otrzymać.

dowód: zezn. uczestniczki L. B. – k. 192/2.

Pomieszczenie nr 12 stanowiło dawniej suszarnię dla skór i może być nadal tak wykorzystywane. Gdyby je podzielić tak jak tego chce uczestniczka L. B. (1), to nie byłoby w zakładzie suszarni; nie ma bowiem możliwości innego wygospodarowania pomieszczenia dla suszarni.

dowód: zezn. uczestnika M. N. (2) – k. 192/2.

Wartość rynkowa zabudowanej działki ewid. nr (...), według stanu na dzień otwarcia spadku oraz cen obowiązujących w dniu wyceny, wynosi 488.650 złotych, w tym wartość gruntu wynosi 52.130 złotych.

Wartość rynkowa niezabudowanych działek ewid. nr (...) i (...), według stanu na dzień otwarcia spadku oraz cen obowiązujących w dniu wyceny, wynosi 17.925 złotych.

dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. Ś. k. 77-116.

Wartość lokalu mieszkalnego numer (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych wynosi 293.190 złotych.

Wartość lokalu mieszkalnego numer (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych wynosi 195.460 złotych.

W sytuacji ustanowienie służebności w pomieszczeniu oznaczonym nr 12 w projekcie podziału, wartość lokalu numer (...) pozostaje bez zmian, natomiast wartość lokalu numer (...) wynosi 181.130 złotych.

dowód: opinia uzupełniająca biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. Ś. k. 203- 206.

W dowodzie rejestracyjnym wydanym w dniu 9 października 2009 roku dla samochodu marki S. (...) nr rej. (...) wyprodukowanym w 2008 roku, jako posiadacz/właściciel pojazdu wpisany był E. N..

Środki na zakup przedmiotowego samochodu pochodziły z majątku wspólnego małżonków E. i M. N. (1) tj. pieniędzy uzyskanych przez E. N. z prowadzonej działalności kuśnierskiej /okoliczność bezsporna k. 189/.

W dniu 3 listopada 2015 roku, na wniosek L. B. (1), wydano nowy dowód rejestracyjny w którym jako posiadacza/właściciela pojazdu marki S. (...) nr rej. (...) wpisano L. B. (1).

L. B. (1) użytkuje przedmiotowy samochód.

Wartość pojazdu marki S. (...), według stanu na dzień otwarcia spadku oraz cen obowiązujących w dniu wyceny, wynosi 22.500 złotych.

dowód: kopia dowodu rejestracyjnego wydanego przez Starostę (...) dla samochodu marki S. (...) nr rej. (...) k. 8, kopia dowodu rejestracyjnego wydanego przez Starostę (...) dla samochodu marki S. (...) nr rej. (...) k. 16, opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. Ś. k. 83.

Wnioskodawczyni jest emerytką i z tego tytułu otrzymuje świadczenie emerytalne. Piwnice przystosowane do prowadzenia działalności kuśnierskiej chce oddać do używania synowi M., w zamian za opiekę.

Uczestniczka L. B. (1) nie ma stałego zatrudnienia, podejmuje prace dorywcze, sprzedając na jarmarkach. Z zawodu jest kuśnierzem, jednak nie zamierza prowadzić działalności szewskiej, zagospodarowując dotychczasowy zakład rodziców.

dowód: zeznania wnioskodawczyni k. 192, zeznania uczestniczki L. B. (1) k. 192/2; zeznania uczestnika M. N. (2) k. 192/2.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o wskazane powyżej dowody z osobowych i nieosobowych źródeł dowodowych. W szczególności istotnym środkiem dowodowym były opinie biegłych w specjalności architektury i wyceny wartości nieruchomości. Opinie sporządzone przez biegłego mgr inż. A. S. (1) rzeczoznawcę budowlanego w specjalności architektonicznej, zarówno z dnia 13 kwietnia 2016 roku, jak również ze stycznia 2017 roku, cechują się jasnością, spójnością, a także rzetelnością w zakresie zaprezentowanych wyliczeń oraz przedłożonych projektów podziału nieruchomości. Uczestnicy nie wnieśli zarzutów, ani zastrzeżeń mogących podważyć wskazane dowody. Jedynie uczestniczka L. B. (1) proponowała by wydzielając lokale dokonać podziału pomieszczenia oznaczonego na mapie podziału numerem 12 (suszarnia) i przypisać te części do poszczególnych lokali. Powyższa sugestia została uwzględniona w opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. Ś. (2). Również Sąd nie znalazł podstaw do negowania przydatności opinii w przedmiotowej sprawie, włączając je w poczet materiału i czyniąc w oparciu o ich treść ustalenia w sprawie.

