

Sygn. akt II Ca 688/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2018 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny – Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Tabaka ( sprawozdawca)

Sędziowie: SO Krystyna Dobrowolska, SO Zbigniew Zgud

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z wniosku M. N. (1) i M. N. (2)

przy uczestnictwie N. K., H. N., Z. N., U. B., E. G., J. C.

o dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w Olkuszu z dnia 29 listopada 2016r., sygnatura akt I Ns 589/13

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w następujący sposób:

- w punkcie 2 a) wartość „153.700 zł” zastąpić wartością w wysokości „110.200 zł”

- w punkcie 2 b) wartość „28.900 zł” zastąpić wartością w wysokości „29.400 zł”,

- w punkcie 4 kwotę „ 31.967 ( trzydzieści jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt siedem złotych” zastąpić kwotą „17.133,33 zł (siedemnaście tysięcy sto trzydzieści trzy złote trzydzieści trzy grosze ) ”,

- punktom 6 i 7 nadać odpowiednio oznaczenie 5 i 6,

2. oddalić apelację w pozostałym zakresie;

3. stwierdzić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego we własnym zakresie;

4. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie solidarnie od wnioskodawców kwotę 1969,12 zł oraz od uczestniczki N. K. kwotę 984,55 zł tytułem zwrotu wydatków w postępowaniu odwoławczym.

SSO Krystyna Dobrowolska SSO Beta Tabaka SSO Zbigniew Zgud

## UZASADNIENIE

M. N. (1) i M. N. (2) domagali się dokonania działu spadku po S. N. (1) i J. N. (1) oraz zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Ż. III, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olkuszu nr (...) i złożonej z działek ewidencyjnych nr (...) o pow. 1,2340 ha i nr (...) o pow. 1,2300 ha stanowiącej współwłasność wnioskodawców oraz uczestniczki N. K. – poprzez przyznanie nieruchomości na własność wnioskodawców na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej, ze spłatą uczestniczki z jej udziału.

W odpowiedzi na wniosek, uczestniczka N. K. wniosła o przyznanie jej na własność działki nr (...) albowiem ją zagospodarowała a także o dokonanie od wnioskodawców spłaty. Pozostali uczestnicy H. N., Z. N., U. B. i E. G. –

będący dalszymi spadkobiercami J. i S. małż. N. - nie sprzeciwili się wnioskowi i oświadczyli, że nie domagają się niczego Uczestniczka J. C. oświadczyła, że jest współwłaścicielką i 1/3 jej się należy oraz, że domaga się spłaty z domu.

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2016 Sąd Rejonowy w pkt. 1 ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomości położona w Ż. III, objęta księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Olkuszu nr (...) i złożona z działek ewidencyjnych nr (...) o pow. 1,2340 ha i nr (...) o pow. 1,2300 ha, stanowiąca współwłasność M. N. (1) w 1/3 części, M. N. (1) i M. N. (2) – na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej w 1/3 części oraz N. K. w 1/3 części; w pkt. 2 stalił, że w skład spadku po S. N. (1) i J. N. (1) wchodzi : a/ zabudowana nieruchomości gruntowa położona w Ż. III, objęta księgą wieczystą nr (...), o powierzchni 1,2340 ha, stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) – o wartości 153.700 zł; b/niezabudowana nieruchomości gruntowa położona w Ż. III, objęta księgą wieczystą nr (...), o powierzchni 1,2300 ha, stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) – o wartości 28.900,00 zł; 3. w drodze działu spadku po S. N. (1) i J. N. (1) oraz zniesienia współwłasności nieruchomości przyznał : a/na rzecz wnioskodawców M. N. (1) i M. N. (2) na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej na wyłączną własność opisaną w pkt 2 lit. a) nieruchomości stanowiącą działkę nr (...); b/na rzecz uczestniczki N. K. na wyłączną własność opisaną w pkt 1 lit b) nieruchomości stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...); pkt. 4 zasądził od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestniczki N. K. kwotę 31.967 zł tytułem dopłaty, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z zastrzeżeniem ustawowych odsetek w razie opóźnienia w płatności; w pkt. 6 stwierdził, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania we własnym zakresie a w pkt. 7 orzekł o wydatkach należnych Skarbowi Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: Postanowieniem z dnia 28 listopada 1996 r. sygn. akt I Ns 689/96 Sąd Rejonowy w Olkuszu stwierdził, że spadek po S. N. (1) córce F. i M. zmarłej dnia 09 lutego 1991 r. w O., ostatnio stale zamieszkałej w Ż. na podstawie ustawy nabyli jej mąż J. N. (1) oraz dzieci J. C., M. N. (1) i J. N. (1) syn J. każdy po 1/4 części, z tym, że wchodzący w skład udział w gospodarstwie rolnym położonym w Ż. dziedziczą z mocy ustawy jej mąż J. N. (1) oraz dzieci M. N. (1) i J. N. (1) syn J. każdy po 1/3 części. Ponadto Sąd Rejonowy w Olkuszu stwierdził, że spadek po J. N. (1) synu F. i M. zmarłym dnia 28 listopada 1993 r. w Ż., ostatnio stale zamieszkałym w Z. na podstawie ustawy nabyły jego dzieci tj. J. C., M. N. (1) i J. N. (1) syn J. każdy po 1/3 części, z tym, że wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym położonym w Ż. na podstawie ustawy nabyły jego dzieci M. N. (1) i J. N. (1) każdy po 1/2 części. Postanowieniem z dnia 12 lutego 1997 r. sygn.. akt IV Ca 53/97 Sąd Wojewódzki w Katowicach zmienił zaskarżone postanowienie w pkt I w części dotyczącej dziedziczenia gospodarstwa rolnego w ten sposób, że udział w tym gospodarstwie dziedziczą z mocy ustawy mąż spadkodawczyni J. N. (1) oraz jej dzieci J. C., M. N. (1) i J. N. (1) – po 1/4 części, a w pkt II w części dotyczącej dziedziczenia gospodarstwa rolnego w ten sposób, że udział spadkodawcy w tym gospodarstwie dziedziczą z mocy ustawy jego dzieci J. C., M. N. (1) i J. N. (1) – po 1/3 części. Następnie postanowieniem z dnia 13 lutego 2008 r. sygn. akt I Ns 792/07 Sąd Rejonowy w Olkuszu stwierdził, że spadek po J. N. (1) synu J. i S. zmarłym dnia 08 sierpnia 2007 r. w O., ostatnio stale zamieszkałym w W. na podstawie ustawy nabyli wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym jego żona H. N. oraz dzieci Z. N., U. B. i E. G. każdy po 1/4 części. Obecnie wyłącznymi współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ż. III złożonej z działek ewidencyjnych nr (...) o pow. 1,2300 ha i nr (...) o pow. 1,2340 ha są wnioskodawca M. N. (1) w 1/3 części, wnioskodawcy M. N. (1) i M. N. (2) na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej w 1/3 części oraz uczestniczka N. K. w 1/3 części. Poprzednimi właścicielami przedmiotowej nieruchomości w oparciu o AWZ nr (...) z dnia 20 września 1974 r. byli spadkodawcy J. N. (1) i S. N. (1). Wnioskodawcy są ponadto właścicielami działki położonej w Ż. nr 376/1 o pow. 11 a 40 m<sup>2</sup>, której poprzednimi właścicielami byli także J. N. (1) i S. N. (1). Wnioskodawcy nabyli własność działki nr (...) w drodze notarialnej umowy kupna-sprzedaży z dnia 20.05.1980r., zawartej ze spadkodawcami. Uczestniczka J. C. uzyskała natomiast wraz ze swym mężem świadkiem S. C. własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,6090 ha na podstawie wydanego przez Naczelnika Powiatu w O. AWZ z dnia 17.09.1974r., nr (...), Uwłaszczenie nastąpiło na niezabudowaną nieruchomości. Jak wynika z akt uwłaszczeniowych, wnioskodawcą w tej sprawie był S. C., który we wniosku z dnia 14.09.1973r. podał, że działkę nr (...) otrzymał w drodze darowizny od swego teścia J. N. (1), przy czym z kolei teść otrzymał tę działkę o pow. około 1,5 morgi wraz z większą powierzchnią gruntów, od swego teścia F. K., który nadal. figuruje w ewidencji gruntów co do nieruchomości o pow. 1,8390 ha. Z protokołu uwłaszczeniowego wynika natomiast, że J. C. zeznała, że działkę nr (...) otrzymała od swej matki, po śmierci dziadka F. K., co potwierdzili przesłuchani w sprawie świadkowie. W tut. Sądzie toczyła się pod sygn. akt I Ns 540/68 sprawa

