

Sygn. akt I C 220/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Częstochowie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Włodarczyk

Protokolant: Magdalena Adamus

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2016 roku w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. C.

przeciwko pozwanej D. B.

o zachówek

orzeka:

1. oddala powództwo;
2. zasądza od powódki E. C. na rzecz pozwanej D. B. kwotę 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt I C 220/14

UZASADNIENIE

Powódka E. C. w pozwie z dnia 10.06.2014r, wniosła o zasądzenie od pozwanej D. B. kwoty 90.333,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Wniosła także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że spadkodawczyni A. B. powołała do spadku na podstawie testamentu córkę D. B.. Powódka i pozwana są siostrami i gdyby wchodziło w grę dziedziczenie ustawowe, obie nabyłyby spadek po połowie. A. B. była właścicielką udziału wynoszącego 5/15 we własności nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...). Wartość tej nieruchomości, przy cenie 200 zł za 1 metr kwadratowy, wynosi 1.084.000 zł. Wartość udziału spadkodawczyni to 361.333,33 zł. Gdyby wchodziło w grę dziedziczenie ustawowe udział powódki wynosiłby połowę tej kwoty czyli jego wartość to 180.666,67 zł. Zachówek, którego powódka domaga się od pozwanej to połowa kwoty 180.666,67 zł, czyli 90.333,33 zł.

W toku procesu powódka przyznając fakt, że otrzymała darowiznę nieruchomości od spadkodawczyni, podniosła, że stan tej nieruchomości był taki, że była zabudowana tylko altaną krytą eternitem i szopą drewnianą. Zabudowania te nie wpływały na jej wartość, była to w istocie nieruchomość rolna, bez ogrodzenia i bez przyłączy. Wartość tej działki nie wyczerpuje więc należnego powódce zachowku. Podniosła także, że do spadku powinna być doliczona darowizna lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. przy ulicy (...), dokonana przez spadkodawczynię na rzecz syna pozwanej w dniu 14.08.2008r.

Pozwana D. B. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu wg norm przepisanych. Podniosła, że powódka otrzymała od spadkodawczyni w drodze darowizny własność nieruchomości położonej przy ulicy (...) w C., na której wybudowała dom i tam mieszka. Przyjmując taką cenę za metr kwadratowy jaką podała powódka w pozwie, to wartość nieruchomości darowanej powódce wynosi 1.134.000,00 zł, wyczerpuje więc ona należny jej zachówek.

1. Ustalenia faktyczne.

Niesporne w sprawie jest to, że powódka i pozwana są siostrami. Ich matką była A. B.. A. B. w testamencie notarialnym z dnia 6.12.2000r powołała do całości spadku pozwaną D. B.. Sąd Rejonowy w C. postanowieniem z dnia 8.09.2010r, w sprawie II Ns (...) stwierdził nabycie spadku po zmarłej w dniu 12.12.2009r A. B., przez córką D. B.. A. B. nie pozostawiła żadnego majątku. Ten który miała został przez nią rozporządzony przed śmiercią. W dniu 18.03.2009r A. B. zawarła z D. B. umowę darowizny i darowała jej należący do niej udział 5/15 części nieruchomości – w działkach gruntu nr (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Syn pozwanej M. B. w dniu 14.08.2008r na podstawie umowy darowizny zawartej ze spadkodawczynią, nabył własność odrębnej własności lokalowej położonej w C. przy ulicy (...). Wcześniej, bo 16.12.1987r spadkodawczyni zawarła z E. C. umowę darowizny i przeniosła na nią własność nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...) o powierzchni 0,5580 ha. Działka ta w dacie darowizny miała przeznaczenie pod tereny mieszkalnictwa, tereny administracji i usług, parki.

