

sygn. akt II Ca 697/13

POSTANOWIENIE

Dnia 28 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Marek Kurkowski

SSO Monika Kuźniar (spr.)

SSO Jolanta Burdukiewicz – Krawczyk

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2014 roku we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z wniosku **E. G.**

przy udziale **L. G., W. I. i R. I.**

o podział majątku i dział spadku

na skutek apelacji uczestniczki postępowania W. I.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu

z dnia 4 kwietnia 2013 r.

sygn. akt I Ns 439/11

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w pkt I w ten sposób, że wartość nieruchomości lokalowej w nim opisanej określić na kwotę 332.000 zł (trzysta trzydzieści dwa tysiące złotych); zmienić je także w pkt III w ten sposób, że wartość udziału 1/2 w prawie własności lokalu w nim opisanego określić na kwotę 166.000 zł (sto sześćdziesiąt sześć tysięcy złotych); zmienić je ponadto w pkt V w ten sposób, że zasądzoną nim od uczestniczki postępowania W. I. na rzecz wnioskodawczyni E. G. spłatę obniżyć do kwoty 41.500 zł (czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych), pozostawiając dalsze jego postanowienia bez zmian; zmienić je także w pkt VI w ten sposób, że zasądzoną nim od uczestniczki postępowania W. I. na rzecz wnioskodawczyni L. G. spłatę obniżyć do kwoty 41.500 zł (czterdzieści jeden tysięcy pięćset złotych), pozostawiając dalsze jego postanowienia bez zmian;

II. w pozostałym zakresie apelację oddalić;

III. ustalić, że koszty postępowania apelacyjnego każda ze stron ponosić będzie we własnym zakresie.

Sygn. akt II Ca 697/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w pkt I ustalił, że w skład majątku wspólnego spadkodawcy T. I. i uczestniczki postępowania W. I. wchodzi prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) o wartości 369.000 zł; w pkt II ustalił, że udziały spadkodawcy T. I. i uczestniczki postępowania

W. I. w majątku wspólnym są równe i wynoszą po 1/2; w pkt III ustalił, że w skład spadku po spadkodawcy T. I. wchodzi udział w wysokości 1/2 w prawie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) o wartości 184.500 zł; w pkt IV dokonał podziału majątku spadkodawcy T. I. i W. I. oraz działu spadku po T. I. w ten sposób, że prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) przyznał uczestnicze postępowania W. I. bez obowiązku spłaty na rzecz uczestnika postępowania R. I.; w pkt V zasądził od uczestniczki W. I. na rzecz uczestniczki postępowania L. G. kwotę 46.125,00 zł tytułem spłaty jej udziału w spadku, płatną w terminie sześciu miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności; w pkt VI zasądził od uczestniczki W. I. na rzecz wnioskodawczyni E. G. kwotę 46.125,00 zł tytułem spłaty jej udziału w spadku, płatną w terminie sześciu miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności; w pkt VII zasądził od uczestników postępowania W. I., R. I. i L. G. na rzecz wnioskodawczyni E. G. kwoty po 250 zł od każdego z nich tytułem części opłaty sądowej od wniosku; w pkt VIII ustalił, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania W. I. i R. I. ponoszą koszty własnego zastępstwa prawnego w sprawie; w pkt IX nakazał wnioskodawczyni oraz uczestnikom postępowania aby uiścili na rzecz Skarbu Państwa kwoty po 148,63 zł każde z nich tytułem brakującej części wydatków związanych z przeprowadzeniem w sprawie dowodu z głównej opinii biegłego; w pkt X nakazał uczestnicze postępowania W. I., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa kwotę 313,50 zł tytułem brakującej części wydatków związanych z przeprowadzeniem w sprawie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego.

Rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego.

