

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. D. i A. F. wnieśli o dział spadku po J. F. i zniesienie współwłasności. Ostatecznie wnosili o ustalenie, że w skład spadku po J. F. wchodzi nieruchomość położona w obrębie W., udział 1/2 w nieruchomości oznaczonej numerem w ewidencji (...) w B. oraz udział 1/4 w nieruchomości oznaczonej w ewidencji numerem (...) w B.. Wnosili o ustalenie, że wnioskodawca A. F. poniósł nakład w całości o wartości 281.000,00 zł, co stanowiło równowartość 100% wartości gospodarstwa w obrębie W. i zasądzenie od uczestnika G. F. kwoty 93.667 zł na rzecz wnioskodawcy A. F., tytułem poniesionego nakładu. Wnosili o dokonanie działu spadku i zniesienie współwłasności w ten sposób, by na rzecz wnioskodawcy A. F. przyznać gospodarstwo w obrębie W., na rzecz uczestnika G. F. udział 1/2 w nieruchomości o numerze (...) w B. oraz dokonać podziału fizycznego działki numer (...) w B. zgodnie z projektem sporządzonym przez biegłego M. Z. (1) z 20 października 2020 roku i wydzielić dwie nieruchomości : oznaczoną numerem (...) o powierzchni (...) ha, którą przyznać na rzecz wnioskodawczyni M. D. z obowiązkiem wydania części nieruchomości przez G. F. oraz oznaczoną numerem (...) o powierzchni 0.0224 ha, którą przyznać na rzecz uczestnika G. F.. Wnosili o zasądzenie od G. F. na rzecz M. D. i na rzecz wnioskodawcy A. F. tytułem spłaty kwot po 107,138 zł płatnych z chwilą uprawomocnienia się postanowienia w sprawie. Obciążenie uczestnika kosztami postępowania w całości (k. 4-6, 132-133, 164-169, 590-591).

Uczestnik G. F. przychylił się do wniosku co do zasady. Kwestionował, iż w skład spadku wchodzi nieruchomość położona w obrębie W., podnosząc, iż czynność nabycia nieruchomości była pozorna. Na wypadek uznania przez Sąd, iż nieruchomość, położona w obrębie W. wchodzi w skład spadku, wniósł o przyznanie jej własności na rzecz wnioskodawcy A. F. i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika spłaty stosownie od udziału w spadku. Kwestionował wskazaną przez wnioskodawców wartość nieruchomości. Wniósł o rozliczenie nakładów poczynionych przez niego na nieruchomość przy ul. (...) w B., zarówno przed otwarciem spadku jak i po otwarciu spadku (k. 161-162). Wniósł o podział nieruchomości oznaczonej numerem (...) według wariantu III. opinii biegłego z zakresu geodezji M. Z. (1) (k. 371).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 9 grudnia 2005 roku zmarła J. F. (k. 3 akt SR w B., II Ns 304/06).

Sąd Rejonowy w B. postanowieniem z 17 marca 2006 roku, wydanym w sprawie II Ns 304/06, stwierdził, że spadek po J. F., zmarłej 9 grudnia 2005 roku w B., ostatnio stale zamieszkałej w B. przy ul. (...), na podstawie ustawy nabyli: syn G. F., córka M. D., syn A. F. - po 1/3 każde z nich, w tym i wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne (k. 14, akt SR w B., II Ns 304/06).

W skład spadku po J. F. wchodzi:

1. prawo własności nieruchomości położonej w obrębie (...), W. jednostka ewidencyjna (...)_2 K., powiat (...), województwo (...), składającej się z działek oznaczonych numerami: (...) (o powierzchni ewidencyjnej (...) ha), (...) (o powierzchni ewidencyjnej (...) ha), (...) (o powierzchni ewidencyjnej (...)), dla której Sąd Rejonowy w A. VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...), o wartości 281.000,00 zł ;
2. udział 1/2 w prawie własności nieruchomości położonej w obrębie (...)_1. (...), P., jednostka ewidencyjna 206_101, B., powiat m. B., województwo (...), oznaczonej w ewidencji numerem (...) (o powierzchni ewidencyjnej (...) ha), dla której Sąd Rejonowy w B. IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), o wartości 289.271,50 zł;
3. udział 1/4 w prawie własności nieruchomości w obrębie (...)_1. (...), P., jednostka ewidencyjna 206_101, B., powiat m. B., województwo (...), oznaczonej w ewidencji numerem (...) (o powierzchni ewidencyjnej (...) ha), dla której Sąd Rejonowy w B. IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), o wartości 14.346,00 zł.

W dniu 22 grudnia 2014 roku J. R. (1) i J. F. zawarli warunkową umowę sprzedaży, w formie aktu notarialnego Rep. A. Nr (...), gdzie J. R. (1) oświadczył, że sprzedaje J. F. należącą do niego niezabudowaną nieruchomość oznaczoną numerem (...), o łącznej powierzchni 11.6100 h, położoną w obrębie (...) - W., gmina K., powiecie (...), za cenę 110.000,00 zł pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa nie wykona prawa pierwokupu, zaś J. F. pod tym warunkiem nieruchomość kupiła (k. 496-500).

Wyrokiem z 2 września 2005 roku, wydanym w sprawie I C 360/05, Sąd Okręgowy w S. nakazał J. R. (2) aby złożył oświadczenie, że sprzedaje J. F. ww. nieruchomość. (k. 501).

