

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 września 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Jolanta Dziki

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2018 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku Z. C.

z udziałem S. C.

o dział spadku po T. C. i J. C. (1)

postanawia:

I ustalić, że przedmiotem działu spadku po T. C. i J. C. (1) jest zabudowana nieruchomość, położona w C., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) o wartości 390500,00 zł ( trzysta dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset złotych ) stanowiąca przedmiot współwłasności wnioskodawcy Z. C. oraz uczestnika postępowania S. C. po 1/2 ( jednej drugiej ) części;

II dokonać działu spadku po T. C. i J. C. (1) w ten sposób, że nieruchomość opisaną w pkt I przyznać na rzecz uczestnika postępowania S. C.;

III zasądzić od uczestnika postępowania S. C. na rzecz wnioskodawcy Z. C. spłatę w wysokości (...),00 sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych ) płatną w terminie dwóch lat od uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności;

IV umorzyć postępowanie w zakresie żądania uczestnika postępowania S. C. rozliczenia nakładów poniesionych na nieruchomość w okresie po 18 listopada 2014 r. w kwocie 23500,00 zł ( dwadzieścia trzy tysiące pięćset złotych );

V zasądzić od uczestnika postępowania S. C. na rzecz wnioskodawcy Z. C. kwotę 250,00 zł ( dwieście pięćdziesiąt złotych ) tytułem zwrotu połowy opłaty sądowej;

VI zasądzić od wnioskodawcy Z. C. na rzecz uczestnika postępowania S. C. kwotę 2542,49 zł ( dwa tysiące pięćset czterdzieści dwa złote czterdzieści dziewięć groszy ) tytułem zwrotu części kosztów postępowania;

VII w pozostałym zakresie pozostawić wnioskodawcę i uczestnika postępowania przy poniesionych kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.

--

# UZASADNIENIE

Wnioskodawca Z. C. wniósł o dokonanie działu spadku po T. C. i J. C. (1) w zakresie nieruchomości położonej w C., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) przez przyznanie jej na rzecz uczestnika postępowania S. C. oraz zasądzenie na jego rzecz od uczestnika postępowania Z. C. spłaty odpowiadającej wartości jego udziału w majątku podlegającym podziałowi płatnej jednorazowo w terminie dwóch lat od uprawomocnienia się postanowienia.

Uczestnik postępowania S. C. przyłączył się do wniosku co do zasady; wniósł o podział nieruchomości w naturze przez przyznanie na jego rzecz działki nr (...), zaś na rzecz wnioskodawcy Z. C. działek nr (...) oraz przyznanie na rzecz wnioskodawcy dopłaty do wartości jego udziału w przedmiocie postępowania płatnej w terminie 3 lat od uprawomocnienia się postanowienia. Wniósł ponadto o zasądzenie na swoją rzecz od wnioskodawcy Z. C. połowy nakładów dokonanych na nieruchomość w postaci remontu budynku mieszkalnego oraz wymiany ogrodzenia po 18 listopada 2014 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

T. C. zmarł dnia 25 grudnia 2004 r. w C.. Spadek po nim odziedziczyli żona J. C. (1) oraz synowie Z. C. i S. C. po 1/3 części ( akta I Ns 143/05 ).

J. C. (1) zmarła dnia 18 listopada 2014 r. w C.. Spadek po niej odziedziczyli synowie Z. C. i S. C. po 1/2 części ( akta I Ns 8/15 ).

W skład spadku po T. C. i J. C. (1) wchodzi zabudowana nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Nieruchomość położona jest w C. przy skrzyżowaniu ulic (...). Składa się z trzech działek: nr (...) o powierzchni 0,0549 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym i garażem, nr 169/3 o powierzchni 0,0513 ha zabudowanej budynkiem gospodarczym oraz nr 168/2 o powierzchni 0,0014 ha niezabudowanej. Budynek gospodarczy na działce nr (...) ma charakter magazynowy. Na nieruchomości urządzone są dwa wjazdy: jeden od strony ul. (...), zaś drugi od strony ul. (...) na wprost budynku gospodarczego. Budynek gospodarczy nie ma doprowadzonej wody i odprowadzenia ścieków; wyposażony jest jedynie w instalację elektryczną. Nieruchomość położona jest w centrum miasta; w sąsiedztwie znajduje się podobna zabudowa mieszkaniowa o charakterze budownictwa jednorodzinnego ( opinia biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. k. 75 - 112, 176 - 186, 187 - 189 ).

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi - według stanu na dzień 18 listopada 2014 r. - 390500,00 zł, w tym działki nr (...) - 306500,00 zł, zaś łączna wartość działek nr (...) - 84000,00 zł, przy uwzględnieniu, że działka nr (...) ze względu na niewielką powierzchnię nie może stanowić działki budowlanej ( opinia biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. k. 75 - 112, 176 - 186, 187 - 189 ).

