

Sygn. akt XXVII Ca 1708/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Robert Zegadło

Sędziowie: SO Grzegorz Tyliński (spr.)

SR del. Katarzyna Małysa

Protokolant: stażysta protokolant sądowy Kamila Jankowska

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku D. M.

z udziałem I. S.

o dział spadku

na skutek apelacji uczestniczki

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Żoliborza w Warszawie

z dnia 2 czerwca 2015 r. , sygn. akt II Ns 310/13

### **postanawia:**

1. zasądzić od D. M. na rzecz I. S. kwotę 2304,33 (dwa tysiące trzysta cztery 33/100) złotych, oddalając żądanie o rozliczenie z tytułu posiadania rzeczy w pozostałym zakresie,
2. oddalić apelację,
3. ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSR (del.) Katarzyna Małysa SSO Robert Zegadło SSO Grzegorz Tyliński

Sygn. akt **XXVII Ca 1708/16**

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 14 marca 2013 r. D. M. wносиła o ustalenie, iż w skład spadku po B. G. i J. G. wchodzi odrębna własność lokalu nr (...), przy ul. (...) w W. o wartości 240 000 zł oraz o dokonanie działu spadku po tych spadkodawcach i zniesienia współwłasności odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w ten sposób, że prawo do lokalu przyznać w całości na rzecz wnioskodawczyni D. M. oraz zasądzić od D. M. na rzecz I. S. kwotę 120 000 zł tytułem spłaty płatną w terminie 12 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia działowego.

Uczestniczka I. S. wносиła o dokonanie sprzedaży lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem działu na wolnym rynku, kwestionując również jego wartość wskazaną przez wnioskodawczynię.

Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2015 r. (sygn. akt II Ns 310/13) Sąd Rejonowy dla Warszawy Żoliborza w Warszawie: I. ustalił, że w skład spadku po B. G. wchodził udział wielkości  $\frac{1}{2}$  części w prawie odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) o pow.  $48,16 \text{ m}^{(2)}$  wraz z udziałem w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), o wartości 155500,00 zł; II. ustalił, że w skład spadku po J. G. wchodziło prawo odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) o pow.  $48,16 \text{ m}^{(2)}$  wraz z udziałem w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), o wartości 311 000 zł; III. dokonał działu spadku po B. G. oraz działu spadku po J. G. w ten sposób, że prawo odrębnej własności lokalu wymienione w punkcie II postanowienia przyznać na wyłączność D. M.; IV. zasądził od D. M. na rzecz I. S. kwotę 155 500 zł tytułem spłaty płatną w terminie czterech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności za okres od dnia następującego po terminie płatności do dnia zapłaty; V. udzielił I. S. zabezpieczenia spłaty w kwocie 155 500 zł z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności za okres od dnia następującego po terminie płatności do dnia zapłaty przez ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 155 500 zł na prawie odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) o pow.  $48,16 \text{ m}^{(2)}$  wraz z udziałem w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...); VI. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Żoliborza w Warszawie od D. M. kwotę 391,32 (trzysta dziewięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści dwa grosze) i od I. S. kwotę 1 391,32 (tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści dwa grosze) tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo ze Skarbu Państwa; VII. zasądził od I. S. na rzecz D. M. kwotę 500,00 (pięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz VIII. w pozostałym zakresie pozostawił wnioskodawczynię i uczestniczkę przy poniesionych przez nich kosztach postępowania. Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w następujących ustaleniach faktycznych:

B. G. i J. G. byli małżeństwem, mieli dwie córki: D. M. z domu G. oraz I. B. (1) z domu G.. W ramach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej małżonkowie B. G. i J. G. nabyli własność lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Udział przysługujący B. G. oraz J. G. w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi (...). Lokal nr (...) przy ul. (...) w W. składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz przedpokoju, a jego powierzchnia wynosi  $48,16 \text{ m}^2$ . Pomieszczeniem przynależnym do lokalu jest piwnica o nr 37 o powierzchni  $3,22 \text{ m}^2$  W czasie zamieszkiwania B. G. i J. G. w przedmiotowym lokalu zostały wymienione okna, instalacje centralnego ogrzewania oraz wody, na balkonie została wyłożona terakota. Już po śmierci spadkodawców budynek został ocieplony, odnowione zostały balkony. Ponadto wymieniono domofony oraz drzwi wejściowe do budynku. Dnia 8 czerwca 2004 roku B. G. sporządziła testament notarialny przed notariuszem K. Ł., za rep. A nr 5628/2004, w którym do całości spadku powołała męża J. G.. B. G. zmarła 18 czerwca 2005 roku w W.. Spadek po zmarłej nabył w całości na mocy testamentu notarialnego J. G.. J. G. zmarł 24 lutego 2006 roku w W.. Spadek po zmarłym na podstawie ustawy nabyły córki zmarłego: I. B. (2) z domu G. oraz D. M. z domu G., każda z nich po  $\frac{1}{2}$  części spadku i wprost. Wartość lokalu mieszkalnego o nr (...) przy ul. (...) w W. według stanu na dzień 24 lutego 2006 roku a cen aktualnych wynosi 311 000 zł. Sąd Rejonowy ustalił ponadto, iż D. M. zamieszkuje w D., gdzie posiada własny dom jednorodzinny, posiada dorosłego syna, który zamieszkuje wraz z nią. D. M. jest osobą czynną zawodowo, nadal pracuje, zaś I. S. zamieszkuje w M. przy ul. (...) wraz z mężem S. S.. Nie pracuje, obecnie uzyskuje świadczenie rentowe z uwagi na problemy ze zdrowiem.