Podobnie jako pełnowartościowy dowód w sprawie Sąd uznał opinie sporządzone przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego R. Ś. (2) z dnia 28 lipca 2016 roku oraz z dnia 4 lipca 2017 roku. Zostały one sporządzone przez osobę dysponującą wiedzą i doświadczeniem w zakresie wyceny nieruchomości. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości biegły zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami, a zatem posłużył się uznanym i zgodnym z prawem sposobem wyceny nieruchomości. Ponadto z samej opinii wynika, że biegły posiada znaczną wiedzę i rozeznanie w obowiązujących cenach nieruchomości znajdujących się na lokalnym rynku. Wskazać również należy, że żaden z uczestników nie kwestionował opinii biegłego.

Sąd uznał za wiarygodne dowody w postaci zeznań wnioskodawczyni i uczestników, albowiem nie budziły one wątpliwości.

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z treścią art. 689 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c. jeżeli cały majątek lub poszczególne rzeczy wchodzące w skład majątku wspólnego stanowią współwłasność z innego tytułu niż majątek wspólny małżonków, podział majątku i zniesienie współwłasności mogą być połączone w jednym postępowaniu.

W przedmiotowej sprawie Sąd, na podstawie powyższej przywołanych przepisów rozpoznawał i rozstrzygał w przedmiocie podziału majątku wspólnego wnioskodawczyni M. N. (1) i E. N. oraz zniesienia współwłasności

nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Nowym Targu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), a której współwłaścicielami są M. N. (2) z udziałem 1/2 oraz M. N. (1) i E. N., którym przysługuje udział w 1/2 na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej.

Zasadą jest, że podział majątku wspólnego obejmuje składniki należące do tego majątku w dacie ustania wspólności oraz istniejące w chwili dokonywania podziału. Od chwili ustania wspólności ustawowej do majątku, który był nią objęty, jak również do podziału tego majątku, stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności majątku spadkowego i o dziale spadku (art. 45 k.r.o.) Zgodnie z art. 567 § 3 k.p.c. do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące postępowania w przedmiocie dziale spadku, a zatem m.in. art. 684 k.p.c. Skład i wartość majątku wspólnego ustala Sąd. Chwilą właściwą do ustalenia wartości jest chwila dokonywania podziału tego majątku tj. chwila zamknięcia rozprawy (art. 318 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Sąd ustalił, że przedmiotem podziału majątku dorobkowego po E. N. i M. N. (1) oraz zniesienia współwłasności są:

- 1) nieruchomość objęta księgą wieczystą (...), położona w N., składająca się z działek ewid. nr (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,0169 ha o wartości 17.925 złotych
- 2) nieruchomość objęta księgą wieczystą (...), położona w N., składająca się z zabudowanej działki ewid. nr (...) o powierzchni 0,0340 ha o wartości 488.650 złotych
- 3) samochód osobowy marki S. (...), nr rej. (...), nr VIN (...) o wartości 22.500 złotych (punkt I orzeczenia).

Powyższych ustaleń Sąd dokonał na podstawie zgodnych oświadczeń wnioskodawczyni oraz uczestników. Początkowo uczestniczka L. B. (1) legitymując się dowodem rejestracyjnym, wskazywała, że jest wyłączną właścicielką samochodu opisanego szczegółowo w punkcie 3 i sprzeciwia się objęciu go niniejszym postępowaniem. Samochód ten został jednak nabyty ze środków pieniężnych zgromadzonych przez E. N. z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, w czasie trwania związku małżeńskiego z M. N. (1), a w konsekwencji przedmiot ten wchodzi do majątku wspólnego małżonków (art. 31 § 1 k.r.o. w zw. z art. 31 § 2 pkt 2 k.r.o.). Ponadto w sprawie żaden z uczestników nie przedstawił dowodów zmierzających do obalenia domniemania zgodnie z którym małżonkowie posiadają równe udziały w majątku wspólnym (art. 43 § 1 k.r.o.). Podkreślić należy, iż sama okoliczność wpisania w dowodzie rejestracyjnym uczestniczki L. B. (1) nie przesądza, że jest ona właścicielem samochodu, nawet wówczas, gdy wpis został dokonany na podstawie przedłożonego w Starostwie Powiatowym postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Dowód rejestracyjny nie stanowi dowodu własności pojazdu, jest jedynie administracyjnym potwierdzeniem nadania pojazdowi wymaganych numerów rejestracyjnych oraz służy do potwierdzania innych czynności o charakterze administracyjnym jak np. ważność badań technicznych pojazdu. Dowód rejestracyjny nie przesądza o prawie własności pojazdu. Ustalenie prawa własności odbywa się w oparciu o reguły prawa cywilnego. Jeżeli nie budzi wątpliwości, że pojazd został nabyty przez E. N. ze środków pochodzących z majątku wspólnego, to oznacza, że podobnie jak np. działka (...) stanowił on współwłasność M. N. (1) i E. N., a na skutek śmierci E. N. doszło do powstania współwłasności w częściach ułamkowych po 1/2 części na rzecz M. N. (1) oraz spadkobierczyni E. L. B..

