

POSTANOWIENIE

Dnia 4 października 2023 r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Małgorzata Kłek
-----------------	------------------------

Protokolant:	Sekretarz sądowy Kinga Polak
--------------	------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2023 r. w Kętrzynie na rozprawie

sprawy z wniosku K. R.

z udziałem H. C.

o podział majątku wspólnego W. R. i F. R. , dział spadku po W. R. i F. R.

ustala , iż w skład majątku wspólnego W. R. i F. R. wchodzi prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. wraz z udziałem związanym z własnością lokalu w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 190 000 zł (sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych),

ustala , że w skład spadku po W. R. zmarłej 29 lipca 2012 r. w K., ostatnio zamieszkałej w K., wchodzi udział w 1/2 części w prawie własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. wraz z udziałem związanym z własnością lokalu w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości lokalu 190 000 zł (sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych),

ustala , że w skład spadku po F. R., zmarłym 28 listopada 2018 r. w K., ostatnio stale zamieszkałym w K., wchodzi udział w 4/6 części w prawie własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. wraz z udziałem związanym z własnością lokalu w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości lokalu 190 000 zł (sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych),

dokonuje podziału majątku wspólnego W. R. i F. R. , działu spadku po W. R. zmarłej 29 lipca 2012 r. w K., ostatnio zamieszkałej w K. i po F. R., zmarłym 28 listopada 2018 r. w K., ostatnio stale zamieszkałym w K. w ten sposób, że wchodzące w skład majątku wspólnego i w skład spadku prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. wraz z udziałem związanym z własnością lokalu w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 190 000 zł (sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych), przyznaje w całości wnioskodawcy K. R. z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestniczki,

zasądza od wnioskodawcy K. R. na rzecz uczestniczki H. C. tytułem spłaty wartości udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. wraz z udziałem związanym z własnością lokalu w

wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) kwotę 27 545,84 zł (dwadzieścia siedem tysięcy pięćset czterdzieści pięć złotych i osiemdziesiąt cztery grosze) płatną w terminie 4 (czterech) miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia w płatności zasądzonej kwoty,

nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od :

- wnioskodawcy K. R. kwotę 2 461,25 zł (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt jeden złotych i dwadzieścia pięć groszy,)

- uczestniczki H. R. kwotę 9 998,09 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych i dziewięć groszy).

wnioskodawca i uczestniczka we własnym zakresie ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 155/20

UZASADNIENIE

Wnioskodawca K. R. wniósł o dokonanie działu spadku po zmarłych W. R. i F. R. poprzez :

- ustalenie , że w skład masy spadkowej po zmarłych W. i F. R. wchodzi nieruchomość – lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) o wartości 120 000 zł,

- dokonanie działu spadku przez przyznanie wnioskodawcy na wyłączną własność lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) o wartości 120 000 zł bez obowiązku dokonania spłat,

- zaliczenie na poczet schedy spadkowej na rzecz H. C. darowizny nieruchomości zabudowanej położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) dokonanej w dniu 14 kwietnia 1977 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego w Państwowym Biurze Notarialnym w K. przed notariuszem Z. R. A nr (...) o wartości 400 000 zł. Wnioskodawca wniósł także o zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania , w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca wskazał, iż wraz z uczestniczką są spadkobiercami ustawowymi po zmarłych małżonkach W. R. i F. R.. Spadkodawczyni W. R. zmarła w dniu 29 lipca 2012 r. w K.. Nie pozostawiła testamentu , w odniesieniu do masy spadkowej nie został sporządzony spis inwentarza. Spadek po W. R. nabyli z mocy ustawy mąż spadkodawczyni F. R. – w udziale wynoszącym 1/3 część, córka spadkodawczyni H. C. - w udziale wynoszącym 1/3 część, syn spadkodawczyni K. R. w udziale wynoszącym 1/3 część, co zostało poświadczane w akcie poświadczenia dziedziczenia sporządzonym w dniu 16 kwietnia 2013 r. W skład spadku po W. R. wchodzi udział w 1/2 części w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Udział spadkodawczyni nabyli w równych częściach po 1/3 jej małżonek F. R. oraz dzieci K. R. i H. C.. Dalej wnioskodawca wskazał, iż spadkodawca F. R. zmarł w dniu 28 listopada 2018 r. w K.. Spadkodawca nie pozostawił testamentu , w odniesieniu do masy spadkowej nie został sporządzony spis inwentarza. Spadek po spadkodawcy nabyli z mocy ustawy syn spadkodawcy K. R. – w udziale wynoszącym 1/2 część i córka spadkodawcy H. C. - w udziale wynoszącym 1/2 część. W skład spadku po F. R. wchodzi udział w 4/6 części w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Łącznie w skład spadku po spadkodawcach wchodzi prawo własności przedmiotowej nieruchomości, zaś z mocy ustawy współwłaścicielami nieruchomości w udziale 1/2 pozostają wnioskodawca i uczestniczka. Wnioskodawca podniósł, iż spadkodawcy F. R. i W. R. dokonali w dniu 14 kwietnia 1977 r. darowizny na rzecz uczestniczki H. C. i jej męża W. C. (1) prawa własności budynku mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) wraz ze znajdującą się przybudówką oraz prawo użytkowania wskazanej nieruchomości. Pomiędzy obdarowanymi nie została zawarta majątkowa umowa małżeńska. Wnioskodawca wskazał też , że pomiędzy nim a uczestniczką doszło do częściowego ustalenia stanowisk, zgodnie przyjęli, że nieruchomość wchodząca w skład spadku powinna przyspaść wnioskodawcy oraz, że na poczet spłaty połowy wartości mieszkania powinna zostać zaliczona wartość darowizny dokonanej na rzecz uczestniczki, jednakże z uwagi na znaczną rozbieżność stanowisk w

