

Sygn. akt I Ca 150/12

POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2012 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący- Sędzia SO Grzegorz Zabielski

Sędzia SO Tomasz Sagała

Sędzia SO Tomasz Deptuła

Protokolant: st. sekr. sąd. Marta Domura

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2012 r. w Ostrołęce

na rozprawie

sprawy z wniosku T. M. (1)

z udziałem A. M. (1), M. M. (1), R. K., B. P. (1), D. G., M. S., B. J., G. S., A. M. (2), X. B., H. P.

o dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji B. P. (1) i X. B. od postanowienia Sądu Rejonowego w Przasnyszu

z dnia 11 października 2011 r., sygn. akt I Ns 391/05

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Przasnyszu w innym składzie pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za II instancję.

Sygn. akt I Ca 150/12

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dn. 11.10.2011r. dokonał działu spadku po F. M. oraz A. M. (3) z jednoczesnym zniesieniem współwłasności, ustalając, że w skład spadku wchodzi nieruchomość położona w M. o nr ewid (...), przyznając te nieruchomości D. G. ze splatami na rzecz uczestników postępowania i rozstrzygając o kosztach postępowania.

Orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i ocenach prawnych:

T. M. (1) pierwotnie wniósł o dokonanie działu spadku po F. M. zmarłym dnia (...) i jego żonie A. M. (3) zmarłej dnia (...). Postulował ustalenie, że w skład masy spadkowej po F. M. i A. M. (3) wchodzi zabudowana nieruchomość położona w M. przy ulicy (...) i ulicy (...), oznaczona w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w M. pozycją (...), składająca się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...) i (...) oraz lokal mieszkalny położony na parterze budynku, oznaczony numerem (...), składający się z 2 pokoi i kuchni. Wniósł o dokonanie działu spadku po F. M. i jego żonie A. M. (3) oraz zniesienia współwłasności w ten sposób, aby: a. przyznać na własność wnioskodawcy T. M. (1) lokal mieszkalny położony w M. przy ulicy (...), usytuowany na parterze budynku, oznaczony numerem (...), składający się z 2 pokoi i kuchni; b. przyznać na własność uczestniczce postępowania D. G.

budynek gospodarczy usytuowany na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) (oznaczony literą „i” na wypisie i wyrzysie z rejestru gruntów nr (...) (...)); c. pozostałą część masy spadkowej podzielić zgodnie z wnioskami uczestników zgłoszonymi w toku postępowania (k.3-6).

Stanowisko wnioskodawcy podlegało zmianom w toku postępowania. Ostatecznie zaprezentował on stanowisko wspólne ze swoją siostrą D. G. reprezentowaną przez wspólnego pełnomocnika. Zostało ono przedstawione w piśmie procesowym datowanym na dzień 08.09.2010r., w którym podtrzymał on wniosek o dokonanie działu spadku po F. M. i A. M. (3) oraz postulował ustalenie, że w skład masy spadkowej po F. M. i A. M. (3) wchodzi zabudowana nieruchomość położona w M. przy ulicy (...) i ulicy (...), oznaczona w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w M. pozycją (...), obejmująca zabudowaną domem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...). W przedmiotowym piśmie pełnomocnik wnioskodawcy i uczestniczki postępowania wniósł również o dokonanie działu spadku po F. M. i A. M. (3) oraz zniesienia współwłasności poprzez przyznanie tejże nieruchomości na rzecz uczestniczki postępowania D. G. ze splatami na rzecz pozostałych spadkobierców i współwłaścicieli.

Powyższe stanowisko zostało podtrzymane i uszczegółowione wyliczeniami w piśmie z dnia 21 kwietnia 2011 r. zawierającym załącznik do protokołu rozprawy z dnia 12 kwietnia 2011 r. (k.799-802).

Stanowisko przedstawione przez pełnomocnika wnioskodawcy i uczestniczki postępowania D. G. spotkało się z aprobatą uczestniczki postępowania B. J. (k.829).

Uczestnik postępowania R. K. zaprezentował stanowisko, że darowizna gospodarstwa rolnego położonego we wsi Z. gm. S. na rzecz jego matki Z. K. (1) była formą zapłaty za jej pracę w sklepie mięsny ojca F. M.. Zgłosił żądanie zapłaty na jego rzecz należnej mu spłaty (k.827).

Uczestniczka postępowania G. S. pozostawiła rozstrzygnięcie do uznania sądu. Potwierdziła fakt uzyskania przez jej matkę Z. K. (1) darowizny od jej ojca F. M. w postaci gospodarstwa rolnego położonego we wsi Z.. Wyraziła jednakże pogląd, że darowizna ta nie wyczerpuje wartościowo udziału jej matki w spadku po F. M. i A. M. (3) (k.825).