o dział spadku po F. K. i M. K. –z wniosku spadkodawczyni H. N.. Z akt tych wynika m.in., że stwierdzenie nabycia spadku po F. K. tj. postanowienie wydane przez Sąd Powiatowy w O. sygn.akt INs 530/67 ograniczyło prawa spadkowe dzieci zmarłego, w zakresie odnoszącym się do gospodarstwa rolnego, tj. gospodarstwo to odziedziczyli jedynie druga żona zmarłego Z. K. oraz dwójka jego dzieci tj. H. N. i J. N. (2). Podobnie spadek po pierwszej żonie F. K. – a matce H. M. K. (post. SR w Prudniku z dnia 1.09.1967r. sygn..akt INs 349/67) – w zakresie odnoszącym się go gospodarstwa rolnego nabyło tylko część spadkobierców ustawowych tj. mąż F. oraz dzieci H. N. i J. K.. Uczestnikami postępowania sygn..akt INs 540/68 były natomiast też inne dzieci F. i M. K., dziedziczącej ogólną masę spadkową tj. E. M., B. K. i H. W.. Prawomocnym postanowieniem z dnia 25.04.1969r. sygn. akt INs 540/68 Sąd Powiatowy w O. ustalił, że w skład spadku po F. i M. młz. K. wchodzi prawo własności w równych częściach 1/3 części osady włościańskiej położonej w Ż. nr. T.. Nadawczej 41 o pow.13 morgów 249 prętów, a ponadto, że w skład spadku po F. K. wchodzi drewniana skrzynia na zboże. Następnie w drodze działu spadku po w/w osobach całość majątku spadkowego została przyznana H. N. z orzeczeniem spłat na rzecz macochy Z. K. i brata J. K. , tj. na rzecz brata w kwocie 16.151,67 zł. W istocie pomimo treści orzeczeń o stwierdzeniu nabycia spadku, rodzeństwo H. N., wyłączone z dziedziczenia gospodarstwa spadkowego rościło sobie pretensje o spłaty z majątku spadkowego i uzyskało taką, tyle, że H. N. wyręczyli w tym zakresie małżonkowie C., przekazując na rzecz H. W., B. K. kwoty 10.000 zł i 11.000zł, pokwitowane pismami z dnia 2.10.1969r. i 16.08. (data nieczytelna). Tym samym pomimo zeznań złożonych przez uczestniczkę w postępowaniu uwłaszczeniowym, można przyjąć, że przekazanie przez matkę J. C. działki nr (...), która najprawdopodobniej była częścią nieruchomości należącej do spadku po rodzicach H. N., nie odbyło się pod tytułem darmym.