przedmiocie wartości nieruchomości strony nie doszły do porozumienia. Uzasadnionym w ocenie wnioskodawcy jest dział spadku poprzez przyznanie nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy bez obowiązku dokonania spłaty na rzecz uczestniczki, co uzasadnione jest otrzymaną przez uczestniczkę darowizną w postaci budynku mieszkalnego przy ul. (...) w K., której wartość znacząco przewyższa wartość lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład spadku. Wnioskodawca podniósł, iż dokonanie darowizny na rzecz małżonków do ich majątku wspólnego nie oznacza, że na poczet schedy spadkowej powinna zostać zaliczona wyłącznie połowa wartości darowanej nieruchomości, albowiem uczestniczka jest właścicielem całej nieruchomości a nie jej połowy.

Uczestniczka H. C. w odpowiedzi na wniosek wniosła o dokonanie działu spadku po zmarłych W. R. i F. R. (w piśmie błędnie wskazano nazwisko spadkodawców) i :

- ustalenie, że w skład spadku po W. R. i F. R. wchodzi lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...),

- dokonanie i przeprowadzenie działu spadku po W. R. i F. R. w ten sposób, że wchodzący w skład spadku lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), o szacunkowej wartości 176 000 zł przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy z jednoczesnym obowiązkiem spłaty na rzecz uczestniczki H. C. kwoty 58 000 zł, zaliczając na poczet należnej jest schedy spadkowej $\frac{1}{2}$ wartości darowizny dokonanej przez W. R. i F. R. w dniu 14 kwietnia 1977 r. Uczestniczka wniosła też o zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego pełnomocnika. Uczestniczka wskazała, iż bezspornym jest, że W. R. i F. R. to rodzice wnioskodawcy i uczestniczki postępowania jak też, iż dokonali oni w dniu 14 kwietnia 1977 r. na rzecz uczestniczki H. C. i jej męża W. C. (1) do ich majątku wspólnego darowizny nieruchomości zabudowanej położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W chwili dokonania darowizny nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym z przybudówką, który nie posiadał ogrzewania, elewacji, wyposażony był w starą stolarkę okienną, w miejscu obecnego ogrodzenia znajdowała się stara siatka, a podjazd wyłożony był niekompletnymi płytami chodnikowymi. Od chwili, gdy nieruchomość stała się własnością uczestniczki i jej męża, wykonali oni szereg prac podnoszących jej standard i wartość. Wykonano między innymi prace: ogrzewanie budynku, położenie elewacji, wymiana stolarki okiennej, wymiana siatki na ogrodzenie, wymiana płyt chodnikowych na podjeździe wraz z utwardzeniem terenu, przebudowę komina, docieplenie dachu watą szklaną, nadbudowa zadaszenia, wymieniono stare dachówki na nowe, co do części dachówek wykonano ich czyszczenie i ponowne położenie, zamontowano nowe orynnowanie, zamontowano ogrzewanie podłogowe i wymieniono podłogi, zamontowano instalację centralnego ogrzewania wraz z wymianą pieca centralnego ogrzewania, dobudowano drugą łazienkę z wc oraz przeprowadzono inne prace wewnątrz budynku. Uczestniczka podniosła, iż stan nieruchomości w chwili obecnej nie odpowiada temu, w jakim znajdowała się ona w dniu zawarcia umowy darowizny. Uczestniczka wniosła o dokonanie działu spadku z uwzględnieniem stanu darowizny z chwili jej dokonania tj. na dzień 14 kwietnia 1977 r. a także uwzględnieniu prawidłowej wartości udziału uczestniczki w darowiznie – na poczet schedy spadkowej po W. i F. małżonkach R. podlegać powinna jedynie połowa dokonanej przez nich darowizny, albowiem w takim udziale przypadła ona uczestniczkę – darowana nieruchomość stała się częścią składową majątku wspólnego jej i jej małżonka W. C. (1). Uczestniczka podniosła też, iż wartość lokalu przedstawiona przez wnioskodawcę jest zaniżona i nie odpowiada jego rzeczywistej wartości rynkowej.

Pismem z dnia 23 stycznia 2021 r. (k. 79) wnioskodawca uzupełniając wniosek o dział spadku wniósł o zniesienie współwłasności i podział majątku wspólnego wchodzącego w skład spadku po zmarłych W. R. i F. R. poprzez ustalenie, że w skład majątku wspólnego zmarłych wchodziło prawo własności nieruchomości - lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) o wartości 120 000 zł i dokonanie działu zgodnie z wcześniejszym wnioskiem.

