

POSTANOWIENIE

P., dnia 14 listopada 2023 r.

Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Barbara Dolata

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2023 r., w P., na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku E. Ł. i W. Ł.

przy udziale P. Ł. i K. Ł. (1)

o zniesienie współwłasności nieruchomości i częściowy dział spadku po R. Ł.

postanawia:

- 1. Dokonać częściowego działu spadku po R. Ł. i zniesienia współwłasności nieruchomości lokalowej, stanowiącej wyodrębniony lokal mieszkalny położony na piętrze w budynku przy ul. (...) w P., zapisanej w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P., o wartości 222 585 zł w ten sposób, że własność tej nieruchomości lokalowej przyznać na współwłasność: K. Ł. (1) w 1/3 części oraz P. Ł. w 2/3 części.**
- 2. Zasądzić od K. Ł. (1) na rzecz E. Ł. kwotę 12 386,30 zł (dwanaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych trzydzieści groszy) z tytułu spłaty.**
- 3. Zasądzić od K. Ł. (1) na rzecz W. Ł. kwotę 12 386,30 zł (dwanaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych trzydzieści groszy) z tytułu spłaty .**
- 4. Zasądzić od P. Ł. na rzecz E. Ł. kwotę 24 731,66 zł (dwadzieścia cztery tysiące siedemset trzydzieści jeden złotych sześćdziesiąt sześć groszy) z tytułu spłaty.**
- 5. Zasądzić od P. Ł. na rzecz W. Ł. kwotę 24 731,66 zł (dwadzieścia cztery tysiące siedemset trzydzieści jeden złotych sześćdziesiąt sześć groszy) z tytułu spłaty.**
- 6. Na zabezpieczenie spłaty wskazanej w punkcie 2 postanowienia ustanowić hipotekę kaucyjną na rzecz E. Ł. w wysokości 12 386,30 zł (dwanaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych trzydzieści groszy) na udziale K. Ł. (1) w nieruchomości lokalowej określonej w punkcie 1 postanowienia.**
- 7. Na zabezpieczenie spłaty wskazanej w punkcie 3 postanowienia ustanowić hipotekę kaucyjną na rzecz W. Ł. w wysokości 12 386,30 zł (dwanaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych trzydzieści groszy) na udziale K. Ł. (1) w nieruchomości lokalowej określonej w punkcie 1 postanowienia.**
- 8. Na zabezpieczenie spłaty wskazanej w punkcie 4 postanowienia ustanowić hipotekę kaucyjną na rzecz E. Ł. w wysokości 24 731,66 zł (dwadzieścia cztery tysiące siedemset trzydzieści jeden złotych sześćdziesiąt sześć groszy) na udziale P. Ł. w nieruchomości lokalowej określonej w punkcie 1 postanowienia.**
- 9. Na zabezpieczenie spłaty wskazanej w punkcie 5 postanowienia ustanowić hipotekę kaucyjną na rzecz W. Ł. w wysokości 24 731,66 zł (dwadzieścia cztery tysiące siedemset trzydzieści jeden złotych sześćdziesiąt sześć groszy) na udziale P. Ł. w nieruchomości lokalowej określonej w punkcie 1 postanowienia.**

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 21 marca 2022 r. wnioskodawczynie E. Ł. i W. Ł., reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosły o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. (...) o wartości 500.000,00 zł w ten sposób, że nieruchomość przypadnie uczestnikom postępowania P. Ł. i K. Ł. (1) ze spłatą na rzecz każdego z wnioskodawców kwot po 100.000,00 zł przy czym spłata będzie dokonana w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności. Jednocześnie wniesiono o orzeczenie o kosztach postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że w księdze wieczystej nr (...) jako właściciel jest wpisany R. Ł. który zmarł, a spadek po nim nabyli uczestnicy postępowania P. Ł. i K. Ł. (2) oraz K. Ł. (3). Wnioskodawczynie odziedziczyły spadek po K. Ł. (3), zmarłym w dniu 18 grudnia 2012 r. W ocenie wnioskodawczyń wartość nieruchomości wynosi 600.000,00 zł w związku z czym przypadające im udziały są warte po 100.000,00 zł. Wnioskodawczynie nie korzystają z lokalu, nie mogą również porozumieć się z pozostałymi uczestnikami postępowania co prowadziło do konieczności złożenia niniejszego wniosku (k. 3-5).