Działka ewidencyjna nr (...) o pow. 1,2340 ha położona jest częściowo na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy głównej drodze komunikacyjnej, a częściowo zlokalizowana jest w strefie peryferyjnej. Działka ta ma kształt regularny, w formie prostokąta o długości i szerokości ok. 20 m i terenie pofałdowanym. Działka uzbrojona jest w sieć elektryczną, wodną i gżową. Działka jest częściowo zabudowana budynkiem jednorodzinnym w złym stanie technicznym oraz budynkiem gospodarczym w słabym stanie technicznym. Pozostała część zarośnięta jest trawami, roślinnością dzikorosnącą, dzikimi krzewami, drzewostanem samosiejnym oraz drzewostanem leśnym. Teren działki jest zaniedbany. Dojazd do działki stanowi utwardzona i gruntowa droga. Budynek mieszkalny znajdujący się na działce jest budynkiem mieszkalnym, jednorodzinnym, wybudowanym a latach 40/50. Jest to budynek (...) – kondygnacyjny, niezamieszkały, nieużytkowany, rozwalający się z widoczną niestabilnością elementów konstrukcji budynku. Jest to budynek typowy dla okresu lat 40/50 -ych, murowany z kamienia i cegły, zakończony więźbą dachową i pokryty dachówką cementową. Budynek gospodarczy, znajdujący się na działce , jest budynkiem ok. 60 letnim, w zabudowie wolnostojącej. Budynek typowy dla tego okresu. Murowany z bloczków sylikatowych, pustaków i cegły ceramicznej, niepodpiwniczony, zakończony więźbą dachową , pokryty papą. Stan techniczny budynku – przeciętny. W budynku znajduje się jedno duże pomieszczenie garażowe oraz dwa małe pomieszczenia gospodarcze. Elewację budynku stanowi częściowo tynk cementowo – wapienny w słabym stanie technicznym – widoczne zacieki i pęknięcia, pozostałe ściany nieotynkowane. Pomieszczenia wewnętrzne częściowo pokryte tynkiem wapiennym w słabym stanie technicznym – widoczne zacieki i zawilgocenia. Pozostałe pomieszczenia wyprawione płatami ze styropianu. Stolarka okienna i drzwiowa w słabym stanie technicznym – do odnowienia lub wymiany. Działka nr (...) o pow. 1,2300 ha położona jest w strefie peryferyjnej miejscowości i stanowi teren ustronny o słabym lokalnym układzie komunikacyjnym okolicy. Działka ma kształt regularny, w formie prostokąta. Jest długa, wąska i o szerokości ok. 18 m. Teren działki jest pofałdowany i pochyły. Działka nie posiada uzbrojenia. Otoczenie działki stanowią grunty rolne uprawne i nieuprawiane oraz tereny zadrzewione. Działka posiada teren rolny częściowo stanowiący grunt orny oraz pastwisko. Pozostała część działki zarośnięta jest trawami, roślinnością dzikorosnącą, dzikimi krzewami i pojedynczym drzewostanem samosiejnym. Dojazd do działki stanowi droga gruntowa przeciętnej jakości. Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) według stanu na dzień 28 listopada 1993 r. wynosi 153.700,00 zł. Natomiast wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej nr (...) według stanu na dzień 19 lutego 1991 r. z została ustalona na kwotę 28.900,00 zł.

Pomiędzy stronami toczyła się przed tut. Sądem sprawa o sygn. akt I C 643/14 z powództwa M. N. (1) i M. N. (2) przeciwko A. K., S. C. i N. K. o naruszenie posiadania działki nr (...). Powództwo w tej sprawie zostało oddalone.

Dokonując oceny prawnej jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał art. 1035 kc i następne, a także przepisy dotyczące współwłasności w częściach ułamkowych tj. art. 195 kc i następne, znajdujące odpowiednie zastosowanie do współwłasności majątku spadkowego i działu spadku – z mocy art. 1035 kc oraz przepisy kpc, mające również materialno – prawny charakter tj. przepisy dotyczące działu spadku z art. 680 kpc i następne, jak również przepisy kpc dotyczące zniesienia współwłasności tj. art. 618 kpc i następne, znajdujące odpowiednie zastosowanie do działu spadku z mocy art. 688 kc. Sąd zważył, że choć po stwierdzeniu nabycia spadku po obojgu spadkodawcach, ich spadkobiercy dokonali rozporządzenia pewnymi składnikami majątkowymi należącymi do spadku a nie swymi udziałami spadkowymi, to jednak żadna ze stron postępowania nie podniosła zarzutu bezskuteczności takiej czynności. Z kolei w przypadku postępowania o zniesienie współwłasności, definitywne wyjście ze współwłasności może nastąpić poprzez traktowany priorytetowo przez ustawodawcę fizyczny podział rzeczy art. 623 k.p.c. Zgodnie natomiast z treścią art. 684 kpc Sąd ustala skład i wartość spadku według stanu z chwili jego otwarcia (art. 924 kc), natomiast według cen z chwili dokonania działu, jednakże podziałowi mogą podlegać wyłącznie przedmioty istniejące jeszcze w chwili orzekania. Sąd ustalił, że w skład spadku po S. N. (1) i J. N. (1) wchodzi zabudowana nieruchomości gruntowa położona w Ż. III, objęta księgą wieczystą nr (...) o pow. 1,2340 ha, stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) – o wartości 153.700,00 zł oraz niezabudowana nieruchomości gruntowa położona w Ż. III, objęta księgą wieczystą nr (...), o pow. 1,2300 ha, stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...) – o wartości 28.900,00 zł. Tak wnioskodawcy jak i uczestniczka korzystają z przedmiotowych nieruchomości, tj. niewątpliwie wnioskodawcy mają w swym posiadaniu działkę nr (...), a co do działki nr (...) posiadanie jest od wielu lat sporne. Natomiast uczestniczka N. K. otrzymuje od paru lat z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa pomoc finansową z tytułu wspierania gospodarowania – w związku z częścią uprawianej działki nr (...). Zasadny współzycia społecznego, jak również art. 623 kpc przemawiają za uwzględnieniem stanowiska zarówno wnioskodawców jak i uczestniczki N. K. tj. przyznania wnioskodawcom na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej na wyłączną własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) a na rzecz uczestniczki N. K. na wyłączną własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) uwagi na to, że taki sposób działu spadku nie wyczerpuje udziału wartościowego uczestniczki, to uczestnicze należy się od wnioskodawców dopłata w kwocie 31.967,00 zł. Co się zaś tyczy działki nr (...), to należy wskazać, że zgodnie z generalną zasadą, do wartości spadku winno się doliczyć darowizny dokonane na rzecz zstępnych. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie wskazywał jednak, aby działka nr (...) własności J. C. i S. C. była przez nich nabyta pod tytułem darmym od spadkodawców. Świadkowie zeznający w sprawie potwierdzili, że przez S. C. zostały dokonane rozporządzenia finansowe, które miały związek z nieruchomością na którą się potem razem z J. C. uwłaszczyli. Wartość kwot jakie otrzymało rodzeństwo spadkodawczyni, to była bardzo duża wartość. Istnieją zatem dokumenty oraz potwierdzają to zeznania świadków z niniejszej sprawy, że J. C. i S. C. ponieśli spore koszty związane ze zdobyciem działki nr (...), a więc nie może być mowy o tym, że otrzymali oni działkę pod tytułem darmym. O kosztach Sąd postanowił na zasadzie art. 520 § 1 kpc i orzekł o wydatkach.