Nieruchomość od dnia 18 listopada 2014 r. znajduje się w posiadaniu S. C. oraz jego córki E. C.. E. C. zamieszkała na nieruchomości około 2012 r. w celu opieki nad J. C. (1). Obecnie nadal tam zamieszkuje. Korzysta z piętra budynku mieszkalnego oraz garażu. Parter budynku nie jest zamieszkały. Żona S. C. zajmuje pomieszczenie magazynowe od strony budynku mieszkalnego na cele prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Przez kilka miesięcy S. C. udostępnił część nieruchomości znajomym. S. C. wraz z córką E. C. dba o nieruchomość; koszą trawę, odśnieżają, ogrzewają nieruchomość. W latach 2015 - 2018 S. C. dokonał remontu budynku mieszkalnego oraz wymiany części ogrodzenia, gdyż planuje zamieszkanie na tej nieruchomości. Wartość rynkowa tych nakładów wynosi 23500,00 zł ( opinia biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. k. 75 - 112, 176 - 186, 187 - 189, zeznania świadków C. G. k. 66 - 67, T. G. k. 67 - 68, E. C. k. 68, J. C. (2) k. 68 - 69, zeznania uczestnika postępowania S. C. k. 65 - 66, 69, 190 ).

Z. C. korzystał z pomieszczeń w budynku gospodarczym od strony ul. (...) do około 2000 r. Prowadził tam działalność gospodarczą do czasu nabycia nieruchomości w C. przy ul. (...). Od zakończenia prowadzenia działalności gospodarczej

przy ul. (...) nie korzysta w żaden sposób z tej nieruchomości i nie ponosi kosztów jej utrzymania. Płaci jedynie połowę podatku od nieruchomości oraz opłatę stałą za energię elektryczną z licznika dla budynku gospodarczego (zaświadczenie k. 157, zeznania świadków C. G. k. 66 - 67, T. G. (k. 67 - 68), J. C. (2) k. 68 - 69, zeznania wnioskodawcy Z. C. k. 189, zeznania uczestnika postępowania S. C. k. 65 - 66, 69, 190).

Z. C. zamieszkuje wraz z żoną i córką. Jest współwłaścicielem - na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej - nieruchomości położonej w C. przy ul. (...). W 2017 r. zakończył działalność gospodarczą. Obecnie nie posiada żadnych źródeł utrzymania. Córka A. C. pomaga rodzicom w utrzymaniu (bezsporne).

S. C. zamieszkuje wraz z żoną i dwiema córkami. Nie posiada żadnych źródeł utrzymania; okresowo pracuje za granicą. Jego żona prowadzi działalność gospodarczą w zakresie handlu obwoźnego obuwiem. Jedna z córek studiuje poza miejscem zamieszkania, zaś druga pracuje już zawodowo. Małż. C. przysługuje prawo najmu do lokalu wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C.. Czynsz najmu wynosi 700 złotych. Ich córka E. C., mieszka wraz z małoletnim dzieckiem na nieruchomości przy ul. (...). Pracuje zawodowo. W opiece nad dzieckiem pomagają jej rodzice (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt spraw o stwierdzenie nabycia spadku I Ns 143/05 oraz I Ns 8/15, załączonych dokumentów, a szczególności: zaświadczenia (k. 5), wydruku z księgi wieczystej (k. 9 - 13), wypisu z rejestru gruntów wraz z mapą (k. 14 - 16), protokołu oględzin (k. 58 - 59), opinii biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. (k. 75 - 112, 176 - 186, 187 - 189), zeznań świadków C. G. (k. 66 - 67), T. G. (k. 67 - 68), E. C. (k. 68) i J. C. (2) (k. 68 - 69) oraz zeznań wnioskodawcy Z. C. (k. 189) i uczestnika postępowania S. C. (k. 65 - 66, 69, 190).

Zebrane w sprawie dowody są – w ocenie Sądu – w pełni wiarygodne. Żadna ze stron nie kwestionowała ich mocy dowodowej. Należy wskazać, że strony były zgodne w niniejszej sprawie w zakresie składu spadku, jak też terminu i zakresu nakładów dokonanych na nieruchomość przez S. C..

Szczególne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma opinia biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. w zakresie wartości nieruchomości według stanu na dzień 18 listopada 2014 r., jak też nakładów dokonanych przez S. C. na nieruchomość po tej dacie. Wskazać należy, że biegły sądowy wyczerpująco uzasadnił wnioski opinii, którą Sąd w całości podziela. Na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2018 r. biegły sądowy złożył opinię uzupełniającą w zakresie złożonych przez uczestnika postępowania S. C. zastrzeżeń do opinii. Biegły sądowy dokonał ustaleń w zakresie wartości nieruchomości, wskazując wagę poszczególnych składników wyceny, odnosząc się szczegółowo do kwestii lokalizacji oraz standardu budynków, w tym uznania budynku gospodarczego za magazyn.