Uczestnicy postępowania K. Ł. (1) i P. Ł. pismem z dnia 26 kwietnia 2022 r. odpowiedzieli na wniosek wskazując, że zgadzają się na zniesienie współwłasności na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), ale nie zgadzają się co do wyceny wartości tej nieruchomości.

W uzasadnieniu uczestnicy wskazali, że w 2017 r. zlecieli sporządzenie operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości z którego wynikało, że lokal jest wart 197.600,00 zł. Nieruchomość stanowi piętro domu z 1938 r. ze starymi instalacjami elektrycznymi, gazowymi i wodno – kanalizacyjnymi, w jednym z pokoi znajduje się piec kaflowy, dom nie jest ocieplony, z powodu wilgoci odpadają tynki. Zdaniem uczestników wnioskodawczynie od dawna nie przebywały na nieruchomości wobec czego nie mogły prawidłowo oszacować jej wartości. Ostatecznie zdaniem uczestników akceptowalna wartość nieruchomości to 300.000,00 zł i są gotowi spłacić na rzecz każdej z wnioskodawczyń po 50.000,00 zł (k. 28).

Pismem z dnia 17 maja 2023 r. wnioskodawczynie zmodyfikowały swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie wnosząc o dokonanie częściowego działu spadku po R. Ł. poprzez przyznanie nieruchomości lokalowej o wartości 222.585,00 zł położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej wyodrębniony lokal mieszkalny na 1 piętrze o powierzchni 58,08 m² wraz z udziałem wynoszącym 1/2 we współwłasności nieruchomości wspólnej położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...) o powierzchni 531 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) do współwłasności uczestników postępowania K. Ł. (1) w części 1/3 oraz P. Ł. w części 2/3, z jednoczesnym zasądzeniem od uczestników na rzecz każdej z wnioskodawczyń tytułem spłaty przysługujących im udziałów kwot po 37.097,50 zł (łącznie 74.195,00 zł), wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności, liczonymi od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty. Jednocześnie wnioskodawczynie sprecyzowały żądanie ewentualne o przyznanie rzeczonych nieruchomości do współwłasności K. Ł. (1) oraz P. Ł. w części po 1/2, z jednoczesnym zasądzeniem od każdego z uczestników postępowania spłaty w kwotach po 37.097,50 zł na rzecz każdej z wnioskodawczyń z tytułu przysługujących im udziałów (łącznie 74.195,00 zł), wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności, liczonymi od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty.

Jednocześnie wnioskodawczynie wniosły o zasądzenie od każdego z uczestników postępowania na rzecz każdej z wnioskodawczyń kwot po 7.500,00 zł (łącznie 30.000,00 zł) wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności, liczonymi od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty, tytułem rozliczenia nakładów czynionych przez poprzednika prawnego wnioskodawczyń K. Ł. (3) na przedmiotową nieruchomość oraz o zabezpieczenie płatności wszystkich należności zasądzonych na rzecz obu wnioskodawczyń od każdego z uczestników

postępowania z tytułu spłat i rozliczenia nakładów, poprzez ustanowienie w postanowieniu kończącym postępowanie hipoteki przymusowej na nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej wyodrębniony lokal mieszkalny na 1 piętrze – do kwoty odpowiadającej sumie zasądzonych roszczeń.

W uzasadnieniu pisma wskazano, że wnioskodawczynie domagają się częściowego działu spadku po R. Ł., gdyż nie są im znane inne składniki masy spadkowej, a zarazem w przeszłości nastąpił już częściowy dział spadku. Nadto wskazano, że poprzednik prawny wnioskodawczyń, K. Ł. (3), już po śmierci swojego ojca R. Ł., począwszy od około 2010 r. dokonał istotnych nakładów na przedmiotową nieruchomość, w której zamieszkiwał ówczasie z matką – uczestniczką postępowania. W ocenie wnioskodawczyń nakłady te zwiększyły wartość nieruchomości o kwotę 45.000,00 zł w związku z czym od każdego z uczestników domagają się rozliczenia z tego tytułu kwot wynoszących po 15.000,00 zł. W zakresie proponowanej formy zabezpieczenia wskazano, że powinność orzekania o zabezpieczeniu wynika z sytuacji w której brak zabezpieczenia mógłby narazić uprawnionego na niemożliwość zaspokojenia jego roszczenia, co zwykle ma miejsce wtedy, kiedy kwota spłaty lub dopłaty jest znaczna, co w ocenie wnioskodawczyń ma miejsce w niniejszym postępowaniu (k. 125-128).