Uczestnicy postępowania H. P. i A. M. (2) zaprezentowali pogląd, że majątek wskazany przez wnioskodawcę jako spadek po F. M. i A. M. (3) został przez spadkodawcę rozdysponowany za jego życia pomiędzy jego dzieci i że było to im wiadome (k.49,178-180). W dalszym toku postępowania wyrazili zgodę na przyznanie całej zabudowanej nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...) uczestniczce postępowania D. G. ze splatą na ich rzecz według wartości ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego J. T.. Żądali spłaty kwoty stanowiącej równowartość posiadanych przez nich części nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...). Było to powieleniem i konsekwencją ich wcześniejszego stanowiska, zawierającego twierdzenie, że tą część przedmiotowej nieruchomości otrzymał na własność od spadkodawcy ich ojciec B. M. jeszcze przed śmiercią spadkodawcy. Postulowali, aby termin na dokonanie spłaty wynosił 2 miesiące z zastrzeżeniem odsetek do dnia zapłaty, a zabezpieczeniem dokonania spłaty było ustalenie terminu wydania nieruchomości również na 2 miesiące. Uczestnikom H. P. i A. M. (2) chodziło przy tym o to, aby terminy te były tożsame oraz, aby dokonanie spłaty i wydanie budynku w posiadanie D. G. były ze sobą powiązane. Stanowczo optowali za ustaleniem granicy darowizny dokonanej przez F. M. na rzecz A. P. na linii prostej odległej od ulicy (...) o 6,40 metrów liniowych. Potwierdzili istotne zmiany wewnętrznej struktury budynku zaistniałe w okresie powojennym (k.765,794).

Uczestnicy X. B. (1) i B. P. (1) wnieśli o oddalenie wniosku w części obejmującej ust. 3 pkt a z uwagi na brak legitymacji czynnej po stronie wnioskodawcy. Wyrazili pogląd, że w skład spadku nie wchodzi lokale mieszkalne darowane ich matce aktem notarialnym z dnia 5 kwietnia 1934r.. Stanowczo przy tym, upomnieli się o udział w podziale majątku spadkowego po F. M. i A. M. (3), prezentując stanowisko, że darowizna dokonana przez spadkodawcę na rzecz ich matki nie wyczerpuje jej udziału w spadku. W ramach działu spadku dopuścili możliwość zaspokojenia swoich roszczeń poprzez spłaty pieniężne. Stanowczo sprzeciwili się przyznaniu całej nieruchomości D. G. (k.43,116,163, 694,798).

Uczestnik B. P. (1) przedstawił również roszczenie o zasądzenie na jego rzecz od D. G. kwoty 4464 złotych z tytułu zajmowania przez nią pomieszczenia stanowiącego przedmiot darowizny dokonanej na rzecz ich matki w dniu 5 kwietnia 1934r. (k.740). Roszczenie to zostało wyłączone do odrębnego postępowania procesowego o zapłatę jako nie mieszczące się w kategorii rozstrzygnięć określonych w art. 618 § 1 k.p.c. (k.791).

F. M. zmarł w dniu (...). w M. - miejscu ostatniego zamieszkania. Sąd Rejonowy w Przasnyszu postanowieniem z dnia 9 marca 2001 r., wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 344/00, stwierdził, że spadek po nim na podstawie ustawy nabyły dzieci: A. M. (4) (M. A.) P., H. M. (1), B. M., Z. K. (1) i K. M. po 1/5 części oraz żona A. M. (3) w 1/5 części w dożywotnie użytkowanie.

Spadkodawca był pierwotnie właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), obecnie oznaczonej w ewidencji gruntów numerami (...) i (...), o łącznej powierzchni 0,0864 ha. Na działce tej zostały posadowione dwa piętrowe budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej oraz dwa budynki gospodarcze.

Część nieruchomości oznaczona obecnie numerem ewidencyjnym (...) była w okresie powojennym w posiadaniu H. M. (2), która uzyskała jej własność w drodze zasiedzenia. Nabycie to zostało stwierdzone w postanowieniu Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 01.07.1995r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 486/93. Aktem notarialnym z dnia 19.07.2004r. sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Z. B. w M. za numerem Rep. A Nr(...) H. M. (2) darowała przedmiotową nieruchomość swojej córce G. G. (1). Dla tejże nieruchomości została złożona księga wieczysta nr (...). Obecnie w dziale I! tejże księgi wieczystej wpisani są jako właściciele E. i H. małżonkowie G. (k. 128-129). Podkreślenia wymaga okoliczność, że nabycie własności rzeczy wskutek zasiedzenia następuje z mocy prawa i pod tytułem darmym.

Spadkodawca F. M. był również właścicielem gospodarstwa rolnego położonego w obrębie wsi Z. S., bezpośrednio graniczącego z gruntami Miasta M., o powierzchni przekraczającej 7,33 ha (z wielokrotnych wypowiedzi stron wynika, że była to powierzchnia ok. 9,5 ha) wraz z zabudowaniami w postaci drewnianego domu krytego dachówką i stodoły drewnianej. Gospodarstwo to F. M. darował w 1938 roku swojej córce Z. K. (2) z domu M.. Został na tą okoliczność sporządzony akt notarialny w Kancelarii Notarialnej E. P. w M.. Oryginał tego aktu zaginął w czasie II wojny światowej.

Z. K. (1) sprzedała część darowanego jej gospodarstwa rolnego (...) - aktem notarialnym sporządzonym w dniu 14 kwietnia 1960r. w Państwowym Biurze Notarialnym w M. za nr Rep. (...). Pozostałą część wraz z zabudowaniami sprzedała S. i W. małż. Leśnik - aktem notarialnym sporządzonym w dniu 04.12.1967r. w Państwowym Biurze Notarialnym w M. za nr Rep. A Nr (...).

