

Sygn. akt I Ns 591/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Magdalena Łukaszewicz

Protokolant: st. sekretarz sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2017 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z wniosku D. K.

z udziałem Z. M. (1)

o dział spadku i podział majątku wspólnego

postanawia:

I. Dokonać podziału majątku wspólnego Z. M. (2) i G. M. (1) oraz działu spadku po Z. M. (2) zmarłym w dniu 10 września 1973r. w P. i G. M. (1) zmarłej w dniu 19 stycznia 2009r. w R., w skład którego wchodzi prawo własności do nieruchomości gruntowej położonej w R. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu o nr geod. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą KW (...), o wartości 253 820 zł (dwieście pięćdziesiąt trzy tysiące osiemset dwadzieścia złotych) w ten sposób, że opisane wyżej prawo do nieruchomości przyznać Z. M. (1) s. Z..

II. Ustalić, iż wnioskodawczyni D. K. poniosła nakłady na przedmiotową nieruchomość w kwocie 4260 zł (cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt złotych), zaś uczestnik Z. M. (1) w kwocie 41070 zł (czterdzieści jeden tysięcy siedemdziesiąt złotych).

III. Zasądzić od uczestnika postępowania Z. M. (1) na rzecz wnioskodawczyni D. K. tytułem spłaty kwotę 108 505 zł (sto osiem tysięcy pięćset pięć złotych) płatną w terminie sześciu miesięcy z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności.

IV. Tytułem zabezpieczenia zasądzonej na rzecz wnioskodawczyni spłaty ustanowić na nieruchomości szczegółowo opisanej w punkcie I. orzeczenia hipotekę w wysokości 108505 zł (sto osiem tysięcy pięćset pięć złotych).

V. Nakazać ściągnąć od wnioskodawczyni D. K. i uczestnika Z. M. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Piszcu kwoty po 182,36 zł (sto osiemdziesiąt dwa złote 36/100).

VI. Orzec, iż uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie we własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 591/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni D. K. wniosła o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości i działu spadku po Z. M. (2), zmarłym dnia 10 września 1973 roku w P. oraz po G. M. (1), zmarłej dnia 19 stycznia 2009 roku w R. oraz o dokonanie podziału majątku wspólnego w/w, w skład którego wchodzi prawo własności nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), działki gruntu o nr geod. (...) o powierzchni 0,1470 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą KW (...)

poprzez przyznanie w/w nieruchomości na własność uczestnikowi postępowania Z. M. (1) i zasądzenie od niego na rzecz wnioskodawczyni kwoty 175.000 złotych tytułem spłaty. Nadto wnioskodawczyni wniosła o zasądzenie od uczestnika postępowania na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wniosku D. K. wskazała, iż prawomocnym postanowieniem z dnia 7 listopada 1996 roku Sąd Rejonowy w Pieszku stwierdził, że spadek po Z. M. (2) nabyli: żona G. M. (1) oraz dzieci D. K. i Z. M. (1), każde z nich w 1/3 części. Następnie prawomocnym postanowieniem z dnia 11 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Szczytnie w VI Zamiejscowym Wydziale Cywilnym w P. stwierdził, że spadek po G. M. (1) nabyli córka D. K. i syn Z. M. (1), każde z nich w 1/2 części.

Wnioskodawczyni podała, że cały spadek po Z. M. (2) i G. M. (1) wyczerpuje prawo własności do nieruchomości zabudowanej położonej w R. przy ul. (...). Spadkową nieruchomość w całości używa uczestnik Z. M. (1) i niemożliwy jest fizyczny podział tej nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższy wniosek uczestnik postępowania Z. M. (1), co do zasady wyraził zgodę na dokonanie działu spadku. Zakwestionował jednakże wskazaną przez wnioskodawczynię wartość majątku spadkowego i wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem wyliczenia rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości. Nadto podniósł, że wnioskodawczyni opuściła dom w 1977 roku, a on sam systematycznie czynił nakłady, które podniosły wartość tejże nieruchomości. Łączna wartość nakładów wyniosła 17.862,26 złotych.