Apelację od powyższego postanowienia w pkt.2, 3, 4, 6 i 7 złożyli wnioskodawcy i wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia w taki sposób aby ustalić w pkt. 2, iż przedmiotem działu spadku jest także nieruchomości stanowiąca działkę nr (...) o wartości 99700 zł objęta (...). W punkcie 3 poprzez przyznanie wnioskodawcom dodatkowo na własność działki (...) bez zasądzenia jakiegokolwiek spłaty na rzecz uczestniczki N. K. a także zasądzenia od uczestniczki na rzecz wnioskodawców kwoty 4617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Zarzucili naruszenie prawa materialnego, sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału oraz inne uchybienia procesowe mogące mieć wpływ na wynik sprawy. W uzasadnieniu wskazali, że sąd naruszył art. 684 k.p.c w zw. z art. 924 k.c albowiem wartość przedmiotów wchodzących w skład spadków nie powinna zostać przyjęta według stanu na datę śmierci spadkodawców ale powinna uwzględniać stan faktyczny istniejący w chwili podziału tego spadku. Istniejący na działce (...) budynek mieszkalny jest w stanie ruiny i nadaje się do rozbiórki co zostało potwierdzone decyzją wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego a ponadto budynek został wykreślony z ewidencji gruntów i budynków a zatem w senesie prawnym nie istnieje. Wnioskodawcy w takiej sytuacji nie mogą zostać obciążeni spłatą z tego budynku skoro jeszcze będą musieli ponieść koszty jego rozbiórki i utylizacji. Ponadto Sąd dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c poprzez wadliwą ocenę, iż działka (...) nie wchodziła w skład spadku po S. N. (1) i J. N. (1), gdyż można przyjąć, że przekazanie przez matkę J. C. tej działki nie odbyło się pod tytułem

darmym co jest także wynikiem błędnej oceny dokumentów zawartych w sprawie I Ns 540/68, I Ns 530/67 oraz oceny zeznań świadków B. K. i H. W.. Błędnie także Sąd Rejonowy ocenił wiarygodność świadków S. C. i J. C. skoro podana w aktach uwłaszczeniowych podstawa nabycia działki (...) nie pozostała w zgodzie z wersją przedstawioną przez nich na podstawie pokwitowań otrzymanych od H. W. i B. K.. Co do rozliczenia udziałów w majątku spadkowych to powinno ono nastąpić na podstawie (...) k.c , (...) § 1 i § 2 k.c a zatem do wartości majątku spadkowego powinna zostać doliczona wartość działki (...) a następnie zaliczona na poczet schedy spadkowej N. K. co oznacza, że otrzymała ona więcej niż przypadłoby jej ze spadku i nie powinna otrzymać żadnej spłaty natomiast działka (...) powinna zostać przyznana wnioskodawcom na ich majątek wspólny. Nadto argument uzasadniający w ocenie Sądu Rejonowego przyznanie działki (...) uczestnicze tj położenie działki w bezpośrednim sąsiedztwie działek rodziny N. K. nie jest w ocenie apelującego zasadny albowiem działka w części upranej, którą wnioskodawcy uprawiali do 2013 r. nie przylega bezpośrednio do działki (...) i nie ma do niej przejazdu ani przez tę działkę ani obok, lecz przejazd jest od strony wschodniej drogą utwardzoną stanowiącą własności Gminy O..

Uczestniczka wniosła o oddalenie apelacji

Sąd Okręgowy zważył , co następuje:

Apelacja była częściowo uzasadniona a zarzuty w niej zgłoszone doprowadziły do poczynienia ustaleń jak poniżej.

Decyzją z 23 marca 2017 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w O. nakazano współwłaścicielom działki (...) w Ż. rozbiórkę nieużytkowanego budynku mieszkalnego do 30 września 2017 r.

