

Sygn. akt. I Ns 660/12

POSTANOWIENIE

Dnia 20 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Żoliborza w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Aldona Szawrońska-Eliszewska

Protokolant: Agnieszka Jankowska

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku:

T. M.

z udziałem:

Z. O.

o zniesienie współwłasności

postanawia

1/ ustalić, iż nieruchomości zabudowana będąca przedmiotem zniesienia współwłasności położona jest w W. ul. (...) o powierzchni (...)m⁽²⁾, stanowi działkę ewidencyjną o nr (...) obręb (...) objętą księgą wieczystą o nr KW nr (...) stanowiącą dotychczas współwłasność T. M. w 1/2 części oraz Z. O. w 1/2 części;

2/ dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt. 1) orzeczenia w ten sposób, że własność nieruchomości przyznać wyłącznie T. M. bez spłat na rzecz Z. O.;

3/ nakazać pobrać od uczestniczki Z. O. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Warszawy Żoliborza w W. kwotę 1145, 75 (jeden tysiąc sto czterdzieści pięć 75/100) zł tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania

Sygn. akt I Ns 660/12

UZASADNIENIE

Pismem procesowym z dnia 06 sierpnia 2012 r. T. M. wniósł o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...). (...), o powierzchni (...) m², stanowiącej działkę nr (...), numer obrębu ewidencyjnego (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, iż przedmiotową nieruchomość nabył wraz z uczestniczką na współwłasność w częściach równych po 1/2, na mocy postanowienia częściowego Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 16 grudnia 1998 r. w sprawie o sygn. akt III Ns 1654/95 o dział spadku po Z. M. (1). Jednocześnie w postanowieniu tym Sąd zasądził solidarnie od wnioskodawcy i uczestniczki Z. O. na rzecz H. M., będącej uczestnikiem postępowania III Ns 1654/95 kwotę 314 000zł. Kwotę tą za zgodą Z. O. wnioskodawca wpłacił H. M. samodzielnie. W celu przejęcia nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawca zawarł z uczestniczką umowę w dniu 10 lipca 2000r., na mocy której uczestniczka postępowania miała otrzymać w zamian za udział w wielkości 1/6 części przedmiotowej nieruchomości prawo do udziału wielkości 1/6 części nieruchomości położonej w J., należącego

do wnioskodawcy oraz dodatkowo miał uiszczyć na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 48 000 zł. Strony zobowiązały się nie rościć sobie praw do nieruchomości podzielonych wedle tejże umowy i wypisać się z hipotek. Postanowieniem z dnia 16 stycznia 2001r. Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawa w sprawie III Ns 679/00 dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...) i przyznał ją na wyłączną własność uczestniczce postępowania Z. O.. Uczestniczka mimo zawarcia umowy w dniu 10 lipca 2000r. nie podjęła żadnych działań zmierzających do wykreślenia jej z hipoteki przedmiotowej nieruchomości.

W odpowiedzi na wniosek pismem procesowym z dnia 20 listopada uczestniczka Z. O. wniosła o jego oddalenie, uzasadniając, iż

zamierza dokonać darowizny udziału wielkości $\frac{1}{2}$ części przedmiotowej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy, podniosła że na tle tejże nieruchomości nie dochodziło między nią a wnioskodawcą do konfliktów oraz z nieruchomości korzystał dotychczas wnioskodawca, czerpiąc z niej korzyści i ponosząc koszty utrzymania. Uczestniczka podniosła również, że umowa stron dotycząca przedmiotowej nieruchomości została sporządzona z pominięciem wymaganej dla niej formy aktu notarialnego. Ponownie pismem z dnia 20 lutego 2013r. uczestniczka oświadczyła, że zamierza dokonać na rzecz wnioskodawcy darowizny przysługującego jej udziału w przedmiotowej nieruchomości. Potwierdziła, że wnioskodawca wpłacił H. M. w jej imieniu kwotę 157 000 zł oraz wniosła w razie dalszego prowadzenia postępowania o przyznania wnioskodawcy nieruchomości na wyłączną własność. Na rozprawie w dniu 09 kwietnia 2013r. uczestniczka zmieniła swoje stanowisko i wniosła zniesienie współwłasności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów kodeksu cywilnego, z uwagi na to, że wnioskodawca nie poinformował jej o śmierci matki oświadczyła, że nie widzi możliwości ugodowego zakończenia postępowania.

