

Sygn. akt II Ca 467/16

POSTANOWIENIE

Dnia 05 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Gołębiowski (spr.)
Sędziowie:	SSO Dariusz Mizera SSR del. Aleksandra Szymorek - Wąsek
Protokolant:	st. sekr. sąd. Anna Owczarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 listopada 2016 roku

sprawy z wniosku S. Ł.

z udziałem B. K. (1), A. K., Z. Ł., J. Ł. i K. Ł.

o dział spadku

na skutek apelacji wnioskodawcy S. Ł. i uczestniczki B. K. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 28 kwietnia 2016 roku, sygn. akt I Ns 1517/14

postanawia:

1. z apelacji wnioskodawcy i uczestniczki zmienić zaskarżone postanowienie w punktach:

a) drugim w ten sposób, że wskazaną w nim nieruchomość stanowiącą działkę Nr (...) przyznać na współwłasność w częściach równych na rzecz uczestników Z. Ł., K. Ł., J. Ł. i A. K.,

b) trzecim w ten sposób, że wskazaną w nim nieruchomość stanowiącą działkę Nr (...) przyznać na współwłasność w częściach równych na rzecz wnioskodawcy S. Ł. i uczestniczki B. K. (1),

c) czwartym i piątym w ten sposób, że zasądzoną od uczestników A. K., K. Ł., J. Ł. i Z. Ł. na rzecz wnioskodawcy S. Ł. i uczestniczki B. K. (1) dopłatę pieniężną w kwocie po 11.531 złotych obniżyć do kwoty po 4.545 (cztery tysiące pięćset czterdzieści pięć) złotych na rzecz każdego z nich.

2. oddalić apelacje w pozostałej części;

3. ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSO Dariusz Mizera SSR Aleksandra Szymorek-Wąsek

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu sprawy z wniosku S. Ł. z udziałem A. K., K. Ł., J. Ł., B. K. (1), Z. Ł. o dział spadku

I. dokonał działu spadku po G. Ł. z domu M., córce B. i A., zmarłej (...) roku w P., ostatnio stale zamieszkałej w P., którego skład i wartość zostały ustalone w prawomocnym postanowieniu wstępnym Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 28 maja 2015r. w sprawie INs 1517/14 w ten sposób, że:

1. nieruchomości położoną w P. przy ul. (...) o powierzchni 0,4326ha oznaczoną w rejestrze gruntów nr działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim jest urządzona księga wieczysta (...) podzielił na dwie działki:

a) niezabudowaną o nr (...) o powierzchni 0,2245ha o wartości 57.300,00zł;

b) zabudowaną o nr (...) o powierzchni 0,2081 ha o wartości 86.700,00zł;

zgodnie z mapą planu podziału nieruchomości sporządzoną przed geodetę uprawnionego S. B. 29.01.2016r. wpisaną do ewidencji materiałów Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w dniu 03.03.2016r. pod numerem (...) stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia;

2. nieruchomości opisaną w pkt I.1.a) przyznał na współwłasność w częściach równych na rzecz wnioskodawcy S. Ł., syna S. i G. i uczestniczki B. K. (1) z domu Ł., córki S. i G.;

3. nieruchomości opisaną w pkt 1.1.b) przyznał na współwłasność w częściach równych na rzecz uczestników Z. Ł. z domu M. oraz A. K. z domu Ł., J. Ł., K. Ł.;

4. zasądził solidarnie od uczestników A. K., K. Ł., J. Ł., Z. Ł. na rzecz wnioskodawcy S. Ł. kwotę 11.531,00zł tytułem spłaty, płatną w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia;

5. zasądził solidarnie od uczestników A. K., K. Ł., J. Ł., Z. Ł. na rzecz uczestniczki B. K. (1) kwotę 11.531,00zł tytułem spłaty, płatną w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia;

II. ustalił, że wnioskodawca S. Ł. oraz uczestniczka B. K. (1) są zobowiązani zwrócić Skarbowi Państwa- Sądowi Rejonowemu u Piotrkowie Trybunalskim 2/3 (dwie trzecie) kosztów sądowych w częściach równych, a uczestnicy A. K., K. Ł., J. Ł., Z. Ł. są zobowiązani zwrócić Skarbowi Państwu Sądowi Rejonowemu w Piotrkowie Trybunalskim 1/3 (jedną trzecią) kosztów sądowych w częściach równych, przy czym szczegółowe ich wyliczenie pozostawił Referendarzowi Sądowemu po uprawomocnieniu się postanowienia.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

G. Ł. była właścicielką gospodarstwa rolnego. W skład gospodarstwa wchodziła nieruchomość gruntowa przy ul. (...) o powierzchni 1,96 ha oraz nieruchomość gruntowa zabudowana położona w P. w obrębie (...) numer (...) o powierzchni 0,4326 ha, której G. była właścicielką w 1/2 części.

Dnia 10 października 1990 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w B. przed notariuszem został sporządzony akt notarialny - umowa przekazania gospodarstwa rolnego pomiędzy G. Ł. a M. Ł.. Umowa została zawarta w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz. U. z 1989 r., Nr 24 poz. 133 ze zm.) w związku z przyznaniem G. Ł. prawa do emerytury. Postanowieniami wskazanej umowy M. Ł. otrzymał nieruchomość składającą się z działek nr (...) o powierzchni 1,96 ha.