Zeznania świadka P. K. (k. 67) są wiarygodne, jednakże nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż stanowią jedynie relację wiedzy uzyskanej od jednej ze stron (uczestnika postępowania).

Sąd zważył, co następuje:

Przepisy o dziale spadku tzn. przede wszystkim art. 1035, 1037 – 1046 kc oraz art. 682, 684 – 689 kpc nie regulują kwestii działy spadku w sposób wyczerpujący i samodzielny, lecz odsyłają co do kwestii w nich nie uregulowanych do przepisów o zniesieniu współwłasności w częściach ułamkowych tzn. art. 210 kc i nast. oraz art. 680 kpc i nast., które z kolei – w art. 688 kpc – odsyłają do odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 § 2 i 3. Zgodnie zatem z art. 1038 § 1 kc dział spadku powinien obejmować cały spadek, jednakże z ważnych powodów może być ograniczony do części spadku. Ponadto stosownie do art. 689 kpc, jeżeli cały majątek spadkowy lub poszczególne rzeczy wchodzące w jego skład stanowią współwłasność z innego tytułu niż dziedziczenie, dział spadku i zniesienie współwłasności mogą być połączone w jednym postępowaniu.

W związku z powyższym Sąd – stosownie do art. 682 kpc dokonał ustaleń w zakresie obecnej sytuacji rodzinnej i majątkowej wnioskodawcy Z. C. oraz uczestnika postępowania S. C., mając na uwadze, że spór w niniejszej sprawie ograniczony został przez strony w zasadzie jedynie co do sposobu podziału.

Jednocześnie Sąd ustalił w pkt I postanowienia skład i wartość spadku, podlegającego podziałowi ( art. 684 kpc w zw. z art. 689 kpc ). Sąd w zakresie składu i wartości spadku kierował się zgodnymi oświadczeniami stron co do składu spadku.

Bezspornym jest, że udziały wnioskodawcy Z. C. oraz uczestnika postępowania S. C. są równe i wynoszą po 1/2 części.

Wartość nieruchomości, jak też poszczególnych działek wchodzących w jej skład, Sąd ustalił - jak wskazano powyżej - zgodnie z opinią biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. na kwotę 390500,00 zł.

Wartość udziałów przysługujących wnioskodawcy Z. C. i uczestnikowi postępowania S. C. wynosi zatem po 195250,00 zł.

Zgodnie z art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzecz 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.

Sąd miał na uwadze treść art. 623 kpc, zgodnie z którym sąd uwzględnia wszelkie okoliczności zgodnie z interesem społeczno – gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. W związku z powyższym, Sąd dokonał działu spadku po T. C. i J. C. (1) przez przyznanie własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) na rzecz uczestnika postępowania S. C., uwzględniając zatem wniosek wnioskodawcy Z. C.. Jednocześnie Sąd zasądził od uczestnika postępowania S. C. na rzecz wnioskodawcy Z. C. spłatę w wysokości 195250,00 zł.

Termin płatności spłaty przysługującej wnioskodawcy Z. C. Sąd ustalił, zgodnie z jego wnioskiem, na dwa lata od uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności. Zgodnie bowiem z art. 212 § 3 kpc, jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. Na problem interesu współwłaściciela uprawnionego do spłaty wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 kwietnia 2001 r. w sprawie II CKN 658/00, podnosząc, że konstytucyjna zasada równej dla wszystkich współwłaścicieli ochrony prawnej własności i innych praw majątkowych, wyrażona w art. 64 ust. 2 Konstytucji, wyłącza – w wypadku znoszenia współwłasności – oznaczenie terminu i sposobu uiszczenia spłaty bez uwzględnienia uzasadnionego interesu dotychczasowego współwłaściciela uprawnionego do tej spłaty.

Sąd miał na uwadze, iż tak ustalony termin płatności nie wpłynie na utratę mocy nabywczej pieniądza, pozwoli natomiast zobowiązanemu do zapłaty uczestnikowi postępowania S. C. na zgromadzenie stosownych środków finansowych na dokonanie spłaty, w tym rozważenie zawarcia umowy kredytowej na ten cel, przy uwzględnieniu, że zgodnie z jego deklaracjami planuje zamieszkanie na tej nieruchomości. W ocenie Sądu, wbrew twierdzeniom uczestnika postępowania, jego sytuacja finansowa jest lepsza i pozwoli mu na dokonanie spłaty zgodnie z orzeczeniem Sądu. Uczestnik postępowania S. C. deklaruje wprawdzie brak stałych dochodów, jednocześnie zainwestował środki finansowe w remont nieruchomości w latach 2015 - 2018, których wartość rynkowa wynosi obecnie 23500,00 zł. Rodzina utrzymuje zarówno nieruchomość, stanowiącą przedmiot postępowania, jak i lokal mieszkalny o wysokim czynszu. Uczestnik postępowania deklaruje chęć zamieszkania na nieruchomości, a przecież na parterze budynku znajduje się lokal mieszkalny zajmowany do 2014 r. przez J. C. (1), a zatem nadający się do zamieszkania.