Na rozprawie w dniu 22 maja 2014 roku pełnomocnik wnioskodawczyni wskazał, że należy również wycenić nakłady poniesione przez wnioskodawczynię, tj. doprowadzenie wody do budynku, modernizację poddasza, ogrodzenie nieruchomości, nakłady na bieżące remonty eksploatacyjne oraz korzyści majątkowe uzyskane przez uczestnika z tytułu używania nieruchomości. Pełnomocnik uczestnika podniósł natomiast, że strony zawarły ustną umowę, iż to uczestnik pozostanie na nieruchomości i wnioskodawczyni nie będzie żądała spłaty z tego tytułu. Pismem z dnia 22.04.2016r. wnioskodawczyni sprecyzowała, iż żąda rozliczenia nakładów w kwocie 8720 zł.

Na rozprawie w dniu 17 lutego 2015 roku zainteresowani wypowiedzieli się co do należnej spłaty i sposobu jej zabezpieczenia. Wnioskodawczyni wniosła o zabezpieczenie spłaty poprzez ustanowienie hipoteki na spadkowej nieruchomości w wysokości spłaty. Uczestnik z kolei wniósł o rozłożenie spłaty na trzy raty zgodnie ze stanowiskiem zawartym w piśmie procesowym z dnia 20 stycznia 2015r.

Nadto pismem z dnia 04.04.2016r. i z dnia 26.07.2016r. uczestnik sprecyzował jakie nakłady poniósł na przedmiotową nieruchomość, nadto w piśmie z dnia 02.12.2016r. wskazał, iż dokonał również szeregi nakładów w postaci zagospodarowania działki tj. nasadzeń żywopłotu, krzewów, drzew owocowych. (k. 232-235, 274-275, 344)

### **Sąd ustalił, co następuje.**

Z. M. (2) i G. M. (1) na prawie wspólności ustawowej małżeńskiej byli właścicielami działki gruntu o nr geod. (...) położonej w R. przy ul. (...), o powierzchni 1470 m<sup>(2)</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 105,99 m<sup>(2)</sup> oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni użytkowej 20,15 m<sup>(2)</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(dowód: odpis KW k. 5 -8 i odpis aktu małżeństwa k. 3 akt I Ns 133/96)

Postanowieniem z dnia 7 listopada 1996 roku wydanym w sprawie I Ns 133/96 Sąd Rejonowy w Pieszku stwierdził, że spadek po Z. M. (2), zmarłym dnia 10 września 1973 roku w P. nabyli: żona G. M. (1) oraz dzieci D. K. i Z. M. (1), każde z nich w 1/3 części.

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2013 roku wydanym w sprawie VI Ns 437/13 Sąd Rejonowy w Szczytnie w VI Zamiejscowym Wydziale Cywilnym w P. stwierdził, że spadek po G. M. (2), zmarłej dnia 19 stycznia 2009 roku w R. nabyli córka D. K. i syn Z. M. (1), każde z nich w 1/2 części.

(dowód: postanowienie z dn. 07.11.1996r. k. 14 w aktach sprawy I Ns 133/96 Sądu Rejonowego w Piszcu, postanowienie z dn. 11.12.2013r. k. 17 w aktach sprawy VI Ns 437/13 Sądu Rejonowego w Szczytnie VI Zamiejscowego Wydział Cywilnego z siedzibą w Piszcu)

Wnioskodawczyni D. K. do 1977 roku mieszkała ze swoją rodziną w domu przy ul. (...) w R.. Do tego czasu wraz ze swoim małżonkiem zmodernizowali poddasze budynku w ten sposób, że wydzielili oddzielne pomieszczenia: dwa pokoje, kuchnię i przedpokój, zamontowali drzwi, położyli tynki, podłogę z płyty. Wartość tych nakładów wyniosła 4260 zł.