Środki na zakup ww. nieruchomości pochodziły od A. F., które uzyskał on nielegalnie. J. F. zobowiązała się przenieść nabytą nieruchomość w przyszłości na dzieci A. F..

Na nieruchomości oznaczonej numerem (...) położonej w B. zamieszkuje G. F.. Od dnia otwarcia spadku na ww. nieruchomość poczynił nakłady o wartości 91.979,00 zł.

Nieruchomość oznaczona numerem (...) położona w B. stanowi tzw. działkę ogrodową i pozostaje we współwłasności M. D. z udziałem 1/2 część, G. F. z udziałem 1/4 część i J. F. z udziałem 1/4 część. Stanowi ona użytki zielone dla nieruchomości zabudowanych w zabudowie szeregowej zlokalizowanych na działkach (...). Działka zagospodarowana jest po połowie przez wnioskodawczynię M. D. i uczestnika G. F..

M. D. ma 56 lat, mieszka w B., jest sędzią w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w B.. Jest rozwiedziona, gospodarstwo domowe prowadzi z synem M.. Średni dochód miesięczny jej rodziny to 15.000,00 zł. Mieszka na działce sąsiedniej nieruchomości oznaczonej numerem (...) w B.. Zajmuje część działki ogrodowej oznaczonej numerem (...) w B..

A. F. ma 57 lat, mieszka w S., jest radcą prawnym. Gospodarstwo domowe prowadzi z żoną. W jego posiadaniu znajduje się nieruchomość położona w obrębie W., która wchodzi w skład spadku.

G. F. ma 40 lat, mieszka w B., jest sędzią sądu powszechnego. Prowadzi gospodarstwo domowe z żoną. Średni dochód miesięczny jego rodziny wynosi 11.000,00 zł. Mieszka w domu położonym na działce, w której udział 1/2 wchodzi w skład spadku. Zajmuje część działki ogrodowej oznaczonej numerem (...), której 1/4 część wchodzi w skład spadku.

(k. 158, 170-182, k. 440-518, 521-568; zeznania zainteresowanych nagranie audio-video z 15.01.2020 r., k. 199-203, z dnia z 23.12.2020 r., k. 596-597; opinie biegłych k. 234-276, 286-319, 337-342, 363-364, 368-369, 387, 388-392, 581, nagranie audio-video z 23.12.2020 r., k. 596-597).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z **art. 684 k.p.c.** w postępowaniu o dział spadku Sąd ustala skład i wartość spadku ulegającego podziałowi, przy czym 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 Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 1950 r., C 72/50, OSN 1951, nr 1, poz. 12; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 września 1974 r., III CZP 58/74, OSNCP 1975, nr 6, poz. 90). 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 Sądu Najwyższego 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 (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 11 marca 1985 r., III CRN 52/85, nie publ.).

I. Skład spadku.

W sprawie poza sporem pozostawało, iż w skład spadku po J. F. wchodzi udział $\frac{1}{2}$ w nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oraz udział $\frac{1}{4}$ w nieruchomości położonej w B. oznaczonej w ewidencji numerem (...) tzw. działka ogrodowa, przylegająca bezpośrednio do nieruchomości zabudowanej oznaczonej w ewidencji numerem (...). W zakresie składu spadku zainteresowani nie byli zgodnie odnośnie do nieruchomości położonej w obrębie W. stanowiącej gospodarstwo rolne. Wnioskodawcy M. D. i A. F. wnosili o ustalenie, iż A. F. poniósł w całości nakład na zakup przedmiotowej nieruchomości. Uczestnik G. F. podnosił, iż nieruchomość ta nie może być zaliczona do spadku, gdyż umowa nabycia nieruchomości miała charakter pozorny, a czynność prawna była przez podstawienie spadkodawcy w tym zakresie dysymulowana. Dziwi w tej sytuacji stanowisko G. F. w sprawie Sądu Rejonowego w B., II Ns 304/06, gdzie w dniu 24 lutego 2006 roku wskazał, iż w skład spadku po J. F. wchodzi gospodarstwo rolne. Pomijając powyższą zmianę stanowiska, zainteresowani w istocie byli zgodni, że środki na zakup gospodarstwa w W. pochodziły od A. F., inna była ocena skutków prawnych dokonania czynności prawnej. Sąd podziela zeznania A. F., z których wynika, iż sfinansował zakup przedmiotowej nieruchomości ze środków uzyskanych przez niego nielegalnie. Rodzeństwo знаło okoliczności nabycia tejże nieruchomości. Umawiał się z matką, że w przyszłości nieruchomość zostanie darowana jego dzieciom. Oświadczenie majątkowe J. F. znajdujące się w akt księgi wieczystej prowadzonej przez SR w A., (...), potwierdza, iż spadkodawcy w 2005 roku utrzymywała się z emerytury w wysokości 2000 zł miesięcznie, wnioskowała o zwolnienie od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych z uwagi na trudną sytuację materialną, co prowadzi do wniosku, iż nie mogła mieć środków pieniężnych na zakup nieruchomości o wartości 110.000,00 zł (k. 490-491). Uczestnik G. F. powoływał się na wadę oświadczenia woli umowy przenoszącej własność ww. nieruchomości na J. F. w postaci pozorności.

