

# POSTANOWIENIE

Dnia 31 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący Marta Kołakowska

Protokolant Kinga Klemarczyk

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 30 grudnia 2015 roku

sprawy z wniosku J. W.

z udziałem D. N., E. Ś., B. B. (1) i R. B.

o podział majątku wspólnego, dział spadku i zniesienie współwłasności

postanawia:

I. Ustalić, że w skład majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową B. i W. małżonków B. wchodzi zabudowana działka położona w miejscowości C., gmina Z., oznaczona numerem (...), objęta księgą wieczystą (...).

II. Ustalić, że w skład spadku po W. B., zmarłej dnia 11.04.1989r. w W. wchodzi udział wynoszący 1/2 części w majątku szczegółowo opisanym w punkcie I.

III. Wartość przedmiotu postępowania określić na kwotę 81 379 (osiemdziesiąt jeden tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć ) złotych.

IV. Dokonać częściowego podziału majątku wspólnego, działu spadku i zniesienia współwłasności w ten sposób, że nieruchomości szczegółowo opisaną w punkcie I. przyznać na wyłączną własność uczestniczce R. B..

V. Tytułem spłaty zasądzić od uczestniczki R. B. na rzecz wnioskodawczyni J. W. kwotę 10 172,37 (dziesięć tysięcy sto siedemdziesiąt dwa i 37/100) złotych płatną w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty uprawomocnienia się orzeczenia, wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia w terminie płatności.

VI. Tytułem spłaty zasądzić od uczestniczki R. B. na rzecz uczestniczki D. N. kwotę 10 172,37 (dziesięć tysięcy sto siedemdziesiąt dwa i 37/100) złotych płatną w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty uprawomocnienia się orzeczenia, wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia w terminie płatności.

VII. Nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Zambrowie) od J. W., D. N. oraz E. Ś. kwoty po 593,94 (pięćset dziewięćdziesiąt trzy i 94/100 ) złotych od każdej z nich oraz od uczestniczki R. B. kwotę 2 969,69 (dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt dziewięć i 69/100 ) złotych tytułem brakujących kosztów sądowych.

VIII. Ustalić, że wnioskodawczyni i uczestnicy sami ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie we własnym zakresie.

# UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. W. wniosła o ustalenie, iż w skład majątku wspólnego B. B. (1) i W. B. wchodzi działka zabudowana o nr (...) poł. w C. oraz ustalenie, że w skład majątku spadkowego po W. B. wchodzi udział 1/2 we własności tej działki. Wnosiła o podział majątku wspólnego, zniesienie współwłasności i dział spadku poprzez przyznanie majątku na wyłączną własność uczestniczce R. B., ze spłatą na rzecz wnioskodawczyni i uczestników postępowania. W uzasadnieniu podała m.in., że W. B. wraz z B. B. (1), w trakcie małżeństwa kupili umową nieformalną działkę w C.. Na działce tej wybudowali dom. Własność działki nabyli na mocy postanowienia sądu. W. B. zmarła w 1989r. B. B. (1) ożenił się w 1996 r. z uczestniczką R. B..

Uczestniczka postępowania D. N. poparła wniosek. Wnosiła, aby wchodzącą w skład spadku nieruchomości przyznać uczestniczce postępowania R. B., ze stosowaną spłatą na rzecz wnioskodawczyni i pozostałych uczestniczek postępowania.

Uczestniczka postępowania E. Ś. również poparła wniosek. Wnosiła, aby nieruchomości przyznać na rzecz R. B.. Nie żądała spłaty na swoją rzecz (k. 154).

Uczestnik postępowania B. B. (1) oraz uczestniczka R. B. potwierdzili, że działka zabudowana położona w C., wchodzi w skład wspólności małżeńskiej B. i W. B.. Wnosili o przyznanie nieruchomości na rzecz R. B. ze spłatą na rzecz uczestników postępowania.

## **Sąd ustalił, co następuje:**

Na mocy wyroku Sądu Rejonowego w Zambrowie z dnia 17.11.1981r. w sprawie I C 1045/81, Sąd zobowiązał pozwanego do przeniesienia na rzecz B. B. (1) działki nr (...) poł. w C.. Na tej podstawie B. B. (1) został wpisany w dniu 5.04.1996 r. do księgi wieczystej obecnie nr (...) jako wyłączny właściciel działki. Działka ta została nabyta w 1972 r. bez zachowania formy aktu notarialnego i ze wspólnego majątku małżonków, w trakcie trwania małżeństwa między B. B. (1) i W. B.. W trakcie małżeństwa, B. i W. B. na przedmiotowej działce wybudowali ze wspólnych środków dom mieszkalny. W. B. zmarła w dniu 11.04.1989 r. Spadek po niej nabył mąż B. oraz córki D. N., E. Ś. i J. W., po 1/4 części każde z nich. B. B. (1) w 1996r. zawarł związek małżeński z R. B.. Na podstawie umowy darowizny z dnia 20.03.2012r., zawartej w formie aktu notarialnego, B. B. (1) darował przedmiotową działkę na rzecz swej żony R. B..