(dowód: zeznania wnioskodawczyni k. 368v., świadków 37-39, opinia biegłego k.779-392)

Uczestnik Z. M. (1) w dalszym ciągu mieszka w przedmiotowym domu. Na nieruchomości poniósł nakłady o wartości 41070 zł w postaci:

- dobudowy wiatrolapu w sieni do budynku mieszkalnego;
- powiększenia pokoju na poddaszu o część strychu, wybudowania nowej ściany działowej, uzupełnienia tynków i posadzki;
- powiększenia pomieszczenia gospodarczego o wybudowaną lukarnę w połaci dachowej i zmiany jego przeznaczenia na pokój;
- wykonania ogrodzenia wokół nieruchomości – płot z siatki stalowej handlowej na słupkach stalowych osadzonych w cokole z betonu wzdłuż granicy z posesją Słowiańska 2 i wzdłuż granicy z posesją Słowiańska 6 oraz ze sztachet drewnianych na słupkach stalowych od frontu nieruchomości;
- wydzielenia pomieszczenia na łazienkę przez postawienie ściany działowej, założenie nowej instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej i CO w łazience, położenie tynków, glazury, terakoty, malowanie, montaż urządzeń w łazience;
- wymiany odeskowania ścian bocznych budynku;
- odkopania fundamentów i położenia izolacji pionowej; ocieplenia ściany frontowej i jednej bocznej styropianem i położenia tynku strukturalnego;
- wykonania instalacji CO na parterze;
- wymiany pieca CO;
- ułożenia kostki brukowej od bramy wjazdowej wzdłuż boku budynku;
- naprawy komina i konserwacji szczytów drewnianych;
- wykonania schodów strychowych;
- ogrodzenia nieruchomości od strony ulicy (rok 2015);
- wymiany CO i wkładu kominowego
- nasadzeń dokonanych na działce gruntu w postaci żywopłotów i krzewów.

(dowód: zeznania uczestnika k. 369, świadków k. 26, 367-368, faktury k.236-247, opinia biegłego k. 287-326, 379-392)

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) wynosi 253 820 złotych.

(dowód: opinia uzupełniająca k. 379-392)

### **Sąd zważył, co następuje.**

Każdy ze spadkobierców może żądać działu spadku.

Zgodnie z art. 684 k.p.c., sąd prowadzący postępowanie o dział spadku ma obowiązek ustalenia składu i wartości spadku ulegającego podziałowi. Sąd z urzędu ustala jakie składniki wchodzi w skład majątku. Zasada jest, że w toku postępowania o dział spadku rozliczeniu podlega całość stosunków majątkowych pomiędzy spadkobiercami. Przedmiot działu stanowi majątek według stanu z daty otwarcia spadku, natomiast wartość tego majątku ocenia się według stanu z chwili dokonywania działu.

Mając na uwadze fakt, iż przedmiotowa nieruchomość stanowiła majątek wspólny spadkodawców, Sąd na wniosek wnioskodawczyni dokonał podziału majątku wspólnego spadkodawców. Z uwagi na brak zarzutów zainteresowanych i jakichkolwiek przeciwnych dowodów Sąd ustalił, iż udziały spadkodawców w majątku wspólnym były równe.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że w skład spadku po zmarłych G. M. (1) i Z. M. (2) wchodziła jedynie nieruchomość zabudowana położona w R. przy ul. (...). Nie był również kwestią sporną sposób podziału powyższej nieruchomości. Zainteresowani przyznali zgodnie, że nieruchomość ma zostać przyznana uczestnikowi Z. M. (1) z obowiązkiem dokonania spłaty na rzecz wnioskodawczyni. Jedyną kwestią sporną w zakresie dotyczącym nieruchomości było ustalenie jej wartości oraz rozliczenie poczynionych nakładów.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego w postaci przedłożonych przez uczestnika rachunków i zeznań zawnioskowanych świadków oraz stanowiska zainteresowanych Sąd ustalił, że uczestnik postępowania na spadkową nieruchomość faktycznie poczynił wyżej wymienione nakłady, które zwiększyły wartość nieruchomości o kwotę 41070 zł. Natomiast wnioskodawczyni poniosła nakłady zwiększające wartość nieruchomości o 4260zł.

Sąd podzielił zeznania wszystkich świadków przesłuchanych w sprawie. Z uwagi na upływ czasu oczywistym jest, iż zeznania świadków mogły się różnić co do szczegółów. Jednakże z zeznań świadków wynika w sposób oczywisty, iż uczestnik dokonywał szeregu remontów i modernizacji, co potwierdzone zostało przedłożonymi fakturami, nadto w znacznej części nie było kwestionowane przez wnioskodawczynię. Nakłady wnioskodawczyni potwierdzone zostały natomiast zeznaniami świadków na k. 37v.-39.