Uczestniczka postępowania W. I. i spadkodawca T. I. było małżeństwem, Zawarli związek małżeński w dniu 28 kwietnia 1973 r. W trakcie trwania związku małżeńskiego nabyli prawo własności samodzielnego lokalu położonego przy ul. (...) we W.. Było to mieszkanie zakładowe, które małżonkowie nabyli w trybie pierwszeństwa. Połowę środków na zakup mieszkania małżonkowie I. mieli zaoszczędzone. Resztę ceny pokryli z zaciągniętego kredytu w zakładzie pracy T. I.. Po śmierci spadkodawcy uczestniczka W. I. wpłaciła 7 ostatnich rat. Obecnie cały kredyt został już spłacony. Małżeństwo uczestniczki ustało na skutek śmierci spadkodawcy T. I.. Ani przed zawarciem związku małżeńskiego, ani w trakcie jego trwania małżonkowie nie zawierali umów majątkowych małżeńskich. T. I. zmarł w dniu 22 maja 2007 r. we W.. Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2008 r. wydanym w sprawie I Ns 1106/07 Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu Wydział I Cywilny stwierdził, że spadek po T. I. na podstawie ustawy nabyli: żona W. I. i dzieci E. G., L. G. i R. I., po 1/4 części każde z nich wprost. Prawo własności samodzielnego lokalu przy ul. (...) według stanu na dzień 22 maja 2007 r. i cen aktualnych ma wartość 369.000 zł. W skład spadku po T. I. wchodzi udział w wysokości 1/2 w prawie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. o wartości 184.500 zł. W lokalu tym zamieszkują uczestnicy W. I. i R. I. wraz z żoną i dzieckiem. Mieszkanie to stanowi ich centrum życiowe od wielu lat. Nie mają tytułu prawnego do żadnej innej nieruchomości. Uczestniczki postępowania E. G. i L. G. nie mają dostępu do spadkowego lokalu. Nie dysponują kluczami do niego. Po śmierci spadkodawcy opłaty za mieszkanie na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej regulował uczestnik R. I. z własnego lub firmowego rachunku bankowego. Łącznie w okresie od 22 maja 2007 r. do 30 listopada 2012 r. z tego tytułu na rachunek Wspólnoty wpłynęło 34.976,13 zł. Podatek od nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) za rok 2008 r. wyniósł 56 zł, za rok 2009 60 zł, za rok 2010 60 zł, za rok 2011 64 zł, za rok 2012 85 zł. Wnioskodawczyni E. G. i uczestniczka postępowania L. G. kilkakrotnie zwracały się do W. I. i R. I. o dokonanie zgodnego działu spadku. Prosiły o dokonanie spłaty ich udziałów w spadku. Bezskutecznie. E. G. i L. G. nigdy nie wzywały W. i R. I. do wydania im kluczy do spadkowego mieszkania i jego udostępnienie. Uczestniczka W. I. jest emerytką. Utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego oraz wynagrodzenia z prac dorywczych w łącznej wysokości 1500 zł netto. Ma w planach założenie działalności gospodarczej by uzyskać dodatkowe środki finansowe. Spłatę córek męża planowała sfinansować z uzyskanego kredytu bankowego. Ma możliwość jego zaciągnięcia na 5 lat z ratą miesięczną 1800 zł. Istnieje także możliwość by zaciągnęła kredyt hipoteczny wraz z synem R. I.. Uczestniczka nie posiada oszczędności. Prowadzi samodzielne gospodarstwo domowe. Uczestnik postępowania R. I. prowadzi działalność gospodarczą. Zajmuje się poligrafią. Jego średni miesięczny dochód netto to kwota około 3000 zł. Prowadzi gospodarstwo domowe wraz z żoną i dzieckiem. Jego małżonka pracuje. Zamieszkuje wraz z matką w spadkowym lokalu, który stanowi jego jedyne centrum życiowe. Nie mam

możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu. Prowadzi gospodarstwo domowe wraz z żoną i małoletnim dzieckiem.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd podał, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania wielokrotnie zmieniali zdanie co do sposobu dokonania podziału majątku i działu spadku. Sąd rozstrzygał więc, oceniając wszystkie propozycje jakie zostały zgłoszone w ramach postępowania. Sąd uznał za niezasadny wniosek uczestniczki W. I. aby zarządzić sprzedaż prawa do lokalu przy ul. (...) we W.. Sąd powołał przepis art. 212 § 2 kc, wskazując, iż pozostawia on sądowi decyzję co do wyboru pomiędzy przyznaniem rzeczy jednemu ze współwłaścicieli a zarządzeniem jej sprzedaży. Sąd przyznał prawo do lokalu uczestniczce W. I., która posiada większościowy w nim udział, a do tego na stałe zaspokaja w nim swoje potrzeby mieszkaniowe, jednocześnie udostępniając lokal na potrzeby zamieszkania syna R. I. i jego rodziny. Uczestniczka nie ma możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych poza lokalem, który stanowi jej centrum życiowe od wielu lat. Sąd uwzględnił stanowisko wnioskodawczyni, że gdyby uczestniczka wyrażała wolę sprzedaży mieszkania, starałaby się tego dokonać na wolnym rynku, a przez to uzyskałaby korzystniejszą cenę niż w przypadku sprzedaży licytacyjnej.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia części – w zakresie pkt IV, V i VI wniosła uczestniczka postępowania W. I.. Sądowi I instancji zarzuciła naruszenie art. 212 § 2 kc poprzez błędną jego wykładnię, polegającą na przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie zachodzą okoliczności uzasadniające przyznanie prawa własności samodzielnego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. uczestniczce postępowania W. I. z nałożeniem na nią obowiązku spłat na rzecz uczestniczek postępowania, podczas gdy okoliczności sprawy uzasadniają sprzedaż przedmiotowego lokalu. Zarzuciła też błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieustaleniu, że uczestniczka postępowania W. I. po śmierci spadkodawcy poniosła nakłady na lokal przy ul. (...) we W., na które składały się: wartość czynszu za lata 2007-2012 w kwocie 36.999,90 zł, część kredytu na wykup lokalu w kwocie 1.238,23 zł, opłata uiszczona od wpisu spadkobierców do księgi wieczystej w kwocie 200 zł oraz wartość użytkowania wieczystego w kwocie 325 zł, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z przedłożonych dokumentów oraz zeznań uczestników postępowania wynika, że W. I. poniosła powyższe nakłady.