Uczestnicy postępowania K. Ł. (1) i P. Ł. w odpowiedzi na modyfikację wniosku, pismem datowanym na dzień 29 czerwca 2023 r. podtrzymali zgodę i chęć zniesienia przedmiotowej nieruchomości i spłatę wnioskodawczyń w kwocie 74.195,00 zł łącznie lub po 37.097,50 zł każdej w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia. Jednocześnie uczestnicy zakwestionowali wartość i zakres nakładów na nieruchomość poczynionych przez K. Ł. (3), podnosząc, że część prac zleciła i opłaciła K. Ł. (1) podczas gdy K. Ł. (3) z poczynionych przez siebie nakładów korzystał mieszkając na rzeczowej nieruchomości. W tym stanie rzeczy w ocenie uczestników postępowania nieprawdziwym jest twierdzenie, że nałożone wcześniej koszty K. Ł. (3) w 2011 r. podniosły wartość domu wycenionego w 2023 r. Jednocześnie uczestnicy postępowania zakwestionowali sens zabezpieczenia roszczenia z tytułu spłat wobec zadeklarowania przez nich spłaty na rzecz wnioskodawczyń kwoty 74.195,00 zł a więc de facto uznania roszczenia wnioskodawczyń w tym zakresie (k. 141).

W piśmie z dnia 3 sierpnia 2023 r. uczestnicy postępowania zadeklarowali, że zniesienie współwłasności winno się odbyć poprzez przyznanie lokalu na piętrze w 1/3 części na rzecz K. Ł. (1) oraz 2/3 części na rzecz P. Ł. ze stosowną spłatą na rzecz wnioskodawczyń łącznej kwoty 75.195,00 zł (k. 153).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na dzień 21 marca 2022 r. w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu znajdowała się informacja, zgodnie z którą dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość mieszkalną położonego przy ul. (...) w P., składającego się z dwóch pokoi, kuchni, sieni, strychu, ustępu i piwnicy, o łącznej powierzchni 58,08 m² właścicielem był R. Ł..

Budynek mieszkalny w którym znajduje się przedmiotowy lokal jest posadowiony na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 531 m². Działka jest uzbrojona we wszystkie media infrastruktury technicznej: elektroenergetyczną, wody zimnej, gazu ziemnego i kanalizacji sanitarnej.

Przedmiotowe mieszkanie stanowi piętro domu zbudowanego w latach 30. XX wieku w tradycyjnej technologii murowanej. Ustanowienie odrębnej własności lokalu miało miejsce w 1963 r. Budynek jest murowany z cegły ceramicznej, nieocieplony, wykończony tynkiem cementowo – wapiennym. Posiada trzy stropy i dach w konstrukcji drewnianej. Od 1991 r. w spornym mieszkaniu zamieszkuje uczestniczka postępowania K. Ł. (1), która ponosi koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Uczestniczka utrzymuje się obecnie z emerytury. W czasie swojego zamieszkiwania nie wymieniała żadnych instalacji które pochodzą z okresu przedwojennego. Znajdujący się w mieszkaniu piec kaflowy został przerobiony na piec elektryczny. Obecnie ogrzewanie jednego pokoju w lokalu zapewniają dwa panele elektryczne, w drugim piec kaflowy z grzałką elektryczną, trzeci pokój oraz kuchnia i korytarz nie posiadają ogrzewania. Do lokalu przynależy połowa piwnicy i połowa strychu. Ponadto z lokalem mieszkalnym jest

związany udział wynoszący 1/2 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Na parterze budynku, w drugim mieszkaniu zamieszkuje H. A., siostrzenica R. Ł.. Każde z mieszkań ma osobną księgę wieczystą, osobne liczniki wody, prądu i gazu.

Wejście do budynku jest wspólne i przechodzi się przez korytarz mieszkania H. A. na parterze. Elewacja budynku niszczeje. Do każdego mieszkania przynależy ogródek. Nieruchomość jest ogrodzona, w ogrodzeniu jest brama wjazdowa dla samochodów. Na posesji znajduje się garaż użytkowany przez właściciela drugiego lokalu.

dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu (k. 8-19), opinia pisemna - operat szacunkowy biegłego sądowego B. K. z 24 stycznia 2023 r. (k. 62 – 93), przesłuchanie wnioskodawczyni E. Ł. (k. 48), przesłuchanie wnioskodawczyni W. Ł. (k. 49), przesłuchanie uczestnika postępowania P. Ł. (k. 49, 117), przesłuchanie uczestniczki postępowania K. Ł. (1) (k. 49).