W dniu 22 grudnia 2014 roku J. R. (1) i J. F. zawarli warunkową umowę sprzedaży, w formie aktu notarialnego Rep. A. Nr (...), gdzie J. R. (1) oświadczył, że sprzedaje J. F. należącą do niego niezabudowaną nieruchomość oznaczoną numerem (...), o łącznej powierzchni 11.6100 h, położoną w obrębie (...) - W., gmina K., powiecie (...), za cenę 110.000,00 zł pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa nie wykona prawa pierwokupu, zaś J. F. pod tym warunkiem nieruchomość kupiła (k. 496-500).

Wyrokiem z 2 września 2005 roku, wydanym w sprawie I C 360/05, Sąd Okręgowy w S. nakazał J. R. (2) aby złożył oświadczenie, że sprzedaje J. F. ww. nieruchomość. (k. 501).

Jak stanowi art. 922 par. 1 k.c. prawa o obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób. Przepis abstrahuje od źródła nabycia. Wynika zatem, że niezależnie od tego czy źródłem nabycia dochodzi zgodnie z prawem czy nielegalnie, czy źródłem nabycia jest czynność prawna, delikt czy bezpodstawne wzbogacenie, przysporzenie wchodzi w skład majątku. Przyjęcie, że źródłem nabycia przedmiotu majątku spadkowego jest dochód uzyskany z przestępstwa może budzić zastrzeżenia natury moralnej. Sąd podziela pogląd wyrażony w uchwale SN z 19 czerwca 2010 roku, III CZP 42/10, Lex nr 583981, co prawda w sprawie o podział majątku wspólnego, to jednak rozważania Sądu Najwyższego są miarodajne dla niniejszej sprawy. Sąd Najwyższy wskazał, iż korzyść uzyskana z przestępstwa (działalności nielegalnej) przez jedno z małżonków może być uznana za dochód, o jakim stanowi art. 31 par. 2 pkt 1 k.r.o. Pozbawienie sprawcy bezprawnie uzyskanej korzyści nie można upatrywać w odmowie przeprowadzenia podziału majątku wspólnego, w którym tego rodzaju korzyść majątkowa się znajduje. Przepisy obowiązującego prawa zawierają wiele instytucji umożliwiających zapobieżenie sprzecznej z poczuciem sprawiedliwości sytuacji, w której w wyniku przestępstwa sprawca uzyskuje wzbogacenie. Przede wszystkim temu celowi służy cały zestaw środków karnych przewidzianych w art. 44-46 k.k. Obejmują one orzekany obligatoryjnie przepadek przedmiotów pochodzących bezpośrednio z przestępstwa, przepadek korzyści osiągniętej z przestępstwa, choćby pośrednio, lub jej równowartości oraz możliwość orzeczenia przez sąd karny o obowiązku naprawienia wyrządzonej szkody. Kolejną drogą pozwalającą pozbawić sprawcę świadczenia uzyskanego w zamian za dokonanie czynu zabronionego przez ustawę lub w celu niegodziwym jest możliwość skorzystania przez Skarb Państwa z art. 412 k.c. Nie ma przeszkód by – dostrzegając przesłanki zastosowania tego przepisu – sąd prowadzący postępowanie działowe zawiadomił prokuratora i umożliwił mu podjęcie decyzji o wystąpieniu z powództwem z art. 412 k.c. Przepisy prawa karnego nie sprzeciwiają się zatem przyjęciu, że prawo majątkowe nabyte za dochód uzyskany w wyniku przestępstwa wejdzie w skład dzielonego majątku.

Wnioskodawcy wnosili o ustalenie, że A. F. poniósł nakład w 100% o wartości 281.000,00 zł na majątek spadkowy, co stanowiło 100% wartości gospodarstwa w W. i zasądzenie od uczestnika G. F. na rzecz A. F. kwoty 93.667,00 zł tytułem poniesionego nakładu. Przedstawiona konstrukcja prawna nie uzyskała aprobaty Sądu orzekającego. Stanowisko wnioskodawców opierało się na fakcie, iż nieruchomości w W. została zakupiona za środków w całości pochodzących od wnioskodawcy A. F.. Zważyć należy, iż cena nabycia gospodarstwa w W. jak wynika z treści Warunkowej umowy sprzedaży z 22 grudnia 2004 roku, Rep. A. Nr 10168/2004 i wyroku Sądu Okręgowego w S. z 2 września 2005 roku, wydane w sprawie I C 360/05 wynosiła 110.000,00 złotych. Obecna wartość nieruchomości wynosi 281.000,00 złotych, co stoi w kolizji z uznaniem iż nakład wynosił 281.000,00 złotych. Tym niemniej zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że cena nabycia nie jest nakładem na rzecz, bowiem jest to świadczenie kupującego odpowiadające świadczeniu sprzedawcy spełnione w wykonaniu umowy wzajemnej, jaką jest umowa sprzedaży (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1990 r., OSNCP z 1991 r., nr. 5-6, poz. 57). Jak wskazał Sąd Najwyższy przez nakłady w rozumieniu art. 226 k.c. należy uznać dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na rzecz innej osoby (właściciela rzeczy) bez względu na jego wolę. Nakładami w tym znaczeniu są wszelkie inwestycje utrzymujące rzecz w należyтым stanie lub ulepszające ją. Są to więc wszelkie reperacje, ulepszenia, a także wydatki związane z utrzymaniem rzeczy, jak np. karmienie zwierząt, uiszczanie opłat związanych z posiadaniem rzeczy. Niezależność przepływu środków majątkowych od woli osoby, w interesie której został dokonany, pozwala odróżnić nakłady od świadczeń. Świadczeniem bowiem jest zachowanie się dłużnika, spełnione na poczet długu, zgodnie z treścią zobowiązania. W umowie wzajemnej, jaką jest kupno-sprzedaż rzeczy, świadczeniu sprzedawcy odpowiada świadczenie kupującego, jakim jest zapłacenie ceny. Cena zapłacona za rzecz nie jest więc nakładem kupującego na tę rzecz, lecz wykonaniem zobowiązania. Jest to zachowanie dłużnika na poczet długu, związane z oświadczeniami woli sprzedawcy oraz kupującego. Dlatego cena zakupu nieruchomości w obrębie W. nie może być w ocenie Sądu uznana za nakład w rozumieniu art. 226 k.c. Cena ta stanowiła element umowy obligacyjnej, o czym poniżej. Brak było zatem podstaw do zasądzenia od uczestnika G. F. na rzecz wnioskodawcy A. F. kwoty 93.667 zł tytułem poniesionego nakładu i w tym zakresie Sąd oddalił wnioski (punkt IX. postanowienia).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy poza sporem pozostawało, iż spadkodawczyni J. F. nabyła nieruchomości położoną w W. za środki pochodzące od A. F., które uzyskał on nielegalnie. Zobowiązała się przy tym, iż przeniesie własność tej nieruchomości na dzieci uczestnika. W tych okolicznościach – w ocenie Sądu – mamy do czynienia z prejudycjalnym nabyciem prawa własności, do którego znajdują zastosowanie przepisy o zleceniu.

