

UZASADNIENIE

J. S. (1) wniósł o dział spadku po swojej matce T. S.. Po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku (pismo z 19 października 2017 r. karta 147) zażądał, aby na jego wyłączną własność przyznać działki (...) z księgi wieczystej (...) oraz działki (...) z księgi wieczystej (...). Pozostała część majątku spadkowego miałaby przypaść na współwłasności uczestniczkom, za minimalną spłatą na rzecz wnioskodawcy. W jego ocenie zaproponowany sposób podziału sprawia, że każda ze stron otrzymuje ze spadku po matce nieruchomości o podobnym przeznaczeniu oraz wartości.

Uczestniczki M. S. i J. S. (2) w swojej odpowiedzi na wniosek (karta 24-27), w części zgodziły się z zaproponowanym przez wnioskodawcę sposobem podziału. Podniosły jednak, że to im powinna być przyznana działka (...), która z działkami (...) stanowi całość gospodarczą – nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkaniowym przy ul. (...) oraz działki nr (...), o które ostatecznie ubiegał się wnioskodawca. Ponadto wniosły o przyznanie wnioskodawcy trzech działek nr (...) stanowiących tereny zielone, położone przy terenach kolejowych w dalszej części ul. (...). Zaproponowany przez nie podział miał nastąpić bez spłat i dopłat. Ponadto uczestniczka M. S. zgłosiła nakłady na nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym w postaci przeprowadzonych przez nią remontów oraz do rozliczenia podatek od tej nieruchomości.

W rozpoznawanej sprawie z jednej strony były nieruchomości, o które starały się obie strony tj. 862/6, 75 i 23 oraz kompleks działek nr (...) przy terenach kolejowych, do których początkowo nie aspirował nikt. Co do pozostałej części majątku spadkowego strony zaproponowały zgodny podział.

W toku postępowania, na rozprawie w dniu 11 maja 2018 r. (karta 171) uczestniczki zgłosiły do zaliczenia darowizny dokonane przez T. S. na rzecz stron oraz córki wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy w Zawierciu ustalił co następuje.

Matka stron T. S. zmarła 24 października 2003 r. Postanowieniem z 15 września 2015 r. sygn. akt: I Ns 1237/14, Sąd Rejonowy w Zawierciu stwierdził że spadek po niej nabyli z mocy ustawy wnioskodawca i uczestniczki w udziałach po 1/3 części każde z nich.

W skład spadku wchodzi dwie nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgi wieczyste (...). Pierwsza z ksiąg wieczystych prowadzona jest dla działek nr ewid. 862/6, 862/7 obie o pow. po 720 m² stanowiące zurbanizowane tereny mieszkaniowe i działkę (...) o pow. 807 m² stanowiącą tereny mieszkaniowe, zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. (...). Ponadto w księga ta prowadzona jest dla działek nr (...), każda z nich o zbliżonej powierzchni, z przeznaczeniem pod zielen izolacyjną. Położone są w dalszej części ulicy (...), w sąsiedztwie terenów kolejowych. Druga księga wieczysta obejmuje działki nr (...) o zróżnicowanym przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego. Są to działki stanowiące grunty rolne, łąki trwałe, także przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z nieuciążliwymi usługami oraz lasy. Nad częścią tej nieruchomości przebiega linia elektroenergetyczna SN.

/dowód: postanowienie SR w Zawierciu z 15 września 2015 r. karta 106 akt I Ns 1237/14; odpis z księgi wieczystej (...) karta 8 i księgi (...) karta 9-10; wypisy z rejestru gruntów i wypis z kartoteki budynków karta 11-14; zaświadczenia o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego karta 15-16; kopia mapy zasadniczej karta 45 i 51-59/

Aktualna wartość nieruchomości spadkowych, według stanu na dzień otwarcia spadku, wynosi 635 909 zł. Ceny poszczególnych działek kształtują się na poziomie przyjętym przez biegłą rzeczoznawcę majątkową J. N. w jej aktualizacji operatu szacunkowego z 20 lipca 2019 r.