Sąd Rejonowy ustalił również, iż w skład spadku po B. i J. małżonkach G. wchodziły również inne składniki – ruchomości, którymi spadkobiercy podzielili się we własnym zakresie. poza tym postępowaniem.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy zważył, iż przedmiotem postępowania był dział spadku po zmarłych B. G. i J. G.. Z kolei zgodnie z art. 684 k. p. c, wartość i skład spadku ulegającego podziałowi, jak również

wartość i skład majątku dorobkowego ustala sąd. Stosownie do art. 31 § 1 k. r. o. z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków. Mając na uwadze, iż lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W. stanowił odrębną nieruchomość i został nabyty w ramach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, należało uznać, iż stanowi składnik majątku wspólnego zmarłych B. G. i J. G.. Z kolei mając na uwadze art. 43 § 1 k. r. o. oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym, to przyjęcie należało, iż małżonkowie posiadali takie same udziały w zgromadzonym przez siebie majątku. Wobec powyższego Sąd uznał, iż udziały małżonków B. G. i J. G. we własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wynosiły po 1/2 części, co oznacza, że w skład spadku po zmarłej 18 czerwca 2005 roku B. G. wchodził udział wynoszący 1/2 części prawa odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. wraz z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, o wartości 155 500 zł. Spadek po B. G. w całości nabył mąż J. G., w takiej sytuacji J. G. legitymował się prawem własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. i w chwili swojej śmierci był jego jedynym właścicielem. Stąd też lokal ten w całości stanowił masę spadkową po tym zmarłym. Jak ustalono postanowieniem z dnia 25 października 2007 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Ż. w W. stwierdził, iż spadek po zmarłym J. G. nabyły córki D. M. oraz I. S. w udziałach po 1/2 części spadku każda z nich. Działowi – wobec dokonania zgodnego pozasądowego działu spadku w pozostałym zakresie - podlegało zatem jedynie prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) w W. przy ul. (...).

Przy tych rozważaniach Sąd I instancji wskazał, iż zgodnie z art. 211 k. c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z kolei wedle art. 212 § 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi. Natomiast rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 212 § 2 k. c). Jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych (art. 212 § 3 k. c). Dokonując podziału zgodnie z wnioskami stron należało mieć na uwadze, że lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w W. stanowi przedmiot, którego podział fizyczny jest niemożliwy. Dokonując podziału spadku Sąd Rejonowy przyznał na wyłączność prawo własności lokalu nr (...) w W. przy ul. (...) D. M., zasądzając jednocześnie na rzecz I. S. kwotę 155 500 zł tytułem spłaty jej udziału w lokalu. Wartość lokalu została ustalona na kwotę 311 000 zł. Połowa tej kwoty stanowi więc wartość udziału wynoszącego 1/2 we własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Orzekając z kolei o spłatach Sąd miał obowiązek oznaczyć ich termin i sposób zapłaty, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby sposób ich zabezpieczenia (art. 212 § 3 k. c). W ocenie Sądu I instancji, wobec rozbieżnych stanowisk stron co do terminu płatności zasądzonej na rzecz uczestniczki spłaty, przyjęty w postanowieniu termin czterech miesięcy liczony od uprawomocnienia się orzeczenia wraz z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności wskazanej kwoty od dnia następującego po terminie płatności do dnia zapłaty w sposób wystarczający uwzględnia i zabezpiecza interesy obu stron. Oznaczając termin spłaty Sąd ten miał na uwadze, iż wnioskodawczyni zamierza przynajmniej w pewnej części posiłkować się kredytem. W ocenie Sądu 4 miesiące są wystarczającym okresem na załatwienie przez wnioskodawczynię wszelkich formalności związanych z uzyskaniem kredytu, a z drugiej strony pozwolą uczestnicze na uzyskanie środków finansowych w niezbyt odległym terminie. Sąd uznał, iż termin dwumiesięczny może okazać się niewystarczający dla zgromadzenia dość znaczącej z punktu widzenia przeciętnego obywatela kwoty. Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, iż termin czterech miesięcy będzie wystarczający na uzyskanie kredytu przez D. M., a przy tym istotnie nie naruszy interesów I. S., pozwalając jej na w miarę szybkie uzyskanie należnej kwoty.