Działka nr (...) wraz z zabudowaniami o powierzchni 0,4326 ha z przedmiotowego gospodarstwa rolnego została wyłączona. G. Ł. zatrzymała na własność udział w tej nieruchomości.

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 3 marca 2011 w sprawie o sygnaturze akt I Ns 1547/10 spadek po G. Ł. na podstawie ustawy nabyły dzieci M. Ł., S. Ł. oraz B. K. (1) w 1/3 części każde z nich.

Postanowieniem z dnia 1 lipca 2010 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. w sprawie o sygnaturze akt I Ns 641/10 stwierdził, że spadek po M. Ł. nabyli żona Z. Ł. oraz dzieci: syn J. Ł., K. Ł. i córka A. K. z domu Ł. po 1/4 każde z nich.

W sprawie z wniosku S. Ł. o sygnaturze akt I Ns 837/11 Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim w dniu 20 czerwca 2013 r. wydał postanowienie, którym z dniem 25.04.2003 r. stwierdził zasiedzenie przez G. Ł. udziału wynoszącego 1/2 części w zabudowanej nieruchomości, stanowiącej dotychczas własność A. Ł., położonej w P. stanowiącą działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,4326 ha.

Prawomocnym postanowieniem występnym z dnia 28 maja 2015 roku Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie ustalił, iż w skład spadku po G. Ł., zmarłej (...) r. wP., wchodzi nieruchomość położona wP. Przy ul. (...) o powierzchni 0,4326 ha, oznaczona w rejestrze gruntów jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym jest urządzona księga wieczysta (...). Wartość wskazanego przedmiotu działu spadku została ustalona na kwotę 144.000,00 zł.

W toku postępowania Sąd działkę nr (...) podzielił na dwie działki: jedną (większą) niezabudowaną od zachodniej strony (działka (...)) oraz na drugą (mniejszą) działkę obejmującą budynek mieszkalny i gospodarczy (działka (...)).

Biegły rzeczoznawca majątkowy w opinii uzupełniającej z dnia 17.12.2015 r. wskazał, iż wartość niezabudowanej działki o nr ewidencyjnym 174/1 według podstawy ustalonej wartości nieruchomości w postanowieniu wstępnym z dnia 28 maja 2015 roku wynosi 57.300,00 zł. Wartość zabudowanej działki o nr ewidencyjnym (...) wynosi 86.700,00 zł.

G. Ł. wyjeżdżała do swojej córki B. K. (1) do Stanów Zjednoczonych na pół roku, w okresie zimowym od listopada do kwietnia. W trakcie pobytu w Stanach Zjednoczonych pozostawała pod opieką i na utrzymaniu córki. Pozostały czas przebywała w Polsce.

Po śmierci G. Ł. nieruchomością zajmował się jej syn M. Ł. wraz z żoną i dziećmi, którzy przejęli pieczę nad nieruchomością również po śmierci M. Ł.. Znajdujący się na nieruchomości dom i budynek gospodarczy został przez nich wyremontowany, natomiast stodoła znajdująca się na nieruchomości została rozebrana.

Zakres i wysokość nakładów poczynionych na nieruchomość została ustalona przez biegłego w opinii z dnia 6.08.2015 r., zgodnie z którą poczynione nakłady na budynek mieszkalny w postaci - wykopu i wzmocnienia fundamentu wewnątrz budynku mieszkalnego, zerwanie podłóg, zbitcie tynków wewnątrz budynku, wykonanie izolacji wewnętrznej fundamentów, wymiana okien, wykonanie nowych wylewek pod podłogi, wykonanie tynków wewnętrznych ścian i sufitu gipsowego, wykonanie nowej instalacji elektrycznej, pokrycie dachu budynku papą bitumiczną - wynoszą 8.455,00 zł. Na budynku gospodarczym zostały wykonane nakłady w postaci - wykonania pokrycia dachowego papą bitumiczną oraz wykonanie wylewek betonowych w budynku - na łączną kwotę 1.110,00 zł. Koszt rozbiórki stodoły uwzględniający rozebranie nawierzchni z kruszyw łamanych oraz uporządkowanie terenu z plantowaniem - wynosi 3.071,00 zł. Suma nakładów poczynionych na nieruchomość wynosi 12.636, 00 zł.

Uczestnicy ponadto ponieśli koszty w kwocie 153,73 zł z tytułu opłat abonamentowych za utrzymanie licznika, 131,89 zł z tytułu opłaty abonamentowej za utrzymanie licznika, 635,35 zł z tytułu opłat za energię elektryczną oraz 1.514, 00 zł z tytułu opłacania podatku rolnego od nieruchomości oraz 568 zł z tytułu uiszczenia podatku przez M. Ł..

Na przedmiotową nieruchomość zostały poniesione przez uczestników - spadkobierców M. Ł. nakłady w łącznej wysokości 15.638,97 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w aktach niniejszej sprawy, w szczególności w postaci zeznań uczestników i świadków oraz załączonych do akt sprawy dokumentów a także z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy o sygn. I Ns 1574/10 oraz I Ns 837/11. Stan faktyczny dotyczący składu i wartości spadku co do zasady pozostawał między stronami bezsporny, co znalazło wyraz w postanowieniu wstępnym wydanym na wniosek obu stron.

Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana ani przez wnioskodawcę ani uczestników.

Dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego Sąd uznał opinie biegłych za w pełni wiarygodne. Biegli opracowując opinię wykazali się należnym profesjonalizmem, poziomem fachowej wiedzy. W konsekwencji wnikliwie zbadali problem stojący u podstaw zlecenia przez Sąd orzekający opracowania opinii. Wykazali się przy tym niekwestionowanym obiektywizmem.

Sąd uznał również za wiarygodne zeznania świadków. Należy podkreślić, że zeznania te korespondowały z zeznaniami innych uczestników niniejszego postępowania.

Zgodnie z treścią art. 1037 k.c. dział spadku może nastąpić bądź na mocy umowy między wszystkimi spadkobiercami, bądź na mocy orzeczenia Sądu na żądanie któregośkolwiek ze spadkobierców.

W myśl art. 684 k.p.c. skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd. Pomiędzy stronami nie było sporu, co do składu i wartości majątku spadkowego.

Wnioskodawca S. Ł. i uczestniczka B. K. (1) we wniosku o dział spadku postulowali zaliczenie na poczet schedy spadkowej dokonanego na rzecz M. Ł. przysporzenia w postaci nieruchomości przekazanej mu przez matkę. Nie można jednak uznać takiego stanowiska za słuszne, gdyż czynność ta nie była darowizną, jak wskazywał wnioskodawca.

Sąd dokonując analizy stanu faktycznego w niniejszym postępowaniu ustalił, że dnia 10 października 1990 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w B. przed notariuszem został sporządzony akt notarialny - umowa przekazania gospodarstwa rolnego pomiędzy G. Ł. a M. Ł.. Umowa została zawarta w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz. U. z 1989 r., Nr 24 poz. 133 ze zm.) w związku z przyznaniem G. Ł. prawa do emerytury. Postanowieniami wskazanej umowy M. Ł. otrzymał nieruchomość składającą się z działek nr (...) o powierzchni 1,96 ha.

W przedmiocie braku możliwości zaliczenia na poczet schedy spadkowej umowy przekazania gospodarstwa rolnego w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 roku. Sąd meriti podziela stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w uchwale o sygnaturze akt III CZP 114/13 z dnia 7 lutego 2014 roku, która choć podjęta w odniesieniu do umów przekazania gospodarstwa rolnego w trybie art. 52 ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz.U. Nr 32, poz. 140 ze zm.) ma zastosowanie także do umów zawartych w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz. U. z 1989 r., Nr 24 poz. 133 ze zm.). W powołanej uchwale Sąd Najwyższy podkreślił, iż wartość gospodarstwa rolnego przekazanego spadkobiercy w drodze umowy zawartej w trybie powołanej ustawy nie podlega zaliczeniu na należna temu spadkobiercy schedę spadkową na podstawie art. 1039 k.c.

W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że zgodnie dominującym stanowiskiem umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy ma charakter rozporządzający, nieodpłatny, a rolnik zawierają nie po to, by dokonać przysporzenia w majątku następcy, lecz by uzyskać świadczenia z ubezpieczenia społecznego.

Skoro ustawodawca zdecydował się wprowadzić umowę przekazania gospodarstwa rolnego następcy (umowę z następcą) do systemu prawnego obok innych umów, na podstawie których zainteresowany mógł spowodować przeniesienie na inną osobę w drodze czynności *inter vivos* własności lub tylko posiadania należącej do niego

nieruchomości rolnej lub całego gospodarstwa rolnego, a w ustawie przewidział dla tej umowy specyficzną konstrukcję prawną, różną od konstrukcji sprzedaży, darowizny, dożywocia, to nie sposób utożsamiać umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy z tymi umowami uregulowanymi w kodeksie cywilnym, w tym i z umową darowizny. Ewolucja przepisów ustawy na przestrzeni lat pokazała, że regulacje prawne tej umowy wyraźnie ewoluowały w kierunku zbliżenia jej konstrukcji do umowy dożywocia, która jest umową wzajemną i odpłatną, a świadczenie dokonywane w jej wykonaniu nie jest czynione pod tytułem darmym (por. uzasadnienie uchwał Sądu Najwyższego z 25 marca 1992 r., III CZP 19/92, OSNC 1992, nr 9, poz. 163, z 8 września 1993 r., III CZP 121/93, OSNC 1994, nr 5, poz. 97).

W treści art. 1039 k.c. ustawodawca odwołuje się do pojęcia używanego w systemie prawa cywilnego na oznaczenie konkretnego typu umowy, nie zaś do cech możliwych do przypisania świadczeniom spełnianym przez zobowiązanych w wykonaniu różnych umów (np. bezpłatne przysporzenie, do którego wyraźnie odwołuje się np. w art. 889 k.c.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego rysuje się tendencja do szerokiego wykładnia użytego w art. 1039 § 1 k.c. pojęcia „darowizna” i obejmowania nim nie tylko umów darowizny w rozumieniu art. 888 § 1 k.c. Jednakże należy podkreślić, że umowa darowizny i umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy to umowy nazwane, mające pewne cechy wspólne, ale też różniące się od siebie w istotny sposób. Konstrukcja umowy o przekazanie gospodarstwa rolnego następcy ewoluowała wraz z kolejnymi aktami prawnymi regulującymi system emerytalny rolników w kierunku stopniowego rozszerzenia swobody rolnika - zbywcy w kształtowaniu warunków umowy z nabywcą, ale treść wzajemnych praw i obowiązków, jakie mogły dla siebie przewidzieć strony tej umowy decydowały o jej jeszcze wyraźniejszym zbliżeniu do umowy dożywocia.