(dowód: wypis testamentu notarialnego –k. 45, kopia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku –k. 47, umowa darowizny z dnia 18.03.2009r-k. 48-51, umowa darowizny z dnia 16.12.1987r-k. 59, informacja o przeznaczeniu gruntów –k. 64, zeznania stron: pozwanej D. B. –k. 79-80, powódki E. C. –k. 260-261)

Sporne w sprawie było tylko to, jaką wartość miały nieruchomości będące przedmiotem darowizny oraz własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

Wartość nieruchomości darowanej pozwanej przez spadkodawczynię, czyli udziału w wysokości 5/15 we własności działek gruntu położonych w C. przy ulicy (...)- działek gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 0,5420 ha, dla których Sąd Rejonowy w Częstochowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosiła wg stanu na rok zawarcia umowy darowizny i cen aktualnych 1/3 z kwoty 603.200 zł czyli 201.067 zł. Biegły zastosował przy wycenie podejście porównawcze, metodę porównywania parami, korygowania ceny średniej.

(dowód: opinia biegłego K. S. –k. 103-160, 233-234)

Wartość nieruchomości darowanej powódce przez spadkodawczynię, czyli własności działki gruntu położonej w C. przy ulicy (...)- działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,5580 ha, dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosiła wg stanu na datę zawarcia umowy darowizny (16.12.1987r) i cen aktualnych 161.200 zł. Biegły zastosował przy wycenie podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

(dowód: opinia biegłego K. S. –k. 170-206, 233-234)

Wartość nieruchomości lokalowej darowanej synowi pozwanej M. B. przez spadkodawczynię, czyli własność nieruchomości lokalowej położonej w C. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosiła wg stanu na datę zawarcia umowy darowizny (14.08.2008r) i cen aktualnych 81.100 zł.

(dowód: opinia biegłego S. W. –k. 293-316, 338-339)

2. Ocena dowodów.

Sporne w sprawie były tylko wyceny wartości przedmiotów, które powinny być doliczone do spadku w celu obliczenia zachowku. W tym zakresie sąd swe ustalenia oparł na opiniach biegłych K. S. i S. W..

Sąd dał wiarę opinii biegłego K. S. co do wyceny wartości nieruchomości darowanej powódce i pozwanej. Zarzuty do tej wyceny sformułowane przez powódkę odnosiły się do przyjęcia złej metody wyceny. Przyjęto bowiem do porównania nieruchomości, które nie spełniają warunku podobieństwa i porównywalności. Nieruchomości, które przyjęto do porównania posiadały odmienne cechy i parametry. Nie było także wystarczającej ilości transakcji sprzedaży w przeciągu ostatnich 12 miesięcy. Poglądy pełnomocnika powódki podzielił pełnomocnik pozwanej, z tym, że jego zarzuty odnosiły się do wyceny udziału w nieruchomości darowanej pozwanej z konkluzją, że wartość ta jest znacznie zawyżona.

Opinie pisemne biegłego były rzeczowe, konkretne, odwołujące się do stanu prawnego nieruchomości, stanu technicznego na datę oceny, odwoływały się do szczegółowej analizy rynku ze wskazaniem konkretnych danych i ich źródeł. Biegły zastosował korekty odnosząc je do konkretnych cech rynkowych. Ponadto składając ustną opinię uzupełniającą na rozprawie biegły obszernie i rzeczowo odniósł się do każdego zarzutu do opinii, wykazując, że są one niezasadne, wynikają w dużej mierze z niedostatecznego zapoznania się z samymi opiniami. W szczególności odnosząc się do zarzutu przyjęcia niewłaściwej metody wyceny i braku danych porównawczych biegły wykazał, że aby ustalone ceny były maksymalnie zbliżone do rzeczywistych, możliwych do osiągnięcia na rynku, dokonał analizy rynku w zakresie cenowym, obszarowym i perspektyw rozwoju. Co do nieruchomości darowanej pozwanej, to ponieważ istniejąca na niej zabudowa nie wpływa znacząco na jej wartość, biegły porównywał ją do nieruchomości gruntowych, ale uwzględnił też istniejącą zabudowę poprzez zastosowanie odpowiedniej cechy rynkowej. Przeznaczenie gruntów ustalał na podstawie danych planistycznych, a nie zapisów w księgach wieczystych. Odnosząc się do zarzutu dlaczego choć nieruchomości są położone w pobliżu, to ich ceny się znacząco różnią, biegły szczegółowo wyjaśnił przyczynę. Wskazał na różnice w stanie nieruchomości, różnice w przeznaczeniu, różnice w powierzchni, konieczność wydzielania działek w razie chęci ich sprzedaży. To wszystko łącznie sprawiło, że są takie między nimi różnice cen.