Na zabudowanej nieruchomości zamieszkuje i zamieszkiwał wcześniej B. B. (1) oraz R. B.. W czasie, gdy B. B. (1) posiadał przedmiotową nieruchomość, wykonał on na własny koszt prace remontowe, czyniąc tym samym nakład na nieruchomość spadkową o wartości 63 021 zł.

Sąd powyższe ustalił w oparciu o: odpis z księgi wieczystej (k. 9-13), opinię biegłego M. S. (k. 68-91, 114-115, 139-140), opinię biegłego z zakresu geodezji M. B. (1) (k. 160-163), zawiadomienie z banku (k. 131-135), protokół (k. 136), informację UG (k. 174), zeznania świadków: B. N. (k. 168v-169), M. K. (k. 169), M. B. (2) (k. 169), T. B. (k. 169), B. J. (k. 169-169v), U. D. (k. 169v), W. S. (k. 169v-170), A. G. (k. 170), akta I C 1045/81 SR w Zambrowie, akta KW nr (...).

## **Sąd zważył, co następuje:**

Nie budziło wątpliwości Sądu, że prawo własności zabudowanej działki nr (...), położonej w C. gm. Z., przysługiwało na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej B. i W. B.. Wnioskodawczyni i wszyscy uczestnicy byli zgodni w tym zakresie. Udział we własności tej działki stanowił schedę spadkową po W. B.. Składnik ten podlegał więc podziałowi w niniejszym postępowaniu.

W toku postępowania B. B. (1) wykazał, że poniósł z własnego majątku (po śmierci spadkodawczyni) oraz wraz z obecną żoną R. B. nakłady (wnosząc o ich uwzględnienie przy obliczaniu wartości nieruchomości) na przedmiotową nieruchomość w postaci prac remontowych domu (kuchni, pokoi na poddaszu, wymiany pieca, robót dekarских i obicia płytami) oraz budowy ogrodzenia i przyłączy wodno-kanalizacyjnych na działce. Okoliczność poniesienia

nakładów potwierdza w szczególności fakt, że to B. B. (1) po śmierci pierwszej żony i później wraz z drugą żoną R. B. sam posiadał i korzystał z działki i domu. Fakt poniesienia nakładów na nieruchomość potwierdza też dokument w postaci informacji Gminy o budowie na działce kanalizacji w latach 2007-2013 i protokół wyceny z 1992r. (k. 136). Także z zeznań świadków wynika, iż po śmierci spadkodawczyni w domu były wykonywane prace remontowe, choć dokładnie świadkowie nie są w stanie wskazać jakie. Z zeznań świadka B. J. (k. 169-169v) wynika, że przed śmiercią spadkodawczyni pokoje były tylko na dole domu. Natomiast świadek U. D. (k. 169v) zeznała, że na poddaszu pokoje nie nadawały się do mieszkania (w okresie za życia spadkodawczyni), obecnie położony jest chodnik na schodach. Świadek widziała też, że R. B. naprawiała dach, malowała też okna na poddaszu. Fakt wykonania tych prac potwierdzają zeznanie W. S. (k. 169v-170). Sama wnioskodawczyni przyznała, że były wykonane prace – obicie domu, balustrady. Nakłady te należało zatem wyodrębnić przy określaniu wartości nieruchomości spadkowej.

W celu ustalenia wartości nieruchomości, wchodzącej w skład majątku wspólnego i spadkowego, został dopuszczony dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. S. (2) (k. 68-91, 114-115, 139-140). Biegły, w oparciu o dane z akt sprawy, obowiązujące przepisy prawa, literaturę fachową i analizę rynku, dokonał obliczenia wartości działki nr (...) wraz ze znajdującym się na niej budynkiem oraz obliczył wartość nakładów dokonanych przez uczestnika B. B. (1). Według opinii biegłego,