R. Ł. zmarł w dniu 13 września 2006 r. Postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po ww. spadkodawcy prowadzone było przed Sądem Rejonowym w Poznaniu pod sygn. akt I Ns 996/07. W postanowieniu z dnia 25 lipca 2007 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu stwierdził, że spadek po R. Ł., zmarłym w dniu 13 września 2006 r. w P., ostatnio stale zamieszkałym w S., na podstawie ustawy nabyli:

-żona K. Ł. (1) zd. (...) w 1/3 części,

-syn P. Ł. w 1/3 części,

- syn K. Ł. (3) w 1/3 części.

dowód: dokumenty w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Poznaniu sygn. akt I Ns 996/07.

K. Ł. (3) zmarł w dniu 18 lipca 2012 r. Postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po ww. spadkodawcy prowadzone było przed Sądem Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu pod sygn. akt I Ns 2048/12. Postanowieniem z dnia 7 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu stwierdził, że spadek po K. Ł. (3), zmarłym w dniu 18 lipca 2012 r. w P., ostatnio stale zamieszkałym w P. z mocy ustawy z dobrodziejstwem inwentarza nabyły:

- żona E. Ł. zd. L.,

- córka W. Ł.,

każda w 1/2 części.

Przed Sądem Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, pod sygn. akt I Ns 561/09 toczyło się postępowanie w przedmiocie częściowego działu spadku po R. Ł. oraz zniesienia współwłasności. Postanowieniem z dnia 21 maja 2009 r. Sąd dokonał częściowego działu spadku po R. Ł. w ten sposób, że nieruchomość lokalową – lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) wraz z udziałem w 1/2 części we własności nieruchomości wspólnej położonej w S. przy ul. (...), działka nr (...) o powierzchni 0.10.24 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) przyznać na wyłączną własność P. Ł., bez orzekania o spłacie. Ponadto dokonano zniesienia współwłasności nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w ten sposób, że przedmiotowy lokal mieszkalny przyznać na wyłączną własność P. Ł. wraz z udziałem w 1/2 części we własności nieruchomości wspólnej położonej w S. przy ul. (...), działka nr (...) o powierzchni 0.10.24 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

dowód: postanowienie Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w sprawie sygn. akt I Ns 2048/12 z dnia 7 lutego 2013 r. (k. 31), postanowienie Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu z dnia 21 maja 2009 r., sygn. akt I Ns 561/09 (k.131), protokół posiedzenia jawnego w sprawie I Ns 561/09 z dnia 14 maja 2009 r. (k. 148-148v), dokumenty w aktach sprawy I Ns 561/09.

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej, przedmiotowego lokalu mieszkalnego, usytuowanego na piętrze, mansardzie, poddaszu użytkowym budynku mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P., stanowiącego przedmiot prawa własności wraz z udziałem części wspólnej nieruchomości wynoszącym 1/2, według jego stanu na dzień 24 stycznia 2023 r. oraz aktualnego poziomu cen wynosi 222.585,00 zł.

dowód: opinia pisemna - operat szacunkowy biegłego sądowego B. K. z 24 stycznia 2023 r. (k. 62 – 93).

Uczestnik postępowania P. Ł. ma 49 lat, z zawodu jest technikiem mechanikiem. Posiada środki finansowe na spłatę w wysokości około 100 000 zł. Uczestniczka postępowania K. Ł. (1) ma 53 lata, jest emerytką. W przedmiocie spłaty liczy na pomoc syna.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, a także dokumentów w aktach spraw V Ns 168/14, I Ns 561/09 i Ns 996/07 oraz I Ns 2048/12 tutejszego Sądu, które nie były kwestionowane przez strony, a i sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Stosownie zatem do brzmienia art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, że osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia zawarte w dokumentach. Podstawą ustaleń faktycznych były również wydruki komputerowe, albowiem w orzecznictwie wyjaśniono, że stanowią one inny środek dowodowy, o jakim mowa w art. 308 i 309 k.p.c. i świadczą o istnieniu zapisu komputerowego określonej treści w chwili wydrukowania tekstu. Okoliczność, że tego typu dowody mogą być modyfikowane, nie pozbawia ich zarazem mocy dowodowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 13 stycznia 2017 r. w sprawie o sygn. I ACa 2111/15, Legalis nr 1576864).

