

**Sygn. akt II Ca 415/13**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 26 września 2013r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SR Maciej Ejsmont (del)

**Protokolant: Bogusława Mierzwa**

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **K. M.**

przy udziale **A. M. (1)**

**o dział spadku po W. M. i F. M.**

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 15 stycznia 2013r., sygn. akt I Ns 339/10

**postanawia:**

**uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Dzierżoniowie do ponownego rozpoznania.**

**Sygn. akt II Ca 415/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 15 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie ustalił, że w skład spadku po W. M. zmarłym dnia 8 grudnia 1984 roku w B. wchodzi udział w 1/2 części w prawie własności nieruchomości rolnej zabudowanej, składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,1860 ha, położonej w B., w gminie K., w powiecie O., oznaczonej nr (...) w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostę O., nie posiadającej założonej księgi wieczystej, o wartości 22.750 zł (pkt I).

Nadto ustalili, iż w skład spadku po F. M. zmarłej 16 marca 1994 roku w B. wchodzi następujące prawa majątkowe:

a/ udział w 4/6 części w prawie własności nieruchomości rolnej zabudowanej składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,1860 ha, położonej w B., w gminie K. w powiecie O. nie posiadającej założonej księgi wieczystej, oznaczonej nr (...) w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostę O. o wartości 30.334 zł.

b/ prawo własności nieruchomości zabudowanej składającej się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 740m<sup>2</sup>, położonej przy ulicy (...) w B., dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą (...), o wartości 222.500 zł. (pkt II).

Sąd dokonał działu opisanych wyżej spadków w ten sposób, że prawo własności nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w B. o wartości 45.500 zł przyznał na rzecz uczestniczki postępowania A. M. (1), a prawo własności nieruchomości zabudowanej położonej w B. o wartości 222.500 zł przyznał na własność wnioskodawcy K. M. (pkt III). Sąd zasądził od wnioskodawcy K. M. na rzecz A. M. (1) kwotę 43.060,29 zł tytułem wyrównania udziałów, płatne w ratach w wysokości po 2.153 zł. (dwa tysiące sto pięćdziesiąt trzy złote) miesięcznie, począwszy od uprawomocnienia się postanowienia do dnia 10-go każdego miesiąca, z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat (pkt IV) oraz orzekł o kosztach postępowania (pkt V i VI).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W. M. zmarł 8 grudnia 1981 roku. Spadek po nim nabyli żona F. M. oraz dzieci A. M. (2) i K. M., każde po 1/3 części.

F. M. zmarła 26 marca 1994 roku. Spadek po niej nabyli synowie A. M. (2) i K. M., każdy po 1/2 części.

A. M. (2) zmarł 6 października 2004 roku. Jego jedynym spadkobiercą ustawowym jest córka A. M. (1). W skład spadku po wskazanych wyżej spadkodawcach wchodzi opisane wyżej nieruchomości położone w B. i B..

W 1997 roku po powodzi, która zalała także nieruchomość położoną w B. przy ul. (...) wnioskodawca, za zgodą brata A. M. (2), zameldował się w tej nieruchomości i rozpoczął jej remont. Wnioskodawca wykonał izolacje fundamentów, zabezpieczył ściany unigruntem, położył styropian, folię kubełkową, dreny odwadniające, Na ścianach położono nowe tynki, zabezpieczono je styropianem, założono siatkę z PCV. Wymieniono nowe dachówki. W części dachowej został także zrobiony nowy szczyt, w miejsce starego. W domu wykonano instalacje kanalizacyjną, elektryczną, ogrzewanie CO. W styczniu 1999 roku wnioskodawca rozpoczął także rozbudowę budynku oraz dobudował budynek gospodarczy. Prace wykonywał K. M. na swój koszt za zgodą brata, choć bez jego pomocy. W grudniu 2004 roku prace zostały wstrzymane. Wnioskodawca ponosił zarówno koszty związane z rozbudową i przebudową nieruchomości oraz utrzymaniem. Uiszczał opłaty związane z dostawami energii elektrycznej, gazu, wody, podatki od nieruchomości. Do 2006 roku uiszczał też podatek za nieruchomość położoną w B.. Ogólna wartość wydatków do chwili zakończenia postępowania to kwota 5.636,17 zł., nakładów 86.174,45 zł.