Sąd ustalił co następuje :

W skład majątku wspólnego W. R. i F. R. wchodzi prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. wraz z udziałem związanym z własnością lokalu w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód : odpis zupełny księgi wieczystej (...) k. 270-277, zeznania wnioskodawcy K. R. k.87, zeznania uczestniczki H. C. k. 87 v – 88, bezsporne)

Spadkodawczyni W. R. zmarła w dniu 29 lipca 2012 r. w K., ostatnio zamieszkiwała w K.. Spadek po W. R. nabyli z mocy ustawy mąż spadkodawczyni F. R. – w udziale wynoszącym 1/3 część, córka spadkodawczyni H. C. - w udziale wynoszącym 1/3 część, syn spadkodawczyni K. R. w udziale wynoszącym 1/3 część.

(dowód : akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 16.04.2013 r. k. 13-14)

Spadkodawca F. R. zmarł w dniu 28 listopada 2018 r. w K., ostatnio stale zamieszkiwał w K.. Spadek po spadkodawcy nabyli z mocy ustawy syn spadkodawcy K. R. – w udziale wynoszącym 1/2 część i córka spadkodawcy H. C. - w udziale wynoszącym 1/2 część.

(dowód : odpis postanowienia z dnia 19 lipca 2019 r. w sprawie I Ns 24/19 k. 15)

W skład spadku po W. R. zmarłej 29 lipca 2012 r. w K., ostatnio zamieszkałej w K., wchodzi udział w 1/2 części w prawie własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. wraz z udziałem związanym z własnością lokalu w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód : odpis zupełny księgi wieczystej (...) k. 270-277, , zeznania wnioskodawcy K. R. k.87, zeznania uczestniczki H. C. k. 87 v – 88, bezsporne)

W skład spadku po F. R., zmarłym 28 listopada 2018 r. w K., ostatnio stale zamieszkałym w K., wchodzi udział w 4/6 części w prawie własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. wraz z udziałem związanym z własnością lokalu w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód : odpis zwykły księgi wieczystej (...) k. 10-11, odpis zupełny księgi wieczystej (...) k. 270-277, zeznania wnioskodawcy K. R. k.87, zeznania uczestniczki H. C. k. 87 v – 88, bezsporne)

Wartość wchodzącego w skład majątku wspólnego i majątku spadkowego spadkodawców lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K. wynosi aktualnie 190 000 zł.

(dowód : opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości J. N. z załącznikami k. 119-153, opinia uzupełniająca biegłej z zakresu szacowania nieruchomości J. N. - aktualizacja operatu szacunkowego z dnia 07.08.2023 r. z załącznikami k. 453- 463).

Umową darowizny z dnia 14 kwietnia 1977 r. zawartą w formie aktu notarialnego w Państwowym Biurze Notarialnym w K. przed notariuszem Z. R. A nr (...) małżonkowie W. R. i F. R. darowali swojej córce i zięciowi H. i W. J. małżonkom Czechom stanowiący ich własność budynek mieszkalny z przybudówką położony przy ul. (...) wraz z prawem użytkowania wieczystego działki gruntu objętych księgą wieczysta nr (...) postanawiając, iż nieruchomość ta będzie objęta wspólnością majątkową .

(dowód : umowa darowizny z dnia 14 kwietnia 1977 r. k. 223)

Aktualnie nieruchomość będąca przedmiotem darowizny położona przy ul. (...) w K. oznaczona numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 988 m zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej , budynkiem garażu, budynkiem gospodarczym w zabudowie bliźniaczej , i dwoma budynkami gospodarczymi. Budynek mieszkalny został wybudowany w 1933 r. jest budynkiem parterowym z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczonym. W 1977 r. budynek składał się z pomieszczeń na parterze : korytarza, kuchni, 3 pokoi, klatki schodowej oraz na poddaszu użytkowym : klatki schodowej, kuchni, pokoju. W budynku nie było łazienki i wc. W 1977 r. do nieruchomości doprowadzona była tylko sieć elektroenergetyczna i wodociągowa. Brak było sieci ciepłej wody, kanalizacyjnej, gazu ziemnego, telekomunikacyjnej. Budynek był wykonany z czerwonej cegły , stolarkę okienną stanowiły drewniane okna skrzynkowe tzw. dubelty, budynek był otynkowany tzw. obrzutką .

(dowód : zeznania uczestniczki H. C. k. 87-88, opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości J. N. z załącznikami k. 154- 189)

Od czasu , gdy nieruchomość położona w K. przy ul. (...) stała się własnością H. C. i jej męża W. C. (1) wykonalni oni szereg prac podnoszących jej wartość w szczególności: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej , wykonanie przyłącza kanalizacyjnego i gazowego, wykonanie docieplenia budynku i elewacji, wymiana podłóg, wykonanie pokoju i dwóch łazienek na parterze budynku, utwardzenie dojazdu do budynku , wymiana ogrodzenia , remont kuchni i innych elementów wewnętrznych wraz przemurowaniem komina , czyszczenie dachówki i jej ułożenia na nowo.

