

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach Wydział VIII Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący - SSR Iwona Mech

Protokolant - sekr. sądowy Urszula Wójcik

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2016 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z wniosku S. P.

z udziałem M. P., B. P.

o dział spadku po W. P. i zniesienie współwłasności

postanawia:

I. ustalić, iż w skład majątku podlegającemu działowi spadku po W. P. synu T. i G. zmarłym dnia 21 stycznia 2003 roku w miejscowości K., ostatnio stale tam zamieszkałym oraz podlegającemu zniesieniu współwłasności wnioskodawczyni S. P. oraz uczestników M. P. i B. P. wchodzi:

nieruchomości położone w miejscowości K. gmina S. stanowiące działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 1,2100ha zabudowaną domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi oraz niezabudowane stanowiące działki ewidencyjne numer(...) o pow. 0,2173ha, 731/13 o pow. 0,0419ha, 731/17 o pow. 0,0998ha, 731/18 o pow. 0,0998ha, 731/19 o pow. 0,0998ha, 731/20 o pow. 0,0998ha, 731/21 o pow. 0,0998ha, 731/22 o pow. 0,1100ha, 731/23 o pow. 0,1566ha, 731/24 o pow. 0,0446ha, 731/25 o pow. 0,5017ha, 802 o pow. 1,7800ha, dla których Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą nr (...), obciążone służebnością gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu wzajemnie oraz na rzecz innych nieruchomości, zaś działka ewidencyjna numer (...) służebnością osobistą, zgodnie ze stanem ujawnionym w powyższej księdze wieczystej;

II. w drodze działu spadku po W. P. oraz zniesienia współwłasności nieruchomości przyznać:

a) opisaną w punkcie I postanowienia nieruchomość położoną w miejscowości K. gmina S. stanowiącą działkę ewidencyjną numer (...) o powierzchni 1,2100 ha na współwłasność w udziałach po 1/2 (jednej drugiej) części M. P. (PESEL: (...)) i B. P. (PESEL:(...)) - bez obowiązku spłat i dopłat;

b) opisane w punkcie I postanowienia nieruchomości położone w miejscowości K. gmina S. stanowiące działki ewidencyjne numer (...) o pow. 0,2173ha, (...)o pow. 0,0419ha,(...)o pow. 0,0998ha,(...)o pow. 0,0998ha,(...)o pow. 0,0998ha, (...)o pow. 0,0998ha, (...)o pow. 0,0998ha,(...)o pow. 0,1100ha,(...)o pow. 0,1566ha, (...)o pow. 0,0446ha,(...)o pow. 0,5017ha, (...) o pow. 1,7800 ha - na wyłączną własność S. P. (PESEL:(...)) - bez obowiązku spłat i dopłat;

II. ustalić wartość majątku podlegającemu działowi spadku na kwotę 1.228.613,28 złotych (jeden milion dwieście dwadzieścia osiem tysięcy sześćset trzysta 28/100);

III. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Kielcach) od wnioskodawczyni S. P. kwotę 2.855,03 złotych (dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt pięć 03/100) oraz od uczestników M. P. i B. P. kwoty po 713,75 złotych (siedemset trzysta siedem 75/100) tytułem nieuiszczonych wydatków sądowych oraz od uczestników M. P. i B. P. kwoty po 150,00 złotych (sto pięćdziesiąt 00/100) tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej;

IV. stwierdzić, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSR Iwona Mech

Sygn. akt VIII Ns 342/14

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 17 marca 2014 r. (k. 2-5) uzupełnionym pismem z dnia 31 marca 2014 r. (k. 57) S. P. wniosła o częściowy dział spadku po W. P. oraz zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości K., gmina S. składającej się z działki siedliskowej nr ew. 292 oraz działek o nr ew. (...) o łącznej powierzchni 4,4509 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta nr (...), której współwłaścicielami są wnioskodawczyni w 4/6 części oraz uczestnicy M. P. w 1/6 części i B. P. w 1/6 części przez przyznanie uczestnikom na współwłasność działki siedliskowej nr (...), a wnioskodawczyni pozostałych działek na wyłączną własność bez orzekania o dopłatach, rozliczania nakładów poczynionych przez wnioskodawczynię na nieruchomość wspólną oraz pożytków czerpanych przez uczestników. W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, że stała się właścicielką nieruchomości będącej przedmiotem podziału na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej z W. P. na podstawie umowy darowizny z dnia 18 lipca 2001 r. W wyniku dziedziczenia po W. P., nieruchomość stała się przedmiotem współwłasności wnioskodawczyni w 4/6 części oraz jej dzieci M. P. i B. P. po 1/6 części. Zdaniem wnioskodawczyni uczestnicy powinni otrzymać działkę nr (...), ponieważ zamieszkują w domu na niej posadowionym, natomiast wnioskodawczyni od kilku lat tam nie przebywa, musi natomiast ponosić koszty utrzymania nieruchomości. Wnioskodawczyni wskazała, że w okresie od 2011 do 2013 r. dokonała nakładów na remont budynków w łącznej kwocie 15.232,28 zł. W wyniku gradobicia w lecie 2013 r. zostały zniszczone dach domu i budynków gospodarczych posadowionych na działce nr (...). Wnioskodawczyni na naprawę wydała kwotę 41.232,28 zł, z czego środki w kwocie 16.000 zł otrzymała od gminy, a w kwocie 10.000 zł z odszkodowania w (...). Z własnych środków dołożyła kwotę 15.232,28 zł, w tym 13.642,28 zł na materiały budowlane, 2.500 zł na okna na poddaszu i krokwie na dach budynku mieszkalnego oraz 1.590 zł na koszty robocizny. (k. 2-5).