Uczestniczka ponosiła jedynie częściowo koszty podatku od nieruchomości w B.. Łączne wydatki z tego tytułu to kwota 645,20 zł.

Biegły z zakresu wyceny nieruchomości ustalił wartość nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) na kwotę 222.500 zł. Na tę kwotę składa się wartość działki ( 43.300 zł.), budynku mieszkalnego – części dobudowanej ( 76.400 zł.), budynku mieszkalnego – części starej (41.100 zł.), budynku gospodarczego (47.100 zł.) i ogrodzenia (14.600 zł.). Wartość nakładów wycenił na kwotę 154.800 zł., która to kwota obejmuje wartość nakładów na budynek mieszkalny – 76.400 zł., na starą część budynku mieszkalnego – 16.700 zł., budynek gospodarczy – k. 47.100 zł. i ogrodzenie – 14.600 zł.

Wartość nieruchomości położonej w B. według stanu na dzień 26 marca 1994 roku i cen z dnia sporządzania opinii ustalono na kwotę 72.000 zł., a według stanu na dzień oględzin i sporządzania opinii na kwotę 45.500 zł.

Wnioskodawca jest emerytem i otrzymuje świadczenie w wysokości 2.800 zł. Zamieszkuje przy ul. (...). Jego żona mieszka na Osiedlu (...) w B.. Pobiera emeryturę wysokości 1100 zł. Nie mają nikogo na utrzymaniu. Żadne z nich nie posiada zobowiązań finansowych. Wnioskodawca posiada jeszcze nieruchomość położoną w D. przy ul. (...), jest to dom jednorodzinny w stanie surowym.

Uczestniczka postępowania prowadzi gabinet stomatologiczny. Miesięczny dochód uzyskiwany z tego tytułu waha się od 2.000 zł. do 2.500 zł. Na utrzymaniu ma dwoje dzieci w wieku 11 lat i 1,5 roku. Jest rozwiedziona. Na starsze dziecko otrzymuje alimenty w kwocie 800 zł. W spadku po ojcu A. M. (2) otrzymała dwa mieszkania. Jedno dotychczas zamieszkiwał jej były mąż, a drugie wynajmowała pobierając z tego tytułu czynsz w wysokości 450 zł. Obecnie mieszka z partnerem, z którym prowadzi wspólne gospodarstwo.

Sąd Rejonowy stwierdził, że wniosek o dział spadków po W. M. i F. M. w treści zgłoszonej przez K. M. zasługuje na uwzględnienie zarówno w tym także co do rozliczenia wydatków i nakładów poniesionych na nieruchomości w B. przy ul. (...) oraz na nieruchomości w B.. W wyniku dziedziczenia po W. M. i F. M. udziały wnioskodawcy i uczestniczki postępowania w majątku spadkowym wynoszą po 1/2 części. Spór dotyczył sposobu działu spadku oraz rozliczenia nakładów i wydatków poniesionych na przedmiotowe nieruchomości, a szczególnie na nieruchomości położoną w B.. Sąd zaakceptował wartość obu nieruchomości ustaloną przez biegłych z zakresu szacowania nieruchomości oraz prac budowlanych. Zastrzeżenia podnoszone przez uczestniczkę były niezasadne i nie wpłynęły na zmianę ich wartości czy powoływanie dodatkowych biegłych. Również wartość nakładów poniesionych na nieruchomości położoną w B., w ocenie sądu, została wyliczona zgodnie z zasadami sztuki, rzetelnie oddając jednocześnie zakres i charakter tych prac. Wydatki są związane z rzeczą wspólną, jeżeli potrzeba ich poniesienia wynika z normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki. Nakłady na rzecz można podzielić na nakłady konieczne, użyteczne i zbytkowne. Nakłady konieczne, to takie wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem rzeczy. Mieszczą się w tym pojęciu wydatki na remonty i konserwację rzeczy podatki, inne świadczenia publicznoprawne. Natomiast wydatki zmierzające do ulepszenia rzeczy mieszczą się w pojęciu nakładów użytecznych, a spełniające upodobania posiadacza rzeczy w pojęciu nakładów zbytkownych. Nakłady i wydatki poniesione na nieruchomości wchodzące w skład spadku spełniają kryteria, o których mówią przywołane przepisy i zasadnie wnioskodawca domaga się ich zwrotu. Wnioskodawca miał prawo domagać się zwrotu połowy tych wydatków. Podobnie jak uczestniczka postępowania kosztów związanych z nieruchomością położoną w B..