Wniosła o zmianę postanowienia w zaskarżonej części i dokonanie podziału majątku spadkodawcy T. I. i W. I. oraz działu spadku po T. I. przez nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży pomiędzy uczestników postępowania w następującym stosunku: po 1/8 dla uczestniczek postępowania E. G. oraz L. G. oraz $\frac{3}{4}$ dla uczestniczki postępowania W. I., wraz z uwzględnieniem nakładów poniesionych przez W. I. na przedmiotowy lokal w kwocie o łącznej wysokości 38.763,13 zł.

Wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W., jak też z zeznań świadka H. O. na okoliczność ustalenia wartości rynkowej spornego lokalu oraz możliwość sprzedaży lokalu na wolnym rynku przez uczestniczkę postępowania.

W odpowiedzi na apelację uczestniczki postępowania W. I. wnioskodawczyni E. G. wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od uczestniczki W. I. zwrotu kosztów zastępstwa postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w części.

Na wstępie należy zaznaczyć, że pomimo że uczestniczka postępowania W. I. zaskarżyła postanowienie Sądu Rejonowego co do pkt IV, V i VI, to, kwestionując ustaloną przez Sąd Rejonowy wartość lokalu, zaskarżeniem w istocie objęła również punkty I i III postanowienia. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 marca 2014 r. uczestniczka ta sprecyzowała ostatecznie swoje stanowisko, oświadczając, że odstępuje od żądania sprzedaży licytacyjnej lokalu mieszkalnego i wnosi o przyznanie jej prawa do lokalu przy przyjęciu wartości lokalu w wysokości 320.000 zł.

Zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy określający wartość nieruchomości może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty

jego sporządzenia. Po upływie tego okresu operat może być nadal wykorzystywany po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. W niniejszej sprawie, od pierwotnego ustalenia wartości nieruchomości przy ul. (...) we W. minął rok, zatem wartość tę należało zaktualizować. Wartość ta jest wiążąca zarówno dla Sądu, jak i dla stron, albowiem Sąd orzekając w przedmiocie działu spadku i podziału majątku bierze pod uwagę wartość nieruchomości określoną wobec cen aktualnych.

Z uwagi na niekwestionowaną przez strony opinię aktualizacyjną wydaną przez biegłego sądowego w postępowaniu drugoinstancyjnym, ustalającą wartość nieruchomości na 332.000 zł., zaskarżone postanowienie podlegało zmianie w zakresie spłat należnych wnioskodawczyni i uczestniczce postępowania L. G. od uczestniczki postępowania W. G.. Wobec zmniejszenia tej wartości, należało wysokość tych spłat obniżyć. Z tego względu Sąd Odwoławczy zmienił zaskarżone postanowienie w pkt I w ten sposób, że wartość nieruchomości lokalowej w nim opisanej określił na kwotę 332.000 zł; zmienił je także w pkt III w ten sposób, że wartość udziału 1/2 w prawie własności lokalu w nim opisanego określił na kwotę 166.000 zł; zmienił je ponadto w pkt V w ten sposób, że zasądzoną nim od uczestniczki postępowania W. I. na rzecz wnioskodawczyni E. G. spłatę obniżył do kwoty 41.500 zł, pozostawiając dalsze jego postanowienia bez zmian; zmienił je także w pkt VI w ten sposób, że zasądzoną nim od uczestniczki postępowania W. I. na rzecz wnioskodawczyni L. G. spłatę obniżył do kwoty 41.500 zł, pozostawiając dalsze jego postanowienia bez zmian, o czym na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w pkt I sentencji.