W odpowiedzi na wniosek (k. 84-85) uczestnicy M. P. i B. P. wnieśli o oddalenie wniosku o dział spadku po W. P. jako przedczesnego na podstawie art. 5 k.c. i art. 1038 k.c., tj. z uwagi na sprzeczność wniosku o zniesienia współwłasności z zasadami współżycia społecznego. Ponadto, uczestnicy zakwestionowali wartość nieruchomości oraz wysokość dokonanych nakładów wskazanych przez wnioskodawczynię oraz wnieśli o przeprowadzenie podziału w ten sposób, aby wydzielić lokale z budynku posadowionego na działce nr (...) i przyznać na współwłasność dla uczestników mieszkania znajdujące się na pierwszym piętrze, które zamieszkują obecnie, a na parterze na własność dla wnioskodawczyni oraz na współwłasność dla uczestników działkę nr ew. 802, jak również spośród działek ew. (...) na własność po dwie dla każdego uczestnika. W uzasadnieniu uczestnicy wskazali, że rok po śmierci W. P. ich matka poznała konkubenta, do którego się przeprowadziła pozostawiając nastoletnie dzieci w domu rodzinnym. Pieniądze, które wnioskodawczyni uzyskała ze sprzedaży działek z majątku po W. P. przeznaczyła na zakup samochodów dla siebie i konkubenta, remont mieszkania w K., wycieczkę do Egiptu, utrzymanie konkubenta. Natomiast uczestnicy za otrzymane pieniądze wykonali remont pokoi na pierwszym piętrze budynku w K. (materiały budowlane i meble – 20.000 zł), zakupili piec opałowy (8.500 zł), wykonali remont zewnętrznej klatki schodowej (5.000 zł). Następnie z ubezpieczenia (10.000 zł) i zapomogi z gminy (16.000 zł) wymienili dach domu, letniej kuchni, garażu wiaty i chlewni. Uczestnicy podnieśli, że matka chce ich pozbawić ojcowizny, którą chcieliby zachować także dla ich dzieci, sama nie przyczyniła się do powiększenia gruntów, które dziedziczone są w rodzinie z ojca na syna, wniosła tylko wkład finansowy na budowę domu. Uczestnicy wskazali, że obecnie nie mają jeszcze swoich rodzin, więc podział rodzinnego

majątku uważają za przedwczesny. Uczestnicy wskazali, że nie zgadzają się na plan podziału zaproponowany przez wnioskodawczynię, ponieważ nie są w stanie utrzymać domu rodzinnego.

Wnioskodawczyni nie zgodziła się na propozycję podziału wskazaną przez uczestników podnosząc, iż posiada większy udział we współwłasności nieruchomości bowiem w 4/6, zaś uczestnicy po 1/6 części. W toku niniejszego postępowania wnioskodawczyni i uczestnicy podjęli próby ugodowego zakończenia postępowania