Wobec przytoczonego stanowiska brak jest podstaw - wobec odrębności umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy zawartej w reżimie ustawy z 1989 r. w stosunku do umowy darowizny - o zaliczaniu wartości gospodarstwa przekazanego przez rolnika następcy umową do zaliczania wartości takiego gospodarstwa na poczet schedy spadkowej (art. 1039 § 1 k.c.).

Analiza zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego wykazała, że spadkobiercy G. Ł. nie dokonali umownego działu spadku, zatem wnioski o jego sądowy dział był uzasadniony.

Punktem wyjścia dla dalszych rozważań jest prawomocne postanowienie wstępne z dnia 28 maja 2015 roku. mocą którego Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie ustalił, iż w skład spadku po G. Ł., zmarłej (...) r. w P., wchodzi nieruchomość położona w P. Przy ul. (...) o powierzchni 0,4326 ha oznaczona w rejestrze gruntów jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym jest urządzona księga wieczysta (...). Wartość wskazanego przedmiotu działu spadku została ustalona na podstawie zgodnych oświadczeń wszystkich uczestników na kwotę 144.000. 00 zł.

Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności (wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny) jest podział fizyczny rzeczy, (tak orzeczenia SN z 30 października 1978 r., III CRN 214/78 i z 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93 oraz z 29 lipca 1998 r., II CKN 748/97. Biuletyn Sądu Najwyższego 1999/1 str. 9 i zgodne poglądy na ten temat w piśmiennictwie).

Zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Każdy z nich może żądać sądowego zniesienia współwłasności, wskazując jeden z możliwych sposobów, a mianowicie:

- podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicieli z ewentualnym wyrównaniem różnicy wartości powstałych z podziału części przez dopłaty.
- przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli lub kilku na współwłasność za ich zgodą i zasądzenie od nich spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli i.
- licytacyjną sprzedaż rzeczy wspólnej (podział cywilny).

W sprawie niniejszej Sąd skorzystał z pierwszego sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez fizyczny jej podział pomiędzy współwłaścicieli z wyrównaniem różnicy wartości powstałych z podziału rzeczy przez dopłaty.

Celem działu spadku jest definitywne zniesienie wspólności majątku spadkowego pomiędzy spadkobiercami. Wyjątek od tej zasady wprowadza art. 1044 k.c. Na podstawie art. 1044 k.c. w dziale spadku sąd może, na żądanie dwóch lub więcej spadkobierców, wydzielić im schedy spadkowe w całości lub w części w taki sposób, że przyzna im pewien przedmiot lub pewne przedmioty należące do spadku na współwłasność w określonych częściach ułamkowych. Rozstrzygnięcie takie jest możliwe jedynie na zgodny wniosek zainteresowanych spadkobierców, przy czym sąd powinien mieć na uwadze interes społeczno-gospodarczy, w szczególności zaś szanse harmonijnego wykonywania przez spadkobierców uprawnień właścicielskich, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, o którą chodzi.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie niniejszej jednoznacznie wynika, że wnioskodawca i uczestniczka postępowania B. K. (1) jak również pozostali uczestnicy byli zgodni co do sposobu zarządzania wydzielonymi nieruchomościami wspólnymi.

Oczekiwaniem wnioskodawcy i uczestniczki B. K. (1) było przyznanie na ich współwłasność nieruchomości z domem mieszkalnym, a pozostałym uczestnikom przyznać 1/3 działki (wydzielony pas o szerokości około 21 metrów, niezabudowany), zgodnie z ich udziałem.

Oczekiwaniem uczestników było przyznanie im na współwłasność w częściach równych również działki z domem mieszkalnym, lecz w proponowanych wariantach godzili się na podział działki jak najbliższej budynku gospodarczego, tak aby przyznana część gruntu wnioskodawcy i B. K. (1) była większa powierzchniowo, niż ich działka.

W niniejszej sprawie Sąd miał na uwadze, że zarówno wnioskodawca jak i uczestniczka B. K. (1) całe swoje dorosłe życie mieszkali z dala od matki, a po jej śmierci nie zajmowali się tą nieruchomością. Sam ten fakt nie byłby jeszcze argumentem, aby nie przyznawać części z domem wnioskodawcy i jego siostrze, jednakowoż Sąd na uwadze miał jeszcze jedną okoliczność. Dom w którym zamieszkiwała G. Ł. był wybudowany w latach trzydziestych ubiegłego wieku i był w bardzo złym stanie technicznym. Nic ulega wątpliwości Sądowi, że gdyby dzieci M. Ł. nie zajęły się domem babci i nie przeprowadziły kapitalnego remontu (przede wszystkim poszerzenia i osuszenia fundamentów oraz prac wzmacniających konstrukcję), w chwili obecnej budynek ten nie nadawałby się do użytku, bowiem już kiedy umierała G. Ł., jego stan pozostawiał wiele do życzenia.