Zgodnie z art. 740 zdanie drugie k.c. przyjmujący zlecenie powinien wydać zleceniodawcy wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym. Według utrwalonego poglądu orzecznictwa, aprobowanego także w piśmiennictwie, jeżeli treścią umowy zlecenia jest nabycie własności nieruchomości przez przyjmującego zlecenie działającego w imieniu własnym, jako zastępca pośredni, przepis ten stanowi podstawę do dochodzenia od przyjmującego zlecenie przeniesienia uzyskanej w ten sposób własności nieruchomości na zleceniodawcę. Zbędne jest w związku z tym formułowanie takiego obowiązku w postanowieniach umowy zlecenia, a dochodzenie wskazanego roszczenia następuje w procesie, którego przedmiotem jest żądanie złożenia oświadczenia woli (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1975 r., III CZP 55/75, OSNCP 1976, Nr 4, poz. 75 i z dnia 23 lutego 2018 r., III CZP 104/17, OSNC 2019, Nr 2, poz. 14, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2004 r., IV CK 327/02, niepubl., z dnia 23 stycznia 2014 r., II CSK 264/13, niepubl., z dnia 14 lutego 2014 r., II CSK 305/13, niepubl., z dnia 7 kwietnia 2016 r., II CSK 230/15, niepubl., a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 131/02, niepubl.).

Według art. 354 § 1 k.c. dłużnik jest zobowiązany wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią. Wierzyciel nie może domagać się od dłużnika, aby jego interes został zaspokojony w inny sposób niż wynika to z treści zobowiązania, podobnie jak dłużnik nie może narzucić wierzycielowi innego świadczenia niż to, do którego był zobowiązany. Skoro więc, spadkodawczyni nabyła nieruchomości na rachunek uczestnika z obowiązkiem zwrotnego przeniesienia jej własności, to wynikająca stąd wiarygodność uczestnika miała charakter niepieniężny, a jej treścią było przeniesienie własności nieruchomości, nie zaś zapłata jej równowartości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2014 r., II CSK 305/13). Por. też postanowienie SN z 10 maja 2019, I CSK 219/18, Lex 2682216.

Nieruchomość w W. stała się elementem spadku, wnioskodawcy A. F. przysługiwało roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości skierowane przeciwko J. F., które jako element spadku przeszło na jej spadkobierców. Roszczenie to wnioskodawca zrealizował domagając się przyznania na jego rzecz wskazanego elementu spadku bez spłat na rzecz pozostałych spadkobierców. Wobec powyższego Sąd dokonał podziału tego elementu spadku między spadkobierców, stosownie do art. 1035 i n.k.c., z uwzględnieniem, że kumulacja w osobie spadkobiercy wierzytelności i długu prowadzi do wygaśnięcia zobowiązania w całości lub w odpowiedniej części. W okolicznościach sprawy na aprobatę zasługiwał zatem zgodny wniosek zainteresowanych by prawo własności gospodarstwa w W. przyznać wnioskodawcy A. F.. Nie zasługiwał natomiast na uwzględnienie wniosek uczestnika G. F. o zasądzenie od wnioskodawcy A. F. na rzecz uczestnika G. F. spłaty z tego gospodarstwa stosownej do udziału w spadku. Obowiązek wydania korzyści z tytułu nabycia gospodarstwa w W. przeszedł na G. F. jako spadkobiercę J. F., a zatem nie ma podstaw do zasądzenia żądanej spłaty i w tym zakresie Sąd oddalił wniosek (punkt IX. postanowienia).