W dniu 05.04.1934r. został sporządzony w Kancelarii (...) w M., przed jego zastępcą J. B., akt notarialny za numerem repertorium (...), zawierający umowę darowizny zawartą pomiędzy F. M. i jego córką A. M. (5). Na mocy tej umowy F. M. darował swojej córce A. M. (5) część jednopiętrowego murowanego domu mieszkalnego, znajdującego się na rogu (...) i ulicy (...), od strony ulicy (...) sytuowaną (położoną), składającą się z:

a/ całego lokalu na parterze, zajmowanego wtedy na sklep i mieszkanie przez F. B.;

b/ całych dwóch lokali na pierwszym piętrze zajmowanych wtedy przez Bank (...) i lokatora J. K., z piwnicami i górą nad tymi lokalami oraz część placu idącą od (...) pod darowaną częścią domu do składnicy murowanej, zajętej przez Syndykat Rolniczy, a mającą szerokości od chodnika ulicy (...) w kierunku nieruchomości B. A. sześć metrów czterdzieści centymetrów liniowych, z prawem wspólnego korzystania z darującym z podwórza, studni, ustępów i wjazdu do podwórza oraz prawem użytkowania ze ściany szczytowej wspomnianej wyżej składnicy murowanej, bez żadnego wyłączenia, a to tytułem udziału na jej część obowiązkową z całego majątku darującego, nie ulegającego dowolnemu jego rozporządzeniu.

Obdarowana A. P. objęła przedmiot darowizny niezwłocznie po zawarciu umowy. Brak jest dowodów na dokonanie przez F. M. dalszych rozporządzeń własnym majątkiem przed śmiercią. W czasie II wojny światowej posiadanie nieruchomości położonej w M. przy obecnej ulicy (...) przejął okupant niemiecki dokonując pewnych zmian w zakresie naniesień budowlanych na nieruchomości. W czasie ofensywy wojsk radzieckich w styczniu 1945r. zabudowa miejska

M. uległa znacznemu zniszczeniu. Los ten podzielił również składający się z dwóch segmentów (nazwanych w akcie notarialnym nr (...) domami) budynek mieszkalny stanowiący spadek po F. M. wraz z posadowionymi na spadkowej nieruchomości budynkami gospodarczymi. Zniszczeniu uległo co najmniej 50% pierwotnej substancji budynków. Po wojnie zostały one odbudowane kosztem i staraniem spadkobierców F. M. tj. B. M., K. M. oraz męża A. M. (5) z domu M. B. P. (2).

Wytworzył się mający pewne cechy trwałości podział do użytkowania budynków posadowionych na nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...). Tak zwany dom pierwszy przylegający do dawnej nieruchomości B. A. (po prawej stronie patrząc od ulicy (...)) objął w posiadanie B. M., który ją własnym kosztem i staraniem odbudował i pod którego opieką pozostawała matka A. M. (3) i do usamodzielnienia się siostra H. M. (3) (po zamążpójściu M.). Tak zwany dom drugi, położony na rogu ulicy (...) i ulicy (...) został objęty w posiadanie przez A. P. objawiającej wolę właścicielską z powodu dokonanej na jej rzecz przez ojca darowizny i K. M.. Co do tej części wynikały spory pomiędzy A. P. i K. M. - głównie co do lokalu mieszkalnego na parterze zajmowanego przez K. M..

W latach 1966-1969 na mocy decyzji administracyjnej Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w M. dokonano przebudowy i modernizacji obydwu domów posadowionych na działce nr (...). Przebudowa doprowadziła do zmiany położenia wewnętrznych ścian obiektów budowlanych czyniąc z nich pod względem funkcjonalnym jeden budynek o dwóch skrzydłach rozdzielonych klatką schodową. Zmiany nastąpiły na parterze i piętrze obydwu segmentów.

W okresie wcześniejszym również następowały pewne zmiany realizowane przez samych posiadaczy poszczególnych budynków lub ich części - nie miały one jednakże tak dużego zasięgu jak przebudowa i modernizacja dokonana w latach 60 - tych XX stulecia.

A. M. (3) zmarła 2 lipca 1968r. w M., gdzie ostatnio stale zamieszkiwała. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci: K. M., B. M., Z. K. (1), A. P. i H. M. (4) po 1/5 części każde z nich. Stwierdzenie nabycia spadku po A. M. (3) - żonie F. M. zostało zawarte w postanowieniu Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 9 marca 2001 r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 344/00.

B. M. zmarł (...) w M., gdzie ostatnio stale zamieszkiwał. Spadek po nim nabyły na podstawie testamentu z dnia (...) dzieci A. M. (2) i H. P. po części. Stwierdzenie nabycia spadku B. M. zostało zawarte w postanowieniu Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 11 stycznia 1995r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 393/93.

Z. K. (1) zmarła (...) w M., gdzie ostatnio stale zamieszkiwała. Spadek po niej na podstawie ustawy nabył mąż B. K. oraz dzieci: B. J., G. S. oraz R. K. po % części każde z nich. Stwierdzenie nabycia spadku po tej spadkodawczyni zostało zawarte w postanowieniu Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 9 marca 2001 r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 344/00.

B. K. zmarł 11 marca 1985r. w M., gdzie ostatnio stale zamieszkiwał. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyły dzieci: B. J., G. S. i R. K. po 1/3 części każde z nich. Stwierdzenie nabycia spadku po B. K. zostało zawarte w postanowieniu Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 9 lutego 2006r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 38/06.

K. M. zmarł(...) w O.. Ostatnio stale zamieszkiwał w M.. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyła żona A. M. (3) w 4/16 częściach oraz dzieci: M. M. (3), T. M. (1), A. M. (1) i D. G. po 3/16 części każde z nich. Stwierdzenie nabycia spadku po K. M. zostało zawarte w postanowieniu Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 30 marca 1989r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 490/88.