/dowód: operat szacunkowy z 10 września 2017 r. karta 76-142; aktualizacja operatu szacunkowego z 20 lipca 2019 r. karta 241-259/

(...) spadkowe, w szczególności działka zabudowana budynkiem mieszkalnym (...) oraz sąsiednie nr 862/6 i 862/7 stanowiące przydomowe podwórkó, są w posiadaniu uczestniczek. Działki te są ogrodzone i stanowią całość gospodarczą. Ogrodzenie wykonał ojciec stron oraz mąż uczestniczki M. S. ok. 30 lat temu. Uczestniczki korzystały z nich uprawiając tam ziemniaki, truskawki oraz drzewa owocowe. Stoją tam szopy.

Budynek mieszkalny postawili rodzice stron w latach 70-tych XX wieku. Wcześniej cała rodzina mieszkała przy ul. (...). Z uwagi na konflikty w rodzinie, wnioskodawca już nie zamieszkał w nowym domu przy ul. (...). Wybudował swój dom trzy działki dalej, przy ul. (...) i tam zamieszkał ze swoją rodziną. W nowym domu zamieszkali rodzice stron oraz uczestniczki. Wnioskodawca nigdy nie chciał tam zamieszkać. Rzadko odwiedzał rodziców.

Po śmierci T. S., uczestniczka M. S. wymieniła w budynku mieszkaniowym okna, dach, rynny oraz drzwi wejściowe oraz wewnętrzne. W latach 2013-2015 uczestniczka opłaciła podatek za część nieruchomości spadkowych w wysokości 5 947 zł.

/dowód: decyzje w sprawie wymiaru łącznego zobowiązania podatkowego za lata 2015-2013 oraz dowody wpłaty karta 32-37; zeznania stron karta 47-48 i 237/

Spadkodawczyni za swojego życia poczyniła na rzecz stron darowizny trzech niezabudowanych nieruchomości. Uczestniczki M. S. otrzymała działkę (...)

o pow. 577 m² o aktualnej wartości 49 714 zł. a J. S. (2) działkę (...) o pow. 684 m²

o aktualnej wartości 58 933 zł. Wnioskodawca otrzymał od matki działkę (...) o pow. 734 m².

Nieruchomość ta uległa podziałowi i jej część stanowi obecnie drogę. Aktualnie nieruchomość ta oznaczona jest numerem 862/49 o pow. 695 m². Jest położona przy ul (...) i wnioskodawca tam zamieszkuje. Wartość tej darowizny wynosi 67 944 zł. Wszystkie darowizny były dokonane w formie aktu notarialnego w dniu 25 listopada 1970 r. Obecnie ani wnioskodawca ani uczestniczki nie są już właścicielami darowanych im nieruchomości.

Ponadto, nieformalną umową z 1971 r., wnioskodawca otrzymał od matki działkę (...) o pow. 684 m² o wartości 58 933 zł. Na powyższą nieruchomość wnioskodawca i jego żona K. S. uzyskali następnie akt własności ziemi. Małżeństwo zawarli 14 sierpnia 1971 r. Nieruchomość ta od północy graniczy z nieruchomością zamieszkiwaną obecnie przez wnioskodawcę. Darowizną z 17 lipca 1997 r. zawartą w formie aktu notarialnego, T. S. przekazała jeszcze działkę (...) na rzecz córki wnioskodawcy oraz jej męża.

/dowód: umowa darowizny Rep A Nr 4874/70 karta 170; umowa darowizny Rep A Nr 4884/70 karta 179-180; umowa darowizny Rep A Nr 4869/70 karta 181-182; umowa darowizny z 17 lipca 1997 r. Rep A Nr 3535/1997 karta 183-185; Akt Własności Ziemi z 5 października 1976 r. karta 176; wydruk z bazy PESEL-SAD karta 277; opis i mapa z 29 maja 1970 r. karta 187; odpisy z ksiąg wieczystych (...) karta 165-169; operat szacunkowy wartość darowizn z 14 lutego 2019 r. karta 206-219; uzupełniające przesłuchanie stron karta 189-190/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, w tym dokumentów z akt ksiąg wieczystych. Dokumenty te nie były kwestionowane przez żadną ze stron. W szczególności, pomimo początkowych zastrzeżeń uczestniczek do opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowego J. N., ostatecznie zgodziły się z podanymi przez biegłą wartościami. Sąd oparł się także na zeznaniach stron.