(dowód : zeznania świadków H. B. k. 76, K. B. k. 76v, J. K. k. 76v, Z. S. (1) k. 76v-77, Z. S. (2) k. 77, W. Z. k. 77 , W. C. (2) k. 77-78, zeznania uczestniczki H. C. k. 87-88, opinia biegłego z zakresu budownictwa lądowego i rzeczoznawstwa majątkowego D. K. k. 243- 371, opinia uzupełniająca z dnia 25.04.2023 r. k. 420 – 421, opinia ustna biegłego z zakresu budownictwa lądowego i rzeczoznawstwa majątkowego D. K. z dnia 2 sierpnia 2023 r. k. 448).

Wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny na działce nr (...) położonej przy ul. (...) w K. według stanu na dzień darowizny tj. 14 kwietnia 1977 r. oraz według aktualnych cen rynkowych wynosi 286 300 zł . Wartość nakładów dokonanych przez obdarowanych H. i W. C. (1) na nieruchomość wynosi 103 400 zł.

(dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa lądowego i rzeczoznawstwa majątkowego D. K. k. 243- 371, opinia uzupełniająca z dnia 25.04.2023 r. k. 420 – 421, opinia ustna biegłego z zakresu budownictwa lądowego i rzeczoznawstwa majątkowego D. K. z dnia 2 sierpnia 2023 r. k. 448).

Sąd zważył co następuje :

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów , w tym odpisu księgi wieczystej nieruchomości wchodzącej w skład spadku , odpisu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po F. R. , aktu poświadczenia dziedziczenia po W. R. oraz dokumentów uzyskanych przez Sąd z urzędu w postaci odpisu zupełnego księgi wieczystej nieruchomości wchodzącej w skład spadku jak też odpisu umowy darowizny z dnia 14 kwietnia 1977 r. , albowiem nie były one wzajemnie kwestionowane nie budziły też wątpliwości Sądu. Sąd uwzględnił także zeznania stron , w szczególności co do składu majątku wspólnego spadkodawców i majątku spadkowego oraz sposobu działu spadku, zeznania te były spójne , logiczne, brak było pomiędzy nimi sprzeczności . Na wiarę zasługują także zeznania uczestniczki H. C. co do nakładów dokonanych przez nią i przez jej męża na nieruchomość położoną przy ul. (...) w K. od daty darowizny jej przez spadkodawców jak też zeznania przesłuchanych co do tych faktów świadków , zeznania te były logiczne, spójne , wzajemnie się uzupełniały . Wnioskodawca nie kwestionował dokonania wskazanych przez uczestniczkę nakładów na nieruchomość będącą przedmiotem darowizny . Dokonanie tych nakładów potwierdzają także opinie powołanych przez Sąd biegłych z zakresu szacowania nieruchomości oraz z zakresu budownictwa lądowego i rzeczoznawstwa majątkowego.

Bezspornym w niniejszej sprawie był skład majątku wspólnego oraz majątku spadkowego spadkodawców. Wnioskodawca i uczestniczka byli także zgodni co do sposobu podziału majątku – zgodnie wnosili o przyznanie wchodzącego w skład majątku wspólnego spadkodawców oraz w skład majątku spadkowego lokalu mieszkalnego

wnioskodawcy. Sporna była wartość wchodzącego w skład majątku wspólnego spadkodawców i majątku spadkowego lokalu mieszkalnego jak też kwestia obowiązku spłaty przez wnioskodawcę na rzecz uczestniczki jej udziału w majątku spadkowym.

Celem ustalenia aktualnej wartości lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości J. N. . Biegła w wydanej w dniu 26 lipca 2021 r. opinii przedstawiła , iż wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień otwarcia spadku (stan nieruchomości nie uległ zmianie) oraz według cen rynkowych aktualnych w dacie sporządzenia opinii wynosi 155 000 zł. W związku ze znacznym upływem czasu od daty sporządzenia tej opinii koniecznym było sporządzenie opinii uzupełniającej określającej wartość nieruchomości według aktualnych cen rynkowych. W opinii uzupełniającej z dnia 07.08.2023 r. (aktualizacja operatu szacunkowego) wartość nieruchomości – lokalu mieszkalnego położonego przy ul. S. 57/1 w K. według aktualnych cen rynkowych wynosi 190 000 zł. Opinia ta nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Opinia podstawowa jak i uzupełniająca jest jasna , pełna, sporządzona zgodnie z zasadami specjalistycznej wiedzy z zakresu szacowania nieruchomości, zgodna z zasadami logiki , wiedzy i doświadczenia życiowego, dlatego zasługuje na podzielenie.