Brak było podstaw do przyjęcia, że K. M. i A. M. (2) dokonali podziału do korzystania przedmiotowej nieruchomości.

W niniejszej sprawie dział spadku przez fizyczny podział majątku spadkowego nie ma zastosowania. Strony nie wyraziły także woli sprzedania nieruchomości położonych w B. czy B.. Przyznając nieruchomości każdemu z uczestników jedną nieruchomość sąd kierował się stanem faktycznym, dotychczasowym sposobem korzystania oraz sytuacją majątkową i rodzinną wnioskodawcy i uczestniczki postępowania oraz wnioskami stron. Wnioskodawcy przyznano nieruchomość położoną w B. przy ul. (...), ponieważ jest tam zameldowany i zamieszkuje, wyremontował ją i poczynił nakłady. Każdy z uczestników ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe stąd też sąd nie musiał kierować się tą przesłanką przy dokonywaniu podziału. Ponadto zarówno w przez wszczęciem postępowania, jak i w jego toku uczestniczka postępowania wyrażała zgodę na taki właśnie sposób działu spadku. Sporna była kwestia ustalenia wartości nakładów i wydatków poniesionych na nieruchomości wchodzące w skład spadku oraz rozliczenia ich między stronami postępowania. Sąd zaakceptował wartości wskazane przez biegłych z zakresu wyceny nieruchomości i budownictwa, to jest 225.500zł. jako wartość nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), kwotę 45.500 zł. stanowiącą wartość nieruchomości położonej w B. oraz kwotę 154.800 zł. jako wartość nakładów poniesionych na nieruchomość położoną w B.. Wartość nieruchomości ustalono według stanu na dzień otwarcia spadku i według cen obowiązujących w chwili podziału spadku. We wzajemnych rozliczeniach spadkobierców sąd uwzględnił także wydatki ponoszone przez każde z nich na składniki spadku w postaci podatku od nieruchomości, opłat za energię elektryczną, gaz, dostawy wody, które zostały udokumentowane dowodami w postaci rachunków, nakazów płatniczych.

Przyjmując, iż udziały wnioskodawcy i uczestniczki w majątku spadkowym są równe, wnioskodawca który otrzymał nieruchomość o wartości 222.500 zł. powinien wyrównać uczestniczce udziały w majątku, zważywszy, iż wartość nieruchomości przyznanej uczestniczce wynosi jedynie 45.500 zł. Dopłata ze strony wnioskodawcy winna wynosić 88.500 zł. Jednocześnie wnioskodawca winien otrzymać połowę zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość w B. w wysokości 70.100 zł. Wysokość nakładów, ustalona przez biegłego, to kwota 154.800zł., ale mieści się w niej także koszt ogrodzenia - 14.600 zł, który został uwzględniony przy ustalaniu wartości nieruchomości. Dlatego Sąd

pomniejszył tę wartość o koszt ogrodzenia, co daje 140.200 zł. Połowę tej sumy stanowi kwota 70.100 zł. Uczestnicy postępowania winni rozliczyć także wydatki poczynione na nieruchomości. Wnioskodawca poniósł wydatki w kwocie 5.636,17 zł., a uczestniczka 645,20 zł. Po potrąceniu tych należności wnioskodawca powinien otrzymać kwotę 2.495,48 zł. Po dokonaniu tych rozliczeń kwota należna uczestniczce od wnioskodawcy, z tytułu wyrównania udziałów w spadku i rozliczeń z tytułu nakładów i wydatków poniesionych na spadki, to 15. 904,52 zł, a nie jak w pkt IV 43. 060,29 zł. Sąd popełnił błąd rachunkowy przy ustalaniu wysokości wzajemnych rozliczeń między uczestnikami.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca. Zaskarżył je w całości. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, to jest art. 924 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, wyrażające się w ustaleniu wartości nieruchomości położonej w B. według stanu z chwili wyceny przez biegłego, nie zaś z chwili otwarcia spadku, a także nieprawidłowe rozliczenie roszczeń wnioskodawcy i uczestniczki z tytułu wyrównania udziałów w majątkach spadkowych oraz roszczeń z tytułu wydatków i nakładów poniesionych na majątek spadkowy wyrażające się w błędnym ustaleniu, że wnioskodawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz uczestniczki postępowania kwoty 43.060,29 zł.

Wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt I poprzez ustalenie, że wartość opisanego tam udziału w prawie własności nieruchomości wynosi 36.000 zł, a także w pkt II a poprzez ustalenie, że wartość opisanego tam udziału w prawie własności nieruchomości wynosi 48.000 zł. Wniósł też o zmianę zaskarżonego orzeczenia w pkt III poprzez podwyższenie wartości przyznanego uczestniczce prawa własności nieruchomości z kwoty 45.500 zł do 72.000 zł, a także w pkt IV poprzez zasądzenie na rzecz wnioskodawcy od uczestniczki kwoty 4.645,48 zł tytułem dopłat oraz rozliczenia wydatków i nakładów poniesionych przez nich na majątek spadkowy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona, zaś zaskarżone postanowienie podlega uchyleniu.

Zgodnie z art. 684 k.p.c. skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd. Jednocześnie, art. 924 k.c. stanowi, że spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy. Wywieść z tego należy, że w dziale spadku na podstawie art. 1035 i nast. k.c. stan spadku ustala się według otwarcia spadku, jego zaś wartość - według cen z chwili dokonania działu (tak: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 września 1974 r., III CZP 58/74, LEX 1801). Dostrzec należy, że postanowieniem z dnia 3 grudnia 2010 r. (k. 376) Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), przy czym – co istotne i trafne – wartość ta ustalona być miała według jej stanu na dzień 26 marca 1994 r. Nie wskazano, co prawda, dnia, na który miała być ustalać cena nieruchomości, lecz oczywiste jest, że chodziło o wartość nieruchomości według cen obecnych (moment dokonywania działu). Tymczasem biegły dokonał wyceny według stanu nieruchomości i cen na dzień dokonywania wyceny, tj, 26 kwietnia 2011 r. Wynika to jednoznacznie z treści samej opinii, gdzie biegły wskazał daty istotne dla wyceny. Jest to o tyle znaczące, że na działce położonej w B. przy ulicy (...) dokonano od chwili otwarcia spadku po F. M. nader istotnych nakładów. Dobudowano budynek gospodarczy, ogrodzenie, część budynku mieszkalnego i poczyniono nakłady na znajdującym się tam jeszcze przed otwarciem spadku budynkiem mieszkalnym – zwanym w opinii „starą częścią”. Owa wadliwość opinii uszła uwadze Sądu Rejonowego, który przyjął wartość nieruchomości wyliczoną przez biegłego w sposób jednoznacznie sprzeczny ze zleceniem sądowym.

Do istotnych uchybień doszło także w zakresie wyceny drugiej z nieruchomości wchodzących w skład spadków po W. M. i F. M.. Biegła wyceniła tę nieruchomość w dwóch wariantach: według stanu na dzień 26 marca 1994 r. i cen z dnia wyceny na 72.000 zł oraz według stanu na dzień oględzin i cen z dnia wyceny na 45.500 zł. Biegła przyjęła zatem, że wartość nieruchomości od chwili otwarcia spadku uległa obniżeniu. Oparła się na założeniu, że budynek posadowiony na tejże działce znajdował się w stanie do generalnego remontu, ale mieszkanie w nim nie groziło katastrofą budowlaną. W budynku dostępne były prąd i woda (k. 522). Istotne jest, że uczestniczka postępowania zakwestionowała owo założenie, uznając iż nie znajduje ono oparcia w materiale dowodowym. (k. 547). W odpowiedzi na powyższe zastrzeżenie, biegła złożyła pismo, z którego wynika, iż podstawą ustaleń w analizowanym zakresie były informacje uzyskane na miejscu oględzin od „sąsiadów z parcel graniczących z szacowaną parcelą”. (k. 561) Biegła