M. P. (1) zmarła (...). w M., gdzie ostatnio stale zamieszkiwała. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci X. B. (1) i B. P. (1) po 1/2 części. Stwierdzenie nabycia spadku po M. P. (1) zostało zawarte w postanowieniu Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 20 lutego 1997r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 29/97.

M. M. (3) zmarł (...) w M., gdzie ostatnio stale zamieszkiwał. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyły dzieci: M. M. (1) i M. S. po % części każde z nich. Stwierdzenie nabycia spadku po M. M. (1) zostało zawarte w postanowieniu Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 9 marca 2001 r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 344/00.

A. M. (6) z domu Ź. zmarła (...) r. w M., gdzie ostatnio stale zamieszkiwała. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci: D. G., A. M. (1) i T. M. (1) po % części oraz wnuki M. M. (1) i E. S. po 1/8 części. Stwierdzenie nabycia spadku po niej zostało zawarte w postanowieniu Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 26 października 2004r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 456/04.

H. M. (4) zmarła (...). w P., gdzie ostatnio stale zamieszkiwała. Spadek po niej na podstawie testamentu notarialnego z dnia 17 lutego 1993r. nabyli bratanek A. M. (2) i bratanica H. P. po 1/4 części. Stwierdzenie nabycia spadku po H. M. (4) zostało zawarte w postanowieniu Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 26 lipca 2007r. wydanym w sprawie sygn. akt III Ns 173/05/9.

Na tle posiadania obiektów budowlanych posadowionych na działce nr (...) w M. zaistniało w okresie powojennym szereg sytuacji konfliktowych. Najwięcej sporów powstało pomiędzy A. P. i K. M.. Spory te, zaistniałe również na wokandzie sądowej, dotyczyły zajmowanego przez K. M. i jego rodzinę lokalu mieszkalnego na parterze, położonego po lewej stronie klatki schodowej patrząc od ulicy (...). A. P. a później jej sukcesorzy X. B. (1) i B. P. (1) stojąc na stanowisku, że sporny lokal stanowi ich własność i wywodząc swoje prawa właścicielskie z umowy darowizny zawartej w dniu 5 kwietnia 1934r., żądali wydania spornego lokalu zajmowanego przez K. M., a następnie przez jego żonę A. M. (3) i dzieci T. M. (1) i D. G..

Obecnie A. M. (2) i H. P. występujący jako spadkobiercy B. M. i H. M. (4) posiadają prawą część domu zlokalizowanego pod numerem porządkowym (...) przy ulicy (...) w M.. Jest to dawny dom nr 2 przylegający do kamienicy B. A..

Dawny dom nr 1 położony po lewej stronie obecnej klatki schodowej pozostaje w przeważającej części w posiadaniu X. B. B. i B. P. (1) - spadkobierców M. P. (1). Jedyne lokal mieszkalny na parterze składający się z 2 pokoi, kuchni i łazienki pozostaje w posiadaniu T. M. (1). W przeszłości był on również zajmowany przez D. G. i syna wnioskodawcy T. M. (2) wraz z rodziną. Spadkobiercy M. P. (1) posiadają również przyległy do dawnego domu nr 1 lokal użytkowy w budynku parterowym, w którym obecnie zlokalizowany jest sklep z odzieżą używaną.

D. G. posiada większą część budynku parterowego położonego przy ulicy (...), wykorzystywanego obecnie na sklep drobiarski. Poniosła ona znaczne nakłady na remont i modernizację tego budynku.

Posiadacze poszczególnych części budynków (lokali) czerpią z nich pożytki - przede wszystkim w formie czynszów najmu.

Powyższych ustaleń Sąd I instancji dokonał w oparciu o dowody w postaci:

dokonano w oparciu o zebrane w sprawie: aktu notarialnego z dnia 5 kwietnia 1934r. zawierającego umowę darowizny, sporządzonego przez zastępcę notariusza E. P. w M. J. B. za numerem (...). (k.130), odpisów postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku (k.7-9,98,820), wrysu z mapy ewidencyjnej wraz z wypisem z rejestru gruntów (k. 10), odpisu tytułu wykonawczego Sądu Grodzkiego w M. z dnia 20 lipca 1946r., odpisu wyroku Sądu Powiatowego w M. z dnia 15 września 1961 r., zaświadczenia Urzędu Miejskiego w M. z dnia 5.08.1947r., zaświadczenia Urzędu Miejskiego w M. z dnia 8.04.1949r., zaświadczenia Urzędu Miejskiego w M. z dnia 3.02.1950r., protokołu ustalenia stopnia zniszczenia budynku położonego przy ulicy (...) z dnia 4.04.1949r., (k.87-94), umowy darowizny z dnia 19.07.2004r. (k. 128), opinii technicznej biegłego sądowego z dziedziny budownictwa G. K. (k.216-221,294-307), opinii biegłego z zakresu (...) (k.401-410,448-449), protokołów rozpraw przed Sądem Powiatowym w M. w sprawie sygn. akt C 742/57 z dnia 18 maja 1960r. oraz z dnia 8 czerwca 1960r. (k.471-479), odpisu wyroku Sądu wojewódzkiego dla województwa (...) w W. z dnia 31 stycznia 1962r. wydanego w sprawie sygn. akt III Cr 4372/61 (k.480-484), opinii biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego J. T. (k.568-583,651-652,657-666), szkiców inwentaryzacyjnych budynku położonego w M. przy ulicy (...) (k.691-692), fotografii części ulicy (...) w M. (k.789), zeznań stron złożonych w trybie art. 299 k.p.c.

w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (k. 117-118,791-793), aktu notarialnego z dnia 4 grudnia 1967r. sporządzonego w (...) w M. za numerem Rep. A Nr (...) (k.810-811).