Zgodnie z treścią art. 210 § 1 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Przepis art. 211 k.c. stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z kolei wedle przepisów art. 212 § 2 k.c., rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Na mocy przepisów art. 1035 k.c. , wskazane przepisy stosuje się odpowiednio także do działu spadku. Odpowiednie stosowanie tych przepisów oznacza, że muszą być one dostosowane do charakteru i specyfiki postępowań o dział spadku. W związku z tym należy przyjąć, że dział spadku powinien polegać na podziale fizycznym rzeczy lub prawa albo rozdzieleniu poszczególnych przedmiotów majątkowych wchodzących w ich skład pomiędzy uprawnionych, o ile tylko taki podział nie byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tych przedmiotów albo nie pociągałby za sobą istotnej zmiany tych przedmiotów lub znacznego zmniejszenia ich wartości. Oznacza to, że w sytuacji, gdy dział spadku następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że nie są nim zainteresowani spadkobiercy lub nie jest on możliwy z przyczyn wskazanych w przepisie art. 211 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 2 lutego 2001 roku, IV CKN 251/00, LEX nr 52532; postanowienie Sądu Najwyższego z 19 stycznia 2001 roku, V CKN 1436/00, LEX nr 52398; postanowienie Sądu Najwyższego z 30 października 1978 roku, III CRN 214/78, LEX nr 8143).

O sposobie działu spadku decydują okoliczności istniejące w chwili dokonywania podziału (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 27 sierpnia 1979 roku, III CRN 137/79, OSNC 1980, nr 2, poz. 33), przy czym ocena co do tego, jaki sposób najlepiej odpowiada usprawiedliwionym interesom każdego z uprawnionych wymaga rozważenia ich sytuacji osobistej, rodzinnej i majątkowej (por. J. Gajda, Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Akty stanu cywilnego. Komentarz, Warszawa 2002, s. 202). Z treści art. 687 kpc wynika natomiast , iż ustawodawca preferuje postanowienie działowe na podstawie zgodnego wniosku uczestników. Zgodnie z treścią art. 567 § 3 kpc do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami, stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku.

Mając na względzie społeczno – gospodarcze przeznaczenie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K. stwierdzić należy , iż lokal ten nie podlega podziałowi , wobec czego dział spadku powinien nastąpić poprzez przyznanie lokalu jednemu lub kilku spadkobiercom, którzy wyrażą na to zgodę. W tym zakresie wnioskodawca i uczestniczka przedstawiali zbieżne stanowiska, wnosząc o przyznanie lokalu wnioskodawcy. Stanowiska te jako zgodne zasługiwały na uwzględnienie. Za przyznaniem wnioskodawcy prawa własności lokalu mieszkalnego przemawiał także fakt , iż wcześniej spadkodawcy darowali na rzecz uczestniczki i jej męża nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym , uczestniczka otrzymała zatem od spadkodawców istotny składnik ich majątku.

Sporna była kwestia spłaty na rzecz uczestniczki jej udziału w majątku spadkowym jak też wysokość darowizny podlegającej zaliczeniu na schedę spadkową .

Celem ustalenia wysokości darowizny podlegającej zaliczeniu na schedę spadkową Sąd dopuścił dowód z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości J. N.. Z opinii podstawowej sporządzonej w dniu 31 lipca 2021 r. wynika, iż wartość rynkowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. według stanu na dzień 14.04.1977 r. i według cen rynkowych aktualnych w dacie sporządzenia opinii wynosi 260 000 zł (opinia z załącznikami k. 154- 189). Biegła odnosząc się do zgłoszonych zastrzeżeń (stanowisko biegłej k. 209-211, 295- 297) w tym co do faktu , iż w dacie darowizny grunt przedmiotowej nieruchomości stanowił przedmiot użytkowania wieczystego wyjaśniła w szczególności , iż w praktyce przed 2019 r. na rynku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi nie występowała różnica w poziomie cen w zależności od rodzaju prawa do gruntu (użytkowanie wieczyste lub własność). Biegła wskazała przy tym , iż określając wartość nieruchomości na dzień 31 lipca 2021 r. przy wykorzystaniu transakcji nieruchomościami podobnymi zawartymi pomiędzy styczniem a lipcem 2021 r. nie jest możliwe odnalezienia transakcji, w których grunt pozostawał przedmiotem użytkowania wieczystego . Biegła wskazała też , że obciążenie hipoteką nie ma wpływu na wartość rynkową nieruchomości , lecz na sposób rozliczenia – między stronami umowy przenoszącej własność – ceny jej nabycia , odzwierciedlającej wartość rynkową.

W ocenie Sądu opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości J. N. dotycząca wyceny wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. zasługiwała na podzielenie jako prawidłowa, zgodna z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego. Biegła w prawidłowy sposób dobrała i uzasadniła sposób dokonania wyceny przedmiotowej nieruchomości. Biegła do obliczenia wartości nieruchomości przyjęła stan budynków na dzień 14 kwietnia 1977 r. , przedstawiając szczegółowe informacje o rodzaju i układzie pomieszczeń budynku, jego konstrukcji, standardzie wyposażenia i uzbrojeniu w sieci infrastruktury technicznej. W wycenie nieruchomości nie uwzględniła nakładów poczynionych przez obdarowanych na przedmiotową nieruchomość . Niemniej z uwagi na upływ czasu od dnia wydania opinii (31 lipca 2021 r.) opinia ta co do określenia wartości nieruchomości straciła na aktualności.