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania Sąd ustalił skład spadku jak w punkcie II. postanowienia.

II. Wartość spadku.

Ustalenie wartości spadku wymagało wiadomości specjalnych. Wartość poszczególnych składników majątku spadkowego Sąd ustalił biorąc pod uwagę opinie biegłych, które w ocenie Sądu zasługują na podzielenie.

Biegły z zakresu szacowania nieruchomości R. S. w przedstawionej opinii (k. 287-319) ustalił wartość rynkową nieruchomości położonej w W. przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Biegły dokonał analizy rynku, przedstawił zbiór 11 nieruchomości podobnych do wycenianej, określił wagi cech rynkowych wpływających na zróżnicowanie cen nieruchomości i ustalił wartość nieruchomości na kwotę 281.000,00 zł. Sąd podziela opinię tego biegłego, iż jest to wartość, jaka mogłaby być uzyskana przy sprzedaży nieruchomości na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Opinia nie była kwestionowana przez zainteresowanych.

Biegły z zakresu szacowania nieruchomości M. S. (1) w przedstawionej opinii (k. 234-280) ustalił wartość rynkową nieruchomości położonych w obrębie 12 P., w B.: gruntowej zabudowanej oznaczonej w ewidencji numerem (...) (dalej jako nieruchomość zabudowana) oraz oznaczonej numerem (...) (dalej jako nieruchomość ogrodowa). Biegły przeprowadził analizę rynku, dokonał jego oceny w aspekcie cech rynkowych i obliczył wartość rynkową nieruchomości zabudowanej na kwotę 578.543,00 zł i nieruchomości ogrodowej na kwotę 57.571,80 zł (udział $\frac{1}{4}$ wynosi 14.393,90 zł).

Zainteresowani zgłosili szereg zarzutów do opinii biegłego M. S. (1).

Wnioskodawcy kwestionowali obniżenie wartości nieruchomości przez nieuzasadnione przyjęcie współczynnika -10% i przede wszystkim przyjęty przez biegłego współczynnik $K=0.9$.

Uczestnik zarzucał, iż przyjęty przez biegłego współczynnik $K=0.9$ jest rażąco niski, biegły w wycenie nie przedstawił nieruchomości podobnych, biegły rażąco zaniżył wartość nakładów.

Biegły rzeczoznawca M. S. (1) stwierdził wadę nieruchomości w postaci niskiego posadowienia gruntu i budynku względem drogi, co w efekcie powoduje okresowe zalewanie podczas gwałtownych burz, w konsekwencji wpływa na wartość nieruchomości. Współczynnik K zawiera w sobie prognozowane koszty robót i utratę wartości rynkowej nieruchomości. Współczynnika tego nie można ustalać dowolnie. Jego rozpiętość waha się od 0.9 do 1.1 wartości nieruchomości. Biegły obniżył wartość nieruchomości o współczynnik korekcyjny maksymalny stosowany przez rzeczoznawców majątkowych. W ustnej opinii uzupełniającej (nagranie audio-video z 23.12.2020 roku, k. 596 oraz wyjaśnieniach, k. 363-364, 368,367) biegły w sposób przekonujący uzasadnił, iż stwierdzony problem zalewania nieruchomości zabudowanej obniża jej wartość, bez względu na zakres zalewania nieruchomości, zakładanie jaka byłaby wartość nieruchomości po usunięciu tej wady ma charakter hipotetyczny. Określenie sposobu usunięcia wady

nie należy do oceny biegłego rzeczoznawcy. Wada ta obniża wartość rynkową nieruchomości. (...) podobne nie miały tej wady. Biegły nie spotkał się z sytuacją, by w akcie notarialnym była opisywana tego typu wada. Stąd musi swoim doświadczeniem określić utratę wartości. Sąd podziela przedstawioną opinię przez biegłego S.. Przyjęta metodologia wyceny nie budzi zastrzeżeń Sądu, również profesjonalizmu biegłego nie sposób zakwestionować. Biegły określił cztery kryteria podobieństwa nieruchomości tj. lokalizacja, stan prawny, przeznaczenie i sposób korzystania. Wada na przedmiocie wyceny nie jest cechą. Przyjęty współczynnik $K=0.9$ ujmuje wszystkie wady nieruchomości w tym stwierdzone nierówne schody, posadowienie okna balkonowego poniżej poziomu podłogi. W ocenie Sądu biegły przyjął również prawidłową metodologię wyceny nakładów na nieruchomość, zgodnie z ustawą z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz (...) z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zarzuty do opinii w ocenie Sądu nie zasługiwały na podzielenie. Opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. S. jest jasna, logiczna, a przyjęta metodologia sporządzania opinii nie budzi zastrzeżeń Sądu.

Biorąc pod uwagę powyższe opinie biegłych wartość przedmiotu sprawy wynosi 627.843,30 zł (tj. 281.000,00 zł +289.271,50 zł +57.571,80 zł) – punkt III. postanowienia.