Sąd Rejonowy w Zawierciu zważył co następuje.

Zgodnie z art. 1035 k.c., jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów niniejszego tytułu.

Z poczynionych ustaleń wynika, że w wyniku spadkobrania współwłaścicielami powyżej opisanej nieruchomości są wnioskodawca i uczestniczki w równych udziałach po 1/3 każde z nich. Żądania uczestniczek były tożsame, sąd traktowano je w kategorii jednej strony występującej w opozycji do wnioskodawcy.

Stosownie do treści art. 684 k.p.c., skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd. W rozpoznawanej sprawie skład spadku jak i ostatecznie jego wartość, nie były sporne. Spadek po T. S. to dwie nieruchomości składające się z wielu działek ewidencyjnych, objętych księgami wieczystymi (...), o łącznej wartości 635 909 zł. Sporny był natomiast sposób podziału nieruchomości spadkowych. Jak zaznaczono, do części działek (862/6, 75 i 23) pretendowały obie strony, natomiast kompleksem działek nr (...) przy terenach kolejowych, początkowo nie był zainteresowane nikt. Na końcowym etapie postępowania wnioskodawca zgodził się na przyznanie mu działki (...).

Zgodnie z art. 623 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c. jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w myśl artykułu poprzedzającego, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne.

Uczestniczkom, poza działkami na które wyraziły zgodę, Sąd przyznał także na współwłasność działkę nr (...) o pow. 720 m². Jak ustalono, nieruchomość ta jest w ich posiadaniu od lat 70-tych XX wieku, od kiedy uczestniczki zamieszkały tam wraz z rodzicami. Działka ta wraz z sąsiednimi nr 862/7 i 862/46 tworzą całość gospodarczą. Są wspólnie ogrodzone i stanowią podwórko przy domu mieszkalnym posadowionym na działce (...) przy ul. (...). Uczestniczki korzystały z tej nieruchomości także uprawiając na niej owoce. Z konfiguracji działek na tamtym terenie (mapa ewidencyjna karta 56) wynika, że wnioskodawca zamieszkuje trzy nieruchomości dalej na wschód od nieruchomości zamieszkiwanych przez uczestniczki.

Z nieruchomością 862/49 od północy graniczy nieruchomość nr 862/11, którą nabył wraz z żoną aktem własności ziemi, w wyniku nieformalnej darowizny od matki T. S.. Wnioskodawca na rozprawie w dniu 14 grudnia 2016 r oświadczył, że nie wie co chciałby zrobić z przyznaną mu działką (...). Należy także podnieść, że bezpośrednio z nieruchomością zamieszkiwaną przez uczestniczki, graniczy nieruchomość córki i zięcia wnioskodawcy. Jednakże z działką (...) graniczy ona tylko narożnie, w jednym punkcie. Wyklucza to ewentualne przekazanie przez wnioskodawcę tej nieruchomości na rzecz córki i zięcia, celem powiększenia ich dotychczasowej nieruchomości. Biorąc także pod uwagę istniejący konflikt między stronami, aby go nie podsycać, Sąd przyznał działkę (...) uczestniczkom kierując się przywołanym powyżej interesem społeczno-gospodarczym. Biorąc pod uwagę, że wnioskodawca w wyniku działu otrzymał także nieruchomości przeznaczone pod zabudowę jednorodziną (działki (...)), Sąd uznał, że nie ma on interesu ani prawnego ani faktycznego w przyznaniu mu nieruchomości oznaczonej numerem 862/6. W zamian Sąd przyznał wnioskodawcy działki nr (...), o które ubiegały się także uczestniczki. Ponadto wnioskodawca zgodził się na przyznanie jemu działki (...), uczestniczkom przyznano dwie działki nr (...) z kompleksu przy terenach kolejowych, którymi nie była zainteresowana żadna ze stron. Sąd uznał, aby te nieatrakcyjne pod względem usytuowania i przeznaczenia tereny, strony otrzymały zgodnie z przysługującymi im udziałami w spadku.