Ustalenia faktyczne sąd oparł również na pisemnej opinii pisemnej – operacie szacunkowym biegłego sądowego B. K. z 24 stycznia 2023 r. Przedmiotowa opinia została sporządzona przez osobę kompetentną - stałego biegłego sądowego z dziedziny rzeczoznawstwa majątkowego, i w sposób wyczerpujący oraz jasny przedstawiła odpowiedź na pytania zawarte w tezie dowodowej sformułowanej przez Sąd. W konsekwencji uznano, że opinię biegłego wykonano w sposób rzetelny i szczegółowy, a zawarte w niej ustalenia zostały poparte wszechstronną i odpowiednią analizą materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie.

W konsekwencji pisemna opinia biegłego stanowiła wartościowy dowód, w oparciu o który Sąd ustalił stan faktyczny sprawy. Opinia biegłego w sposób kompleksowy i zupełny czyniła zadość tezie dowodowej, rzeczowo i logicznie odpowiadała na interesujące sąd i strony pytania. Precyzja i trafność większości wywodów biegłego, jak również ich zgodność z zasadami prawidłowego rozumowania wskazują, iż autor opinii dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swej dziedzinie. Pozwalało to uznać twierdzenia biegłego za wiarygodne i umożliwiające weryfikację innych dowodów przeprowadzonych w sprawie. Strony postępowania nie kwestionowały przy tym twierdzeń biegłego sądowego a i Sąd nie znalazł ku temu podstaw z urzędu w konsekwencji czego nie było potrzeby przeprowadzania dowodu z opinii uzupełniającej.

Za przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy należało uznać dowody z przesłuchania wnioskodawczyń E. Ł. i W. Ł. oraz uczestników postępowania P. Ł. i K. Ł. (1). Wszyscy zainteresowani zeznawali spójnie, logicznie oraz spontanicznie. Ich depozycje były co do zasady wzajemnie zgodne oraz potwierdzały okoliczności wynikające ze zgromadzonej dokumentacji. W tym stanie rzeczy Sąd uwzględnił zeznania stron w zakresie wynikającym z niniejszego stanu faktycznego sprawy. Rozbieżność między stronami zarysowała się jedynie co do wyceny przedmiotowej nieruchomości.

Ustalając stan faktyczny, sąd wziął także pod uwagę przepisy art. 229 i 230 k.p.c. i w granicach ich dyspozycji uwzględnił te okoliczności zgłoszone przez strony, które pozostawały między nimi bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 1037 § 1 k.c. dział spadku może nastąpić bądź na mocy umowy między wszystkimi spadkobiercami, bądź na mocy orzeczenia sądu na żądanie któregośkolwiek ze spadkobierców natomiast w myśl art. 1038 § 1 k.c. sądowy dział spadku powinien obejmować cały spadek. Jednakże z ważnych powodów może być ograniczony do części spadku. Regulacja ta uzasadniona jest ekonomiką postępowania sądowego, gdyż strony nie powinny kilkakrotnie angażować sądu do zniesienia wspólności należących do nich przedmiotów. Przez ważne powody należy rozumieć istotne przyczyny, które są obiektywnie uzasadnione. Jako przykłady ważnych przyczyn można wskazać (poza ustawowo uregulowanym przypadkiem przynależności do spadku przedsiębiorstwa – § 3) istnienie uzasadnionego interesu spadkobierców w pozostawieniu niektórych przedmiotów we wspólności (np. zgodnie zamieszkiwanego przez nich lokalu) albo, w razie dokonywania działu „wielopiętrowego” (po kilku spadkodawcach, z których zmarli później dziedziczą po zmarłych wcześniej), ograniczenie działu tylko do tych przedmiotów, które weszły do spadku po spadkobiercy zmarłym najpóźniej, mimo że do spadków po zmarłych wcześniej obok tych przedmiotów należały inne jeszcze składniki majątkowe.