III. Sposób działu spadku i zniesienia współwłasności.

Zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z art. 688 kpc do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 §2 i 3kpc. Odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących zniesienia współwłasności uzasadnione jest specyfiką postępowania o dział spadku i odnosi się głównie do zastosowania określonego sposobu zniesienia współwłasności zgodnie z przewidzianą prawem hierarchią sposobów jej zniesienia. Stosownie do art. 622 kpc pierwszeństwo ma dokonanie podziału w oparciu o zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, jeżeli nie sprzeciwia się prawu, zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. Do tego sposobu dokonania działu spadku i zniesienia współwłasności powinien nakłaniać współwłaścicieli Sąd w toku postępowania (art. 622 §1 kpc). W przypadku braku podstaw do zniesienia współwłasności na skutek zgodnego wniosku współwłaścicieli wchodzi w grę zniesienie współwłasności przez podział w naturze na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno – gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się w tej sytuacji przez dopłaty pieniężne (art. 623 kpc).

Dokonując działu spadku i zniesienia współwłasności w niniejszej sprawie Sąd wziął pod uwagę zgodne stanowiska zainteresowanych w zakresie przyznania prawa własności gospodarstwa w W. na rzecz wnioskodawcy A. F. oraz udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej przy ul. (...) w B.. Zasługiwały one na podzielenie biorąc pod uwagę przedstawione powyżej okoliczności nabycia nieruchomości położonej w obrębie W. oraz fakt, iż uczestnik G. F. zamieszkuje na nieruchomości położonej przy ul. (...) w B. i ma już tytuł własności do 1/2 części tej nieruchomości.

Zainteresowani nie byli zgodni co do sposobu działu spadku i zniesienia współwłasności w zakresie tzw. działki ogrodowej.

Nieruchomość oznaczona numerem (...) w B. tzw. działka ogrodowa zlokalizowana jest przy ul. (...). Jak wynika z opinii biegłego M. S. prowadzi do niej droga utwardzona. Sąsiedztwo tworzą nieruchomości mieszkalne jednorodzinne, tereny zielone. Działka o kształcie regularnym, zbliżonym do rombu, położona na terenie płaskim zaniżonym, jest uzbrojona w energię elektryczną, kanalizację, wodociąg, gaz miejski, tp, obciążona linią naziemną elektryczną SN, podziemną linią wodną, kanalizacyjną i elektryczną. Częściowo ogrodzona z 3 stron z bramą i furtką. Teren porośnięty jest trawą, znajdują się na niej nasadzenia, murki oporowe. Z zeznań zainteresowanych wynika, iż działka stanowi użytki zielone dla nieruchomości zabudowanych zlokalizowanych na działkach (...). Jest w posiadaniu wnioskodawczyni M. D. i uczestnika G. F.. Udział 1/4 części w prawie własności działki wchodzi w skład spadku po J. F.. Wnioskodawca A. F. swój udział w spadku w zakresie własności tej działki przekazał na rzecz wnioskodawczyni – jak wynika z ostatecznego stanowiska w sprawie (k. 590-591) bez spłaty na jego rzecz.

Biegły z zakresu geodezji M. Z. przedstawił podział wskazanej działki według trzech wariantów: I wariant - zgodnie z udziałami w działce – według tego wariantu w wyniku podziału nieruchomości powstają dwie działki jedna o powierzchni odpowiadającej dotychczasowemu udziałowi G. F. (1/4 części) powiększony o udział w spadku (1/12 części); i druga o powierzchni odpowiadającej dotychczasowemu udziałowi M. D. (1/2 część) powiększonemu o jej udział w spadku (1/12 i udział w spadku A. F. (1/12)); II. wariant - prowadzący do powstania dwóch działek gdzie linia podziałowa przebiega wzdłuż dylatacji pomiędzy segmentami szeregówki, III wariant – prowadzących do powstania dwóch działek o jednakowej powierzchni. Wnioskodawcy wnosili o uwzględnienie wariantu I. opinii, zaś uczestnik wariantu III. argumentując, iż taka była wola rodziców. Trudno oceniać wskazaną wolę, tym bardziej, iż wskazana wola nie została sformalizowana, zaś z historii działki wynika, że rodzice zainteresowanych świadomie dokonywali czynności prawnych dotyczących nieruchomości i mimo to uczestnikowi G. F. nie darowali części na którą wskazywał w postępowaniu. Rodzice zainteresowanych darowali zaś córce 1/2 część działki zaś uczestnikowi 1/4 część, a nie połowę, co mogli uczynić gdyby mieli taką wolę. Aktualny sposób użytkowania działki odpowiada wariantowi III. Biegły dokonał pomiaru sytuacyjnego nasadzeń oraz nietrwałego ogrodzenia będących wydzieleniem poszczególnych części ogrodu. Biegły stwierdził, że ich przebieg pokrywa się niemal idealnie z nowoprojektowaną linią podziałową (wersja III podziału). W ocenie Sądu – wobec stanowiska uczestnika A. F. – sposobem wyjścia ze współwłasności jest podział wg wariantu I opinii biegłego.

Dostęp do drogi publicznej dla nowowydzielonej działki będzie zapewniony przez działkę (...), która przypada G. F., który może ją zagospodarować wspólnie z działką (...) docelowo tworząc jedną nieruchomość, a otrzymany stan w niczym nie będzie odbiegać od większości nieruchomości, na których są usytuowane budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej. Biegły z zakresu geodezji potwierdził wskazaną możliwość podziału nieruchomości jako dopuszczalną, zaś Sąd podziela opinię biegłego w całości.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd dokonał działu spadku i zniesienia współwłasności jak w punkcie I. i V. postanowienia.