W związku ze stanowiskiem uczestniczki (k. 315) mając na uwadze złożony problem wyceny nieruchomości według stanu na dzień 14 kwietnia 1977 r. Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego celem wyceny wartości nieruchomości będącej przedmiotem darowizny według stanu na dzień jej dokonania oraz według aktualnych cen rynkowych jak też wyceny wartości nakładów dokonanych przez obdarowanych na podmiotową nieruchomość.

Sąd podzielił opinie i wnioski biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i rzeczoznawstwa majątkowego D. K. przedstawione w opinii podstawowej oraz w opinii uzupełniającej z dnia 25.04.2023r i w opinii ustnej z dnia 02.08.2023 r. Biegły w opinii podstawowej (k. 343- 371) określił wartość rynkową nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny na działce (...) położonej przy ul. (...) w K. według cen i stanu z dnia opinii na kwotę 389 700 zł , wartość rynkową nakładów dokonanych przez obdarowanych na kwotę 100 900 zł , zaś wartość nieruchomości z uwzględnieniem stanu na dzień dokonania darowizny tj. 14.04.1977 r. oraz według aktualnych cen rynkowych na kwotę 288 800 zł . Biegły określił wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego , metody porównywania parami. Biegły w sposób logiczny i przekonujący uzasadnił wybór metody określenia wartości rynkowej nieruchomości jak też dobór nieruchomości , których transakcje przyjęto do wyceny nieruchomości wycenianej. Biegły odnosząc się do zastrzeżeń uczestniczki logicznie i przekonująco wyjaśnił także wycenę użytkowania wieczystego tak jak prawa własności (opinia uzupełniająca z dnia 25.04.2023 r. (k. 420-421) . Biegły także w sposób prawidłowy uwzględnił nakłady dokonane na nieruchomość przez obdarowanych . Biegły zasadnie wskazał, iż wymiana pieca centralnego ogrzewania nie spowodowała wzrostu wartości nieruchomości , a jedynie pozwoliła na utrzymanie nieruchomości w niepogorszonym w stanie . Biegły D. K. w opinii ustnej złożonej na rozprawie w dniu 2 sierpnia 2023 r. podtrzymując co do zasady opinię podstawową i opinię uzupełniającą przedstawił, iż przyjmując nakład obdarowanych na nieruchomość w postaci czyszczenia i przełożenia dachówki na dachu budynku mieszkalnego należy przyjąć wartość tego nakładu na kwotę około 2 500 zł , w konsekwencji wartość nakładów dokonanych przez uczestniczkę i jej męża na darowaną im nieruchomość wynosić będzie 103 400 zł , a wartość całej nieruchomości według stanu na dzień dokonania darowizny i według aktualnych cen rynkowych wynosi 286

300 zł. Sąd podzielił opinie biegłego jako wyczerpujące , logiczne i przekonujące , zgodne z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego. Opinie te są w znacznej części zbieżne z opinią biegłej z zakresu szacowania nieruchomości.

W konsekwencji za podstawę ustaleń faktycznych w zakresie wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. jako przedmiotu darowizny spadkodawców z dnia 14 kwietnia 1977 r. przyjął opinię podstawową i opinię uzupełniającą biegłego D. K. wraz z ostatecznym wyliczeniem w opinii ustnej z dnia 2 sierpnia 2023 r. wartości nakładów obdarowanych na nieruchomość na kwotę 103 400 zł i wartości darowanej nieruchomości na kwotę 286 300 zł .

Wskazać należy , iż tak ustalona wartość przedmiotu darowizny nie odbiega znacząco od wartości ustalonej przez biegłą z zakresu szacowania nieruchomości J. N., a różnica wynika ze wzrostu cen nieruchomości w okresie , jaki nastąpił po sporządzeniu opinii przez tą biegłą.

Sposób zaliczania darowizn na schedę spadkową regulują przepisy art. 1039 – 1042 kodeksu cywilnego. Z treści art. 1039 § 1 kc wynika, iż jeżeli w razie dziedziczenia ustawowego dział spadku następuje między zstępnymi albo między zstępnymi i małżonkiem, spadkobiercy ci są wzajemnie zobowiązani do zaliczenia na schedę spadkową otrzymanych od spadkodawcy darowizn , chyba że z oświadczenia spadkodawcy lub z okoliczności wynika, że darowizna została dokonana ze zwolnieniem od obowiązku zaliczenia. Stosownie do treści art. 1040 kc jeżeli wartość darowizny podlegającej zaliczeniu przewyższa wartość schedy spadkowej, spadkobierca nie jest obowiązany do zwrotu nadwyżki. W wypadku takim nie uwzględnia się przy dziale spadku ani darowizny , ani spadkobiercy zobowiązanego do ich zaliczenia. Zgodnie z treścią art. 1042 § 1kc zaliczenie na schedę spadkową przeprowadza się w ten sposób, że wartość darowizn podlegających zaliczeniu dolicza się do spadku lub do części spadku, która ulega podziałowi między spadkobierców obowiązanych wzajemnie do zaliczenia, po czym oblicza się schedę spadkową każdego z tych spadkobierców, a następnie każdemu z nich zalicza się na poczet jego schedy wartość darowizny. Stosownie do treści art. 1042 § 2kc wartość przedmiotu darowizny oblicza się według stanu z chwili jej dokonania, a według cen z chwili działu spadku.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 listopada 2004 roku (II CK 155/14, L.), według art. 1042 § 1 KC zaliczenie na schedę polega na doliczeniu do spadku wartości darowizn podlegających zaliczeniu i jest to pierwsza czynność arytmetyczna po ustaleniu wartości spadku podlegającego podziałowi. Drugą czynnością stanowi podział uzyskanej sumy między spadkobierców, stosownie do udziału w spadku wyrażonego ułamkowo (obliczanie schedy spadkowej każdego spadkobiercy). Trzecią czynnością jest zaliczanie darowizn czyli odjęcie od schedy wartości darowizny podlegającej zaliczeniu. Wynik dodatni oznacza konieczność spłaty przez spadkobiercę otrzymującego spadek w naturze. Ujemny wynik odejmowania oznacza, że spadkobierca uzyskał więcej niż przypadłoby mu, gdyby spadkodawca nie dokonał darowizny i tę część majątku zachował w postaci niezmienionej aż do otwarcia spadku; ale zgodnie z art. 1040 KC nadwyżki nie zwraca. Odmienny sposób zaliczania darowizny jako sprzeczny z art. 1042 § 1 KC nie ma podstaw.