Celem ustalenia wartości nieruchomości i nakładów poniesionych przez zainteresowanych Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości P. S.. Ostatecznie, po sprecyzowaniu przez zainteresowanych nakładów poniesionych na nieruchomość i przeprowadzeniu dowodów w postaci zeznań świadków i stron postępowania, Sąd zlecił biegłemu wycenę nieruchomości i ustalenie wartości nakładów jak w postanowieniu dowodowym k. 370 akt. W opinii (k.379-392 akt) biegły określił wartość nieruchomości na 253820 złotych, w tym nakłady wnioskodawczyni na kwotę 4260 złotych, a uczestnika na kwotę 41070 złotych. Do tak sporządzonej opinii zastrzeżenia zgłosił uczestnik Z. M. (1), wskazując, iż biegły wyceniając nieruchomość odrzucił transakcję z 02.10.2014r. z ul. (...) na kwotę 100 000 zł jako najtańszą, a transakcja ta jest najbardziej zbliżona do parametrów nieruchomości, o którą toczy się spór. Zdaniem uczestnika dom przyjęty do porównania przez biegłego z R. ma znacznie większą powierzchnię, natomiast działka to jedynie 502 m<sup>2</sup>. Uczestnik wnosił też o powołanie innego biegłego.

Mając na uwadze zarzuty uczestnika Sąd postanowił dopuścić dowód z uzupełniającej ustnej opinii biegłego.

W toku rozprawy biegły wyjaśnił, iż transakcja z ul. (...) została odrzucona z uwagi na fakt, iż cena jednostkowa (1100 zł za <sup>2</sup>) znacznie odbiegała od pozostałych transakcji ( od 1700 zł do 2400 zł), co może świadczyć o tym, iż transakcja ta była zawarta w warunkach szczególnych pomiędzy podmiotami zależnymi od siebie. Transakcje skrajne musiały być odrzucone jako niepasujące do rynku. Nadto biegły wskazał, iż wybrał trzy najbardziej podobne transakcje, przy czym w tabeli obliczeniowej został skorygowany fakt, iż budynek przy ul. (...) jest w lepszym stanie technicznym od wycenianego. Zauważyć należy, iż również w opinii prywatnej przedłożonej Sądowi przez uczestnika (k.226 akt) rzeczoznawca majątkowy nie uwzględnił transakcji z ul. (...), przyjmując jednocześnie do porównania jako najbardziej podobne transakcje z ul. (...) (R. N.) i Wojska Polskiego (O.) – tożsame z tymi, które wybrał biegły sądowy P. S.. Powyższe pozwala przyjąć, iż dobór transakcji stanowiących podstawę wyceny, kwestionowany przez uczestnika, był zasadny i nie budzi wątpliwości.

W ocenie Sądu sporządzone opinie biegłego sądowego stanowią wartościowy materiał dowodowy, bowiem są jednoznaczne i wyczerpujące, a wnioski biegłego zostały poparte wnikliwą analizą i stosownymi wyliczeniami. Biegły konsekwentnie w ten sam sposób wyliczał wartość nieruchomości, zaś różnice liczbowe w każdej z kolejnych opinii były wynikiem zmian dotyczących zakresu nakładów poczynionych przez zainteresowanych.

Sąd oddalił wniosek dowodowy uczestnika postępowania o powołanie kolejnego biegłego uznając, iż zmierza wyłącznie do przedłużenia postępowania. Biegły z zakresu szacowania nieruchomości wyjaśnił Sądowi kwestię doboru transakcji w sposób wyczerpujący, w związku z czym wszelkie inne dowody na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości są zbędne.