Sąd nie uwzględnił zatem wniosku uczestnika postępowania S. C. w zakresie sposobu dokonania działu spadku przez podział nieruchomości. Niewątpliwie, podział taki jest dopuszczalny, a istniejący formalny ( geodezyjny ) podział na trzy działki, ułatwia jego dokonanie. Sąd miał jednak na uwadze, że wnioskodawca Z. C., w przeciwieństwie do uczestnika postępowania S. C., od 2000 r. nie korzysta w żaden sposób z nieruchomości. Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,1076 ha, w tym działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym - 0,0549 ha, zaś łączna powierzchnia pozostałych działek wynosi 0,0527 ha, natomiast ich wartość jest znacznie niższa niż wartość

działki zabudowanej budynkiem mieszkany. Działka ma nietypowy kształt, a jej podział dodatkowo utrudni wykorzystanie powierzchni. Trudno oczekiwać, że wnioskodawca ponownie rozpocznie działalność gospodarczą na tej nieruchomości, skoro dysponuje własnym lokalem w miejscu zamieszkania, a budynek gospodarczy obecnie nadaje się do wykorzystania jedynie jako powierzchnia magazynowa. W tym charakterze może być wykorzystany w całości, a nie jedynie częściowo, przez żonę uczestnika postępowania, która na nieruchomości przechowuje towar. Z uwagi natomiast na stan budynku nie nadaje się obecnie do innego wykorzystania np. jako lokal usługowy bądź handlowy. Uczestnik postępowania będzie miał możliwość lepszego zagospodarowania całej powierzchni działki, urządzenia miejsca parkingowego, terenu rekreacyjnego. Nie bez znaczenia jest, że obecnie obszar, na którym znajduje się nieruchomość, stanowi wprawdzie centrum miasta, jednakże z uwagi na charakter zabudowy - domu jednorodzinnego, nie ma potencjału gospodarczego, co wpływa na wartość działki zabudowanej budynkiem magazynowym. Łączna powierzchnia tych działek tzn. nr 169/3 oraz nr 168/2 jest natomiast znacznie niższa niż działek tzw. budowlanych, co potencjalnie wyklucza budowę na niej budynku mieszkalnego.

Wartość nieruchomości Sąd ustalił według stanu na dzień 18 listopada 2014 r., a zatem wartość nieruchomości nie uwzględnia wartości nakładów dokonanych na nieruchomość przez uczestnika postępowania S. C.. Jak wskazano powyżej, wnioskodawca Z. C. nie kwestionował zakresu i terminu wykonania prac remontowych. Bezsprzeczne jest, że nakłady te zostały dokonane już po śmierci J. C. (1). Jak wynika z opinii biegłego sądowego mgr inż. J. J. wartość rynkowa tych nakładów wynosi 23500,00 zł i o taką wielkość podwyższa wartość nieruchomości według stanu na dzień sporządzenia opinii.

W ocenie Sądu, uwzględnienie żądania podziału nieruchomości przez przyznanie jej uczestnikowi postępowania S. C. czyni zbędnym orzekanie w zakresie tych nakładów ( art. 355 kpc ). Wskazać należy, że nakłady te zostały dokonane już po 18 listopada 2014 r., podczas gdy wartość nieruchomości Sąd ustalił według stanu na ten dzień. Uwzględnienie żądania uczestnika postępowania S. C. w tym zakresie, a zatem zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawcy Z. C. połowy tej kwoty skutkowałoby koniecznością przyjęcia jako podstawy orzekania wartości nieruchomości według stanu aktualnego z chwili sporządzania opinii, a zatem wyższej bo uwzględniającej wartość rynkową tych nakładów. Oczywistym skutkiem byłby zatem wzrost wartości spłaty należnej wnioskodawcy Z. C. o połowę wartości rynkowej nakładów, co wprost wynika z części wstępnej opinii biegłego sądowego mgr inż. J. J. ( porównanie wartości nieruchomości w wariantach I i II ).

Sąd obciążył uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy zwrotem połowy opłaty sądowej stosownie do wysokości udziałów przysługującym im w majątku podlegającym podziałowi stosownie do art. 520 § 2 kpc. Jednocześnie Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania zwrot połowy kosztów opinii biegłego sądowego orzeczonych prawomocnym postanowieniem z dnia 9 lutego 2018 r. pokrytych przez uczestnika postępowania w całości.

W pozostałym zakresie Sąd zniósł koszty postępowania między stronami.