W toku postępowania uczestniczka potwierdziła fakt wpłacenia przez wnioskodawcę w jej imieniu kwoty 157.000 zł na rzecz H. M. z tytułu postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy III Wydział Cywilny z dnia 16 grudnia 1998 r. (sygn. akt III Ns 1654/95) jak również fakt zapłacenia jej przez wnioskodawcę kwoty 48.000 zł tytułem rozliczenia (zeznania uczestniczki k.187-189) oraz wniosła o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości (protokół k. 93).

Dnia 07 czerwca 2013 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Żoliborza w W.I Wydział Cywilny wpłynęła opinia o wartości nieruchomości sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego A. K. (opinia k. 99-115). Zgodnie

z przedstawioną wyceną wartość przedmiotowej nieruchomości w czerwcu 2013 r. wynosiła 840.000 zł. Uczestniczka podważała ww. wycenę biegłego sądowego, twierdząc, iż powierzchnia użytkowa domu nie została obliczona właściwie, a wycena jest obciążona zasadniczymi błędami oraz niestarannie wykonana.

Ostatecznie wnioskodawca wniosł o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). (...) KW nr (...), w ten sposób, by nieruchomość w całości Sąd została przyznana na jego wyłączną własność, bez jednoczesnego zobowiązania go do spłaty na rzecz Z. O..

Uczestniczka postępowania ostatecznie podniosła na rozprawie w dniu 05 listopada 2013r. że umowa między stronami została zawarta pod wpływem błędu wynikającego z opinii biegłego w sprawie o dział spadku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny w niniejszej sprawie:

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 27 maja 1991 r. III Wydział Cywilny w sprawie o stwierdzenie nabycie spadku po Z. M. (1) – ojcu wnioskodawcy i uczestniczki niniejszego postępowania (III Ns 623/91) do spadku zostali powołani H. M. – matka wnioskodawcy i uczestniczki postępowania oraz Z. O. i T. M. po 1/3 spadku każde z nich. (postanowienie k.9).

W dniu 25 maja 1993 r. do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w W. III Wydział Cywilny wpłynął wniosek H. M. o dokonanie działu spadku po zmarłym Z. M. (1) w ten sposób, żeby przyznać H. M. całość masy spadkowej, obejmującej

nieruchomości położone w W. przy ul. (...)(...) oraz w J. przy ul. (...) z zasądzeniem spłat na rzecz Z. O. i T. M. (wniosek w aktach III Ns 679/00 k.1).

W dniu 16 grudnia 1998 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w W. III Wydział Cywilny (sygn. akt III Ns 1654/95) wydał postanowienie częściowe, w którym dokonał częściowego działu spadku w ten sposób, że nieruchomość, stanowiącą przedmiot niniejszego postępowania przyznał na współwłasność w częściach równych po 1/2 Z. O. i T. M., zasadzając od nich solidarnie na rzecz H. M. kwotę 314.000 zł tytułem spłaty częściowego udziału w spadku. Sąd ustalił wartość tejże nieruchomości na kwotę 472 000 zł. H. M. przysługiwał w przedmiotowej nieruchomości udział w wielkości 4/6 części, natomiast wnioskodawcy i uczestniczce po 1/6 (postanowienie k. 18-20, przesłuchanie wnioskodawcy k. 172);

Wnioskodawca dokonał samodzielnie spłaty H. M. w kwocie 314.000 zł. (potwierdzenia przelewów k. 37-50).