Sąd I instancji zważył, co następuje:

W realiach niniejszej sprawy kluczowymi i jednocześnie spornymi zagadnieniami były kwestie ustalenia zakresu darowizny poczynionej w dniu 5 kwietnia 1934r. przez F. M. na rzecz jego córki M. P. (1) i tym samym zakresu majątku stanowiącego spadek po F. M. oraz sposobu podziału majątku spadkowego.

Dla właściwego i zgodne z przepisami prawa rozstrzygnięcia tych zagadnień zasadnicze znaczenie ma treść umowy darowizny zawarta w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 5 kwietnia 1934r. przed zastępcą notariusza E. P. J. B. za numerem (...). Treści zawarte w tym akcie należy zinterpretować w świetle innych dowodów zebranych w sprawie pozwalających możliwie wiernie odtworzyć realia z daty sporządzenia tego aktu.

F. M. darował swojej córce M. A. (A. M. (4)) M. - po mężu noszącej nazwisko P. część domu położonego na rogu ulic (...). Zapis o darowaniu części domu ma zasadnicze znaczenie, ponieważ wskazuje jednoznacznie, że darowizna nie mogła obejmować wszystkich lokali poczynając od ulicy (...) aż do klatki schodowej, gdyż wtedy M. P. (1) otrzymała by w darowiznie cały dom znajdujący się na rogu (...) i ulicy (...) nie zaś jak zapisano w akcie notarialnym jego część. Zakres darowizny obejmował połowę tego domu przy zachowaniu funkcjonującej w tamtym czasie dokładności pomiarów. Darowizna obejmowała połowę domu wraz z gruntem na którym ta część domu była posadowiona. Wymiar 6 metrów 40 centymetrów liniowych odpowiadał tej połowie. Zakres darowizny określono przez odwołanie się do funkcjonujących w tamtym czasie realiów posiadania. Na dzień dzisiejszy realiów tych nie da się w całości odtworzyć. Nie żyją już ówcześni posiadacze darowanych lokali, wewnątrz budynku poczyniono daleko idące zmiany w czasie okupacji, gdy dysponowały nim władze niemieckie, w czasie odbudowy po zniszczeniach wojennych oraz podczas przebudowy obydwu domów F. M. opisanych w akcie notarialnym nr (...), przeprowadzonej w drugiej połowie lat 1960 - tych. Szczególnie duże zmiany nastąpiły w latach 1966-1969, gdy scalono funkcjonalnie obydwie segmenty, dostosowując odpowiednio klatkę schodową.

Opisane wyżej procesy doprowadziły do stanu w którym nie jest możliwe fizyczne wyodrębnienie przedmiotu darowizny zawartej w akcie notarialnym z dnia 5 kwietnia 1934r. nr (...). Możliwe jest jednakże ustalenie wartości tej darowizny. Można bowiem ustalić zarówno powierzchnię darowanego gruntu zawartego w obecnej działce nr (...), jak również powierzchnię użytkową i jej charakter darowanej części budynku.

Tak też uczyniono w niniejszej sprawie polecając biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu J. T. wyliczenie wartości darowizny uczynionej na rzecz M. P. (1) przez jej ojca, przy wykorzystaniu ustaleń zawartych w opinii biegłego w dziedzinie budownictwa G. K.. Kluczowe znaczenie miał tu zapis miary gruntu na której posadowiona była darowana część domu tj. 6,40 m od chodnika ulicy (...) w kierunku nieruchomości B. A..

W zaistniałej sytuacji należy uznać, że z umowy darowizny zawartej przez F. M. z jego córką M. P. (1) wynika dla spadkobierców obdarowanej uprawnienie do uzyskania - w ramach zniesienia współwłasności - odpowiedniego świadczenia, w formie rzeczowej (części nieruchomości) lub też w formie pieniężnej tj. wypłaty na ich rzecz sumy stanowiącej równowartość przysporzenia majątkowego dokonanego przez F. M. na rzecz M. A. (A. M. (4)) P.. Takie rozwiązanie jest zgodne z systemową i funkcjonalną wykładnią art. 1040 i następnych k.c.

Sąd stanął na stanowisku, że optymalnym w zaistniałej sytuacji rozwiązaniem jest wypłata na rzecz spadkobierców obdarowanej M. P. (1) sumy pieniężnej odpowiadającej wartości darowizny dokonanej na rzecz ich matki. Pozwoli to na dokładne, w ujęciu wartościowym, uwzględnienie rozporządzenia dokonanego przez F. M. na rzecz jego na rzecz jego córki M. P. (2).