Dowód : decyzja (...)

Wartość rynkowa nieruchomości oznaczonej jako działka (...) stanowi sumę wartości gruntu przeznaczonego pod zabudowę w wysokości 76000 zł, gruntu o przeznaczeniu rolnym w wysokości 19300 zł oraz kosztu odtworzenia budynku gospodarczego znajdującego się na działce o wartości 14900 zł. Łączna wartość to 110200 zł. Koszt rozbiórki budynku mieszkalnego znajdującego się na tej działce to 47400 zł.

Wartość rynkowa działki (...) niezabudowanej o przeznaczeniu rolnym wynosi 29400 zł.

Dowód opinia biegłego D. M. z 24 sierpnia 2017 k. 572 – 602

Decyzja jako dokument urzędowy stanowi dowód tego co zostało w niej postanowione a żadna ze stron nie kwestionowała jej autentyczności. Natomiast dowód z opinii biegłego d.s szacowania został przeprowadzony w uwzględnieniu postanowienia wynikającego z tej decyzji. Skoro został orzeczony nakaz rozbiórki budynku mieszkalnego znajdującego się na działce to jest to powód do wyeliminowania budynku z opisu działki podlegającej wycenie. Co do poprawności sporządzonej opinii to pomimo zgłoszenia do niej zarzutów Sąd Okręgowy ocenił ją jako wiarygodną. Opinia biegłego jak każdy inny dowód podlega ocenie przez sąd przez pryzmat art. 233 § 1 k.p.c. Jednak z uwagi na specyfikę tego dowodu, który polega na wyjaśnieniu okoliczności wymagających wiadomości specjalnych opinia taka podlega badaniu ze względu na kryteria zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Obie strony zgłosiły zarzuty co do przyjętej przez biegłego powierzchni działki (...) w zakresie jej przeznaczenia pod budowę odwołując się do powierzchni 14 arów zastosowanej w poprzednio sporządzonej opinii przed Sądem Rejonowy. Biegły ustosunkowując się do tego zarzutu wskazał, że w obu opiniach ze względu na inny stan faktyczny na gruncie, w poprzedniej opinii odnosił się do stanu faktycznego z chwili otwarcia spadku a obecnie bierze pod uwagę stan z chwili wyceny, zastosował inną metodologię wyceny tej nieruchomości. Działka nie ma bowiem jednolitego przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla miejscowości Ż. od 15.06.2010 r i częściowo jest przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne a częściowo stanowi tereny upraw rolnych i tereny lasów. Z planu wynika, że jedynie 10 arów jest przeznaczonych pod zabudowę i taki obszar przyjął do wyceny i nie zmienia to oceny nawet przy przyjęciu, iż część działki o takim przeznaczeniu jest przeznaczona na drogę dojazdową Wcześniej natomiast obszar działki przeznaczonej pod zabudowę został przyjęty jedynie zwyczajowo.