Apelację od tego postanowienia z dnia 2 czerwca 2015 r. wniosła uczestniczka I. S.. Zaskarżając postanowienie to w całości apelująca zarzuciła:

I. Naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1. art. 233 § 1 k. p. c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów, bez uwzględnienia zasad logiki i wiedzy powszechnie znanej, polegające na przyjęciu, że mieszkanie będące przedmiotem działu jest warte jedynie 311 000 zł, podczas gdy rzeczywista rynkowa wartość przedmiotowego mieszkania jest znacznie wyższa, tj. opiewa na kwotę co najmniej 400 000 zł;

2. art. 233 § 1 k. p. c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, polegające na oparciu się jedynie na opinii biegłego i nie wzięciu pod uwagę dowodów zgłaszanych przez uczestniczkę w postaci ofert mieszkań, skutkujące przyjęciem, że mieszkanie będące przedmiotem działu jest warte jedynie 311 000 zł, podczas gdy rzeczywista rynkowa wartość przedmiotowego mieszkania jest znacznie wyższa, tj. opiewa na kwotę co najmniej 400 000 zł;

3. art. 233 § 1 k. p. c. w zw. z art. 278 k. p. c. poprzez przyjęcie, że opinia biegłego ma znaczenie rozstrzygające, podczas gdy opinia biegłego podlega ocenie jak każdy środek dowodowy, co skutkowało przyjęciem, że mieszkanie będące przedmiotem działu jest warte jedynie 311 000 zł, podczas gdy rzeczywista rynkowa wartość przedmiotowego mieszkania jest znacznie wyższa, tj. opiewa na kwotę co najmniej 400 000 zł;

4. art. 232 k. p. c. w zw. z art. 233 k. p. c. poprzez niedopuszczenie z urzędu dowodu z akt postępowania podatkowego prowadzonego przez Urząd Skarbowy w stosunku do D. M. w zakresie ustalenia przychodu z nieujawnionych źródeł co skutkowało brakiem całościowego zebrania materiału dowodowego, i braku ustalenia czy D. M. otrzymała darowiznę lub przysporzenie pod innym tytułem prawnym od B. i J. G., podczas gdy z zeznań uczestniczki jednoznacznie wynika, że w aktach postępowania podatkowego prowadzonego przeciwko D. M. może znajdować się informacja dotycząca darowizny lub innego przysporzenia na jej rzecz;

5. art. 233 § 1 k. p. c. poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego, polegające na ustaleniu, że uczestniczka nie dokonała wpłaty zaliczki na poczet wydatków na przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, podczas gdy uczestniczka uiściła zaliczkę w wysokości 1 000 zł, co znajduje potwierdzenie w potwierdzeniu przelewu z dnia 11 grudnia 2013 r., co skutkowało nakazem pobrania od uczestniczki kwoty 1 391,32 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo ze Skarbu Państwo, podczas gdy kwota, ta powinna wynosić co najwyżej 391,32 zł;

6. art. 102 k. p. c. polegające na zasądzeniu od uczestniczki kosztów procesu, podczas gdy w tej sprawie zachodzą wyjątkowe okoliczności przemawiające za nieobciążaniem uczestniczki kosztami procesu, ponieważ uczestniczka jest osobą schorowaną, pozostającą na rencie, nie mającą ustabilizowanej sytuacji mieszkaniowej, a ponadto wyrażała wolę polubownego zakończenia sprawy, bez konieczności kierowania sprawy do sądu.

II. Naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 1035 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 212 § 2 i 3 k. c. poprzez odroczenie terminu spłaty na rzecz uczestniczki, podczas gdy z licznych deklaracji D. M. wynikało, że jest ona przygotowana finansowo na spłatę, zatem nie było konieczności odraczania terminu spłaty;

2. art. 1035 k. c. w zw. z art. 212 § 2 i 3 k. c. w zw. 481 k. c. poprzez brak orzeczenia odsetek w wysokości ustawowej na rzecz uczestniczki od dnia prawomocności orzeczenia, a dopiero od dnia upływu dwumiesięcznego terminu;

3. art. 1039 k. c. poprzez brak zaliczenia na schedę spadkową otrzymanej przez D. M. darowizny od spadkodawców;

Podnosząc powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez:

1. ustalenie, że w skład spadku po B. G. wchodzi udział wielkości 1/2 części w prawie odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) o pow. 48,16 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), o wartości 200 000 zł (dwieście tysięcy złotych);
2. ustalenie, że w skład spadku po J. G. wchodziło prawo odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) o pow. 48,16 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) o wartości 400 000 zł;
3. dokonanie działu spadku po B. G. oraz działu spadku po J. G. w ten sposób, że prawo odrębnej własności lokalu wymienione w punkcie 2 powyżej przyznać na wyłączną własność D. M.;
4. zasądzenie od D. M. na rzecz I. S. kwoty 200 000 zł tytułem spłaty płatną w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z odsetkami ustawowymi od dani uprawomocnienia się orzeczenia;
5. udzielenie I. S. zabezpieczenia spłaty w kwocie 200 000 zł tytułem spłaty płatną w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty przez ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 200 000 zł;
6. nieobciążanie uczestniczki I. S. kosztami postępowania,

zaś w razie nieuwzględnienia tego wniosku o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu dla Warszawy Żoliborza w Warszawie do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja uczestniczki nie jest zasadna, zaś podniesione w niej zarzuty muszą być uznane za chybione.

Dokonując w pierwszej kolejności zarzutów dotyczących postępowania dowodowego zwrócić należy uwagę, iż apelująca zarzuciła dokonanie nieprawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie wartości lokalu mieszkalnego przy ul. (...), podnosząc w tym zakresie szereg zarzutów, co do przeprowadzonego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym dowodu z opinii biegłego. Dowodowi temu zarzucono brak wskazania źródła danych w zakresie nieruchomości porównawczych, kryteriów ich doboru, nieprawidłowe uwzględnienie standardu oraz stanu technicznego budynku, jak również jego lokalizacji – w pobliżu stacji metra. Dodatkowo apelująca zwróciła uwagę na rozbieżność pomiędzy wartością lokalu mieszkalnego ustaloną na podstawie dowodu z opinii biegłego, a ofertami z baz internetowych w zakresie sprzedaży lokali o parametrach podobnych. Dokonując oceny tych zarzutów zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z art. 149 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. Tym samym uznać należy, iż przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak również wydane na ich podstawie akty wykonawcze stosuje się również przy ustalaniu wartości nieruchomości na potrzeby postępowania sądowego, w tym na potrzeby postępowania o dział spadku. W takiej sytuacji zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z § 56 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109) w operacie szacunkowym przedstawia się sposób dokonania wyceny nieruchomości, w tym:

- 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny;
- 2) określenie celu wyceny;

- 3) podstawę formalną wyceny nieruchomości oraz źródła danych o nieruchomości;
- 4) ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości;
- 5) opis stanu nieruchomości;
- 6) wskazanie przeznaczenia wycenianej nieruchomości;
- 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości w zakresie dotyczącym celu i sposobu wyceny;
- 8) wskazanie rodzaju określanej wartości, wyboru podejścia, metody i techniki szacowania;
- 9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem.