W dalszej kolejności za bezzasadne należało uznać zgłoszone przez wnioskodawczynię na rozprawie w dniu 22 maja 2014 roku żądanie rozliczenia korzyści majątkowych uzyskanych przez uczestnika z tytułu używania nieruchomości. Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Zasadą jest więc istnienie uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej przez każdego ze współwłaścicieli, które jest niezależne od wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności. Samo jednak twierdzenie współwłaściciela o korzystaniu przez innego współwłaściciela z rzeczy wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujący mu udział (w tym wypadku wyłączone korzystanie z nieruchomości przez uczestnika) nie może dawać podstaw do dochodzenia od niego z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99; LEX nr 52366; postanowienie SN z 5 lutego 2010 r., sygn. III CSK 195/09, LEX nr 585823). Zatem przepis art. 206 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez współwłaściciela. Służy jednak do oceny sposobu posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. W razie uznania, że ustalony w danej sprawie sposób jest niezgodny z tym przepisem, wyznaczenie zakresu uprawnionego posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej następuje odpowiednio do wielkości udziałów we współwłasności, a następnie przy spełnieniu dalszych przesłanek - może dawać podstawy do zastosowania art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. W niniejszej sprawie D. K. bezspornie nie korzystała z nieruchomości spadkowej od 1977 roku, nie wyrażała w żaden sposób woli jej używania, nie ingerowała też w tym czasie w jakiegokolwiek formie w sposób korzystania z tej nieruchomości przez uczestnika postępowania. W ocenie Sądu prawidłowe jest więc stanowisko, iż samodzielne korzystanie i posiadanie przez uczestnika Z. M. (1) nieruchomości spadkowej było zgodne z wolą drugiego współwłaściciela tj. wnioskodawczyni i wobec tego nie można postawić uczestnikowi zarzutu, że przeszkadzał wnioskodawczyni w analogicznym posiadaniu i korzystaniu z rzeczy wspólnej.

O sposobie dokonania działu spadku Sąd rozstrzygnął w pkt I postanowienia na podstawie 680 kpc i następnie oraz art. 618 kpc i 567 kpc, mając na uwadze ostateczne uzgodnione stanowisko uczestników postępowania, że nieruchomość wyczerpująca w całości spadek po Z. M. (2) i G. M. (1) ma przypaść uczestnikowi Z. M. (1) z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawczyni.

W pkt II i III postanowienia Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 212 § 2 i 3 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. o należnej wnioskodawczyni spłacie pieniężnej, w związku z tym, że całość spadku przypadła uczestnikowi uwzględniając nakłady poniesione zarówno przez wnioskodawczynię jak i uczestnika.

Tytułem spłaty Sąd zasądził od Z. M. (1) na rzecz D. K. kwotę 108505 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności. Kwota spłaty została wyliczona jako wartość udziału wnioskodawczyni w wartości nieruchomości wspólnej z pominięciem nakładów poczynionych przez uczestnika i wnioskodawczynię (208490 zł), powiększona o kwotę dokonanych przez wnioskodawczynię nakładów tj.  $208490 \text{ zł} \times 1/2 + 4260 = 108505 \text{ zł}$ .

Ustalając termin dokonania spłat Sąd wziął pod uwagę stanowisko uczestnika o rozłożeniu spłaty na trzy raty wyrażone w piśmie k. 151-152 akt. W piśmie tym uczestnik zobowiązał się do całkowitej spłaty w terminie do kwietnia 2017r. Skoro uczestnik gotów był spłacić wnioskodawczynię już w kwietniu tego roku, sąd uznał, iż 6 miesięczny termin jest wystarczający do spełnienia zobowiązania.

Mając na uwadze stanowisko wnioskodawczyni Sąd na podstawie art. 202§3 kc tytułem zabezpieczenia spłaty ustanowił na nieruchomości hipotekę w kwocie 108505 zł.

Z uwagi na to, iż uczestnicy byli w równym stopniu zainteresowani dokonaniem zniesienia współwłasności Sąd uznał, iż w związku z tym winni po połowie uczestniczyć w kosztach opinii biegłego, które wyniosły łącznie 4564,72 zł. Zainteresowani w toku postępowania wpłacili tytułem zaliczek na koszty opinii biegłego kwoty po 2100 zł, pozostała część tj. 364,72 zł pokryta została tymczasowo ze środków budżetowych Skarbu Państwa. Wobec powyższego, na podstawie 520 § 2 k.p.c. i art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od wnioskodawczyni i uczestnika kwoty po 182,36 zł.

O pozostałych kosztach, w tym zastępstwa prawnego, Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd uznał, iż okoliczności sprawy przemawiają za orzeczeniem zgodnie z ogólną regułą, iż każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.