Dnia 10 lipca 2000 r. wnioskodawca zawarł z uczestniczką postępowania umowę, w której strony postanowiły, że Z. O. miała przekazać T. M. należący do niej udział wielkości 1/6 części nieruchomości, stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania, a T. M. przekaże jej w zamian należącą do niego 1/6 części nieruchomości położonej w J. przy ul. (...) oraz zapłaci jej kwotę 48.000 zł tytułem spłaty różnicy wartości części obydwu nieruchomości (umowa k.54; oświadczenie k.58; opinia k.21-36; zeznania wnioskodawcy k. 172-173; zeznania uczestniczki k. 174 oraz k. 187-188). Wnioskodawca zapłacił uczestniczce postępowania kwotę 48.000 zł (potwierdzenie przelewu k. 51-52). Zgodnie z treścią wyżej wymienionej umowy obie strony zobowiązały się nigdy nie rościć sobie praw do nieruchomości podzielonych według tej umowy i stosownie do jej treści wypisać się z hipotek nieruchomości.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 16 stycznia 2001 r. w sprawie o dział spadku i zniesienie współwłasności (sygn. akt III Ns 679/00) nieruchomość położona w J. przy ul. (...) została w całości przyznana uczestniczce niniejszego postępowania. W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd uznał, że za przyznaniem nieruchomości na rzecz Z. O. przemawiają wzajemne rozliczenia pomiędzy wnioskodawcą a uczestniczką niniejszego postępowania. Sąd wziął pod uwagę zawartą przez Z. O. i T. M. ugodę pozasądową w postaci wyżej wymienionej umowy

z dnia 10 lipca 2000 r. Wnioskodawca nie otrzymał w wyniku działu zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w J. przy ul. (...) jakiegokolwiek spłaty od uczestniczki postępowania (postanowienie z uzasadnieniem w aktach sprawy III Ns 679/00 k. 221, przesłuchanie Z. O. k. 189).

Uczestniczka nie przekazała wnioskodawcy umówionej części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). (...) mimo uiszczenia przez niego na jej rzecz łącznej kwoty 205.000 zł oraz mimo prób wnioskodawcy ugodowego załatwienia sprawy. Uczestniczka początkowo miała zamiar zawarcia z wnioskodawcą umowy zniesienia współwłasności przed notariuszem z uwagi na to, że w jej ocenie została spłacona z tytułu przysługującego jej udziału w przedmiotowej nieruchomości, lecz ostatecznie nie stawiała się celem zawarcia umowy darowizny. Powodem odmowy stawienia się u notariusza był konflikt rodzinny między wnioskodawcą i uczestniczkę spowodowany relacjami z matką H. M.. (odpis KW k. 10-17; pisma wnioskodawcy k. 61-62, przesłuchanie T. M. k. 173, przesłuchanie uczestniczki Z. O. k. 174).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o wskazane powyżej dowody. Dokonując oceny materiału dowodowego Sąd uznał za wiarygodne wszystkie dokumenty złożone w sprawie, zarówno urzędowe jak prywatne. Prawdziwość ani autentyczność żadnego z dokumentów nie była przez strony postępowania kwestionowana, a Sąd nie miał podstaw by czynić to z urzędu. W niniejszej sprawie Sąd w innym składzie orzekającym dopuścił dowód z opinii biegłej do spraw wyceny nieruchomości. W ocenie Sądu wydającego orzeczenie w dniu 20 grudnia 2013r. opinia ta zasługiwała na przymiot wiarygodnej, aczkolwiek nie miała w niniejszej sprawie większego znaczenia dla wydania rozstrzygnięcia, co zostanie poniżej wyjaśnione. Niemniej jednak Sąd ocenił także wartość dowodową jak i wiarygodność tejże opinii. W ocenie Sądu opinia została wykonana poprawnie, jest spójna, rzeczowa, nie zawiera nieścisłości czy też nielogiczności, sporządzona została ponadto przez osobę posiadającą niezbędną wiedzę i doświadczenie w zakresie szacowania wartości nieruchomości. Powyższa opinia została zakwestionowana przez uczestniczkę postępowania,

