

UZASADNIENIE

A. S. wniosła o dokonanie działu spadku po swoich rodzicach H. synu J. i C. R. oraz braciach: Z., H. synu H., J. i D.. Uzasadniając wniosek twierdziła, że jest spadkobiercą z mocy ustawy, co zostało stwierdzone w sprawie sygn. akt I Ns 94/12. Wnosiła o przyznanie działki siedliskowej uczestnikom Z. i K. R., a co do reszty gruntów rolnych proponowała sprzedaż osobie trzeciej i podział uzyskanej kwoty pomiędzy uprawnionych ewentualnie przyznanie gruntów rolnych M. Z. z obowiązkiem spłaty pozostałych uprawnionych.

Uczestnicy uznali wniosek co do zasady. M. P. domagała się przyznania całości gruntów ze spłatą dla pozostałych spadkobierców i z takim samym wnioskiem, na swoją rzecz występowała M. Z.. Pozostali uczestnicy zgadzali się na przyjęcie spłat.

Sąd ustalił co następuje:

H. R. syn J. zmarł dnia 23.02.1984 r., w C. i ostatnio stale zamieszkiwał w C.. Po je śmierci pozostała żona C. R. córka J. i S. oraz dwanaścioro dzieci, a mianowicie synowie: D., J., H., Z., Z. i K. także córki A. S., M. P., A. T., K. K. (2), E. K. oraz M. Z..

Z. R. zmarł dnia 31.07.1987 r., w C. ostatnio stale zamieszkiwał w C., H. R. syn H. zmarł dnia 20.10.1997 r., w C. ostatnio stale zamieszkiwał w C., C. R. zmarła dnia 06.03.2001 r., w Ł. ostatnio stale zamieszkiwała w C., J. R. zmarł dnia 27.10.2003 r., w C., ostatnio stale zamieszkiwał w C., D. R. zmarł dnia 20.09.2005 r., w C. i tak jak pozostali spadkodawcy ostatnio stale zamieszkiwał w C..

Stwierdzenie spadku po tych spadkodawcach nastąpiło w sprawie I Ns 94/12 tutejszego sądu.

W skład spadku po H. R. synu J. zmarłym dnia 23.02.1984 r., wchodzi prawo własności nieruchomości położonej w gminie C. w obrębie C. W. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki: numer (...) o powierzchni 0,157 ha, numer (...) o powierzchni 1,527 ha, numer (...) o powierzchni 0,653 ha oraz położonej w gminie C. w obrębie C. Majątek oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki: numer (...) o powierzchni 0,39 ha, numer (...) o powierzchni 0,28 ha, numer (...) o powierzchni 2,33 ha, numer (...) o powierzchni 0,25 ha, numer (...) o powierzchni 0,39 ha. Własność tej nieruchomości H. R. syn J. nabył umową przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego numer (...) z dnia 31.03.1980 r., zawartą przed Naczelnikiem Gminy C. O..

Własność tej nieruchomości przeszła w drodze dziedziczenia na jego następców prawnych, przy czym uczestniczki E. i K. K. (2) nie odziedziczyły gospodarstwa rolnego po swoim ojcu H.. Doszły jednak one do dziedziczenia tego gospodarstwa po dalszych spadkobiercach H. R. syna J., dziedzicząc po swojej matce i rodzeństwie, którzy to gospodarstwo dziedziczyli. Tak więc udziały w majątku podlegającym podziałowi nie były równe. E. i K. K. (2) mają w tym majątku po 9/144 części każda z nich, a wnioskodawczyni i pozostali uczestnicy po 21/144 części. Wartość majątku spadkowego zamyka się kwotą 420000,00 zł.

W domu posadowionym na spadkowym siedlisku zamieszkują Z. i K. R., przy czym na skutek pogorszenia stanu zdrowia Z. przebywają też oni okresowo u M. Z., gdzie łatwiej jest zapewnić choremu opiekę. Bracia R. nie zajmują się prowadzeniem działalności rolniczej i nie mają stałych źródeł utrzymania. Uprawą spadkowych gruntów zajmuje się M. P., która na stałe zamieszkuje wraz z mężem i dzieckiem w S. (...) W Polsce oprócz spadkowych gruntów uprawia ona jeszcze wraz z mężem gospodarstwo rolne w P. o powierzchni około 6 ha. Uprawa tych gruntów odbywa się w ten sposób, że M. P. przyjeżdża do kraju na okres żniw i po zbiorach niezwłocznie przeprowadza nawożenie, orkę i zasiew zbóż ozimych. W trakcie tego pobytu organizuje ona prace osób, którym zleca wszelkie zabiegi agrotechniczne zarówno wiążące się z zasiewem i zbiorem, ale także z innymi pracami, które te osoby przeprowadzają w czasie, gdy uczestniczka P. przebywa w Szwajcarii. W ten sposób dla efektywnej uprawy gruntów wystarczy jeden przyjazd do Polski w trakcie roku. Na zlecenie uczestniczki, z jej środków pieniężnych sąsiad A. R. wspiera finansowo Z. i K. R. dając im niewielkie

kwoty na bieżące wydatki, opłacając energię elektryczną itp. Wszelkie ciężary finansowe obciążające spadkowe grunty ponosiła M. P., a zyski za uzyskiwane plony zabierała sobie.