Takie rozstrzygnięcie byłoby również właściwe i korzystne dla spadkobierców M. P. (1), przy przyjęciu założenia, że z powodu istotnych zmian w substancji budynku mieszkalnego położonego na rogu ulic (...) w M., nie jest możliwe fizyczne wyodrębnienie przedmiotu darowizny spisanej w akcie notarialnym z dnia 5 kwietnia 1934r.

za numerem (...). Wtedy spadkobierców M. P. (1) należałoby traktować jako współwłaścicieli całej nieruchomości spadkowej, których udział odpowiadał by wartości darowizny dokonanej na rzecz ich matki w stosunku do wartości całej masy spadkowej. Podstawą świadczenia pieniężnego na rzecz uczestników X. B. B. i B. P. (1) były przepis art. 212 § 2 k.c. stosowany wprost lub odpowiednio na podstawie art. 1035 k.c..

Należy zauważyć, że z całą pewnością darowizna uczyniona na rzecz M. P. (1) przekracza wartość należnej jej schedy spadkowej po ojcu.

Przepis zawarty w art. 1040 k.c. ma również zastosowanie do spadkobierczyni Z. K. (1), która otrzymała darowiznę gospodarstwa rolnego położonego we wsi Z. S. (używano również nazwy Z. G.). Wartość tej darowizny przewyższa wartość udziału Z. K. (1) w spadku po F. M.. Wartość darowanych jej gruntów rolnych wynosiła co najmniej 200 000 złotych przyjmując aktualne dane o cenach zakupu i sprzedaży użytków rolnych w III kwartale 2011r. opublikowane przez Główny Urząd Statystyczny w W.. Średnia cena 1 hektara gruntów rolnych w województwie (...) wyniosła 21 567,40 złotych. Powierzchnia gospodarstwa darowanego Z. K. (1) wynosiła zaś ponad 9 hektarów, w tym grunt siedliska, którego cena transakcyjna jest wyższa niż użytków rolnych. Zważywszy, że całe gospodarstwo było położone na obrzeżach miasta M., jego atrakcyjność handlowa, a co za tym idzie, możliwe do uzyskania ceny gruntów były wyższe niż przeciętne. Należy też wziąć pod uwagę, że przedmiotowe gospodarstwo było zabudowane na dość dobrym poziomie (dom kryty dachówką - na przedwojennej wsi (...) zjawisko dość rzadkie). Wartość tych zabudowań z całą pewnością była nie mniejsza niż 100 000 złotych - zgodnie z obecnym systemem walutowym i poziomem cen.

Reasumując należy stanowczo stwierdzić, że wartość darowizny dokonanej przez F. M. na rzecz jego córki Z. K. (1) wynosiła nie mniej niż 300 000 złotych.

Z uwagi na to, że wartość spadku wraz z doliczonymi - zgodnie z treścią art. 1042 k.c. - darowiznami wynosiła 1 361 062 złotych - wartość schedy spadkowej Z. K. (1) (1/5 część) wynosiła 272 212,40 złotych.

Twierdzenie uczestnika postępowania R. K., że przekazanie jego matce gospodarstwa rolnego w Z. było formą zapłaty za jej pracę w sklepie mięsnym ojca, jest całkowicie gołosłowne i nie znajduje żadnego oparcia w zebranych w sprawie dowodach.

Zgodnie z treścią art. 1035 k.c. oraz 688 k.p.c. do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy materialnoprawne i proceduralne dotyczące zniesienia współwłasności.

Mając na uwadze treść art. 211 k.c. Sąd stanął na stanowisku, że podział fizyczny spadkowej nieruchomości byłby niewłaściwy z uwagi na istniejący pomiędzy spadkobiercami i współwłaścicielami zadawniony konflikt, utrudniający a czasami wręcz uniemożliwiający właściwą gospodarkę nieruchomością. Szczególnie utrudniona a przez to i nieefektywna byłaby gospodarka remontowa. Jest to szczególnie ważne z uwagi na daleko posuniętą dekapitalizację substancji budowlanej nieruchomości. Budynek w obecnym układzie stanowi funkcjonalną całość i gwarancję jego prawidłowego zagospodarowania daje skupienie prawa własności w ręku jednego podmiotu.

Jako jedyna propozycję przejęcia całej nieruchomości i wypłacenia znacznych spłat pozostałym współwłaścicielom w rozsądnym terminie zgłosiła uczestniczka postępowania D. G.. Jest ona osobą w sile wieku, zamieszkałą i mającą swoje centrum życiowe w M.. Wszyscy pozostali współwłaściciele okazujący zainteresowanie spadkową nieruchomością to osoby w wieku starszym (emerytalnym), mieszkające w znacznej odległości i o nienajlepszym stanie zdrowia. Uzyskane od D. G. spłaty pozwolą im poczynić inwestycję w wygodnym dla nich miejscu i zakończyć trwający wiele lat konflikt w rodzinie.

Terminy spłat nie są - biorąc pod uwagę ich wysokość - długie. Odsetki za czas do upływu wyznaczonych terminów nie są uzasadnione, ponieważ osoby na których rzecz spłaty zostały zasądzone, mogą przez analogiczny termin posiadać części nieruchomości i czerpać z nich pożytki, na dotychczasowych zasadach. Zasądzenie odsetek byłoby w tym wypadku nieuzasadnioną gratyfikacją dla osób uprawnionych do otrzymania spłaty.

Sąd ustalając przysługujące spadkodawcy F. M. prawo własności nieruchomości oznaczonej aktualnie numerem ewidencyjnym (...) oparł się na akcie notarialnym nr (...) sporządzonym w dniu 5 kwietnia 1934r. przez J. B. - zastępcę notariusza w M. E. P.. W akcie tym zawarte jest bowiem poświadczenie własności całej nieruchomości zaewidencjonowanej później pod numerem (...), położonej w M. przy ulicy (...) i ulicy (...). Wymienione i dokładnie opisane są akty notarialne, na mocy których spadkodawca stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Mając powyższe na względzie postanowiono jak w sentencji, o kosztach postępowania rozstrzygając w myśl art. 520 § 1 i 2 k.p.c..