która zarzuciła biegłej przyjęcie niewłaściwej metody przy szacowaniu wartości nieruchomości, to jest przyjęcie metody porównawczej. Biegła wyjaśniła jednakże, że przyjęcie tejże metody uzasadnione było małą ilością transakcji domami jednorodziennymi. Podobnie też w sposób przekonywujący wyjaśniła, że uwzględniła różnicę w położeniu nieruchomości przyjętych do porównań i przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na odmienną lokalizację przyjęła współczynniki korygujące. Ponadto wyjaśniła w jaki sposób przyjęła wielkość nieruchomości wycenianej. Biegła A. K. nie była specjalistą w zakresie budownictwa i geodezji, a zatem nie miała uprawnień i kompetencji do mierzenia powierzchni nieruchomości, nie została także zobowiązana przez Sąd do opinii w tym przedmiocie. Biegła miała sporządzić opinię w przedmiocie wyceny nieruchomości i tego dotyczyła jej opinia. Na podstawie posiadanych dokumentów ustaliła powierzchnię nieruchomości i to stało się podstawą do dalszych obliczeń. Wskazać należy, że uczestniczka dotychczas nie zgłaszała jakichkolwiek zastrzeżeń co do powierzchni nieruchomości. Taka sama powierzchnia została ustalona przez biegłego w sprawie III Ns 1654/95 i znana była uczestniczce od kilkunastu lat, nie budziła zastrzeżeń, nie podważała także tych ustaleń na początku postępowania, natomiast zmiana stanowiska procesowego uczestniczki pojawiła się jeszcze przed wydaniem przez biegłą opinii. W ocenie Sądu więc niewiarygodnym jest, by dopiero podczas zapoznawania się z opinią sporządzoną przez A. K. pojawiły się wątpliwości czy też zastrzeżenia. Biegła wyjaśniła także, a ocenę biegłej Sąd w pełni podziela, że nie jest istotna ilość kondygnacji, a jedynie powierzchnia użytkowa całej nieruchomości. Dla wartości nieruchomości znaczenie ma bowiem powierzchnia, konieczność określenia ilości kondygnacji nie wynika z przepisów prawa, jak wyjaśniła biegła ważniejsza jest bowiem powierzchnia użytkowa i taka jest wskazywana w aktach notarialnych. Mając na uwadze powyższe bezpodstawne okazały się zarzuty uczestniczki wobec sporządzonej przez biegłą opinii. Uwagi te są jednakże czynione na marginesie, albowiem wartość tejże nieruchomości nie była w niniejszej sprawie rozstrzygająca ani istotna. Dalej, Sąd oddalił wniosek pełnomocnika uczestniczki złożony na rozprawie w dniu 12 grudnia 2013r. w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości tejże nieruchomości albowiem wniosek ten był bezprzedmiotowy. Na rozprawie w dniu tym cofnął także wniosek o powołanie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wielkości użytkowej budynku zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 05 listopada 2013r. Sąd oddalił także wnioski zgłoszone