W sytuacji zatem, gdyby Sąd przyznał wnioskodawcy i jego siostrze dom po G. Ł. byłoby to wyjątkowo niesprawiedliwe, wobec faktu, że wnioskodawca i uczestniczka od kilkudziesięciu lat nie zamieszkiwali ani nie zajmowali się tą nieruchomością. Fakt posiadania udziałów po 1/3 nie uprawnia jednakowoż, do przejęcia domu swoistą „metodą większości”, lecz decyzja taka wymaga rozważenia całokształtu okoliczności sprawy.

Wnioskodawca i uczestniczka chcieli otrzymać nieruchomość po mamie jako ojcowiznę do której będą mogli w przyszłości wrócić. Uwzględniając to oczekiwanie stron Sąd podzielił nieruchomość na dwie części, w sposób, który maksymalnie powiększyłby przyznaną wnioskodawcy i uczestniczkę działkę, kosztem działki zabudowanej, którą przyznał spadkobiercom M. Ł.. W ten sposób powstały dwie działki, jedna o nr (...)większa, o powierzchni 0,2245ha przyznana wnioskodawcy i jego siostrze, oraz druga o nr(...). o powierzchni 0,2081 ha przyznana uczestnikom.

Sąd nie uwzględnił wskazywanego pierwotnie przez uczestników sposobu podziału nieruchomości, w ten sposób, żeby dla uczestników z. działki wyodrębnić jedynie dom z budynkiem gospodarczym na jak najmniejszej działce, a pozostałość (w kształcie litery L), przekazać uczestnikom.

Sąd nie zgodził się na taki podział działki, ponieważ po podziale, na południe od domu powstałby wąski pas ziemi, praktycznie bezużyteczny z punktu widzenia przeznaczenia budowlanego działki. Taki podział byłby sprzeczny ze

społeczno-gospodarczym przeznaczeniem przedmiotowego prawa. W takiej sytuacji, należy, zdaniem Sądu, wyrównać różnicę udziałów nie przy pomocy wydzielenia wąskiego pasa ziemi, nie nadającego się do zabudowania, dopłatami.

Z powyższych względów Sąd uznał, że sprawiedliwym z punktu widzenia okoliczności sprawy oraz właściwym z punktu widzenia społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa własności przedmiotowej działki będzie podział taki jak wskazano w sentencji postanowienia.

Przyznanie wnioskodawcy i uczestniczce B. K. (1) działki z zabudowaniami byłoby wysoce krzywdzące dla pozostałych uczestników, gdyż - jak wskazano powyżej, to oni utrzymywali nieruchomość w należytym stanie, w szczególności dokonywali jej konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania substancji rzeczy oraz utrzymywania jej w stanie nie pogorszonym, a także ponosili ciężary związane z jej utrzymaniem.

W związku z powyższym Sąd podzielił nieruchomość na dwie działki: jedną niezabudowaną od zachodniej strony ze wschodnią granicą tej połowy biegnącą 3 m od ściany budynku gospodarczego, prostopadle do drogi, prosto wzdłuż działki o powierzchni 0,2245 ha (działka (...)) oraz na drugą zabudowaną działkę obejmującą oba budynki tam się znajdujące o powierzchni 0,2081 ha (działka (...)). Wartość działek po podziale Sąd ustalił po zasięgnięciu opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Wartość niezabudowanej działki (...) wynosi 57.300,00 zł. natomiast wartość zabudowanej działki (...) wynosi 86.700,00 zł (pkt I.1 postanowienia), a punktem wyjścia dla biegłego była cena ustalona w postanowieniu wstępnym.

Na marginesie należy wskazać, że wniosek pełnomocnika wnioskodawcy zgłoszony na ostatnim terminie rozprawy, aby Sąd uwzględnił wartość rynkową nieruchomości, nie mógł uzyskać aprobaty. Sąd bowiem jest związany prawomocnym postanowieniem wstępnym, które zostało wy dane wszak na wniosek pełnomocników stron, a postanowieniem tym Sąd prawomocnie ustalił skład i wartość spadku. Nie może zatem po raz kolejny Sąd ustalić innej wartości spadku.

Wartość wchodzącej w skład spadku nieruchomości została ustalona na kwotę 144.000,00 zł. Kwota ta podzielona na trzy części daje wartość, dla każdego z trzech udziałów po 48.000,00 zł. Wobec powyższego wartość udziału przypadająca S. Ł. i B. K. (1) (2/3) wynosi 96.000,00 zł (2x48.000,00 zł), natomiast wartość pozostałej części 48.000,00 zł.

Po podziale przyznana na współwłasność S. Ł. i B. K. (1) działka ma wartość 57.300,00 zł. Różnica pomiędzy wartością udziału przysługującego a przyznanego wynosi więc 38.700,00 zł. Różnicę tą należą pomniejszyć o nakłady poczynione na nieruchomość przez M. Ł. i jego żonę. Ustalona przez Sąd wysokość poniesionych nakładów to i 5.638,97 zł. Po pomniejszeniu kwoty 38.700,00 zł o nakłady w wysokości 5.638,97 zł pozostaje kwota 23.062,00 zł, która stanowi wysokość spłat należnych na rzecz S. Ł. i B. K. (1), po 11.531,00 dla każdego z nich (pkt I.4 i I.5 postanowienia).