Odrębne apelacje od postanowienia złożyli uczestnicy – B. P. (1) (k. 953) i X. B. (1) (k. 917 – 924).

B. P. (3) poprzez pełnomocnika zaskarżył orzeczenie w całości. Zarzucił sprzeczność ustaleń z treścią materiału dowodowego i niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy mających wpływ na treść rozstrzygnięcia. Domagał się uchylecia postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu ograniczył się do ogólnikowych stwierdzeń, że Sąd I instancji dokonał błędnej interpretacji aktu notarialnego darowizny z 1934 r., gdyż wyłączył spod działu część gruntu położoną przy budynku. Zarzut błędu w ustaleniach faktycznych obrazujących proces budowy, zniszczeń, a następnie odbudowy, nie został powiązany jednak z żadnymi konkretnymi wnioskami co do zakresu rozszczeń, prawnego ich charakteru i przede wszystkim jurydycznego określenia przedmiotu darowizny, co warunkowało zakres masy spadkowej i rozstrzygnięcie o darowiznach zaliczanych na schedę spadkową. W apelacji nie padły żadne wnioski co do kształtu oczekiwanego rozstrzygnięcia podziałowego.

X. B. (1) poprzez pełnomocnika zaskarżyła orzeczenie w całości. Zarzuciła szereg naruszeń prawa procesowego na płaszczyźnie art. 233 kpc, które miały istotny wpływ na treść orzeczenia, w szczególności wadliwe ustalenie zakresu dokonanej w 1934r. darowizny oraz jej wartości, ponadto błędne ustalenie wartości całego majątku spadkowego, co spowodowało wadliwe określenie wartości darowizn zaliczanych na schedę spadkową. Dodatkowo zarzuciła naruszenie art. 1040 kc w zw. z art. 1041 kc poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że X. B. nie uczestniczy w dziale spadku oraz naruszenie art. 212 § 2 kc poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające przyznaniu całej nieruchomości D. G., gdy możliwy i celowy był podział w naturze.

Uczestnik B. P. (3) złożył także apelację zredagowaną osobiście, którą potraktowano jako odrębny środek zaskarżenia i z przyczyn formalnych (nieusunięcie braków) odrzucono. Jest to oczywisty błąd procesowy, gdyż w postępowaniu cywilnym nie ma kategorii osobnych apelacji strony i jej pełnomocnika – jest to jeden środek odwoławczy, składający się najwyżej z kilku pism procesowych. Nie może być więc tak, że odrzucana jest apelacja samej strony, a bieg nadawany jest apelacji pełnomocnika. Pomimo tego uchybienia odrzucenie nie można odnosić do całości środka odwoławczego wniesionego w imieniu i na rzecz uczestnika (niewątpliwie nie taki był bowiem zamysł Sądu).

Sąd Okręgowy w Ostrołęce zważył, co następuje:

Apelacje były uzasadnione o tyle, że skutkowały uchyleciem zaskarżonego orzeczenia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Przasnyszu w innym składzie, z pozostawieniem rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Pomimo długotrwałego postępowania, na skutek zasadniczych błędów, naruszających głównie przepisy prawa materialnego (ocierających się o wytyk sędziowski) - nie została rozpoznana istota sprawy, a mianowicie co było przedmiotem działu. Próba sanacji w postępowaniu odwoławczym była zaś niemożliwa, gdyż wymagałaby przeprowadzenia postępowania na nowo.

Osią sporu była umowa darowizny z 5.04.1934r. W zgodnej ocenie wszystkich stron postępowania (podtrzymanej w II instancji), zarówno wnioskodawcy jak też uczestników, była ona ważna i skuteczna. Takie generalne założenie podzielił również Sąd I instancji. Kontrowersja dotyczyła zatem nie zasady, a przedmiotu umowy i jego zakresu. Przez siedem lat skupiając się na poszczególnych pomieszczeniach w budynku, ustalając ich powierzchnię i wartość, nie zostało jednak