Wobec braku podstaw do kwestionowania opinii biegłego sądowego, Sąd Odwoławczy oddalił wnioski dowodowe z oferty ze strony www.otodom.pl oraz z dokumentów znajdujących się na kartach 481-486 akt w postaci oferty sprzedaży mieszkania o powierzchni 65 m² oraz umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 64 m², znajdujące się we W. przy ul. (...), zawartej w formie aktu notarialnego.

Mimo, iż apelująca ostatecznie, na rozprawie w dniu 14 marca 2014 r., odstąpiła od zgłoszonego w apelacji żądania dokonania działu spadku i podziału majątku poprzez sprzedaż licytacyjną lokalu mieszkalnego i zgłosiła nowy wniosek apelacyjny – o przyznanie jej prawa do lokalu mieszkalnego, nie cofnęła apelacji w zakresie pkt IV w części dotyczącej sposobu podziału, zatem w tymże zakresie apelacja podlegała oddaleniu.

Natomiast w zakresie żądania rozliczenia kwoty 38.764 zł apelacja uczestniczki postępowania nie mogła być uwzględniona. Tytułem uściślenia wskazać należy, że wbrew twierdzeniu apelującej, nie były to nakłady, lecz wydatki poniesione przez uczestniczkę po otwarciu spadku. W skład tych wydatków wchodził czynsz za lata 2007-2013, 7 rat kredytu na zakup mieszkania, opłata za wpis w księdze wieczystej w wysokości 200 zł i wartość opłat z tytułu wieczystego użytkowania 325 zł. W ocenie Sądu Odwoławczego, nie uwzględniając żądania w tym zakresie, Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że zarówno fakt jak i wysokość poniesienia przez uczestniczkę tych wydatków, nie został przez nią wykazany. Dokonując po raz wtóry analizy materiału dowodowego zebranego przez Sąd I instancji, stwierdzić należy, że istotnie, w aktach sprawy nie ma potwierdzenia na poniesienie przez apelującą wydatków w postaci opłaty za użytkowanie wieczyste, opłaty za wpis w księdze wieczystej oraz 7 rat kredytu. Sąd I instancji ustalił wprawdzie, że apelująca wpłaciła powołane raty, jednakże w aktach brak jest zarówno umowy kredytowej, jak i dowodów wpłat, a zatem słusznie w tym zakresie Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że brak jakichkolwiek dokumentów na tę okoliczność, wyklucza uwzględnienie stanowiska uczestniczki. Jeśli zaś chodzi o czynsz w wysokości 36.999,90 zł, apelująca nie wykazała, że to ona zapłaciła powołaną kwotę. Wpłaty zostały dokonane z rachunku osobistego bądź firmowego przez syna apelującej. Pomimo że apelująca oświadczyła w przesłuchaniu, że „starala się” oddawać synowi, w miarę możliwości wpłacane kwoty tytułem opłat czynszowych, zaś okoliczność tę potwierdził uczestnik postępowania R. I., to jednak nie są to dowody wystarczające na potwierdzenie powołanej okoliczności. Strona, która wnosi o rozliczenie tego typu wydatków powinna tak przygotować się do postępowania, aby wydatki te były rzetelnie wykazane, tym bardziej, że była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Gdyby apelująca przedstawiła dowody potwierdzenia wpłat konkretnych kwot na rzecz syna, jej sytuacja dowodowa byłaby inna. Tymczasem już zeznania apelującej, która wskazywała, że jedynie starala się czynić opłaty mieszkaniowe (a nie że to czyniła), nie pozwalały przyjąć aby czynsz w powołanej wysokości został faktycznie uiszczony przez apelującą, tym bardziej, że w okresie dokonywania wpłat mieszkanie wraz z rodziną zajmował również syn uczestniczki. Z kolei zeznaniom uczestnika postępowania R. I. w tym zakresie nie mogły zostać uznane za obiektywne, a nadto nie zostały

potwierdzone żadnymi innymi dowodami. Nie można też zgodzić się z twierdzeniem apelacji, jakoby wnioskodawczyni nie kwestionowała tych wydatków. Z akt wynika bowiem, że okoliczność ta była sporna od początku zgłoszenia roszczenia w tym zakresie.

Z uwagi na powyższe Sąd Odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację uczestniczki postępowania W. I. w pozostałym zakresie, o czym orzeczono jak w pkt II sentencji.

Sąd Odwoławczy, mając na uwadze ostateczny wynik postępowania, tj zmianę wywołaną jedynie zmianą wartości nieruchomości, którą Sąd bierze pod uwagę z urzędu, orzekł w pkt III postanowienia o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.