M. Z. ma gospodarstwo rolne o powierzchni około 10 ha położone w N., które prowadzi wraz z mężem i dwoma synami w wieku 23 i 25 lat. Również ona wyjeżdża do Szwajcarii, gdzie pracuje na plantacji winogron, godząc to z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w Polsce. Jej praca w S. (...) odbywa się cyklicznie, trwa dwa miesiące, po których przyjeżdża na miesiąc do Polski i tak przez cały rok.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o wyjaśnienia informacyjne w części wzajemnie nie zaprzeczonych (k 126-128), zeznania świadków: A. R. (k 149-150), M. M. (k 150), W. K. (k. 150 v), opinię biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości (k46-74), opinię biegłego rolnika (k.176-179, 221v), dokumenty złożone przez strony i nadesłane na żądanie sądu, a nadto akta sprawy I Ns 94/12 o stwierdzenie nabycia spadku.

Sąd zważył co następuje :

Stosownie do treści art. 684 kpc skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd. Skład majątku objętego wspólnością i majątku spadkowego w sprawie niniejszej nie był sporny. Skład w zakresie nieruchomości wynikał z dowodu własności jaki jest umowa przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego numer (...) z dnia 31.03.1980 r., zawarta przed Naczelnikiem Gminy C. O..

Ruchomości zostały przed wszczęciem tej sprawy podzielone zgodnie ze wspólnym stanowiskiem spadkobierców i nie wymagały już rozstrzygnięcia przez sąd o ich podziale.

Przedmiotem sporu była wartość majątku spadkowego. Sąd ustala wartość poszczególnych składników spadku, biorąc za podstawę ceny rynkowe. Wobec sporu spadkobierców o wartość spadku zaszła konieczność powołania biegłego dla wyceny nieruchomości. Dowód ten, jak podkreśla się w orzecznictwie, podlega ocenie sądu przy zastosowaniu art. 233 § 1, na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Rzeczoznawca majątkowy, dokonujący wyceny jako biegły sądowy, jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603), a mówiąc wprost do przeprowadzenia wyceny zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. W sprawie niniejszej biegły wycenił spadkową nieruchomość na kwotę 182 318,00 zł według poziomu cen na koniec listopada 2013 r. Powyższa kwota jest najbardziej prawdopodobna do uzyskania, gdyby doszło do sprzedaży nieruchomości w warunkach lokalnego rynku, gdy sprzedający i kupujący działają z intencją uzyskania najlepszej dla siebie ceny. W sprawie niniejszej doszło jednak do sytuacji szczególnej, gdyż dwie spośród spadkodawczyń chcąc pozyskać dla siebie całość spadkowych gruntów oferowały stopniowo cenę przewyższającą tę wskazaną przez biegłego, opartą na ostrożnych prognozach i uśrednionych wskaźnikach. Doszło więc do sytuacji analogicznej jaką przewiduje prawo cywilne dla egzekucji z nieruchomości, gdzie wycena przez biegłego ma tylko walor poglądowy, wstępny, służący ustaleniu ceny wywołania, zaś do ustalenia realnej, rynkowej wartości konkretnej nieruchomości dochodzi w toku licytacji. Sąd zaakceptował tę analogię i uznał, że prawidłowa wartość to nie jest ta abstrakcyjnie ustalona przez biegłego i obciążona mniejszym lub większym prawdopodobieństwem, ale ta, którą jest gotowy zaoferować konkretny nabywca.

Według art. 622. § 1 i 2 kpc w toku postępowania Sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić. Gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli zostaną spełnione wymagania formalne o jakich mowa w artykułach poprzedzających, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu, ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

Jedynie w razie złożenia przez wszystkich współwłaścicieli zgodnego wniosku co do sposobu podziału sąd jest obowiązany wydać postanowienie odpowiadające treści wniosku. W innych wypadkach sąd nie jest związany wnioskiem co do sposobu podziału i stosuje przepisy kodeksu. Ustawodawca określił kolejność możliwych sposobów wyjścia ze współwłasności w preferowanej przez siebie kolejności, która jest wiążąca dla sądu w przypadku braku zgodnego wniosku współwłaścicieli.