przez pełnomocnika wnioskodawcy w przedmiocie ustalenia wartości nieruchomości przy ul. (...) w J., albowiem z uwagi na treść umowy z dnia 10 lipca 2000r. i dokonanie rozliczeń między stronami w oparciu o dawne wartości nieruchomości, wniosek ten podobnie jak wniosek o ustalenie wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). (...) był bezprzedmiotowy. Niezasadny był także wniosek o powołanie dowodu z opinii biegłego do spraw rachunkowości i finansów na okoliczność waloryzacji kwoty wpłaconej na rzecz H. M. przez wnioskodawcę oraz Z. O. w kwocie 48 000 zł. Po pierwsze wniosek ten nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a ponadto dla dokonania waloryzacji powyższych kwot nie ma konieczności korzystania z wiedzy specjalnej. Natomiast dokonując oceny dowodu z przesłuchania stron Sąd uznał za wiarygodne w całości przesłuchanie wnioskodawcy T. M., albowiem było spójne wewnętrznie oraz poparte dowodami w postaci dokumentów na okoliczność dokonanej spłaty uczestniczki. Wiarygodne było także i to, że do zawarcia umowy przed notariuszem po podpisaniu umowy w dniu 10 lipca 2000r. doszło z winy uczestniczki. Postawa uczestniczki w trakcie postępowania wskazywała na, to że nie miała zamiaru wykonania umowy w celu dokuczenia czy też zemsty na wnioskodawcy za to, że nie powiadomił jej o śmierci matki. Uczestniczka pierwszy raz przesłuchiwana w dniu 05 listopada 2013r. oświadczyła, że wnioskodawca współdziałał z matką by pozbawić jej należnego spadku a także namówił matkę do tego, by odmówiła jej noclegu w mieszkaniu na (...), gdy uczestniczka tego potrzebowała. W konsekwencji Sąd uznał przesłuchanie uczestniczki Z. O. za niewiarygodne w znacznej części. W szczególności Sąd nie dał wiary temu, że celem odmowy zawarcia umowy przed notariuszem była obawa przepisania nieruchomości na żonę wnioskodawcy. Po pierwsze okoliczność ta nie wynika z jakichkolwiek dowodów, po drugie przesłuchanie uczestniczki w tym zakresie jest wyjątkowo niespójne, raz bowiem podała jako powód powyższą okoliczność, po czym przesłuchiwana w tym samym dniu oświadczyła, że powodem było wyrzucenie przez wnioskodawcę opiekunki ich ciotki, a na rozprawie w dniu 05 listopada 2013r. podała, że powodem było to, że wnioskodawca nie poinformował jej o śmierci i chorobie matki, w końcu podała, że powodem niestawienia się u notariusza było odizolowanie jej od matki. Powyższa niespójność jednoznacznie wskazuje, na to że to nie wnioskodawca a uczestniczka odmawiała wykonania umowy. Natomiast wiarygodnym była okoliczność, że została spleciona z tytułu nieruchomości w J.. Uczestniczka oświadczyła przesłuchiwana na rozprawie w dniu 05 listopada i 12 grudnia, że została z tej nieruchomości