Powyższa regulacja nie stoi w sprzeczności z odpowiednim stosowaniem art. 317 § 1 k.p.c. zgodnie z którym sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Oznacza to zatem, że zarówno ustalone w sprawie fakty, jak i ustalony stan prawny pozwalają na prawidłową ich ocenę, a w konsekwencji orzeczenie o ich zasadności. Decyzja w kwestii wydania wyroku częściowego należy do sądu i nie wymaga wniosku strony. Nie może ona też być skutecznie kwestionowana w apelacji, chyba że w danym przypadku nie zachodziły w ogóle podstawy do jego wydania. Z uwagi na możliwość transpozycji powyższej regulacji do trybu nieprocesowego postępowania cywilnego na podstawie art. 13 § 2 k.p.c., w postępowaniu o dział spadku możliwe jest wydanie postanowienia częściowego co do niektórych tylko składników masy spadkowej. Takie rozwiązanie nie stoi w sprzeczności z zasadą kompletności sądowego działu spadku, gdyż postanowienie częściowe nie kończy postępowania o dział spadku, a jedynie rozstrzyga o niektórych jego elementach w toku postępowania. W niniejszym postępowaniu możliwe stało się wydanie postanowienia częściowego.

Zgodnie z przepisem art. 684 k.p.c. w postępowaniu o dział spadku, Sąd ustala skład i wartość majątku ulegającemu podziałowi. Zasadą jest, iż ustalenie składu i stanu spadku przez sąd następuje według chwili jego otwarcia (art. 924 k.c.), a jego wartości na podstawie cen (rynkowych) z chwili dokonywania działu (por. orzeczenie SN z dnia 16 maja 1950 r., C 72/50, OSN 1951, nr 1, poz. 12; uchwała SN z dnia 27 września 1974 r., III CZP 58/74, OSNCP 1975, nr 6, poz. 90, tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 grudnia 1975 r., III CRN 349/75). Ponadto zgodnie ze stanowiskiem, w sprawie o dział spadku jego skład powinien być ustalony przez sąd na podstawie dowodów aktualnych w chwili dokonywania podziału (por. orzeczenie SN z dnia 16 marca 1994 r., II CRN 31/94, Wokanda 1994, nr 9, s. 9). Podstawą ustalenia składu spadku są przede wszystkim oświadczenia spadkobierców - uczestników postępowania działowego oraz przedstawione przez nich dowody, ewentualnie spis inwentarza, jeżeli był sporządzony. Jeżeli jednak zachodzą w tym względzie sprzeczności, obowiązkiem sądu jest ich wyjaśnienie. W każdym wypadku udowodnienia wymaga własność nieruchomości spadkowej (por. orzeczenie SN z 11 marca 1985 r., III CRN 52/85, nie publ.).

W sprawie nie ulegało wątpliwości że w skład spadku po R. Ł. wchodzi prawo własności nieruchomości lokalowej, stanowiącej wyodrębniony lokal mieszkalny położony na piętrze w budynku przy ul. (...) w P., zapisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu. Ustalając wartość wskazanej nieruchomości Sąd posiłkował się opinią biegłego z zakresu szacowania nieruchomości B. K.. Biegły określił wartość majątku spadkowego w zakresie wartości rzeczonyj nieruchomości na kwotę 222.585,00 zł. Zdaniem Sądu ustalenia poczynione przez biegłego były rzetelne, dokonane obiektywnie, a wnioski przez niego sformułowane poparte logicznym uzasadnieniem. Wskazuje on metodykę opracowania, sposób badań, które doprowadziły biegłego do wysnucia ostatecznych wniosków, a całość wydanej w sprawie opinii okazała się być spójna i w całości przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaznaczyć należy, iż dowód z opinii biegłego ma służyć poznaniu przez Sąd wiedzy specjalnej. Funkcją biegłego jest ocena stanu lub właściwości rzeczy lub osoby albo wyjaśnienie przyczyn określonych zdarzeń i określenia ich skutków (tak: M. Rybarczyk, Biegły w postępowaniu cywilnym, Warszawa 2001, str. 8), sama zaś

ocena przeprowadzona na podstawie dowodu z opinii biegłego niczym nie różni się od oceny innych dowodów. Co istotne, służą ku temu kryteria określone w treści art. 233 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 maja 2009 r., III AUa 270/09, OSAB 2010 nr 1, str. 58). Sąd obowiązany jest zatem dokonać każdorazowej oceny w zakresie opinii sporządzonej na potrzeby postępowania dowodowego pod kątem wyżej wymienionych kryteriów. Opinia została sporządzona w oparciu o głęboką wiedzę i praktyczne doświadczenie zawodowe biegłego, w konsekwencji Sąd podzielając zawarte w niej ustalenia odnośnie wyżej wymienionej nieruchomości, przyjął je za własne. Wobec tego opinia biegłego sądowego stanowiły podstawę ustalenia wartości składnika majątku spadkowego w postaci prawa własności nieruchomości opisanej w punkcie 1 sentencji postanowienia.

Jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów niniejszego tytułu (art. 1035 k.c.). Zgodnie z powyższym odesłaniem należy wskazać, że art. 210 § 1 zd. 1 k.c. przewiduje, iż każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Jeżeli chodzi zaś o sam sposób podziału to 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 (art. 211 k.c.). W przypadku, gdy zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądowego, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne (art. 212 § 1 zd. 1 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 (art. 212 § 2 k.c.). O wyborze konkretnego nabywcy (współwłaściciela) decyduje zaś szereg złożonych okoliczności faktycznych każdej zawisłej sprawy. Można i trzeba tu uwzględnić, w różnym kontekście, takie okoliczności, jak rodzaj i przeznaczenie rzeczy, stan rodziny poszczególnych współwłaścicieli przygotowanie zawodowe, rodzaj działalności zawodowej, stan majątkowy, wykształcenie itp. Niezbędnym jest rozważenie wszelkich okoliczności, takich jak rodzaj i przeznaczenie rzeczy, potrzeby współwłaścicieli, interes społeczno-gospodarczy.

Z zestawienia powyższych przepisów wynika, że preferowanym przez ustawodawcę rodzajem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy wchodzących w skład masy spadkowej. Oznacza to, że inne sposoby zniesienia współwłasności mogą być orzeczone przez Sąd jedynie wtedy, gdy istnieją normatywne przeszkody do dokonania podziału w naturze albo gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek w tym zakresie np. poprzez żądanie przyznania nieruchomości na rzecz jednego z nich. Podobnie będzie w sytuacji, gdy żaden ze współwłaścicieli nie chce otrzymać przedmiotu współwłasności w naturze: także wówczas bezprzedmiotowym będzie przeprowadzanie tego rodzaju podziału. Dlatego Sąd mając to na uwadze w toku postępowania działowego powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić (art. 622 § 1 k.p.c.). Jeżeli jednak wspólnego, zgodnego z prawem, zasadami współżycia społecznego i nie naruszającego w sposób rażący interesów zainteresowanych, uzgodnionego stanowiska nie uda się osiągnąć, to gdy jest dopuszczalny podział w naturze, sąd winien go dokonać (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia z dnia 8 października 2009 r., II CK 2/09).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że strony postępowania były zgodne, iż prawo własności lokalu mieszkalnego położonego na pięttrze w budynku przy ul. (...) w P., zapisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, o wartości 222.585,00 zł powinno przyspaść uczestnikom postępowania K. Ł. (1) w 1/3 części oraz P. Ł. w 2/3 części. Taki podział jest zgodny zarówno ze stanowiskiem wnioskodawczyń wyrażonym w piśmie z dnia 17 maja 2023 r. (k. 125-130) jak i odpowiedzi uczestników postępowania z dnia 3 sierpnia 2023 r. (k. 152). W sprawie udało się bowiem ustalić, że uczestniczka postępowania K. Ł. (1) od ponad 30 lat zamieszkuje na ww. nieruchomości, a wnioskodawczynie nigdy nie kwestionowały prawa uczestniczki do zamieszkiwania na rzeczonych nieruchomości. W związku z tym, mając na uwadze zgodne stanowisko stron, co do tego, którym z uczestników przyznać nieruchomość, Sąd orzekł jak **w punkcie 1 sentencji postanowienia** przyznając ww. nieruchomość na wyłączną własność uczestnikom postępowania K. Ł. (1) i P. Ł. w częściach ułamkowych wskazanych powyżej.

Jednocześnie, w związku z przyznaniem uczestnikom postępowania rzeczowej nieruchomości na własność, wobec dyspozycji art. 212 § 1 zd. 1 k.c. Sąd orzekł o przyznaniu wnioskodawczyniom E. Ł. i W. Ł. odpowiednich spłat. Wobec tego, że aktualna wartość nieruchomości na dzień wydania postanowienia częściowego wynosiła 222.585,00 zł (k. 64), a udziały spadkowe wnioskodawczyń na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po R. Ł. i K. Ł. (3) wynosiły ostatecznie po 1/6 części, spłaty od uczestników na rzecz każdej z wnioskodawczyń winny wynosić po 37.097,50 zł (222.585,00 zł : 6). Mając jednak na uwadze, że dokonując częściowego działu spadku po R. Ł. i znosząc współwłasność przedmiotowej nieruchomości Sąd przyznał jej własność w 1/3 części K. Ł. (1) i w 2/3 części P. Ł., uczestnicy postępowania winni ponieść ciężar spłat na rzecz każdej z wnioskodawczyń stosownie do przyznanego udziału we własności przedmiotowego lokalu tj. K. Ł. (1) w 1/3 części (37.097,50 zł x 1/3 = 12.386,30 zł) a P. Ł. w 2/3 części (37.097,50 zł x 2/3 = 24.731,66 zł). Mając na uwadze powyższe orzeczono, jak w **puncie 2-5 sentencji postanowienia**.