W niniejszej sprawie aktualna wartość lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład majątku wspólnego spadkodawców i w skład majątku spadkowego wynosi 190 000 zł .

Wartość darowizny dokonanej przez spadkodawców W. i F. R. na rzecz uczestniczki H. C. i jej męża, do majątku objętego wspólnością ustawową , według stanu na dzień dokonania darowizny tj. 14 kwietnia 1977 r. oraz według aktualnych cen rynkowych wynosi 286 300 zł.

Udziały małżonków W. R. i F. R. w majątku wspólnym były równe (art . 43 §1 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego).

Dziedziczenie po W. R. zmarłej dnia 29 lipca 2012 r. następuje na podstawie ustawy, dziedziczą małżonek F. R. oraz dzieci K. R. (wnioskodawca) i H. C. (uczestniczka) w równych częściach po 1/3 części spadku. Spadkobiercy ci są zatem stosownie do treści art. 1039§ 1 kc zobowiązani do zaliczenia na schedę spadkową otrzymanych od spadkodawczyni darowizn.

Wskazać należy, iż w akcie notarialnym zawierającym darowiznę małżonkowie W. R. i F. R. nie zawarli oświadczenia o zwolnieniu uczestniczki z obowiązku zaliczenia otrzymanej darowizny na schedę spadkową, nie wynika to także z innych okoliczności sprawy, uczestniczka takiej okoliczności nie podnosiła.

W skład spadku po W. R. wchodzi $\frac{1}{2}$ udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K. o wartości całego lokalu 190 000 zł. Wartość spadku po W. R. wynosi zatem 95 000 zł. Uczestniczka jest zobowiązana do zaliczenia na schedę spadkową po spadkodawczyni W. R. otrzymaną od niej darowiznę.

Nieruchomość położona przy ul. (...) w K. będąca przedmiotem darowizny z dnia 14 kwietnia 1977 r. pozostawała we wspólności majątkowej małżeńskiej W. R. i F. R., a ich udziały były równe. Udział w nieruchomości darowany został małżonkom H. C. i W. C. (1) do majątku stanowiącego ich wspólność majątkowa małżeńską (udziały ich były równe). Zatem podlegająca zaliczeniu na poczet schedy spadkowej po W. R. darowizna to połowa z darowanego udziału $\frac{1}{2}$ - czyli $\frac{1}{4}$ wartości nieruchomości. W konsekwencji zaliczeniu na schedę spadkową po W. R. przez uczestniczkę H. C. podlega kwota 71 575 zł ($\frac{1}{4}$ wartości nieruchomości ustalonej na kwotę 286 300 zł). Analogiczna wartość będzie podlegała zaliczeniu przez uczestniczkę na poczet schedy spadkowej po F. R..

W konsekwencji do wartości spadku po W. R. 95 000 zł należy dodać podlegającą zaliczeniu darowiznę w kwocie 71 575 zł a następnie otrzymaną kwotę 166 575 zł podzielić na 3 tj. między spadkobierców, stosownie do udziału w spadku wyrażonego ułamkowo (obliczanie schedy spadkowej każdego spadkobiercy). Każdemu ze spadkobierców W. R. przypada scheda spadkowa o wartości 55 525 zł. Po odjęciu od schedy przypadającej uczestniczce otrzymanej przez nią darowizny o wartości 71 575 zł wychodzi wynik ujemny „-16 050 zł”, co oznacza, że uczestniczka uzyskała więcej niż przypadaloby jej, gdyby spadkodawczyni nie dokonała darowizny. Zgodnie z art. 1040 kc uczestniczka nie jest zobowiązana do zwrotu nadwyżki (tj. kwoty 16 050 zł).

Analogiczne czynności należy wykonać w celu ustalenia schedy spadkowej przypadającej spadkobiercom F. R..