rozliczona. Powyższą okoliczność potwierdził także wnioskodawca przesłuchiwany w charakterze strony, a nadto dowód z dokumentów w postaci potwierdzenia wpłaty.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Zgodnie z treścią art. 210 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Współwłasność jest z natury rzeczy zjawiskiem przejściowym, którego likwidacja następuje na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności jak i co do zakresu zniesienia. Do zniesienia współwłasności może dojść na drodze postępowania przed Sądem, wówczas Sąd powinien dążyć do tego, by aby wszyscy współwłaściciele uzgodnili sposób podziału i przedstawili możliwie zgodny wniosek tak, aby wydane postanowienie odpowiadało ich woli (orz. SN z dnia 23 lipca 1982r. III CRN 161/82 OSNPG 1/83). W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca T. M. wniósł o przyznanie wyłącznie jemu prawa własności działki nr (...) położonej w W. przy ul. (...). (...). Uczestniczka postępowania nie oponowała wobec takiego sposobu zniesienia współwłasności, wносиła o przyznanie prawa własności tejże działki wnioskodawcy T. M.. A zatem taki sposób został zastosowany przy zniesieniu współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Przedmiotem sporu natomiast okazał się obowiązek spłaty przez wnioskodawcę T. M. uczestniczki postępowania Z. O. z tytułu przysługującego jej udziału we współwłasności nieruchomości. W świetle treści art. 212 § 2 kc rzecz może być przyznana wyłącznie jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem uiszczenia odpowiedniej spłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Sąd przy podziale domu powinien dążyć do ukształtowania sytuacji prawnej i ekonomicznej współwłaścicieli w sposób zbliżony do stanu sprzed zniesienia współwłasności. Tylko wówczas będzie można stwierdzić, że należne udziały zostały przekształcone w inne prawa, a nie odjęte uprawnionym. (postanowienie z dnia 15 marca 2013r. V CSK 168/12). W niniejszej sprawie bezsporne było, że w dniu 10 lipca 2000r. wnioskodawca T. M. i uczestniczka postępowania Z. O. zawarli umowę na podstawie której dokonali rozliczeń związanych z przedmiotową nieruchomością. Nieruchomość ta wchodziła w skład spadku po ojcu wnioskodawcy i uczestniczki Z. M. (1). Zgodnie z treścią postanowienia Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawa z dnia 27 maja 1991r. wnioskodawcy i uczestniczce należało się prawo do 1/3 tego spadku. Postanowieniem z dnia 16 grudnia 1998r. Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawa w sprawie III Ns 1654/95 wnioskodawcy i uczestniczce otrzymali prawo do tejże nieruchomości, jednocześnie zostali zobowiązani solidarnie do uiszczenia na rzecz H. M., matki wnioskodawcy i uczestniczki tytułem spłaty kwoty 314 000 zł. Postanowienie to było postanowieniem częściowym. Bezspornym było, że całą kwotę uiszczył na rzecz matki wnioskodawca za zgodą uczestniczki, uiszczył więc część spłaty obciążająca uczestniczkę. Jednocześnie w skład spadku po Z. M. (2) wchodziło prawo do 1/2 części nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) położonej w J. przy ul. (...). Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawa z dnia 16 stycznia 2001r. w sprawie III Ns 679/00 (dawniej III Ns 1654/95) prawo do tego udziału w całości przyznane zostało wyłącznie uczestniczce Z. O. bez obowiązku spłaty na rzecz wnioskodawcy T. M.. Uczestniczka Z. O. miała natomiast obowiązek dokonania spłaty na rzecz matki H. M. kwoty 122 667 zł. Wnioskodawca zrzekł się bowiem prawa do spłaty z uwagi na zawarcie umowy w dniu 10 lipca 2000r., co także wynika z treści uzasadnienia postanowienia Sądu z dnia 16 stycznia 2001r. W umowie z dnia 10 lipca 2000r. strony w całości dokonały rozliczeń z tytułu przysługujących im udziałów w nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz ul. (...) w J.. Do obliczenia dokonania rozliczeń z tytułu łączącej ich współwłasności przyjęły opinie biegłego C. B. z dnia 27 lipca 1998r. sporządzonej w sprawie III Ns 1654/95. W świetle ustaleń biegłego, w pełni akceptowanych przez strony postępowania, wartość nieruchomości położonej w W. przy ul.(...). (...) opiewała na kwotę 472 000 zł, zaś wartość nieruchomości położonej w J. przy ul. (...) opiewała natomiast na kwotę 184 000 zł. Wnioskodawcy i uczestniczce przysługiwało prawo do 1/6 części powyżej opisanych nieruchomości. Powyższe nieruchomości stanowiły przedmiot masy spadkowej po ojcu Z. M. (1) oraz przedmiot wspólności małżeńskiej spadkodawcy z H. M.. Wartość 1/6 części nieruchomości położonej w J. wynosiła 30 600 zł, zaś wartość udziału wielkości 1/6 części nieruchomości położone w W. przy ul. (...) opiewała na kwotę 78 600 zł. Różnica w wartości udziałów wielkości 1/6 części obu wskazanych powyżej nieruchomości wynosiła 48 000 zł. Jak wynika z okoliczności sprawy wnioskodawca zrzekł się prawa spłaty przysługującej mu ze zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w J.. Ponadto wnioskodawca dopłacił uczestniczce kwotę 48 000 zł, a zatem różnicę w wartości udziałów wskazanych powyżej nieruchomości. Powyższe przysporzenie uczestniczka otrzymała z uwagi na przysługujący jej udział w wielkości 1/6 części w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Strony bowiem zgodnie ustaliły, że wnioskodawca zrzekł się prawa spłaty wartości