Zgodnie z art. 1039 § 1 k.c., jeżeli w razie dziedziczenia ustawowego dział spadku następuje między zstępnymi albo między zstępnymi i małżonkiem, spadkobiercy ci są wzajemnie zobowiązani do zaliczenia na schedę spadkową otrzymanych od spadkodawcy darowizn oraz zapisów windykacyjnych, chyba że z oświadczenia spadkodawcy lub z okoliczności wynika, że darowizna lub zapis windykacyjny zostały dokonane ze zwolnieniem od obowiązku zaliczenia.

Jak ustalono, T. S. dokonała darowizn na rzecz wnioskodawcy i uczestniczek po jednej nieruchomości. Nastąpiło to w formie aktu notarialnego. Wszystkie umowy zawarto 25 listopada 1970 r. Biorąc pod uwagę treść przepisu art. 1042 § 2 k.c., ustalono wartość każdej z darowizn. Ponadto w wyniku nieformalnej umowy darowizny, wnioskodawca wraz z żoną aktem własności ziemi uzyskał prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka (...).

W doktrynie i orzecznictwie prezentowane jest stanowisko co do szerokiego rozumienia użytego w ustawie określenia „darowizna”. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 października 1975 r., III CRN 281/75, wskazał, że w sytuacji gdy uwłaszczenie spadkobierców jest wynikiem nieformalnego działu, wartość tak uzyskanych nieruchomości zalicza

się na udział w spadku według zasad obowiązujących przy zaliczaniu darowizn (art. 1039 k.c.). Zasada ta ma również zastosowanie w innych wypadkach, w których objęcie w posiadanie części nieruchomości spadkowej, następnie uwłaszczonej, nastąpiło w okolicznościach wskazujących, że chodzi o objęcie jej w posiadanie na poczet schedy. Stanowisko to potwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 grudnia 2010 r., III CSK 39/10 oraz w wyroku z dnia 2 grudnia 2011 r., III CSK 77/11.

W ostatnim z wymienionych orzeczeń Sąd Najwyższy podniósł, że trudno przyjąć, aby przez uregulowanie zawarte w art. 9 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27 poz. 250 z późn. zm.) ustawodawca wyraził wolę uwolnienia spadkobiercy, należącego do tego samego kręgu, o jakim mowa w art. 1039 k.c., od obowiązku zaliczenia na poczet zachowku wartości nieruchomości otrzymanej bez żadnego ekwiwalentu od spadkodawcy, kosztem jego majątku. Potrzeba zaliczenia wartości nieruchomości nabytej na podstawie powołanej ustawy w związku z nieodpłatną umową zawartą ze spadkodawcą, tak na schedę spadkową, jak również na zachówek, nie nasuwa wątpliwości.

Skoro nieruchomość nr 862/11 na podstawie aktu własności ziemi weszła do majątku wspólnego wnioskodawcy i jego żony, do działu spadku przyjęto połowę wartości tej nieruchomości tj. 29 466,50 zł. Z treści zacytowanego powyżej przepisu wynika, że brak było podstaw do zaliczenia do spadku darowizny dokonanej przez T. S. na rzecz córki wnioskodawcy i jej męża, jak tego żądały uczestniczki. Choć wnuczka jest zstępną spadkodawcy, to w rozpoznawanej sprawie nie jest spadkobiercą ustawowym i uczestnikiem niniejszego postępowania.

Artykuł 1042 § 1 k.c. stanowi, że zaliczenie na schedę spadkową przeprowadza się w ten sposób, że wartość darowizn lub zapisów windykacyjnych podlegających zaliczeniu dolicza się do spadku lub do części spadku, która ulega podziałowi między spadkobierców obowiązanych wzajemnie do zaliczenia, po czym oblicza się schedę spadkową każdego z tych spadkobierców, a następnie każdemu z nich zalicza się na poczet jego schedy wartość darowizny lub zapisu windykacyjnego podlegającej zaliczeniu.