Sąd dał też wiarę opinii biegłego S. W. i jej ustnemu uzupełnieniu. Biegły rzetelnie, wyczerpująco opisał podjęte czynności w celu ustalenia stanu lokalu na datę darowizny, oraz ustalenia, które poczynił co do możliwej do uzyskania ceny na rynku za lokal o zbliżonym stanie i położeniu. Powódka nie zgłaszała zastrzeżeń do tej opinii.

W wypadku wyceny wartości nieruchomości darowanej pozwanej przez spadkodawczynię, czyli udziału w wysokości 5/15 we własności działek gruntu położonych w C. przy ulicy (...) - działek gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 0,5420 ha, dla których Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...), sąd w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego nieprawidłowo wskazał datę ustalenia stanu przedmiotu darowizny, podając, że ma to być dzień otwarcia spadku, gdy powinien być to dzień dokonania darowizny. Jednak błąd ten nie miał wpływu na samą treść opinii, ponieważ data otwarcia spadku i data darowizny to ten sam rok – 2009. Pomiędzy marcem a grudniem 2009r nie doszło do zmiany stanu nieruchomości.

Pozostałe ustalenia w sprawie były niesporne i przyznane przez strony. Niesporne było więc to kto jest spadkobiercą testamentowym spadkodawczyni, kto byłby jej spadkobiercą ustawowym, oraz jakie przedmioty majątkowe należałyby doliczyć do spadku. W tym zakresie oparto się także na dowodach z wypisu z testamentu notarialnego – k. 45, kopii postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku –k. 47, umowie darowizny z dnia 18.03.2009r-k. 48-51, umowie darowizny z dnia 16.12.1987r-k. 59, informacji o przeznaczeniu gruntów –k. 64, zeznaniach stron : pozwanej D. B. –k. 79-80, powódki E. C. –k. 260-261. Dowodom tym dano wiarę.

3. Ocena prawna.

W dacie otwarcia spadku, spadkodawczyni A. B. nie posiadała już żadnego majątku. Całym rozporządziła przed śmiercią. Czysta wartość spadku wynosiła więc o zł. Do czystej wartości spadku należało doliczyć darowizny dokonane przez spadkodawczynię przed śmiercią na rzecz powódki i pozwanej. Wartość tych darowizn to 161.200 zł i 201.067 zł. Ponadto do spadku podlega zaliczeniu darowizna dokonana na rzecz wnuka spadkodawczyni M. B., jej wartość to 81.100 zł. Po doliczeniu do spadku w/w darowizn substrat zachowku to 443.367 zł. Gdyby doszło do dziedziczenia ustawowego powódka nabyłaby spadek o wartości 221.683,50 zł. Zachówek to połowa z tej wartości czyli 110.841,75 zł. Na należny powódce zachówek trzeba jednak zaliczyć dokonaną na jej rzecz darowiznę nieruchomości w dniu

16.12.1987r o wartości 161.200 zł. W tym stanie rzeczy, po zaliczeniu na zachowek tej darowizny, roszczenie powódki o zachowek zostało już zaspokojone, co sprawiło, że sąd oddalił powództwo.

Orzeczone na podstawie art. 991 § 2 kc i art. 996 kc, w zw. z art. 993 kc w zw. z art. 994 § 1 kc,

4. Koszty procesu.

Na podstawie art. 98 § 1 i § 3 kpc sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 3617 zł, z czego 3600 zł to koszty zastępstwa procesowego i 17 zł to opłata skarbową od pełnomocnictwa.