przysługującego mu udziału w nieruchomości w J. oraz uiszczył na rzecz uczestniczki kwotę 48 000 zł w zamian za zrzeczenie się przez uczestniczkę prawa spłaty z tytułu przysługującego jej udziału w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). (...). Bezspornym było, że uczestniczka nie korzystała z nieruchomości położonej przy ul. (...). (...), nie rościła sobie także praw do niej. Uczestnik natomiast nie korzystał z nieruchomości położonej w J. przy ul. (...). Z uwagi na zawartą umowę i zrzeczenie się przez wnioskodawcy prawa do spłaty z tytułu udziału spadku nieruchomości w J. wchodzące w skład spadku prawo do tejże nieruchomości przypadło w całości uczestniczce Z. O. bez konieczności spłaty wnioskodawcy. Wskazać należy, że uczestniczka postępowania Z. O. przesłuchiwana w charakterze strony w niniejszym postępowaniu przyznała, że została spłacona i z wnioskodawcą dokonali rozliczeń z tytułu współwłasności tejże nieruchomości (k. 188). Mając na uwadze powyższe jak i to, że zniesienie współwłasności dąży do ukształtowania sytuacji prawnej i ekonomicznej w sposób tożsamy z sytuacją przed zniesieniem współwłasności, Sąd przyjął, że strony dokonały rozliczeń z tytułu przysługujących im udziałów we wskazanych nieruchomościach, do których prawa nabyli na podstawie dziedziczenia po Z. M. (1). Uczestniczka postępowania Z. O. otrzymała od wnioskodawcy T. M. przysporzenie stanowiące równowartość jej udziału w nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania, w zamian za spłatę stanowiącą wartość przysługującego jej udziału w przedmiotowej nieruchomości. Mając na uwadze powyższe niezasadnym byłoby przyznanie jej jakiegokolwiek spłaty z tytułu zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, co prowadziłoby do jej bezpodstawnego wzbogacenia. Podkreślenia jeszcze raz wymaga, że na mocy zawartej umowy z dnia 10 lipca 2000r. i dokonanych rozliczeń, uczestniczka otrzymała równowartość przysługującego jej udziału w niniejszej nieruchomości. Umowa z dnia 10 lipca 2000r. nie rodziła między stronami skutków rzeczowych, bowiem w świetle treści art. 158 kc była umową nieważną. Zgodnie z treścią tego przepisu umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione. Umowa ta nie stanowiła samoistnej podstawy do zawarcia umowy przeniesienia własności przysługujących stronom udziałów, a tym bardziej nie stanowiła ważnej umowy zmiany udziałów w opisywanych wyżej nieruchomościach z uwagi na treść art. 155 § 1 kc. Stanowiła natomiast umowę nienazwaną, na skutek której strony dokonały między sobą rozliczeń w tytułu przysługujących im praw. Zgodnie z treścią art. 353⁽¹⁾ kc strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. O ile umowy dotyczące samego przeniesienia własności nieruchomości oraz umowy zobowiązujące do przeniesienia własności tychże nieruchomości wymagają dla ważności formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, to w ocenie Sądu nie ma przeszkód by zawarły umowę, na mocy której spełnią na swoją rzecz świadczenia na poczet rozliczeń wynikających z przysługujących im praw do nieruchomości. Uczestniczka nie negocjowała otrzymanie przysporzenia z tytułu przysługującego jej udziału, jedynie kwestionowała, że działała pod wpływem błędu wynikającego z nieprawidłowego wyliczenia powierzchni nieruchomości położonej przy ul. (...). (...) w W. przez biegłego w sprawie III Ns 1654/00. Twierdziła od pewnego momentu niniejszego postępowania, że umowę zawarła pod wpływem błędu. Zgodnie jednakże z treścią art. 84 § 1 kc w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. A zatem uczestniczka skutecznie mogłaby powołać się na działanie pod wpływem błędu w momencie, gdyby błąd ten wywołał wnioskodawca, natomiast w świetle treści powołanego przepisu błąd wywołany działaniem osoby trzeciej, w tym wypadku biegłego sądowego sporządzającego opinię w sprawie III Ns 1654/00 nie stanowił podstawy do uchylenia się od skutków prawnych złożonego przez nią oświadczenia woli. Nie jest dotknięte błędem oświadczenie woli złożone przez osobę, która godząc się na ułożenie jego treści przez inną osobę, podpisała dokument zawierający oświadczenie woli bez zapoznania się z jego treścią. Ponadto uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli może nastąpić jedynie na piśmie (art. 88 § 1 kc). Uczestniczka nigdy nie złożyła uczestnikowi takiego oświadczenia w formie pisemnej. Mając na uwadze powyższe powoływanie się przez nią na błąd było w niniejszej sprawie nieskuteczne, uczestniczka mogłaby skutecznie podnosić złożenie oświadczenia pod wpływem błędu jedynie gdyby błąd ten wywołał wnioskodawca. Nadto w ocenie Sądu okoliczności sprawy wskazują na to, że jej postawa procesowa i składane zastrzeżenia nie wynikały, jak starała się podnosić w pismach