wartość nieruchomości po nakładach wynosi kwotę 144 400 zł. Przy wycenie nieruchomości biegły brał pod uwagę położenie, sposób korzystania, wartość znajdującego się na gruncie budynku. Opinię biegłego wraz z pisemnymi wyjaśnieniami, Sąd ocenił jako fachową, rzetelną i pełną. Należy zwrócić uwagę, że biegły dokonując prawidłowej wyceny nieruchomości, jednocześnie określił odrębnie wartość podnoszonych nakładów poniesionych na tę nieruchomość. Dlatego przy wycenie działki i budynku, przy wskazaniu ich aktualnej wartości, biegły uwzględnił łącznie nakłady. Z tego też względu wartość majątku, podlegającego podziałowi, należało pomniejszyć o wartość wyliczonych przez biegłego nakładów, czyli wartość tego składnika wyniosła kwotę 81 379 zł. Należy tu wskazać, że biegły w swej opinii określił wartość nakładów na kwotę 68 621 zł (k. 68). Na skutek jednak zarzutów wnioskodawczyni J. W., biegły określił całość nakładów zgłoszonych z pominięciem pustaków na kwotę 63 021 zł (k. 115). Jak podniósł biegły, nie miał on wiedzy czyje były pustaki na budynek gospodarczy, zaś biegły określił wartość tych pustaków jako 20 % kosztów całości budowy. Wnioskodawczyni wielokrotnie twierdziła (na piśmie i wyjaśniając), że pustaki pochodziły z domu wybudowanego w 1982 roku (k.104), zaś uczestnik B. B. (1) okoliczności tej nie zaprzeczył (k. 53), nawet będąc słuchanym w charakterze strony (k. 177v). Słuchana w tym charakterze wnioskodawczyni, swoje wyjaśnienia w tym zakresie potwierdziła (k. 177 v). Z tego względu Sąd ustalił wartość nakładów na kwotę 63 021 zł (czyli z pominięciem pustaków k. 115).

W toku postępowania wnioskodawczyni wskazywała na możliwość podziału nieruchomości w naturze. Celem ustalenia możliwości wydzielenia z przedmiotowej nieruchomości części z budynkiem gospodarczym, odpowiadającej udziałowi wnioskodawczyni Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji M. B. (1) (k. 160-163). Biegły wskazał, że nie ma możliwości wydzielenia wnioskodawczyni działki, odpowiadającej jej udziałowi. Ponadto nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opinia biegłego została sporządzona rzetelnie i należało ją ocenić jako fachową, pełną i prawidłową.

Wobec powyższej opinii biegłego i mając na względzie, że to uczestniczka R. B. od wielu lat korzysta z nieruchomości wraz z mężem B. B. (1) i tu znajduje się jej centrum życiowe, Sąd dokonał podziału majątku, przyznając nieruchomość w całości R. B..

W związku z powyższym należało od tej uczestniczki zasądzić odpowiednie spłaty dla pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Przy określeniu wartości nieruchomości Sąd nie brał pod uwagę wartości nakładów poczynionych już po śmierci W. B., o czym była mowa wyżej. Wartość przedmiotowej nieruchomości, po odjęciu wartości nakładów, wynosi 81379 zł i z tej kwoty należało zasądzić spłaty na rzecz tych spadkobierczyń W. B., które spłaty się domagały, odpowiednio do udziałów w majątku spadkowym. Wnioskodawczyni jak i uczestniczka D. N., uzyskały więc spłaty, wynoszące kwoty po 10172,37 zł. Kwoty te odpowiadają udziałowi 1/8 części wartości całego majątku (1/8 z 81379), stanowiącego schedę po W. B., tj. dziedziczyły w udziałach po 1/4 cz. z połowy majątku, stanowiącego wspólność

małżeńską B. i W. B. (1/4 z 1/2). Sąd, w oparciu o art. 212 § 3 kc, oznaczył termin wykonania obowiązku spłaty przez R. B.. Sąd miał tu na uwadze zarówno możliwości majątkowe zobowiązanej, jak i słuszny interes i potrzeby stron, które należne im spłaty uzyskały. Wprawdzie R. B. uzyskuje niewielkie dochody ( emerytura o równowartości 150 dolarów ) oraz utrzymuje się z emerytury męża, to jednak trzeba mieć na względzie, że w wyniku niniejszego postępowania uzyskała wartościowy majątek w postaci nieruchomości. Już samo to zwiększa jej możliwości finansowe, choćby możliwość uzyskania kredytu. Odroczenie terminu spłaty na żądany przez nią okres 6 lat, zdaniem Sądu, ewidentnie naruszałoby interes uprawionych do spłat. Sam upływ takiego okresu mógłby przecież wpłynąć negatywnie na wartość realną spłaty – zjawisko inflacji, jak i wpływałby na możliwość jak najszybszego uzyskania wartości majątkowej nabytej w drodze dziedziczenia przez spadkobierczynie które, jak wynika z ich wyjaśnień, mają niewielkie dochody (po 1280 zł miesięcznie). Okres jednego miesiąca jest zatem okresem wystarczającym, zarówno na zgromadzenie odpowiedniej sumy pieniędzy przez zobowiązaną, jak i uwzględnia interesy uprawionych.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 520 § 2 kpc, obciążając kosztami sądowymi wnioskodawczynię i uczestniczki (zgodnie z ich udziałami jako spadkobierców), w częściach odpowiadających udziałom w majątku podlegającym podziałowi. Sąd wziął tu pod uwagę, że były one w równym stopniu zainteresowane ustaleniem i dokonaniem podziału majątku spadkowego. Na koszty sądowe złożyły się koszty opinii biegłych. Natomiast koszty, jakie wyłożyli zainteresowani dochodząc swych praw w niniejszym postępowaniu, poniosą we własnym zakresie na mocy art. 520 § 1 kpc.