IV. Nakłady na nieruchomość spadkową i wzajemne rozliczenia zainteresowanych.

Uczestnik G. F. podnosił, iż dokonał nakładów na nieruchomość zabudowaną zarówno przed otwarciem spadku jak i po otwarciu spadku i wnosił o ich rozliczenie. W swoich zeznaniach szczegółowo wskazał zakres dokonanych nakładów.

Ostatecznie wnioskodawcy (k. 596-598) nie kwestionowali zakresu poczynionych nakładów, a podnosili iż uczestnik był samoistnym posiadaczem w złej wierze, stąd nie można rozliczyć nakładów. Nakłady i nieruchomość zostają przy uczestniku. Podnosili zarzut przedawnienia roszczenia. W odpowiedzi uczestnik G. F. podnosił zarzut nadużycia prawa podmiotowego.

Jak już wyżej wskazano ustawodawca nie zdefiniował pojęcia nakładu. W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, że nakłady stanowią wszelkiego rodzaju wydatki na rzecz poza ceną jej nabycia. Przybierają one różną postać. Nakłady przybierają przede wszystkim postać widocznych ulepszeń, m.in. w postaci wzniesienia budynku lub innego urządzenia, dokonanej przebudowy, instalacji urządzeń domowych, zasadzenia drzew, krzewów czy też obsiania pola. Do nakładów zalicza się także wydatki na remonty i konserwację rzeczy. Ponadto do nakładów należy zaliczyć wydatki na świadczenia publiczne oraz ubezpieczenie rzeczy. Jak wiadomo rozróżnia się nakłady konieczne, użyteczne i zbytkowe. Zasadniczym kryterium odróżnienia różnych rodzajów nakładów jest realizowana przez nie funkcja. W związku z tym nakłady konieczne to wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonanie zasiewów, utrzymanie zwierząt, płacenie podatków oraz innych danin publicznych. Natomiast inne nakłady służą ulepszeniu rzeczy lub zwiększeniu jej funkcjonalności (nakłady użyteczne), bądź też zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje (nakłady zbytkowe). Kryterium zaliczenia nakładów do określonej kategorii jest zmienne, w zależności od rodzaju i przeznaczenia rzeczy oraz postępu nauki i techniki.

Podstawę prawną rozliczenia dokonanych nakładów na spadkową nieruchomość stanowi art. 207 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. Zgodnie z tymi przepisami pożytki i inne przychody z rzeczy wchodzącej w skład spadku przypadają współspadkobiercom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współspadkobiercy ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Roszczenie z tytułu poczynionych na spadek nakładów ma charakter obligacyjny. Stąd też zwrot wartości nakładów poniesionych przez jednego ze spadkobierców na rzecz wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współspadkobiercami tej rzeczy w dacie czynienia nakładów.

W literaturze oraz orzecznictwie przyjmuje się, że w postępowaniu o dział spadku rozliczenie z tytułu nakładów obejmuje jedynie nakłady poczynione zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a zatem nakłady konieczne dokonane za zgodą większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.), a inne za zgodą wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Jednakże w przypadku dokonania nakładów, które zwiększają wartość rzeczy wspólnej, nawet jeśli zostały dokonane niezgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, winny one zostać rozliczone na podstawie art. 405 k.c. Do rozliczeń spadkobierców z tytułu poczynionych nakładów na poszczególne przedmioty wchodzące w skład masy spadkowej nie stosuje się przepisów regulujących roszczenia między właścicielem a posiadaczem rzeczy (art. 206–230 k.c.), gdyż dotyczą one relacji właściciela z osobą trzecią, a więc wykraczają poza wzajemne stosunki wewnętrzne łączące współspadkobierców.

Przedmiotem roszczenia o zwrot nakładu poczynionego na spadek (nieruchomości wchodzącej w skład spadku) jest wartość danego nakładu w chwili jego zwrotu (sporządzania opinii).

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania oraz stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 10 maja 2006r., zgodnie z którym roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomość wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów, stwierdzić należy uczestnik postępowania G. F. może domagać się rozliczenia wyłącznie nakładów poczynionych po dacie otwarcia spadku, tj. po 9 grudnia 2005 roku. Wartość nakładów dokonanych po 9 grudnia 2005 roku wynosi zaś 91.979,00 zł, co wynika z opinii biegłego rzeczoznawcy.

Bezspornie G. F. po dniu otwarcia spadku cały czas zamieszkuje na nieruchomości zabudowanej przy ul. (...), której udział $\frac{1}{2}$ wchodzi w skład spadku. Dokonane przez niego nakłady zwiększają zatem wartość nieruchomości. Dlatego ustalając wartość nieruchomości spadkowej według stanu na dzień otwarcia spadku i wartości aktualnej Sąd musi uwzględnić wartość poczynionych przez uczestnika nakładów po dniu otwarcia spadku.

Podniesiony przez wnioskodawców zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów jest bezprzedmiotowy wobec przyznania nieruchomości na własność spadkobiercy, który poniósł te nakłady. Spadkobierca ten będzie bowiem zobowiązany zwrócić pozostałym współspadkobiercom stosowne kwoty odpowiadające wartości ich udziałów w przedmiotowej nieruchomości według stanu w chwili otwarcia spadku, a zatem bez uwzględnienia wartości nakładów. W takiej sytuacji nie wymagał rozważenia zarzut nadużycia prawa podmiotowego.