Ponadto w obecnej opinii biegły przyjął, do wyceny porównawczej wartość działek choć o przeznaczeniu pod zabudowę to jednak jako niezabudowanej budynkiem mieszkalnym. Inne założenie natomiast zostało przyjęte do poprzedniej opinii, gdy nie było wątpliwości, że przedmiotem wyceny może być działka zabudowana budynkiem mieszkalnym. Dlatego też przyjęcie dla wycenianej nieruchomości jako materiału porównawczego nieruchomości podobnych o powierzchni do 10 arów odpowiada założeniom opinii. Natomiast wszelkie różnice, które zachodzą pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami przyznanym jako podobne są korygowane za pomocą cech i wag, co wynika z opinii. Biegły także uzasadnił, że uwzględnił położenie działki (...) w drugiej linii zabudowy przyjmując najniższą ocenę ze względu na te okoliczności a zatem nie ma podstaw do zastosowania kolejnego współczynnika zwanego przez wnioskodawców eksperckim do dalszego korygowania tej cechy. Z obu stron pojawiły się także zarzuty co do wyceny budynku o przeznaczeniu gospodarczym przy czym zarzuty te były diametralnie inne. Wnioskodawcom chodziło bowiem o sprowadzenie wartości tego budynku do zera i jeszcze ustalenia kosztów jego rozbiórki natomiast uczestnikom chodziło o ustalenie jego wartości rynkowej a nie odtworzeniowej celem podwyższenia tej wartości. W odpowiedzi na te zarzuty biegły wskazał, że stan techniczny budynku jest słaby lecz nie ma decyzji nakazującej jego rozbiórkę lub nawet opinii rzeczoznawcy o złym stanie technicznym wykluczającym jego prawidłowe użytkowanie. Przyjęta metoda odtworzeniowa budynku jest wynikiem ustalenia, iż brak jest na rynku transakcji podobnych tj nieruchomości zabudowanych jedynie budynkiem gospodarczym o słabym stanie technicznym. Przyjęta metoda odtworzenia kosztów jego budowy względem aktualnego stanu technicznego również jest sposobem rynkowej wyceny nieruchomości. W odpowiedzi na to wnioskodawcy złożyli wniosek w postępowaniu administracyjnym w celu uzyskania decyzji nakazującej rozbiórkę budynku oraz złożyli do akt prywatną ekspertyzę budynku gospodarczego. Sąd Okręgowy odmówił zawieszenia postępowania do czasu zakończenia trwającego przed organem administracyjnym postępowania albowiem ocenił postępowanie wnioskodawców jako zmierzające do przewlekania postępowania sądowego. Skoro na etapie apelacji wnioskodawcy przedłożyli decyzję o rozbiórce domu mieszkalnego to nie było przeszkód, aby wówczas decyzja ta mogła dotyczyć także budynku gospodarczego. Nadto wnioskodawcy sami przyznali w odpowiedzi na zarzuty uczestniczki N. K., która wskazała, że stan budynku jest wynikiem niedbałości o niego wnioskodawców, którzy samodzielnie z niego korzystali, iż w budynku gospodarczym trzymali maszyny rolnicze i coś tam robili przy tych maszynach. Zatem nie ma wątpliwości, że wnioskodawcy pomimo tego, że z budynku korzystali we własnym interesie nie przyczynili się do utrzymania jego stanu technicznego. Ponadto z przedłożonej ekspertyzy prywatnej inż. J. Ł., którą Sąd Okręgowy dopuścił w poczet dowodów jako dowód z dokumentu a nie opinii, wynika pomimo sformułowanego wniosku końcowego, że budynek w aktualnym stanie nie nadaje się do użytkowania i zaleca się jego całkowitą rozbiórkę, że nie wszystkie elementy tego budynku nie nadają się do wykorzystania. Szczegółowa analiza tego dokumentu wskazuje, że sporządzający ekspertyzę segreguje poszczególne elementy jako nadające się do używania lub dyskwalifikujące takie przeznaczenie. Stan fundamentów został oceniony jako mierny a jego doprowadzenie do należytego stanu powinno wiązać się z uzupełnieniem ubytków ścian fundamentowych, wykonaniem izolacji i podbicia tych fundamentów. Stan ściany nośnej zachodniej oceniony został jako zły a w pozostałym zakresie jako mierny, natomiast ściany wewnętrzne jako dostateczny. Oczywiście biegły jako najprostszy sposób przewiduje rozbiórkę tych elementów ale także wskazuje na możliwość wprowadzenia dodatkowych elementów usztywniających te konstrukcje. Stan stropów nad pomieszczeniami 0/1, 0/2 i w obrębie przybudówki został oceniony jako awaryjny a płyty balkonu jako mierny. Z kolei stan schodów wewnętrznych do piwniczki jest dostateczny i nie ma zaleceń w celu doprowadzenia ich do należytego stanu technicznego. Stan nadproży okiennych jest zły ale żelbetowych zadowolający a stalowych dostateczny. Dach z papy wykazuje bardzo duży stopień zużycia technicznego i należy go rozebrać. Co do przewodów kominowych to ich stan oceniono jako dostateczny i nie zlecono do wykonania czynności w celu ich doprowadzenia do należytego stanu. Stan tynków jest zły i należałoby je skuć i wykonać od nowa. Natomiast stan podłóg jest mierny i w celu doprowadzenia ich do należytego stanu należy zlikwidować przyczyny zawilgocenia a następnie dokonać napraw powierzchniowych. Wskazać także należy, że sporządzający ekspertyzę nie przewiduje, że stan budynku należy rozebrać w całości lecz określa że niemal w całości z możliwością wykorzystania przy odbudowanie nieznacznej ilości wbudowanych w obiekt materiałów, lecz ich nie wycenia. Stwierdza jednak, że budynek nie ma wartości gruzu, który po nim pozostaje w razie rozbiórki a zatem zakres wyceny tego budynku przez biegłego sądowego ds. szacowania nie jest wadliwy. Przewiduje on bowiem jego wartość na niewielkim poziomie 14900 zł.

Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z opinii biegłego D. M. na okoliczności ustalenia aktualnej wartości nieruchomości podlegających podziałowi uwzględniając zarzut, iż ustalenie obecnej wartości przy przyjęciu stanu nieruchomości z daty śmierci spadkodawców i biernej postawy spadkobierców co do dbania o substancję tych nieruchomości doprowadziłoby do sytuacji nieakceptowalnych. Pomimo otrzymania przedmiotu nienadającego się do użytku osoba taka musiałaby dokonać spłat nieadekwatnych do tego stanu. Sąd Rejonowy ustalając wartość kierował się dyrektywą wynikająca z art. 684 k.p.c i art. 924 k.c wskazując, że sąd ustala nie tylko skład spadku ale także jego wartość, która powinna być ustalona według cen z chwili dokonania działu lecz według stanu z chwili jego otwarcia. Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że skład spadku ustala się na chwilę jego otwarcia a zatem zgodnie z art. 924 k.c a przedmiotem działu są tylko te rzeczy, które istnieją w chwili działu spadku. To jednak nie wyklucza rozliczeń pomiędzy spadkobiercami z tytułu utraty czy zniszczenia rzeczy pomiędzy chwilą otwarcia spadku a jego działem. Normalnym sposobem rozliczenia ze zmian w stanie spadku jest w postępowaniu działowym art. 686 k.p.c. W praktyce nierzadko się zdarza, że czas przeprowadzenia działu spadku jest czasem odległym od chwili otwarcia spadku i następują zdarzenia, które nie są uzależnione od woli żadnego ze spadkobierców lub też, że wszyscy ponoszą odpowiedzialność za zmianę tego stanu czy też niektórzy z nich. Zgodnie z art. 686 k.p.c w postępowaniu działowym rozstrzyga się o wzajemnych roszczeniach pomiędzy współspadkobiercami z tytułu posiadania poszczególnych przedmiotów spadkowych, pobranych pożytków i innych przychodów a także poczynionych nakładach i spłaconych długach. Ocena tych roszczeń musi być jednak uzależniona od okoliczności konkretnej sprawy. W niniejszym postępowaniu, strony nie zgłosiły takich roszczeń albowiem ich konkretyzacja winna ujawnić się w postaci określonej kwoty i wskazania okoliczności faktycznych na poparcie żądanej kwoty. Niezależnie od tego strony wzajemnie obwiniały się o stan nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. O ile okoliczności związane z korzystaniem z budynku gospodarczego wynikają z twierdzeń stron w tym wnioskodawca przyznał, że korzystał z budynku gospodarczego o tyle brak jest dowodów wskazujących na to kto korzystał i czy w ogóle korzystał z budynku mieszkalnego a zatem kto jest odpowiedzialny za jego stan. Ma to znaczenie dla kwestii oceny, czy obecna wartość nieruchomości może być przedmiotem rozliczeń w ramach art. 686 k.p.c tj. zgłoszenia wzajemnych roszczeń co do korzystania z przedmiotów spadkowych. Otóż kwestii tej nie da się rozstrzygnąć na płaszczyźnie wzajemnych rozliczeń albowiem żadna z nich nie korzystała z domu mieszkalnego, nie ponosiła kosztów jego utrzymania, nie dbała o niego i nie czyniła nakładów a w związku z tym stan nieruchomości doprowadził do wydania decyzji o rozbiórce. W związku z tym należy ocenić, że wszyscy spadkobiercy ponoszą odpowiedzialność za stan budynku mieszkalnego, a co za tym idzie konsekwencje wydania decyzji o jego rozbiórce. Zgodnie z art. 1035 k.c i następne do działu majątku spadkowego stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych. Podziałem spadku mogą być objęte te przedmioty, które wchodziły do spadku w chwili jego otwarcia. W tym zatem znaczeniu decyduje stan majątku z chwili śmierci spadkodawców. Z kolei wartość tego majątku należy ustalić na dzień dokonania jego podziału. Od otwarcia spadku spadkobiercy wspólnie są odpowiedzialni za zmiany w tym majątku. Taka odpowiedzialność istnieje aż do prawomocnego wyjścia ze stanu wspólności. Zatem chwila podziału tego prawa decyduje faktycznie o tym w jakim stanie majątek będzie podlegał podziałowi. Wszyscy spadkobiercy obowiązani są bowiem wziąć pod uwagę zmiany jakie zaszły w majątku np. wzrost jej wartości, utrata prawa przez jednego ze współwłaścicieli, utrata wartości rzeczy. Podobne stanowisko zaprezentował Sąd Najwyższy w uchwale z 27 września 1974 r sygn. akt III CZP 58/74 i pomimo upływu lat nadal zachowało ono aktualność. Rację ma zatem apelujący, że do oceny wartości spadku należało w niniejszej sprawie zastosować stan spadku wynikający z braku wspólnego dbania o jego substancję. Dlatego też wartość nieruchomości na której znajduje się budynek przeznaczony do rozbiórki należy ocenić tak jakby tego budynku nie było. I tak biegły D. M. wycenił tę wartość. Nie ma jednak podstaw do uwzględnienia w wartości działki (...) kosztów rozbiórki, które miałyby obniżyć wartość tej nieruchomości. Wprawdzie osoba, która otrzyma taką nieruchomość musi ponieść koszt jej rozbiórki i wydać obliczone przez biegłego koszty, ale z momentem wykonania tej rozbiórki nieruchomość ponownie ma wartość pierwotną i jest to wartość jaką można uzyskać na rynku nieruchomości. Gdyby zatem pomniejszyć trwale wartość tej działki o koszty rozbiórki to osoba, która otrzymałaby nieruchomość według ceny uwzględniającej wartość tej rozbiórki, z chwilą jej dokonania byłaby wzbogacona i to bezpodstawnie kosztem innego spadkobiercy który z tytułu podziału otrzymał niższą bo uwzględniającą ten koszt wartość spłaty. Wobec powyższego wartość działki (...) wynosi 110200 zł i taka podlega podziałowi. Z kolei wartość rynkowa działki (...) niezabudowanej o przeznaczeniu rolnym wynosi 29400 zł a wartość ta została wyceniona w

postępowaniu odwoławczym ze względu na upływ terminu aktualności poprzedniej opinii i nie była kwestionowana przez zainteresowanych. Łącznie wartość majątku spadkowego i powstałego w wyniku czynności prawnych przez spadkobierców wynosi 139600 zł i taka podlega podziałowi i zniesieniu współwłasności .

Nie są natomiast uzasadnione pozostałe zarzuty związane z oceną Sądu Rejonowego co do zaliczenia na schedę spadkową nieruchomości stanowiącej działkę (...) a będącą własnością J. i S. C.. Po pierwsze wyjaśnić należy, że nawet gdyby wartość tej działki miała zostać zaliczona na schedę spadkową to nie mogłaby ona zostać zaliczona jako przedmiot spadku po którymkolwiek spadkodawcy. Działka (...) od 4 listopada 1971 na podstawie Aktu Własności Ziemi stała się własnością małżonków C. i nigdy nie weszła do spadków po S. i J. N. (1). Jedynie jako darowizna pochodząca od spadkodawców zgodnie z art. 1039 k.c w zw. z art. 1041 k.c mogłaby zostać zaliczona na schedę spadkową N. K. skoro dalsi zstępni są zobowiązani do zaliczenia na schedę spadkową darowizny dokonanej przez spadkodawcę na rzecz jego wstępnego. O tym, że jednak tak nie należało postąpić mowa będzie poniżej.

Apelujący zarzucają błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego co do okoliczności zapłaty przez małżonków C. za nabycie własności działki (...). Treść oświadczeń J. C. i S. C. przedstawionych w postępowaniu uwłaszczeniowym została prawidłowo przez Sąd Rejonowy przywołana w części ustaleń faktycznych. Niewątpliwie wynika z nich, że oboje małżonkowie C. niezależnie od tego, że powołują się na darowiznę od ojca i matki w przypadku J. C. i teściowej w przypadku S. C., to oboje wywodzą pochodzenie tej działki z gospodarstwa rolnego należącego do F. K. a zatem dziadka J. C..