Jednocześnie wyjaśnienia wymagało, że zasądzone w punktach 2-5 sentencji postanowienia spłaty na rzecz E. Ł. i W. Ł. ze względu na okoliczności sprawy takie jak znaczna wysokość zasądzonych kwot oraz wiek uczestniczki postępowania K. Ł. (1) należało zabezpieczyć. Sąd orzekający w sprawie jest natomiast kompetentny do orzeczenia zabezpieczenia w każdym wypadku, gdy na podstawie okoliczności sprawy stwierdzi, że jest to celowe (vide postanowienie SN z dnia 2 lipca 2009 r., sygn. akt V CSK 481/08). Niewątpliwie brak zabezpieczenia w niniejszym postępowaniu spłat opiekujących na łączną kwotę 74.195,00 zł mógłby narazić wnioskodawczynię na niemożliwość zaspokojenia ich roszczeń tym bardziej, że uczestnicy postępowania pomimo deklaracji w tym zakresie, nie wykazali, że dysponują środkami pozwalającymi na spłatę wnioskodawczyń (co więcej K. Ł. (1), jak sama zeznała, aktualnie utrzymuje się wyłącznie z emerytury). Sąd w tym celu orzekł więc zgodnie z żądaniem wniosku tj. o zabezpieczeniu spłat uczestników postępowania poprzez ustanowienie hipoteki kaucyjnej na przypadających im udziałach w przedmiotowej nieruchomości w wysokościach odpowiadających kwotom należności zasądzonych na rzecz każdej z wnioskodawczyń. Taka forma zabezpieczenia w ocenie Sądu jest najbardziej odpowiednia. Z jednej bowiem strony skutecznie zabezpiecza prawa przysługujące wnioskodawczyniom E. Ł. i W. Ł., z drugiej natomiast nie stanowi nadmiernego ciężaru dla uczestników postępowania K. Ł. (1) i P. Ł., którym przyznano własność nieruchomości (**punkt 6-9 postanowienia**).

Sąd w uzasadnianym orzeczeniu orzekł jedynie w zakresie wartości nieruchomości oraz przysługujących z tego tytułu spłat, wobec czego okoliczności dotyczące nakładów na przedmiotowy lokal mają na tym etapie jedynie charakter uboczny i zostaną rozstrzygnięte na dalszym etapie postępowania. Co istotne takie rozstrzygnięcie nie stanowi uchybienia przepisom o dziale spadku, albowiem postanowienie częściowe w trybie art. 317 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. nie musi rozstrzygać w sposób kompletny o wszystkich składnikach masy spadkowej, a jedynie o tych, które na danym etapie postępowania Sąd jest w stanie w sposób bezsporny przyznać poszczególnym uczestnikom. W tym miejscu należy wskazać, że wnioskodawczynię rozszerzyły wniosek o rozliczenie nakładów już po opinii biegłego. Z treści ich pisma wynika, że nie mają one dokładnej wiedzy co do zakresu nakładów ani czasu ich dokonania. W tym celu będzie konieczne przeprowadzenie postępowania dowodowego, które wymaga czasu a opinia biegłego określająca wartość nieruchomości jest ważna jedynie rok czasu. Zatem sąd zdecydował się na rozstrzygnięcie sprawy w zakresie w jakim dojrzała ona do rozstrzygnięcia a w zakresie jaki wymaga dalszego badania (nakłady) orzeczenie zostanie wydane w późniejszym czasie.

W orzeczeniu częściowym Sąd nie orzeka o kosztach procesu, ponieważ w myśl art. 108 k.p.c. sąd rozstrzyga o kosztach postępowania w orzeczeniu kończącym postępowanie w danej instancji, a postanowienie częściowe nie jest orzeczeniem końcowym. Rozstrzygnięcie, które zawiera postanowienie częściowe nie wpływa na orzeczenie końcowe. W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji postanowienia.

Sędzia Barbara Dolata