Wartość spadku wynosi 635 909 zł. Wartość darowizn podlegających zaliczeniu to 206 057,50 zł. (49 714 zł wartość nieruchomości 862/1, 58 933 zł wartość nieruchomości 862/9, 67 944 zł wartość nieruchomości 862/49 oraz 29 466,50 zł tytułem 1/2 części nieruchomości 862/11). Z powyższego wynika, że suma wartości spadku i darowizn to 841 966,50 zł. Biorąc pod uwagę udziały w spadku po T. S. (po 1/3 części) tak obliczona scheda każdego ze spadkobierców wynosi 280 655,50 zł (841 966,50 zł x 1/3). Dalej przepis art. 1042 § 1 k.c. nakazuje zaliczyć na schedę każdego ze spadkobierców wartość darowizny, co daje wartość schedy: M. S. 230 941,50 zł (280 655,50 zł – 49 714 zł wartość darowizny uczynionej na jej rzecz), J. S. (2) 221 722,50 zł (280 655,50 zł – 58 933 zł wartość darowizny uczynionej na jej rzecz) i J. S. (1) 183 245 zł (280 655,50 zł – (67 944 zł wartość darowizny uczynionej na jego rzecz + 29 466,50 zł wartość połowy nieformalnej darowizny objętej (...))).

Wnioskodawca otrzymał na własność nieruchomości o łącznej wartości 159 020 zł natomiast uczestniczki na współwłasność po 1/2 części o łącznej wartości 476 889 zł, co daje 238 44,50 zł wartości na każdą z nich. Porównując wartości przyznanych nieruchomości i wartości obliczonej schedy, wnioskodawcy należą się dopłaty od uczestniczki M. S. w wysokości 7 503 zł, a od uczestniczki J. S. (2) 16 722 zł. Dopłata zasądzona od M. S. została obniżona o 982 zł tytułem 1/3 części poniesionego przez nią podatku od nieruchomości spadkowych, jako długu spadkowego (2 947 zł x 1/3). Zgodnie bowiem z art. 686 k.p.c., w postępowaniu działowym sąd rozstrzyga także o istnieniu zapisów zwykłych, których przedmiotem są rzeczy lub prawa należące do spadku, jak również o wzajemnych roszczeniach pomiędzy współspadkobiercami z tytułu posiadania poszczególnych przedmiotów spadkowych, pobranych pożytków i innych przychodów, poczynionych na spadek nakładów i spłaconych długów spadkowych.

Sąd nie uwzględnił przy tym roszczenia wnioskodawcy z tytułu korzystania przez uczestniczki z działki (...) ponad ich udział, za okres od 28 marca 2009 r. (pismo z 27 marca 2019 r. karta 226). Wnioskodawca nie mieszkał na nieruchomości przy ul. (...). Wcześniej opuścił dom rodzinny i zamieszkał w swoim domu, przy ul. (...). Nie domagał się także dopuszczenia go od współposiadania działki nr (...). Stąd wniosek dowodowy, zgłoszony na końcowym etapie postępowania, a zmierzający do ustalenia wysokości należnego mu wynagrodzenia, Sąd oddalił z jednej strony jako spóźniony a z drugiej jako zmierzający do wykazania faktu, przy braku podstaw prawnych żądanego roszczenia.

W tym stanie rzeczy zasądzono na rzecz wnioskodawcy tytułem dopłaty od uczestniczki M. S. 6 521 zł, płatne w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie a od uczestniczki J. S. (2) 16 722 zł, płatne w terminie 12 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Zgodnie z dyspozycją art. 212 § 3 k.c. oznaczono termin, sposób ich uiszczenia oraz wysokość i termin uiszczenia odsetek. Uwzględniono przy tym, że uczestniczki to emerytki. M. S. uzyskuje 1 087,21 zł a J. S. (2) 419,32 zł świadczenia emerytalnego. Z tego powodu uczestniczka J. S. (2) ma dłuższy termin na spłatę wnioskodawcy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść art. 520 § 1 k.p.c. Każda ze stron poniosła podobne koszty związane z udziałem w sprawie. Na podstawie art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zwrócono stronom części niewykorzystanych zaliczek na wydatki związane z opinią biegłej rzeczoznawcy.