Sąd nie uwzględnił wniosku uczestników dotyczącego zaliczenia kosztów administrowania nieruchomością, ponieważ każdy ze współwłaścicieli ma obowiązek sprawować zarząd nieruchomością i nie można z tego tytułu obciążać wnioskodawcę i uczestniczkę B. K. (1) obowiązkiem zwrotu kosztów takiego zarządu. Należy również mieć na uwadze, że wprawdzie wysokość kosztu zarządu ustalona przez biegłego nie była kwestionowana ostatecznie przez strony (nie złożono wniosku o innego biegłego kwestionując tę wartość) to jednak kwota wyliczona na podstawie stawek rynkowych, jest w przekonaniu Sądu zbyt wygórowana, w stosunku do charakteru nieruchomości.

Z żądania zasądzenia kwoty 3.982,50 tytułem ponoszenia przez M. Ł. opłat z tytułu podatku od nieruchomości sąd uwzględni! kwotę 568,00 zł, czyli tylko za jeden rok. Ze względu na to, iż matka M. Ł. zmarła w 2006 roku, zatem dopiero w 2007 roku koszt podatku należy zaliczyć na poczet nakładów.

Sąd nie uwzględnił również wnioskowanych przez uczestników kosztów pogrzebu i pomnika, ponieważ przede wszystkim należy mieć na uwadze, że miejsce na cmentarzu i pomnik według postanowienia M. Ł. miały być jego własnością i w przyszłości służyć jego rodzinie. W przekonaniu Sądu nałożenie na wnioskodawcę i jego siostrę konieczności partycypowania w tych kosztach byłoby niesprawiedliwe, a strona uczestników nie wykazała

ewentualnych proporcji oczekiwanego zwrotu za sam pogrzeb, w stosunku do tego, jaką część wnioskowanej kwoty stanowiły opłaty za prawa, które będą należały do rodziny uczestników.

Sąd nie uwzględnił w rozliczeniu ponadto wnioskowanych przez B. K. (1) kosztów leczenia G. Ł. w Stanach Zjednoczonych, po doznanych tam udarze. Wskazana przez uczestniczkę kwota kilkudziesięciu tysięcy dolarów nie została wykazana żadnym dowodem, żadnym dokumentem, a w świetle zeznań świadków i stron, należy stwierdzić, że roszczenie jest gołosłowne, a spadkodawczyni leczona była w szpitalu dyżurującym dla osób nie posiadających odpowiedniego ubezpieczenia w USA.

Uwzględnione w rozliczeniu kwoty zostały przez strony wykazane. Inne roszczenia, które pozostały jedynie na poziomie twierdzeń, bez żadnych wniosków dowodowych na ich wyliczenie, ani przedstawionych dowodów, nie podlegały uwzględnieniu.

Przechodząc do rozważań w zakresie kosztów postępowania wskazać należy, iż zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Zatem poniesione już koszty strony ponoszą, z mocy prawa, zgodnie ze swoim udziałem w sprawie. Co do kosztów tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa, ponieważ wnioskodawca i B. K. (1) posiadają udziały w spadku po 1/3, według tych udziałów Sąd obciążył S. Ł. oraz B. K. (1) kosztami sądowymi. Ponieważ pozostali uczestnicy łącznie posiadają udział 1/3 w spadku, taki też udział Sąd ustalił w obowiązku zwrotu kosztów sądowych wobec uczestników, w częściach równych.

Szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd postanowił przekazać Referendarzowi Sądowemu po uprawomocnieniu się postanowienia.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł wnioskodawca oraz uczestniczka B. K. (1).

Apelacja wnioskodawcy zaskarża postanowienie w całości, zarzucając naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia: art. 623 k.p.c. poprzez nie uwzględnienie w podziale fizycznym nieruchomości udziałów wnioskodawcy i uczestniczki B. K., art. 359 § 1 k.p.c. poprzez brak zmiany postanowienia i przyjęcie wartości nieruchomości nie odpowiadającej wartości rynkowej z chwili zniesienia współwłasności a rozliczenie nakładów wg. cen rynkowych, art. 233 § 1 k.p.c. przez stronnicze i nieobiektywne a nie wszechstronne rozważenie materiału zebranego w sprawie.

Biorąc pod uwagę powyższe apelujący wnosil o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę postanowienia i przyznanie na rzecz wnioskodawcy i uczestniczki B. K. zabudowanej działki (...), której powierzchnia będzie wynosiła ok. 2884 m² a szerokość od północy przy ul (...) ok. 42 mb i od strony południowej ok. 41 mb. Natomiast niezabudowaną działkę (...), której powierzchnia będzie wynosiła ok. 1442 m² a szerokość przy ul. (...) ok. 21 mb i od południa ok. 21 mb na rzecz pozostałych uczestników, przy czym wartość nieruchomości winna być rozliczona wg. cen rynkowych z chwili orzekania na kwotę 241.800 zł wskazaną w opinii biegłego, a spłata na rzecz uczestników ad. 2-5 z tytułu udziału w wartości budynku 16.665 zł (po 4.166 zł dla każdego).

Apelacja uczestniczki również zaskarża powyżej wskazane postanowienie w całości. Zarzuca mu nieprawidłowe dokonanie zniesienia współwłasności. Apelująca wnosila o zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie podziału nieruchomości zgodnie z udziałami i przyznanie na współwłasność wnioskodawcy i uczestniczce nieruchomości zabudowanej o szerokości od ulicy (...) ok. 40 m a dla pozostałych uczestników o szerokości ok 20 m lub uchylenie i przekazanie do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy i uczestniczki B. K. w zdecydowanej części jest uzasadniona skutkując zmianą zaskarżonego postanowienia.