jednoznacznie rozstrzygnięte czy darowizna przenosiła fizyczną część nieruchomości gruntowej powstałą po podziale wzdłuż płaszczyzn pionowych istniejącego wówczas budynku, czy też nieruchomość lokalową wraz ze związanym z nią udziałem w nieruchomości gruntowej (kwestia uprzedniego lub jednoczesnego z umową wyodrębnienia nieruchomości lokalowych), czy też własność piętér (konstrukcja prawna znana Kodeksowi Napoleona), czy też wreszcie doszło do przekazania dodatkowo odrębnej części nieruchomości, na której nie był posadowiony budynek. Odpowiedź na to pytanie jest fundamentem wszystkich działań podziałowych. Od niej zależy przecież ustalenie masy spadkowej według oczywistej zasady, że **nie może być przedmiotem podziału to, co skutecznie zostało przeniesione za życia F. M. na rzecz innych osób** poprzez czynność prawną inter vivos. Ta oczywista zasada nie została uszanowana. Sąd Rejonowy przyjmując z jednej strony ważność umowy (pomimo nieokreślenia jej jurydycznej istoty), włączył jej przedmiot do działu. W sposób zupełnie niezrozumiały pozbawił przez to obdarowanych prawa własności i utworzył nieznaną oparcia w przepisach konstrukcję rekompensaty za utracone prawo w formie spłaty, o czym rozstrzygnął w pkt V. Do takich działań nie dawały podstawy wątpliwe ustalenia faktyczne, że procesy rozbudowy, zniszczeń i odbudowy nie pozwalają obecnie na „fizyczne wyodrębnienie przedmiotu darowizny”. – k. 887. Poza fizycznym określeniem przedmiotu chodziło o uchwycenie prawnej konstrukcji (czy fizyczna część, czy udział, czy lokale czy coś jeszcze innego). Braku ustaleń i oceny prawnej nie można było zastąpić ustaleniem jedynie wartości samej darowizny – k. 887. Jest o to rozumowanie dramatycznie nielogiczne i wewnętrznie sprzeczne. Nie można w jednym zdaniu uzasadnienia zakładać, że umowa jest ważna i doszło do przeniesienia bliżej nieokreślonego prawa, a w drugim wywłaszczać właściciela, który swoje prawa wywodzi nie ze spadkobrania a z umowy – wywłaszczać z własności, traktować na równi z innymi spadkobiercami i rekompensować utratę poprzez spłatę.

Koncepcja podziału niezgodna była z innymi działaniami Sądu, który prawidłowo wyłączył do odrębnego rozpoznania roszczenie uczestnika B. P. zasądzenia od D. G. kwoty 4.464 zł. z tytułu posiadania pomieszczeń stanowiących przedmiot darowizny. Wyłączenie samo w sobie zakłada, że żądanie nie dotyczy przedmiotu działu. Nie ma wreszcie bezpośredniego związku w niniejszej sprawie ocenami prawnymi wyrażanymi w innych sprawach cywilnych prowadzonych między stronami o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, gdzie Sąd Rejonowy w Przasnyszu (w tym samym składzie) bardziej precyzyjnie niż obecnie kwalifikował rodzaj własności jaka została przeniesiona. Choć akta tych spraw zostały załączone, nie przeprowadzono z nich formalnego dowodu i nie powołano się na nie jako podstawy ustaleń faktycznych. Sąd apelacyjny nie wie czy oba te podglądy w zamyśle sądu orzekającego zachowują spójność, czy od pierwotnego odstąpił.

Odnoszenie się do szczegółowych zarzutów apelacyjnych naruszenia prawa procesowego poprzez błędne ustalenia stanu faktycznego są przedwczesne, z tego oczywistego względu, że nie da się rozstrzygnąć, czy dany fragment budynku bądź gruntu został przeniesiony, bez jednoczesnego rozstrzygnięcia w ramach jakiej konstrukcji prawnej to nastąpiło.

Rozważania innych kwestii, a z pewnością przesądzenie o nich już teraz, jest także przedwczesne. Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności uzyska stanowiska stron i ich profesjonalnych pełnomocników co do prawnego charakteru umowy z 1934 r ,(dotychczas w ogóle nie byli o to pytani, sami używali różnych prawnych, czasami przeciwstawnych określeń, np. pełnomocnik B. P. (1) w zasadzie zamiennie „lokale”, „część nieruchomości”) . O ile będzie możliwe podtrzymanie, że umowa ta jest ważna i skuteczna – przedmiot tej umowy, ustalony w świetle dostępnych dowodów i oceniony na płaszczyźnie przepisów cywilnych obowiązujących w dacie jej zawierania (art. XXXIX ustawa z dn. 23.04.1964r, - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny) - będzie należało wyłączyć z masy spadkowej. Otwarty pozostanie sposób podziału, mając na względzie zawarty w apelacji X. B. zarzut odnoszący się wprost do tej kwestii oraz ograniczenie masy spadkowej. Poza sporem apelacyjnym pozostało wyłączenie z działu części zasiedzanej i objętej umową darowizny gospodarstwa rolnego. W tym zakresie nie ma podstaw do zakwestionowania ustaleń I - instancyjnych. Choć sama zasada zaliczalności darowizna na schedę spadkową była słuszna i również nie była kwestionowana w apelacjach, to przy ponownym rozpoznaniu sprawy raz jeszcze te zarzuty będzie należało rozpoznać stosownie do zakresu majątku spadkowego, który ulegnie zmianie i jego nowej wartości. Sąd I instancji zgodnie z zarzutem apelacyjnym uczestniczki X. B. będzie miał też na względzie, że trzeba ustalić wartości każdej z darowizn zaliczalnych oraz wartość całego majątku. Ustalenia te muszą być stanowcze

również co do powierzchni przekazanego gospodarstwa. Choć sprawa dotyczy czasów stosunkowo zamierzchłych Sąd nie może uchylać się stwierdzeń definitywnych, bazując na dostępnym materiale dowodowym.

Wskazać również należy, że skoro cały majątek spadkowy stanowił własność F. M., to nie ma podstaw do merytorycznego rozstrzygnięcia o dziale spadku również po jego żonie A. M. (3). Tym samym nie ma współwłasności ani majątku wspólnego. Na okoliczność tę należy zwrócić uwagę stronom i pełnomocnikom oraz stosownie do ich wniosków uwzględnić w redakcji komparacji i sentencji orzeczenia.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy w Ostrołęce – na podstawie art. 386 § 4 kpc - orzekł jak w sentencji.