procesowych, z błędu w momencie zawierania umowy w dniu 10 lipca 2000r., lecz z konfliktu z wnioskodawcą. Do takiego wniosku prowadzi analiza jej oświadczeń złożonych w pismach procesowych oraz podczas przesłuchiwania jej na rozprawie w charakterze strony dwukrotnie- to jest w dniu 05 listopada 2013r. oraz 12 grudnia 2013r. I tak w piśmie procesowym z dnia 20 listopada 2012r. wniosła o oddalenie wniosku wskazując przy tym, że zamierza przekazać darowizną przysługującą jej udział w przedmiotowej nieruchomości, tożsame stanowisko zawarte zostało w piśmie z dnia 05 lutego 2013r. Dopiero na rozprawie w dniu 09 kwietnia 2013r. zmieniła stanowisko i wniosła o zniesienie współwłasności i zasądzenie spłaty motywując to tym, że wnioskodawca nie poinformował jej o chorobie matki i zbyt późno dowiedziała się o pogrzebie. Taką samą okoliczność podała przesłuchiwana na rozprawie w dniu 05 listopada 2013r. Wówczas potwierdziła, że nie zawarła z wnioskodawcą umowy w formie aktu notarialnego z uwagi na trudne relacje z matką, za które obarczała także wnioskodawcę. Taką samą okoliczność podała w dniu 12 grudnia 2013r. jednocześnie dodając, że zmieniła swoją postawę procesową po śmierci matki w marcu 2013r. z uwagi na postawę wnioskodawcy i jego zachowanie po śmierci matki. Mając na uwadze powyższe w ocenie Sądu więc dalece wątpliwym jest, by motywem zmiany postawy procesowej w niniejszej sprawie był błąd wywołany przez biegłego. Okoliczności sprawy wskazują, że postawa uczestniczki i kwestionowanie przez nią uprzednio zawartej umowy wynikało z poczucia pokrzywdzenia przez wnioskodawcę. Mając na uwadze powyższe, uznając, że wnioskodawca i uczestniczka postępowania dokonali wzajemnych rozliczeń z tytułu przysługujących im udziałów w nieruchomościach, które wchodziły w skład spadku po Z. M. (1), w tym przedmiotowej nieruchomości przyznał wnioskodawcy prawo własności nieruchomości objętej wnioskiem bez zasądzenia na rzecz uczestniczki spłaty, albowiem otrzymała już przysporzenie kosztem wnioskodawcy z tytułu przysługującego jej udziału.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 3 kpc oraz na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w świetle której wydatki obciążają stronę, która daną czynność inicjuje. Wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości złożyła uczestniczka postępowania i z tego powodu winna uiścić wydatki, które tymczasowo uiścił za nią Skarb Państwa. Sfinansowanie wydatku przez Skarb Państwa jest tymczasowe, kredytowe, podlegające rozliczeniu w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji, z odpowiednim zastosowaniem zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu (art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy). W niniejszej sprawie z uwagi na sprzeczność interesów uczestniczka została uznana za stronę przegrywającą i w związku z powyższym winna jest uiścić w całości koszty postępowania, w tym wypadku stanowiły jej jedynie nieuiszczone koszty opinii biegłej w kwocie 1145, 75 zł.