Dane, których brak w opinii biegłej M. B. zarzuca apelująca, nie zostały objęte dyspozycją § 56 ust. 1 powyższego rozporządzenia, nie sposób zatem twierdzić, iż opinia ta jest nieprawidłowa z przyczyn formalnych. Gdyby zaś zarzuty apelującej oceniać w sposób merytoryczny, to zwrócić w pierwszej kolejności należy uwagę, iż biegła wskazała na remont, jaki był przeprowadzany pomiędzy datą otwarcia późniejszego ze spadków, a datą sporządzania opinii, wskazując, iż co prawda obecnie budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym z uwagi właśnie na przeprowadzony remont, jednak w dacie otwarcia spadku budynek znajdował się w niskim stanie technicznym – na co wskazuje zresztą blisko 50 letni okres eksploatacji. Z drugiej strony, gdyby stan techniczny budynku był dobry lub bardzo dobry brak byłoby podstaw do przeprowadzania w nim remontów. Lokalizacja została oceniona przez biegłą jako korzystna – z uwagi na dostępność komunikacyjną oraz bliskie położenie takich obiektów, jak szkoły, przedszkola, czy dwa centra handlowe, a także tereny rekreacyjne. Obie te kwestie zarówno stanu technicznego budynku w stosunku do cech nieruchomości wziętych do porównania, jak również kwestie związane z lokalizacją nieruchomości, w tym kwestie dostępności do metra zostały omówione przez biegłą w opinii uzupełniającej. Również w opinii tej wskazano źródło pochodzenia informacji o transakcjach (karta 159 akt sądowych u dołu), także zatem w tym zakresie zarzut apelacji nie może być uznany za zasadny. Na potrzeby rozpoznania sprawy pozostało zatem ocenić sprzeczność w materiale dowodowym pomiędzy informacjami wynikającymi z dowodu z opinii biegłego, a informacjami wynikającymi z internetowych ofert sprzedaży nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy sprzeczność tą ocenił, uznając prymat przeprowadzonemu w sprawie dowodowi z opinii biegłego. Pomijając tu kwestię, iż ustalenie wartości lokalu mieszkalnego wymaga wiadomości specjalnych, a zatem zgodnie z art. 278 § 1 (w zw. z art. 13 § 2) k. p. c. ustalenie to winno odbywać się poprzez dowód z opinii biegłego, podkreślić należy, iż internetowe ceny ofertowe mogą dawać jedynie ogólny obraz rynku, nie zawierają natomiast żadnych danych, które pozwalałyby na jakąkolwiek indywidualizację przedmiotu wyceny. W szczególności nawet najbardziej obszerna kwerenda internetowych baz danych nie pozwoli na ustalenie wartości lokalu wycenianego, albowiem nigdy nie będzie ona uwzględniać zindywidualizowanych cech tego lokalu, takich jak stan techniczny, położenie, sąsiedztwo (zarówno bliższe, jak i dalsze), estetyka otoczenia itp. Także w tym zakresie podnoszony zarzut nie mógł być uznany za trafny. Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny sprawy, w tym także wartość lokalu będącego przedmiotem podziału, zaś Sąd Okręgowy ustalenia te przyjmuje za własne.

Druga grupa zarzutów apelacyjnych dotyczy nieprawidłowego odroczenia płatności kwoty 155 000 zł tytułem spłaty. W tym zakresie zwrócić należy uwagę, iż oceniając ten zarzut jedynie od strony pragmatycznej spostrzec należy swoisty absurd – w realiach procesowych niniejszej sprawy. Oto uczestniczka kwestionując zasadność otrzymania spłaty w terminie 4 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 2 czerwca 2015 r. – a zatem najpóźniej w dniu 23 października 2015 r., wnosi środek zaskarżenia, który sprawiacz będzie w przypadku jego uwzględnienia, iż wymagalność taka nastąpi najwcześniej z chwilą ogłoszenia postanowienia Sądu II instancji, co w realiach sprawy niniejszej miało miejsce ponad rok później, bo w dniu 30 listopada 2016 r. Paradoksalnie zatem podniesienie takiego zarzutu obiektywnie pogarszało sytuację uczestniczki, bo prowadziło do tego, iż nawet w przypadku uwzględnienia takiego zarzutu, spłata nastąpi znacznie później, aniżeli przewidział to Sąd Rejonowy,

tym samym jej intencje, w szczególności wobec tego, iż była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, nie są dla Sądu Okręgowego przejrzyste. Niemniej jednak zarzut ten nie jest zasadny. Celem regulacji zawartej w art. 212 § 3 k. c. jest niewątpliwe dostosowanie wzajemnych relacji stron postępowania do sytuacji, jaka wytworzy się w związku ze zniesieniem współwłasności, w szczególności udzielenie im stosownego terminu do zgromadzenia środków potrzebnych na spłatę. W tym zakresie Sąd Rejonowy prawidłowo zważył, iż okres 4 miesięcy jest okresem z jednej strony całkowicie wystarczającym dla wnioskodawczyni na zdobycie środków (w tym również ewentualne uzyskanie kredytu bankowego) na spłatę, z drugiej nie narażającym uczestniczki na nadmierną stratę, w szczególności zważywszy, iż uczestniczka z lokalu tego nie korzysta. Określenie terminu płatności, zgodnie z zasadami wskazanymi w art. 212 § 3 k. c. sprawia, iż nie sposób twierdzić, iż do daty wymagalności tej spłaty dłużniczka (wnioskodawczyni) znajduje się w jakiegokolwiek zwłoce, a tym samym domaganie się odsetek za okres przed datą wymagalności spłaty nie znajduje swojego uzasadnienia, w szczególności uzasadnieniem takim nie może być art. 481 § 1 k. c. Tym samym również w tym zakresie podniesiony w apelacji zarzut (jako zarzut naruszenia art. 1035 k. c. w zw. z art. 212 § 2 i 3 oraz 481 k. c.) nie może być uznany za zasadny.