Zgodnie z treścią art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności rzecz wspólnej.

Lektura akt i zamieszczonych w nich pism procesowych prowadzi do wniosku, że zarówno skarżący jak też pozostali uczestnicy byli zgodni w tym zakresie.

Z oświadczeń prezentowanych przez wszystkich uczestników wynika także, że domagali się częściowego zniesienia współwłasności. Współwłasność rzecz wspólnej jest w istocie rzeczy stanem przejściowym, skoro każdy ze współwłaścicieli – poza ograniczeniami czasowymi wskazanymi w art. 210 k.c. – może w każdym momencie domagać się wyjścia ze współwłasności.

Zagadnienie częściowego zniesienia współwłasności jest uregulowane w przepisie art. 1038 k.c. oraz art. 680 k.p.c., art. 618 k.p.c. i następnych w związku z art. 688 k.p.c.

Zgodnie z przepisem art. 622 § 1 i § 2 k.p.c. zniesienie współwłasności winno – o ile to możliwe uwzględniać zgodne stanowiska uczestników co do sposobu i zakresu zniesienia współwłasności. Powyższe oznacza, iż uszanowanie woli uczestników dotyczy także zakresu w jakim ma być zniesiona współwłasność rzeczy wspólnej. Stan faktyczny sprawy, obszar działki będącej przedmiotem zniesienia oraz jego konfiguracja i ukształtowanie w terenie upoważniały do uwzględnienia zgodnego wniosku wszystkich uczestników o zniesienie współwłasności częściowo, tj. przyznanie wnioskodawcy i uczestniczce B. K. (1) na współwłasność jednej z wydzielonych działek, natomiast drugiej na współwłasność pozostałym uczestnikom. Argumentem umacniającym to stanowisko jest również to, że areal przedmiotowej nieruchomości uniemożliwia uhonorowanie w pełni podziału fizycznej rzeczy pomiędzy poszczególnych współwłaścicieli.

Kwestią dalszą jest sam sposób podziału rzeczy w naturze. Lektura akt dowodzi, że ostatecznie uczestnicy doszli do porozumienia, że mają być wyłonione z nieruchomości dwa arealy stanowiące odrębne działki ewidencyjne. Sporządzenie mapy ewidencyjnej podziału było tego rezultatem.

Nie było natomiast porozumienia stron co do tego, która działka ma przypaść na współwłasność wnioskodawcy i uczestniczce B. K., a która zaś pozostałym uczestnikom.

Prezentowane niezmiennie przez skarżących stanowisko, aby przyznać im na współwłasność w częściach równych działkę Nr (...), tj. zabudowaną było podtrzymywane przez nich we wniesionych środkach odwoławczych. Prezentowane przez strony negocjacje acz nie przyniosły oczekiwanego rezultatu, spowodowały zmianę stanowiska przez pozostałych uczestników. Podczas postępowania apelacyjnego w/w reprezentowani przez pełnomocnika kierując się wolą szybkiego i ugodowego załatwienia sporu wyrazili zgodę na przyznanie im na współwłasność działki nr (...).1, tj. niezabudowanej, tym samym akceptując przyznanie drugiej działki na współwłasność skarżącym.

Treść apelacji wnioskodawcy jak też uczestniczki wskazują, że chcieli otrzymać działkę zabudowaną, lecz w większym obszarze, tj. adekwatnym do ich udziału we współwłasności, który wynosi 2/3. Podnieść jednakże należy, że zarówno B. K., jak też wnioskodawca reprezentowany w obu instancjach przez pełnomocnika profesjonalistę nie wnioskowali o uzupełnienie materiału dowodowego, w szczególności o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego geodety, który miałby dokonać ponownego podziału nieruchomości – zgodnie z ich oczekiwaniami.

Podkreślenia wymaga, że zmiana zaskarżonego postanowienia, zgodnie z ich żądaniem, wymagałaby także dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, który jako osoba posiadająca wiadomości specjalne wypowiedziałaby się, czy tak proponowany podział jest zgodny z przepisami prawa budowlanego, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy i czy nie pociągnąłby za sobą istotną zmianę rzeczy lub zmniejszenie jej wartości (por. art. 211 k.c., postanowienie SN z 13.03.1997r., II CKN 14/97, nie publikowane)

Dotychczas złożone rachunki przez biegłych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym wskazują, że spodziewany koszt obu opinii kształtowałby się na poziomie około 4.000 złotych.

Brak inicjatywy dowodowej i spodziewane duże koszty kolejnych opinii spowodował, że przeprowadzenie takich dowodów w postępowaniu apelacyjnym było nieuzasadnione.

Strona bowiem (por. art. 232 k.p.c.) obowiązana jest wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wychodzi skutki prawne. W obecnym stanie prawnym inicjatywa dowodowa Sądu jest bardziej ograniczona niż było to dotychczas.