Wartość poszczególnych rzeczy będących przedmiotem postępowania Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego mgr inż. R. Ś. (2). Jak wskazano w części uzasadnienia dotyczącej oceny dowodów, wycena została sporządzona przez osobę dysponującą wiedzą i doświadczeniem, z zastosowaniem obiektywnych kryteriów, po bezpośrednim badaniu rynku i analizie cech rynku, przy zastosowaniu konkretnej, przewidzianej ustawowo metody wyceny. W ocenie Sądu sporządzona opinia uwzględnia stan prawny nieruchomości, została wydana po przeprowadzeniu pełnych procesów wyceny, niezbędnych do właściwego określenia wartości nieruchomości i ruchomości, jest spójna i rzetelna, nie zawiera nieścisłości, a przy tym nie była kwestionowana przez uczestników.

W postępowaniach działowych oraz o zniesienie współwłasności pożądanym jest by uczestnicy wypracowali wspólne stanowisko wyjścia ze współwłasności (art. 687 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c. w zw. z art. 622 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c.). W razie braku porozumienia, Sąd nie będąc związany propozycjami uczestników, wybiera sposób, który

przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności sprawy pozwoli zabezpieczyć interesy każdego z nich, a zarazem będzie zgodny z prawem, zasadami współżycia społecznego oraz gospodarczo uzasadniony.

Przepis art. 211 k.c., stosowany z mocy art. 46 k.r.o. w zw. z art. 1035 k.c. również w sprawach o podział majątku wspólnego małżonków, wprowadza pierwszeństwo znoszenia współwłasności w drodze dokonania podziału rzeczy wspólnej i przyznania każdemu ze współwłaścicieli części rzeczy stosownie do przysługujących im udziałów, z tym zastrzeżeniem, że podział nie może być sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągać za sobą zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości.

W przedmiotowej sprawie Sąd rozważał możliwość dokonania podziału nieruchomości budynkowej poprzez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych. W związku z tym, dopuszczono najpierw dowód z opinii biegłego architekta, a następnie rzeczoznawcy majątkowego. Posiłkując się opinią biegłego mgr inż. architekta A. S. (1) Sąd ustalił, że wydzielenie lokali wymaga wykonania licznych, a zarazem złożonych i kosztownych prac adaptacyjnych (55.956 złotych). Konieczna jest przebudowa przyłączy wody, centralnego ogrzewania, kanalizacji, przewodów kominarskich, wybudowanie dwóch, niezależnych kotłowni, wyposażonych w nowe kotły grzewcze. Mimo przeprowadzenia prac budowlanych lokale te będą posiadały nadal części wspólne, tj. klatkę schodową, korytarze w piwnicy i na poddaszu, co determinuje potrzebę ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych, pozwalających na uniknięcie sporów między lokatorami w zakresie korzystania i utrzymywania części wspólnych. Konieczne jest ustanowienie służebności: przechodu przez wydzielone piwnice i dostępu do przyłącza kanalizacji sanitarnej oraz dostępu do przewodów kominowych. Kształt i powierzchnia działki nr (...) na której usytuowany jest budynek mieszkalny uniemożliwia dokonanie jej podziału, w konsekwencji ogród musiałby pozostać do wspólnego użytkowania uczestników.