Dokonując oceny podniesionych zarzutów w zakresie otrzymanej od spadkodawców przez wnioskodawczynię darowizny, z jednej strony zwrócić należy uwagę, iż kwestia ta była przedmiotem czynności podejmowanych przed Sądem I instancji i w ocenie Sądu Okręgowego została już w sposób wystarczający wyjaśniona. W szczególności zwrócić należy uwagę, na pismo Naczelnika Urzędu Skarbowego W. B. z dnia 8 stycznia 2013 r. (karta 196 akt sądowych), z którego wynika wprost, iż do Urzędu tego nie były zgłaszane darowizny z udziałem spadkodawców i wnioskodawczyni. Uznać należy, iż gdyby wskazywana przez apelującą pożyczką została istotnie udzielona, Naczelnik Urzędu Skarbowego poinformowałby o tym Sąd Rejonowy. Zauważyć również należy, iż apelująca w swoich zarzutach w tym zakresie nie jest konsekwentna – z jednej strony wskazuje, iż chodzi tu o darowiznę (tak jest sformułowany zarzut), z drugiej zaś, iż chodzi jednak o pożyczkę (tak jest sformułowane uzasadnienie zarzutu). Wreszcie zważyć należy, iż sam fakt udzielenia pożyczki za życia spadkodawców nie przesądza o potrzebie uwzględnienia jej w rozliczeniach pomiędzy stronami, w szczególności, jeżeli pożyczka ta została zwrócona. W tym zakresie apelująca nie sformułowała żadnych twierdzeń, przyjmując niejako automatycznie, iż udzielenie pożyczki, niezależnie od jej dalszych losów, zakłada konieczność jej uwzględnienia w ramach postępowania o dział spadku. Nie kwestionując tu, iż zgodnie z art. 684 k. p. c. skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd, zaś ewentualne wierzytelności służące spadkodawcom wchodzić będą w skład spadku, co prowadzić musi do wniosku, iż kwestie te winny zostać ustalone z urzędu, powyższe ustalenia prowadzić muszą do wniosku, iż sygnalizowanych darowizn, czy też sygnalizowanej pożyczki nie było. Te okoliczności przemawiają za oddaleniem wniosków w tym zakresie. Jedynie na marginesie podzielić należy stanowisko wnioskodawczyni, iż – wobec braku potwierdzenia przez nią przekazania informacji co do pożyczki już po zamknięciu rozprawy w pierwszej instancji – obecnie formułowane przez uczestniczkę twierdzenia i wnioski składane są dla zwłoki.

Zwrócić także należy uwagę na niezasadność zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k. p. c. w zakresie wpłaty zaliczki. Tu zauważyć należy, iż treść akt sądowych nie wskazuje, aby kwota 1 000 zł ze strony uczestniczki istotnie została wpłacona. Z dokumentu załączonego do apelacji („szczegóły operacji” – karta 271 akt sądowych) wynika, iż płatność ta nastąpiła na inny numer rachunku bankowego, aniżeli rachunek bankowy Sądu Rejonowego dla Warszawy Żoliborza (...), zamiast (...)) oraz na rzecz innego beneficjenta („Biegły Rzeczoznawca ds. wyceny maja K. (...) (...) -473”, zamiast „Sąd Rejonowy dla Warszawy Żoliborza w Warszawie”). Z jednej strony prawidłowo uznano, iż płatność nie nastąpiła, z drugiej zaś strony prawdopodobnie doszło do zwrotu przelewu na rachunek bankowy uczestniczki. Także zarzut w tym zakresie winien być uznany za niezasadny.

Powyższe okoliczności prowadzić muszą do wniosku o bezzasadności apelacji uczestniczki, co przesądza o konieczności jej oddalenia – stosownie do art. 385 w zw. z art. 13 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego. O kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu o ogólną zasadę wyrażoną w art. 520 § 1 k. p. c. stosowanym odpowiednio w postępowaniu apelacyjnym, zgodnie z art. 391 § 1 k. p. c. Z tych przyczyn orzeczono jak w punkcie 2 i 3 postanowienia.