Stosownie do treści art. 623 kpc jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w myśl art. 622 kpc, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. Warunki do dokonania podziału w naturze zawarte są w art. 211 i 212 k.c, a w przypadku gospodarstwa rolnego także art. 213 k.c.

Art. 211 kc stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

W sprawie niniejszej nie doszło do wypracowania zgodnego sposobu podziału, a gotowość nabycia całości majątku spadkowego zgłaszały dwie uczestniczki, przy czym M. P. akceptowała także podział gruntów i przyznanie jej działki numer (...). Biegły z zakresu rolnictwa wskazał, że o ile dawniej spadkowe grunty tworzyły gospodarstwo rolne, to obecnie rozpadło się i jest to już tylko nieruchomości rolne (k 221v). Odtworzenie na bazie tych gruntów samodzielnego gospodarstwa rolnego zdolnego do funkcjonowania w obecnych warunkach jest czysto hipotetyczna i w praktyce nieopłacalna. Biegły wskazał, że z definicji lepszym wyjściem jest zachowanie całości tych gruntów w jednych rękach chociaż także podział ich na dwie części zachowuje walor racjonalności. Sąd podzielił poglądy biegłego rolnika. Odnosząc się do przesłanek z art. 211 kc sąd uznał, że podział nieruchomości doprowadzi do znacznego zmniejszenia ich wartości, co wyklucza podział. U podstaw takiego poglądu legło stanowisko uczestniczek, które godziły się na ustalenie wyższej niż wyliczona przez biegłego wartości, o ile otrzymają całość gruntów. Jest poniekąd zrozumiała kalkulacja, gdyż większy areal przynosi zarazem większe korzyści.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 22 października 2010 r. (sygn. akt III CSK 331/09) przepisy art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. uzależniają zniesienie współwłasności przez podział rzeczy, a także sposób tego podziału od zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy bądź zgodności z interesem społeczno-gospodarczym. Przewidziana tymi uregulowaniami zasada dokonania podziału w naturze na części odpowiadające wartością udziału współwłaścicieli nie ma charakteru bezwzględnego, skoro nakazuje brać pod uwagę wszelkie okoliczności i interes społeczno-gospodarczy (LEX nr 688860). Z kolei w postanowieniu z dnia 21 kwietnia 2004 r. (sygn. akt III CK 448/02) Sąd Najwyższy stwierdza, że użyty w art. 211 k.c. zwrot "znaczne zmniejszenie wartości" jest zwrotem niedookreślonym, w związku z czym przyjmowanie z góry jakiejś uogólniającej formuły ewaluacyjnej jest niedopuszczalne; zwrot ten podlega autonomicznej weryfikacji sędziowskiej w każdej rozpoznawanej sprawie, stosownie do okoliczności (LEX nr 585807). Okoliczności sprawy niniejszej pozwalają uznać, że decyzja o podziale spadkowych gruntów zmniejszy ich wartość o więcej niż połowę, co ewidentnie jest „znacznym zmniejszeniem” i uderzy to w interesy tych spadkobierców, którzy godzą się na otrzymanie spłat.

Orzekając o przyznaniu własności gruntów uczestniczce Z. sąd nakazał ich wydanie przez uczestniczkę P.. Termin wydania określono tak aby dotychczasowy posiadacz mógł zebrać plon jako efekt poniesionych nakładów na obsianie gruntów. Uczestniczka M. P. domagała się rozliczenia nakładów jakie poniosła na spadkowe grunt, w szczególności kosztów dostarczania energii elektrycznej do budynku zajmowanego przez jej braci. W ocenie sądu opartej na doświadczeniu życiowym, tego rzędu wydatki znalazły pełne pokrycie w pożytkach uzyskiwanych przez uczestniczkę P. z tytułu posiadania spadkowych gruntów od dziesięciu lat. Jest zarazem akceptacja przyjętej w rodzinie zasady, że kto posiada gospodarstwo, bierze na siebie obowiązek opieki nad mieszkającymi tam braćmi.

Przyznanie całości gruntów na rzecz M. Z. zaowocowało obciążeniem jej obowiązkiem uiszczenia spłat na rzecz pozostałych spadkobierców. Wysokość spłaty zostały wyliczona od wartości udziału w majątku spadkowym należnego

każdemu ze spadkobierców. Dla udziału 9/144 części jest to kwota 26 250,00 zł (dwadzieścia sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych), a dla udziału 21/144 kwota 61 250,00 zł (sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych).

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

O kosztach rozstrzygnięto na zasadzie art. 520 § 2 K.p.c. Sąd obciążył wnioskodawczynię i uczestników kosztami w proporcji do ich udziałów w spadku. Została w ten sposób rozliczona opłata od wniosku poniesiona przez wnioskodawczynię i wydatki na opinie biegłych, zaś koszty zastępstwa prawnego poniosą te osoby, które z pomocy prawnej skorzystały.