W ocenie Sądu koszty wykonania koniecznych przeróbek i adaptacji budynku mieszkalnego, w stosunku do wartości utworzonych lokali oraz złożoności prac związanych z ich utworzeniem, są bardzo wysokie. Wskazać należy, iż analiza sytuacji majątkowych uczestników, w szczególności wnioskodawczyni i uczestniczki L. B. (1) deklarujących wolę objęcia lokali, prowadzi do wniosku, że tylko pierwsza z nich posiada środki wystarczające do pokrycia kosztów prac. Uczestniczka deklarowała wprawdzie możliwość zdobycia pieniędzy, jednak w świetle okoliczności, że dotychczas nie podjęła stałego zatrudnienia, ograniczając się do wykonywania prac dorywczych, nie wykazała żadnych stałych dochodów ani oszczędności, jej deklaracje trudno uznać za miarodajne. Warto podkreślić, że w trakcie rozprawy w dniu 26 września 2017 roku uczestniczka oświadczyła, że nie posiada środków na spłatę wnioskodawczyni, która to spłata (a w zasadzie dopłata) wystąpiłaby w przypadku podziału budynku na odrębne lokale.

Ostatecznie Sąd uznał, że powyżej opisane przyczyny w postaci wysokich kosztów doprowadzenia lokali do stanu samodzielności oraz konieczność ustanowienia służebności, sprzeciwiają się dokonaniu zniesienia współwłasności poprzez podział rzeczy. Podział ten nie tylko generowałby wysokie koszty, których przynajmniej jedna ze stron (uczestniczka) nie jest w stanie udźwignąć, to jeszcze byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności. Nie można bowiem pominąć okoliczności, iż wydzielenie lokali w sposób wskazany w opinii biegłego A. S. prowadzi do faktycznego podziału tej części budynku, która stanowi zakład kuśnierski. Jak wskazano wyżej pomieszczenia 8-12 (i leżące poniżej 13-15) oraz pomieszczenia szwalni to w praktyce oddzielny budynek, który połączenie z budynkiem mieszkalnym ma poprzez werandę i taras. Budynek ten stanowił przez lata zakład kuśnierski i zapewne z taką myślą był budowany, aby w pełni wykorzystać jego kubaturę, jego pomieszczenia dla prowadzenia samodzielnego zakładu kuśnierskiego. Istotne były w tym zakresie zeznania M. N. (2), zwracającego uwagę na to, że aktualnie nie może on w sposób opłacalny wykonywać swojego zawodu jako kuśnierz, gdyż potrzebuje samodzielnie suszyć skóry, tak aby działalność ta była opłacalna. W piwnicach znajdują się pomieszczenia służąca przygotowaniu skór, na piętrze zaś szwalnia, w której dokonywano już produkcji z surowców przygotowanych w piwnicach. Pożądane jest zatem z punktu widzenia racjonalności i opłacalności prowadzenia działalności gospodarczej, aby budynek, który został zbudowany jako w pełni funkcjonalny zakład kuśnierski nie był dzielony. Podzielenie budynku pomiędzy dwóch różnych właścicieli może skutkować tym, że żadna z części gospodarczej podzielonego budynku nie będzie wykorzystywana w sposób optymalny i racjonalny. Tymczasem budynek niepodzielony może być w pełni wykorzystany w działalności gospodarczej. Oczywiście należy zakładać, że działalności tej nie będzie prowadzić ani

wnioskodawczyni, która jest osobą w podeszłym wieku i na emeryturze, ani uczestniczka, która w toku postępowania nie przedstawiła wizji wykorzystania pomieszczeń, które miałyby jej przyspaść. Jednakże racjonalne wydaje się, że wnioskodawczyni po otrzymaniu na własność całego budynku zakładu kuśnierskiego wykorzysta go w najbardziej racjonalny sposób, a zatem w sposób zgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa: użyczy zakład synowi, względnie może go wydzierżawić w całości osobie trzeciej. Wydzierżawienie zakładu w całości jest bardziej racjonalne niż dzielenie go na części, które mogą okazać się niemożliwie do samodzielnego wykorzystania. Z kolei skonfliktowanie wnioskodawczyni i uczestniczki wskazuje na to, że nawet przy podziale budynku zakładu kuśnierskiego na dwie części, nie dojdą one do porozumienia, aby cały budynek wydzierżawić wspólnie.