Już po wniesieniu apelacji, pismem, które wpłynęło w dniu 12 stycznia 2016 r. uczestniczka domagała się dodatkowo zasądzenia od wnioskodawczyni kwoty 4 600 zł tytułem rozliczenia wzajemnych roszczeń współwłaścicieli za

korzystanie z rzeczy wspólnej (to jest z lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. za okres od października 2015 r. do stycznia 2016 r. oraz o zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki kwot po 1 150 zł płatnych do 10 – go każdego miesiąca z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w zapłacie, tytułem rozliczenia wzajemnych roszczeń współwłaścicieli za korzystanie z rzeczy wspólnej do dnia zniesienia współwłasności. Z uzasadnienia pisma wynikało, iż lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszego postępowania działowego został oddany w najem.

W piśmie, które wpłynęło w dniu 25 lutego 2016 r. wnioskodawczyni potwierdziła, iż istotnie lokal ten został oddany w najem, jednak po odciążeniu wszystkich kosztów, czysty dochód uzyskany przez wnioskodawczynię na dzień 31 stycznia 2016 r. wyniósł łącznie 4 608,65 zł.

Dokonując oceny tak zgłoszonego przez uczestniczkę roszczenia Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności podjął wątpliwość, czy wystąpienie z tego rodzaju roszczeniem na tym etapie postępowania (w istocie na etapie postępowania apelacyjnego) w ogóle jest dopuszczalne. Mając na uwadze, iż kwestia wzajemnych rozliczeń współwłaścicieli nie była przedmiotem roszczeń formułowanych przed Sądem I instancji, uznać należało, iż uczestniczka występuje w istocie z nowymi roszczeniami – chociaż dotyczącymi stanu faktycznego, który powstał już po zamknięciu rozprawy przed Sądem Rejonowym. Zgodnie zaś z art. 383 k. p. c. - który co do zasady poprzez art. 13 § 2 tego Kodeksu znajduje również zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym - w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami; jednakże w razie zmiany okoliczności można żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu, a w sprawach o świadczenie powtarzające się można nadto rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenia za dalsze okresy. Prima facie zatem wniosek uczestniczki zawarty w piśmie z dnia 12 stycznia 2016 r. nie mógłby być rozpoznany w toku niniejszego postępowania, co prowadzi do wniosku, iż mógłby być on rozpoznany w odrębnym postępowaniu. Zwrócić jednak należy uwagę, iż wnioskodawczyni dochodzi roszczenia, o którym mowa w art. 618 § 1 k. p. c., który poprzez art. 688 k. p. c. znajduje odpowiednie zastosowanie w postępowaniu o dział spadku. Zgodnie bowiem z art. 618 § 1 k. p. c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy; rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności, sąd może wydać w tym przedmiocie postanowienie wstępne. W takiej sytuacji do zgłoszonego przez uczestniczkę roszczenia znajdzie zastosowanie art. 618 § 3 k. p. c., w myśl którego po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w paragrafie pierwszym, chociażby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Tym samym, w przypadku kategorycznego uznania braku możliwości wystąpienia z roszczeniami, o których mowa w art. 618 § 1 k. p. c., nawet w sytuacji, w której roszczenia te wywodzone są ze zdarzeń, które miały miejsce już po zamknięciu rozprawy przed Sądem I instancji w toku niniejszego postępowania działowego (a zatem przy uznaniu, iż zakaz wynikający z art. 383 k. p. c. obejmuje również roszczenia wskazane w art. 618 § 1 k. p. c.) uprawniony w istocie w ogóle byłby pozbawiony ochrony, albowiem z uwagi na zakaz wynikający z art. 618 § 3 k. p. c. nie mógłby ich dochodzić w toku odrębnego postępowania. W takiej wyjątkowej sytuacji uznać należy dopuszczalność wystąpienia z takim nowym roszczeniem na etapie postępowania drugoinstancyjnego, o ile roszczenia te wywodzone są z okoliczności faktycznych powstałych już po zamknięciu rozprawy w pierwszej instancji. Tym samym Sąd Okręgowy w tym składzie w pełni podziela pogląd zaprezentowany w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2011 r. (sygn. III CSK 330/10), w którym wskazano, iż Unormowanie zawarte w art. 618 k.p.c. czyni z postępowania o zniesienie współwłasności postępowanie o charakterze kompleksowym, którego celem jest rozstrzygnięcie o całokształcie stosunków prawnych pomiędzy współwłaścicielami do chwili zniesienia współwłasności. Zgłoszenie roszczeń, o jakich mowa w art. 618 k.p.c., dopuszczalne jest do daty zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji. Zgłoszenie ich przed sądem drugiej instancji jest zaś skuteczne, gdy powstały albo stały się wymagalne w trakcie postępowania międzyinstancyjnego. W istocie identyczny pogląd Sąd Najwyższy wyraził obecnie również w postanowieniu z dnia 14 kwietnia 2016 r. w sprawie o sygn. IV CSK 593/15, w którym podniesiono, iż Zgłoszenie roszczeń, o jakich mowa w art. 618 § 1 k. p. c., dopuszczalne jest do daty zamknięcia rozprawy przed sądem pierwszej instancji. Zgłoszenie ich przed sądem drugiej instancji jest zaś skuteczne, gdy powstały albo stały się wymagalne w trakcie postępowania międzyinstancyjnego i później. Te rozważania prowadzą do wniosku, iż należało opowiedzieć się za dopuszczalnością dochodzenia tego rodzaju roszczenia w toku niniejszego postępowania.