Rzeczywiście w ustalenia Sądu Rejonowego co do dziedziczenia po M. K. gospodarstwa rolnego na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego w P. z 1 września 1967 sygn. Ns 349/67 wkradła się omyłka albowiem spadek w tym przedmiocie nabyli mąż F. K. w 2/8 częściach oraz dzieci S. N. (1) i J. K. po 3/8 części. Podobnie też w postanowieniu dotyczącym dziedziczenia po F. K. zamiast H. N. powinna być S. N. (1). Zatem spadkodawczyni otrzymała udział w gospodarstwie rolnym po swoim ojcu i matce. Do sygn. I Ns 540/68 toczyło się z wniosku S. N. (1) postępowanie o dział spadku w którym ona wniosowała o przyznanie jej całego gospodarstwa. Tak jednak się nie stało i uzyskała jedynie udział w 1/3 części a wniosek został w pozostałym zakresie oddalony. Co prawda spadkobiercami gospodarstwa rolnego byli także Z. K. i J. K., a nie byli B. K. i H. W. lecz z przesłuchania ich w tamtym postępowaniu wynika, że istniał spór między innymi co do tego kto wybudował stodołę. S. N. (1) rościła sobie pretensje w całości do tej stodoły natomiast B. K. i H. W. zeznali, iż cała rodzina łącznie z nimi dawała pieniądze na jej wybudowanie. To potwierdza, że B. K. i H. W. mogli rościć sobie pretensje do wkładu jaki sami włożyli w gospodarstwo ojca co potwierdza ocenę, iż doszło do rozliczeń spadkowych pomiędzy S. N. (1) o jej rodzeństwem. Ponadto autentyczności oświadczeń B. K. i H. W. z lat sześćdziesiątych nie powążył żaden z uczestników postępowania. Z nich bez wątplenia wynika, że zapłacone kwoty stanowią rozliczenie spadkowe pomiędzy S. N. (2) i rodzeństwem z tytułu spadku po rodzicach a dotyczy to części pola, które później stało się przedmiotem uwłaszczenia przez małżonków C.. Wbrew zarzutom wnioskodawców zeznania tych osób w charakterze świadków nie przeczą okolicznościom wynikającym z pokwitowań. Trzeba natomiast pamiętać, że od tego czasu upłynęło ponad 40 lat a zatem trudno się świadkom dziwić, iż nie pamiętają wszystkich szczegółów. Ponadto to, iż prawnie B. K. i H. W. nie dziedziczyli gospodarstwa nie oznacza, że rodzeństwo nie mogło się pomiędzy sobą pomimo to rozliczyć. Niewątpliwym pozostaje związek pomiędzy oświadczeniem B. K. i H. W. w którym jest mowa o nieruchomościach należących do spadku po rodzicach i postępowaniem uwłaszczeniowym, gdzie też jest mowa o nieruchomościach po ojcu S. N. (1). Skoro w niniejszej sprawie nie podporządkowano tych zdarzeń nabyciu innych nieruchomości niż działki (...) to nie ma podstaw by ocenę przedstawioną w tym zakresie przez Sąd Rejonowy podważyć. Nie ulega wątpliwości, że płacąc za działkę małżonkowie C. nie uzyskali jej za darmo a skoro tak to nie mogą zostać pokrzywdzeni ich spadkobiercy albowiem tego rodzaju czynność nawet gdy została zakończona wydaniem Aktu Własności Ziemi nie może zostać zaliczona N. K. na poczet należnej jej babci schedy spadkowej. Zauważyć także należy, że zwyczajem w tej rodzinie było finansowe rozliczanie się skoro i wnioskodawcy także musieli nabyć od swoich rodziców i teściów nieruchomości na której mieszkają odpłatnie.

Z tych powodów działka (...) ani nie należy do spadku ani nie podlega zaliczeniu na schedę spadkową. Nie ma zatem podstaw do przyznania całości spadku na rzecz wnioskodawców albowiem uczestniczka wniosła o dokonanie fizycznego podziału tego spadku według sposobu korzystania z niego co będzie odpowiadało uregulowaniu już



istniejącego stanu faktycznego. Dokonany fizyczny podział nie pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy , ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tych nieruchomości ani także z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Utrwaliło jedynie stan istniejący na gruncie.

Nie jest także uzasadniona apelacja w zakresie w jakim oponuje przeciwko podstawie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Co do zasady każdy z uczestników postępowania jest w takim samym stopniu zainteresowany prowadzeniem postępowania i to niezależnie od odmiennych stanowisk co do sposobu podziału spadku. Zatem każdy z nich powinien ponieść koszty we własnym zakresie. Natomiast wydatki jakie zostały poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa podlegają rozliczeniu na końcowym etapie postępowania. Z treści postanowienia i uzasadnienia wynika, że koszty te Sąd Rejonowy rozdzielił w proporcji do posiadanych udziałów i nie jest to orzeczenie wadliwe.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c

O kosztach postępowania odwoławczego także orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c albowiem zasada odpowiedzialności i na tym etapie się nie zmieniła. Do tego należy uwzględnić, iż wnioskodawcy częściowo apelację wygrali a częściowo przegrali.

O kosztach wydatków związanych z czynnościami biegłego również orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c w zw z art.83 i 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ustalając je odpowiednio do posiadanych udziałów w przedmiocie podziału i zniesienia współwłasności.

SSO Krystyna Dobrowolska SSO Beata Tabaka SSO Zbigniew Zgud