Dodać należy, że istnienie konfliktu między wnioskodawczynią a uczestniczką sam w sobie prowadzi do wniosku, że podział na lokale w sposób przedstawiony w opinii biegłego A. S., zakładający istnienie części wspólnych i wzajemnych służebności, jest argumentem przemawiającym przeciwko takiemu zniesieniu współwłasności. Podział taki mógłby stanowić podstawę do pogłębienia konfliktu.

Niezależnie od powyższego podział budynku na lokale jest niemożliwy z tego względu, że podział ten pociąga za sobą konieczność dopłaty od uczestniczki L. B. (1) na rzecz wnioskodawczyni M. N. (1) w kwocie prawie dwustu tysięcy złotych, co wynika z niezakwestionowanej przez strony opinii biegłego R. Ś. (k. 206). L. B. (1) przy deklarowanym stanie majątkowym nie jest w stanie zgromadzić w krótkim czasie takiej kwoty. Tymczasem wnioskodawczyni dysponuje kwotą spłaty na rzecz uczestniczki, która to spłata wynosi ponad dwieście trzydzieści siedem tysięcy złotych. Jest to kwota, za którą uczestniczka jest w stanie zakupić dla siebie mieszkanie pozwalające na zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe, a także zgodny wniosek wnioskodawczyni i uczestnika M. N. (2) co do pozostawienia nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) w ich współwłasności oraz okoliczność, iż samochód S. (...) nr rej. (...), znajduje się w posiadaniu i jest użytkowany przez L. B. (1), a zarazem wolę jego otrzymania przez uczestniczkę, Sąd postanowił jak w punkcie II orzeczenia.

Stosownie do treści art. 212 k.c. Sąd zasądził od wnioskodawczyni na rzecz L. B. (1) dopłatę w kwocie 237.558,25 złotych. Kwota ta wynika z sumowania majątku podlegającego podziałowi i wartości udziałów w nich wnioskodawczyni i uczestniczki. Wartość działki (...) to 488.650 zł. Do tego należy dodać połowę wartości działek (...) (druga połowa pozostaje we współwłasności M. N. (2)), tj. 8.962,50 zł. Do tego wartość samochodu 22.500 zł, co łącznie daje kwotę 520.112,50 zł. Wartość udziałów M. N. (1) i L. B. (1) wynosi zatem po 260.056,25 zł. M. N. (1) otrzymuje przysporzenie o łącznej wartości 497.612,50 zł, a zatem o 237.556,25 zł ponad przysługujący jej udział.

Sąd nakazał ściągnąć od uczestniczki L. B. (1) kwotę 1.613,13 złotych tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa - Sąd Rejonowy w Nowym Targu. Koszty te powstały bezpośrednio w związku ze stanowiskiem uczestniczki reprezentowanym w sprawie. To na skutek działania uczestniczki konieczne było zasięgnięcie opinii biegłego architekta oraz biegłego R. Ś. w zakresie opinii uzupełniającej. Łączny koszt opinii to kwota 5.113,13 zł, na co składa się:

- a) 705,38 zł dla biegłego A. S. za pierwszą opinię (k. 58);
- b) 1920,71 zł dla biegłego R. Ś. za pierwszą opinię (k. 119);
- c) 1822,18 zł dla biegłego A. S. za drugą opinię (k. 171);
- d) 664,86 zł dla biegłego R. Ś. za drugą opinię (k. 207).

Koszty te poniosła w części wnioskodawczyni (zaliczka 2.000 zł – k. 73), a w części uczestniczka (1.500 zł – k. 52). Jak widać z powyższego koszty związane z opinią biegłego architekta, które zostały poniesione w związku ze stanowiskiem uczestniczki, która domagała się podziału budynku na lokale to łącznie kwota 2.527,56 zł. Koszty opinii uzupełniającej związanej z koniecznością wyceny poszczególnych lokali również powinny obciążać uczestniczkę.

Wnioskodawczyni zaś powinna pokryć koszty opinii rzeczoznawcy w zakresie szacowania całej nieruchomości. Koszty te zostały pokryte z zaliczki wpłaconej przez wnioskodawczynię w kwocie 2.000 zł. Pozostałymi kosztami winna być obciążona uczestniczka na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Koszty nie zostały pokryte w kwocie 1.613,13 zł i taką kwotę Sąd zasądził od uczestniczki w pkt. IV postanowienia.

O pozostałych kosztach stron orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.