Okoliczności dotyczące najmu lokalu będącego przedmiotem podziału zostały potwierdzone przez wnioskodawczynię, przeprowadzanie postępowania dowodowego na okoliczność oddania lokalu w najem było zatem zbędne. Zwrócić jednak należy uwagę, na pewien paradoks związany w podjęciem inicjatywy dowodowej na tym etapie postępowania. Z jednej strony rozliczeń, o których mowa w art. 618 § 1 k. p. c. domagać się można do dnia prawomocnego zniesienia współwłasności, z drugiej zaś przeprowadzenie postępowania dowodowego w tym zakresie odwleka w czasie prawomocne zakończenie takiego sporu. Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy uznał, iż roszczenia uczestniczki w ramach tego postępowania winny być uwzględnione w zakresie, w jakim zostały one przyznane przez wnioskodawczynię, w szczególności wobec tego, iż podniesione przez wnioskodawczynię zarzuty co do ponoszonych kosztów nie wzbudzały wątpliwości co do swojej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Zwrócić tu należy uwagę, iż w takiej sytuacji sporną okolicznością byłoby co najwyżej to, czy stan najmu lokalu trwał również po dniu 31 stycznia 2016 r., albowiem do tego dnia te okoliczności faktyczne zostały potwierdzone. Uczestniczka przejawiała inicjatywę dowodową w istocie jedynie w zakresie oddania lokalu w najem, wysokości czynszu, terminu zawarcia umowy, czy też danych osobowych najemców, nie wносиła jednak o przeprowadzenie dowodów mających na celu wykazanie, iż stan najmu lokalu trwał również po dniu 31 stycznia 2016 r. Niewątpliwie roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, nawet jeżeli rzecz ta wchodzi w skład spadku podlegającego podziałowi, nie są objęte dyspozycją art. 684 k. p. c., a zatem wykazywanie tych okoliczności odbywa się na zasadach ogólnych, czyli w pierwszej kolejności przez inicjatywę dowodową strony postępowania, która z tego rodzaju faktów wywodzi korzystne dla niej skutki prawne. Te rozważania sprawiają, iż nie sposób było uznać powyższej okoliczności – jako nieprzyznanej przez wnioskodawczynię – za udowodnioną. W takiej sytuacji uznać należało, iż w związku z pożytkami z lokalu przy ul. (...) wnioskodawczyni uzyskała pożytki na kwotę 4 608,65 zł, kwota ta powinna być rozliczona stosownie do wysokości udziałów w tej nieruchomości, a zatem wnioskodawczyni powinna połowę tej kwoty (czyli 2 304,33 zł) zwrócić uczestniczce I. S.. Tego rodzaju rozstrzygnięcie zawarto w punkcie 1. postanowienia.

Zwrócić należy uwagę, na pojawiającą się tu kwestie natury formalnej. Zgłoszenie roszczenia, o którym mowa w art. 618 § 1 k. p. c. dokonuje się niejako poza środkiem zaskarżenia i nie przyjmuje postaci zarzutu skierowanego do zaskarżonego orzeczenia. Może być zresztą wniesiony nie tylko przez apelującego, ale także przez inne strony takiego postępowania nieprocesowego. Jego rozpoznanie, jakkolwiek odbywa się w postępowaniu drugoinstancyjnym, następuje obok, a nie w ramach oceny zarzutów apelacyjnych. Tym samym Sąd II instancji z jednej strony rozpoznaje apelację, zaś z drugiej dokonuje oceny zgłoszonego dopiero na tym etapie roszczenia. Okoliczność ta powinna znajdować swoje odzwierciedlenie również w treści orzeczenia Sądu II instancji – tym samym odrębnie należało rozpoznać apelację (dając temu wyraz w punkcie 2. postanowienia), zaś odrębnie zgłoszone roszczenie (rozpoznane w punkcie 1. postanowienia).

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.

Katarzyna Małysa Robert ZegadłoGrzegorz Tyliński