Mając na uwadze powyższe i okoliczność, że udział $\frac{1}{2}$ części w nieruchomości zabudowanej zostaje przyznany uczestnikowi G. F. winien on dokonać spłaty wnioskodawców z udziału, która to spłata wynosi 82.186 zł na rzecz każdego z wnioskodawców. Wysokość spłaty to wartość udziału spadkowego (po $\frac{1}{3}$ części) z wartości spadku według stanu na dzień otwarcia spadku (a zatem bez nakładów) i cen aktualnych tj. [(578.543 zł – 91.979 zł)# $\frac{1}{2}$] $\frac{1}{3}$. Określając termin zapłaty Sąd uznał, iż czas trwania postępowania i zgłoszone wnioski uprawniają do stwierdzenia, iż uczestnik miał czas na przygotowanie się do przewidywanego obowiązku spłaty, nadto sytuacja materialna uczestnika pozwoli na dokonanie spłat w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia.

Wskazać także należy – co istotne – że Sąd w sprawie o dział spadku rozstrzyga o wzajemnych roszczeniach pomiędzy współspadkobiercami tylko na wniosek zgłoszony przez spadkobiercę w tej sprawie lub w innej sprawie, przekazanej sądowi prowadzącemu postępowanie o dział spadku, zgodnie z art. 688 k.p.c. w zw. z art. 618 § 2 k.p.c. Zgłoszenie tych roszczeń dopuszczalne jest w zasadzie do daty zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji. Zgłoszenie ich przed sądem drugiej instancji (apelacyjnym) – zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego – jest skuteczne jedynie

wówczas, gdy powstały one albo stały się wymagalne w trakcie postępowania międzyinstancyjnego lub później. Jeśli zatem roszczenie istnieje w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji, należy z nim wystąpić najpóźniej do czasu zamknięcia rozprawy przed tym sądem.

W zakresie działki ogrodowej G. F. takiego żądania nie zgłosił tj. zwrotu nakładów, gdzie roszczenie rozliczenia nakładów na spadkową nieruchomość powinno być sformułowane w sposób odpowiadający żądaniu pozwu o zasądzenie określonej należności.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd orzekł jak w punkcie IV., VI. i VII. postanowienia).

V. Wydanie.

Jak stanowi **art. 624 k.p.c.** z chwilą uprawomocnienia się postanowienia przyznającego dotychczasowym współwłaścicielom części lub jednemu z nich całość rzeczy własność przechodzi na uczestników wskazanych w postanowieniu. Jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy albo jej część przypadnie współwłaścicielowi, który nie włada tą rzeczą lub jej częścią, sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności orzeknie również co do jej wydania lub opróżnienia przez pozostałych współwłaścicieli pomieszczeń znajdujących się na nieruchomości, określając stosownie do okoliczności termin wydania rzeczy lub opróżnienia pomieszczeń. Określenie terminu wydania nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego lub jej części bądź opróżnienia znajdujących się na niej pomieszczeń następuje z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego.

Jak wiadomo o obowiązku wydania sąd orzeka między współwłaścicielami, a nie między współwłaścicielami a osobami trzecimi, władającymi przedmiotową rzeczą lub jej częścią (por. postanowienie SN z dnia 27 czerwca 1969 r., III CRN 226/69, OSNC 1970, nr 3, poz. 51).

W rozpoznawanej sprawie bezsporne pozostawało, iż przy podziale według I. wariantu tzw. działki ogrodowej, część działki, która została przyznana wnioskodawczyni M. D. pozostaje we władaniu uczestnika G. F.. Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie VIII. postanowienia korelując termin wydania tej części nieruchomości z terminem zasądzonych spłat od uczestnika.

VI. Koszty postępowania.

O kosztach Sąd orzekł stosownie do **art. 520 par. 1 k.p.c.** uznając iż stopień zainteresowania w sprawie odpowiada udziałom zainteresowanych w spadku. Ustalając wysokość kosztów sądowych, które podlegają zwrotowi Sąd pominął koszt opinii uzupełniającej biegłego rzeczoznawcy z 28 stycznia 2021 roku, która okazała się nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy (637,44 zł), koszt dojazdu biegłego na wezwanie Sądu, kiedy to rozprawa się nie odbyła (232,61 zł), k. 587 oraz wynagrodzenie biegłego z zakresu geodezji za sporządzenie opinii uzupełniającej, jako że konieczność uzupełnienia opinii wynikała z pominięcia w opinii podstawowej wariantu zgłoszonego przez uczestnika, gdzie zlecenie Sądu obejmowało warianty wszystkich zainteresowanych (722,38 zł), opłatę sądową w zakresie rozszerzenia wniosku o zniesienie współwłasności i w tym zakresie Sąd odstąpił od obciążania zainteresowanych nieuiszczoną częścią kosztów sądowych, które przejął na rachunek Skarbu Państwa. Natomiast zainteresowani obowiązani są zwrócić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w W. M. kwoty po 3.274 zł tytułem zwrotu części nieuiszczonych kosztów sądowych tj. sumę kwot: 6.291,73 zł (k. 325), 1.481,66 zł (k. 326), 695,99 zł (k. 346), 1.120,33 zł (k. 586), 232,61 zł (k. 602).

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł naj w punktach X-XII. postanowienia.

Zarządzenie z 12.04.2021 roku

(...)