Dziedziczenie po F. R. zmarłym 28 listopada 2018 następuje na podstawie ustawy, dziedziczą dzieci K. R. (wnioskodawca) i H. C. (uczestniczka) w równych częściach po $\frac{1}{2}$ części spadku. Spadkobiercy ci są zatem stosownie do treści art. 1039 §1 kc zobowiązani do zaliczenia na schedę spadkową otrzymanych od spadkodawcy darowizn.

W skład spadku po F. R. wchodzi $\frac{4}{6}$ udziału w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K. o wartości całego lokalu 190 000 zł. Wartość spadku po F. R. wynosi zatem 126 666,67 zł. Uczestniczka jest zobowiązana do zaliczenia na schedę spadkową po spadkodawcy F. R. otrzymaną od niego darowiznę o wartości $\frac{1}{4}$ nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. tj. 71 575 zł (ustalona analogicznie jak przy zaliczeniu darowizny otrzymanej od W. R.).

W konsekwencji do wartości spadku po F. R. w kwocie 126 666,67 zł należy dodać podlegającą zaliczeniu darowiznę w kwocie 71 575 zł a następnie otrzymaną kwotę 198 241,67 zł podzielić na 2 tj. między spadkobierców, stosownie do udziału w spadku wyrażonego ułamkowo (obliczanie schedy spadkowej każdego spadkobiercy). Każdemu ze spadkobierców F. R. przypada scheda spadkowa o wartości 99 120,84 zł. Po odjęciu od schedy przypadającej uczestniczce otrzymanej przez nią darowizny o wartości 71 575 zł, wychodzi wynik dodatni 27 545,84 zł, co oznacza konieczność spłaty przez spadkobiercę otrzymującego spadek w naturze. Wnioskodawca zatem zobowiązany jest do zapłaty na rzecz wnioskodawczyni kwoty 27 545,84 zł tytułem spłaty wartości udziału w majątku spadkowym po F. R. tj. w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...).

Termin płatności należało ustalić na 4 miesiące od daty uprawomocnienia się postanowienia, bowiem z jednej strony taki termin pozwoli wnioskodawcy na zgromadzenie niezbędnych środków na spłatę uczestniczki a z drugiej zapewni uprawnionej uzyskanie należnej kwoty w rozsądnym terminie.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520§1 kpc uznając, iż wnioskodawca i uczestniczka we własnym zakresie ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, strony w ocenie Sądu jednakowo były zainteresowane rozstrzygnięciem.

Jednocześnie Sąd orzekł o obowiązku zapłaty nieuiszczonych kosztów sądowych związanych z opiniami powołanych w sprawie biegłych jak też brakującą opłatą sądową (art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych)

Koszt opinii sporządzonych przez biegłą z zakresu szacowania nieruchomości J. N. strony powinny ponieść po połowie , albowiem wnioskodawca i uczestniczka wnioskowali o powołanie biegłego do wyceny wartości lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład spadku jak i wartości dokonanej na rzecz uczestniczki darowizny. Łączny koszt opinii sporządzonych przez wskazaną biegłą wyniósł 5 922,50 zł (k. 191, 213, 301, 465). Wnioskodawca na poczet opinii biegłej uiścił dwie zaliczki po 500 zł (k. 93, 98) , do zapłaty z tego tytułu pozostało mu 1961,25 zł , uczestniczka uiściła zaliczkę w kwocie 500 zł (k. 97) do zapłaty pozostała jej z tego tytułu kwota 2 461,25 zł.

Koszt opinii sporządzonych przez biegłego z zakresu budownictwa lądowego i rzeczoznawstwa majątkowego D. K. powinna ponieść w całości uczestniczka, która wnioskowała o powołanie kolejnego biegłego. Łączny koszt opinii sporządzonych przez wskazanego biegłego wyniósł 8 536,84 zł (k.373, 422) . Uczestniczka uiściła zaliczkę w kwocie 2000 zł (k. 330) do zapłaty pozostała jej z tego tytułu kwota 6 536,84 zł.

Ponadto Sąd obciążył wnioskodawcę i uczestniczkę kosztami sądowymi z tytułu opłat od wniosku , które nie zostały uiszczone przez wnioskodawcę , uznając , iż koszty te powinni oni ponieść po połowie , albowiem oboje byli zainteresowani rozstrzygnięciem sprawy . Opłata za wniosek o dział spadku po każdym spadkodawcy wynosi po 500 zł (art. 51 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) , opłata od wniosku o podział majątku wspólnego wynosi 1000 zł (art. 38 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych) . Brak było przy tym podstaw do uznania wniosku inicjującego niniejsze postępowania za zgodny, pomiędzy stronami istniał spór co do rozliczeń finansowych z tytułu działu spadku. Wnioskodawca uiścił opłatę 500 zł , wobec czego do uiszczenia z tego tytułu pozostaje mu kwota 500 zł. Uczestniczka powinna zapłacić połowę należnych opłat tj. kwotę 1000 zł.

Łącznie do zapłaty z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych wnioskodawca winien uiścić kwotę 2 461,25 zł , zaś uczestniczka kwotę 9 998,09 zł.