Wnioskodawca błędnie wskazał w apelacji, że przyznana mu na współwłasność działka Nr (...) „pozbawia” go w naturze kilkuset metrów kwadratowych. Oparte jest to wadliwym rozumieniu art. 212 § 1 k.c. Sytuacją idealną jest, gdy zniesienie współwłasności następuje przez jej podział fizyczny a wydzielone uczestnikom części są wartościowo adekwatne do wielkości udziałów. Adekwatność tę mierzy się nie wielkością poszczególnych wydzielonych działek, lecz właśnie wartością przyznawanych poszczególnym uczestnikom rzeczy. (por. np. Postanowienie Sądu Najwyższego z 13.03.2009r., II CNP 120/08, Legalis Nr 246997). Jest poza sporem, że działka Nr (...) jest zabudowana a to oznacza, iż jej wartość jest znacząco wyższa niż działki sąsiedniej. Zróżnicowanie wartości obu nieruchomości wskazuje na wielkość dopłat pieniężnych należnych skarżącym. Jeżeli podział w naturze nie prowadzi do wydzielenia części o wartości proporcjonalnej do wielkości udziału każdego ze współwłaścicieli, wartości poszczególnych udziałów może, a nawet powinno być wyrównane przez dopłaty pieniężne (por. Komentarz do art. 212 k.c. red. Gutkowski 2016r., t. I podpunkt 2 i t. III podpunkt 1).

W tym miejscu omówienia wymaga kwestia przyjętej przez Sąd Rejonowy metody szacunku przedmiotu współwłasności. Rację ma wnioskodawca, że wartość obu działek zastosowana przez Sąd Rejonowy jest całkowicie błędna. Wartość ustala się według cen z daty wyrokowania. Nie trzeba wyjaśniać, iż chodzi o ceny wolnorynkowe (por. np. Postanowienie Sądu Najwyższego z 12.02.1998r., I CKN 489/97, Legalis 32218). Zastosowanie cen z zupełnie innej daty, pozostającej w znacznej odległości czasowej od chwili wyrokowania jest całkowicie niezrozumiałe. Również niezrozumiałe i pozbawione jakichkolwiek podstaw prawnych jest rozstrzygnięcie zawarte w postanowieniu wstępnym. Orzeczenie wstępne może być wydane, gdy istnieje potrzeba rozstrzygnięcia czy roszczenie jest usprawiedliwione co do zasady (por. art. 318 § 1 k.p.c.). Co wchodzi w skład majątku, co jest przedmiotem zniesienia współwłasności nie było kwestyjne. Brak było jurydycznych argumentów przemawiających za umieszczeniem w postanowieniu wstępnym – wartości przedmiotu zniesienia. Tylko pobieżna lektura art. 318 § 1 k.p.c. skłania do stwierdzenia, że wartość rzeczy nie należy do materii mogącej być objętą postanowieniem wstępnym. Tym samym opieranie się w końcowym rozstrzygnięciu na wartości wskazanej w orzeczeniu wstępnym musi się spotkać ze stanowczą dezaprobatą.

Reasumując, jedynie kwoty i wartości podane przez biegłego rzeczoznawcy jako rynkowe mogą być podstawą końcowego rozliczenia. Aktualność tej wyceny strony potwierdziły na ostatniej rozprawie apelacyjnej, nie wnosząc o jej uaktualnienie.

Kierując się opinią biegłego rzeczoznawcy majątkowego wartość udziału wynoszącego 1/3 to kwota 80.600 złotych. Wartość rynkowa działki Nr (...) po odjęciu nakładów poczynionych przez uczestnika to kwota 136.035 złotych. Nakłady te obejmują sumę 8.455 złotych (na remont budynku) i 1.110 złotych (nakład na remont budynku gospodarczego).

Łączna „czysta” wartość obu działek to kwota 232.035 złotych. 1/3 z tej sumy wynosi 77.345 złotych za 2/3 zamyka się w kwocie 154.690 złotych. Skarżący winni zatem otrzymać dopłatę pieniężną, która wyniosłaby 18.655 złotych. Ta pozycja ulega jednak weryfikacji, z uwagi na konieczność rozliczenia nakładów na naniesienia posadowione na działce Nr (...). Ostatecznie więc do rozliczenia pozostaje kwota 9.090 złotych (18.655-9.565). W końcowym rezultacie należne każdemu ze skarżących dopłaty to kwoty po 4.545 złotych.

Na koniec wymaga podkreślenia, że symulacja rachunkowa przy zastosowaniu obecnych powierzchni obu działek, aktualnych ich wartości rynkowych wskazuje, że aby uczynić w pełni zadość oczekiwaniom obojga skarżących powierzchnia działki przyznanej na współwłasność uległaby zwiększeniu o jedynie około 212 m². Wtedy też nie

otrzymaliby jakichkolwiek dopłat od pozostałych uczestników, dodatkowo zaś – co sygnalizowano wyżej – wyłożone przez nich wydatki na opinię stanowiłyby kwotę około 4.000 złotych.

Dopłaty pieniężne, które ostatecznie przypadły skarżącym są do pogodzenia z dyspozycją art. 212 § 1 k.c., który przewiduje szereg odstępstw od „idealnego” dostosowania wartości rzeczy do udziałów we współwłasności (por. np. k.c. Komentarz t. 1 pod red. Fr. Błachuty, W-wa 1973, t. 3 do art. 212 k.c.).

Mając zatem na względzie przedstawione ustalenia, rozważania i powoływane w nich przepisy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak wyżej, rozstrzygając o kosztach postępowania odwoławczego na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSO Dariusz Mizera SSR Aleksandra Szymorek-Wąsek