nie wskazała owych sąsiadów z imienia i nazwiska, zaś w protokole oględzin nieruchomości sporządzonym przez biegłą nie wskazano by w oględzinach tych uczestniczyła - poza samą biegłą- jakakolwiek inna osoba (k. 534). Sąd nie podjął żadnych czynności w celu ustalenia rzeczywistego stanu nieruchomości na dzień otwarcia spadku, po czym w zaskarżonym orzeczeniu ustalił ową wartość według stanu na dzień oględzin, choć w uzasadnieniu postanowienia Sąd wskazał (k. 610), iż wartość nieruchomości ustalono według stanu na dzień otwarcia spadku.

Dostrzec należy oczywiście, że postanowienie z dnia 15 stycznia 2013 r. zostało zaskarżone jedynie przez wnioskodawcę, lecz jednocześnie racjonalne jest stanowisko uczestniczki zaprezentowane podczas rozprawy apelacyjnej. Stwierdziła ona mianowicie, że nie kwestionowała wyceny obu nieruchomości w drodze apelacji, gdyż aprobowała rozstrzygnięcie Sąd I instancji co do wzajemnych rozliczeń uczestników niniejszego postępowania, uznając je za korzystne dla siebie. Jednakże Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wskazał, że popełnił omyłkę rachunkową przy wzajemnych rozliczeniach uczestników i kwota należna uczestniczkce od wnioskodawcy wynieść winna nie 43.060,29 zł, lecz 15.904,52 zł.

Podkreślić należy, że wskazanych wyżej uchybień nie udało się usunąć w toku postępowania apelacyjnego. Między uczestnikami postępowania nie ma zgody co do stanu nieruchomości położonej w B. na dzień otwarcia spadku. Nie składają oni jednoznacznych oświadczeń co do tego czy nieruchomość ta była rzeczywiście zamieszkała na dzień otwarcia spadku i jaki był jej stan techniczny. Konieczne będzie zatem przeprowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie, gdyż dotychczas go w istocie nie przeprowadzono. Podobnie sytuacja ma się w odniesieniu do nieruchomości położonej w B.. Biegły w toku rozprawy apelacyjnej przyznał, że nie zrealizował faktycznie zlecenia Sądu, dokonując wyceny według stanu na inny dzień niż wskazany w zleceniu.

Całokształt powyższych okoliczności wskazuje, że w toku postępowania przed Sądem I instancji nie doszło do rozpoznania istoty sprawy. Nie poczyniono bowiem ustaleń, które umożliwiłyby określenie wartości nieruchomości spadkowych według ich stanu na dzień otwarcia spadku (nie zaś dokonywania wycen). Konieczne jest w tym zakresie przeprowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność wartości obu wchodzących w skład spadków nieruchomości.

W tym celu Sąd Rejonowy dopuści dowód z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność wartości nieruchomości położonej w B. według stanu na dzień otwarcia spadku, przy uwzględnieniu, że istotna część zabudowań posadowionych na tejże nieruchomości powstała po otwarciu spadku i w skład spadku po W. M. i F. M. nie wchodzi.

W odniesieniu do nieruchomości położonej w B. konieczne będzie przesłuchanie biegłej na okoliczność źródeł jej wiedzy co do wskazanego w opinii stanu nieruchomości na dzień otwarcia spadku, a następnie – stosownie do wyników tego przesłuchania – przesłuchanie osób posiadających wiedzę co tych okoliczności, wskazanych przez biegłą w toku przesłuchania, a także przesłuchanie na te same okoliczności uczestników niniejszego postępowania.

Po ustaleniu stanu obu nieruchomości na dzień otwarcia spadku Sąd Rejonowy ustali jakie nakłady poczynili uczestnicy na nieruchomości spadkowe i dokona w tym zakresie stosownych rozliczeń.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak na wstępie.