Ostatecznie na rozprawie w dniu 18 marca 2016 r. S. P. wniosła o przyznanie na jej własność działek nr (...), zaś działki nr (...) na współwłasność z M. P., na własność M. P. działki nr (...), na własność B. P. działki nr (...) bez spłat i dopłat. Uczestnik B. P. wniósł o przyznanie na wyłączną własność dla siebie działki nr ew.(...), natomiast działki nr (...) na współwłasność z M. P., ponadto na rzecz siostry działek które wcześniej obiecała ich matka. Po czym uczestnik zmienił stanowisko wskazując, iż nie chce na swoją rzecz działki ew. nr(...)skoro jest najdroższa i miałby spłacać pozostałych współwłaścicieli, wniósł o przyznanie osobie która ma największe udziały, a sam wynajmie dla siebie mieszkanie. Uczestniczka M. P. oświadczyła, że gdyby miała pewność, iż wnioskodawczyni z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży działek kupi sobie mieszkanie to by się nie sprzeciwiała, ale takiej pewności nie ma, ponieważ matka już nie ma pieniędzy ze sprzedaży poprzednich działek, utrzymuje niepracującego partnera. Ponadto, oświadczyła, iż może zamieszkać u babci, która ich zawsze przyjmie (k. 307-309).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową darowizny z dnia 18 lipca 2001 r. zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza A. B. rep. (...) T. i G. małżonkowie P. darowali należące do nich gospodarstwo rolne położone we wsi K. gmina S. o powierzchni 5,56 ha składającej się z działek o nr ew. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z zabudowaniami na rzecz syna i synowej W. i S. małżonków P. do ich majątku wspólnego. W. i S. małżonkowie P. z polecenia darczyńców T. i G. małżonków P. ustanowili na ich rzecz prawo służebności osobistej polegającej na zamieszkiwaniu w połowie domu mieszkalnego w izbach na parterze wraz z prawem korzystania ze wszystkich wspólnych urządzeń w domu, prawo korzystania w miarę potrzeby z pomieszczeń w budynkach gospodarczych, prawo użytkowania letniej kuchni i garażu w podwórzu, a nadto prawo użytkowania działki o powierzchni 20 arów w miejscu jednorazowego wyboru, w pobliżu domu i przy ulicy. Ustalono, iż prawo do zamieszkiwania w połowie domu mieszkalnego na parterze będzie przysługiwało również A. P. (1) (wówczas mającej 37 lat), córce T. i G., a siostrze obdarowanego W. P.. Prawo ustanowione zostało nieodpłatnie i dożywotnio. Miesięczną wartość praw strony określili na kwotę 300 zł., co przy uwzględnieniu wieku uprawnionych i zastosowaniu współczynnika wg art. 13 ustawy o podatku od spadków i darowizn, dało wartość prawa na kwotę 60.800 zł.

Dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 18 lipca 2001 r. rep. (...) k. 18-19.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 14 października 2003 r. wydanym w sprawie o sygn. akt VII Ns 781/03 Sąd Rejonowy w Kielcach stwierdził, że spadek po W. P. zmarłym w dniu 21 stycznia 2003 r., w tym wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne, nabyli: żona S. P. oraz dzieci M. P. i B. P. w udziałach po 1/3 części spadku każde z nich.

Dowód: odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 14 października 2003 r. sygn. akt VII Ns 781/03 k. 123 niniejszych akt.

W 2007 r. działka nr (...) została podzielona na działki nr (...). Następnie działka nr (...) została podzielona na działki nr (...). W 2009 r. działka nr (...) została podzielona na działki nr (...).

W 2013 r. działka nr (...) została podzielona na działki (...).

Dowód: decyzje Wójta Gminy S. w przedmiocie zatwierdzenia podziału nieruchomości k. 39-46, 67.

Umową darowizny z dnia 29 grudnia 2014 r. zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza A. C. rep. A (...)S. P., M. P. i B. P. darowali Gminie S. całe przysługujące im udziały w nieruchomości położonej w miejscowości K. składającej się z działek o nr (...) o pow. 0,0419 ha i (...)o pow. 0,0733 ha, które to działki zgodnie z

miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy S. z dnia 27 października 2005 r. położone są : działka nr (...) na terenie oznaczonym jako 2 (...) teren istniejących i projektowanych dróg – droga wewnętrzna, a działka nr (...) - jako 1KDd – teren istniejących i projektowanych dróg – droga publicznych gminnych – droga dojazdowa. Wartość darowanej nieruchomości strony oznaczyły przyjmując cenę 10 zł. za 1 m<sup>(2)</sup>.

Dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 29 grudnia 2014 r. rep. A 2609/2014 k. 222.

Umową sprzedaży z dnia 29 stycznia 2015 r. zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. N. rep. A(...)S. P. sprzedała małżonkom P. K. i A. K. udział wynoszący 4/6 części w nieruchomości położonej w miejscowości K. składającej się z działki o nr (...) łącznej pow. 0,0332 ha za cenę 9.666 zł, a M. P. i B. P. sprzedali małżonkom P. K. i A. K. udziały wynoszące po 1/6 części w w/w nieruchomości położonej w miejscowości K. składającej się z działki o nr (...) za ceny po 2.417 zł.

Dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 29 stycznia 2015 r. rep. A 615/2015 k. 224.

Umową sprzedaży z dnia 26 sierpnia 2015 r. zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza K. D. rep. A nr (...)S. P. sprzedała M. i M. małżonkom S. udział wynoszący 4/6 części nieruchomości położonej w miejscowości K. składającej się z działki o nr (...) o łącznej pow. 0,0997 ha za cenę 41.333,32 zł, a M. P. i B. P. sprzedali M. i M. małżonkom S. udziały wynoszące po 1/6 części w w/w nieruchomości położonej w miejscowości K. składającej się z działki o nr (...) za ceny po 10.333,33 zł.

Dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 26 sierpnia 2015 r. rep. A (...) k. 223.

Aktualnie dla nieruchomości położonej w miejscowości K. gmina S. składającej się z działek o nr (...) o pow. 1,2100 ha, (...) o pow. 1,7800 ha, (...) o pow. 0,2173 ha, (...)o pow. 0,0419 ha, (...)o pow. 0,0998 ha,(...)o pow. 0,0998 ha, (...)o pow. 0,0998 ha, (...)o pow. 0,0998 ha, (...)o pow. 0,1100 ha, (...)o pow. 0,1566 ha, (...)o pow. 0,0446 ha, (...)o pow. 0,5017 ha w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w której jako współwłaściciele wpisani są S. P. w 4/6 części, M. P. w 1/6 części i B. P. w 1/6 części.

Dowód: wydruk księgi wieczystej nr (...) k. 299-306.

Działka nr (...) położona w miejscowości K. o pow. 1,2100 ha stanowi użytki rolne zabudowane, grunty orne klasy IVb, V i VI, sady, łąki trwałe klasy IV oraz lasy. Jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wybudowanym w latach 1981-1982, wykonanym w technologii tradycyjnej murowanej, wolnostojącym, niepodpiwniczonym, złożonym z dwóch kondygnacji mieszkalnych oraz strychu nieużytkowanego. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 220,23 m<sup>2</sup>. Budynek wyposażony jest w instalację wodociagową, kanalizacyjną, elektryczną oraz centralnego ogrzewania. Przy budynku mieszkalnym występuje garaż o powierzchni użytkowej 28,29 m<sup>2</sup>. Na działce posadowiony jest również budynek tzw. kuchnia letnia pod jednym dachem z garażem. Budynek ten wykonany jest z kamienia, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, pokryty dachem jednospadowym konstrukcji drewnianej, pokrycie z blachy, wyposażony w instalację elektryczną i wodociagową. Na działce znajduje się również wiata o powierzchni użytkowej 49,35 m<sup>2</sup> wybudowana w latach 90-tych ubiegłego wieku, usytuowana między garażem i stodołą. Na działce posadowiona jest także stodoła wybudowana w 1951 r., przebudowana w latach 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku, murowana, pokryta eternitem o powierzchni 145,29 m<sup>2</sup>, częściowo podpiwniczona. Ponadto, na działce znajduje się chlewnia wybudowana w latach 1991-1992, parterowa z poddaszem użytkowym, wyposażona w instalację wodociagową i elektryczną o łącznej powierzchni 185,50 m<sup>2</sup>, w której wyodrębnione są pomieszczenia: garażowe, gospodarcze, chlewni, poddasze użytkowe. Według stanu na dzień śmierci W. P. wartość budynku mieszkalnego wraz z gruntem budowlanym o pow. 2420 m<sup>2</sup> wynosiła 445.866,65 zł, wartość części rolnej działki nr (...) o pow. 0,968 ha wynosiła 24.151,62 zł., wartość zabudowań gospodarczych wynosiła 159.239,25 zł. Wartość nieruchomości oznaczonej nr 292 wraz z zabudowaniami według stanu na dzień śmierci W. P. wynosiła kwotę 629.257,52 zł. Wartość służebności osobistej mieszkania obciążającej tą nieruchomość wynosi kwotę 91.285,58 zł.

Działka nr (...) położona w miejscowości K. o pow. 1,78 ha stanowi grunty orne klas IVa, IVb, Vi VI oraz grunty zadrzewione, jej teren jest lekko pagórkowaty, jest niezabudowana. Aktualnie nie jest użytkowana rolniczo. Wartość nieruchomości oznaczonej nr 802 wynosi kwotę 38.613,65 zł.

Działki nr ew. (...) są przeznaczone do zabudowy jednorodzinnej, nie są użytkowane rolniczo, nie są zabudowane. Działka nr (...) znajduje się na terenie trwałych użytków zielonych.

Wartość działki nr (...) o pow. 2173 m<sup>2</sup> wynosi 200.459,25 zł, wartość działki nr (...) o pow. 998 m<sup>2</sup> wynosi 92.065,50 zł, wartość działki nr (...) o pow. 998 m<sup>2</sup> wynosi 92.065,50 zł, wartość działki nr (...) o pow. 998 m<sup>2</sup> wynosi 92.065,50 zł, wartość działki nr (...) o pow. 998 m<sup>2</sup> wynosi 92.065,50 zł, wartość działki nr (...) o pow. 998 m<sup>2</sup> wynosi 92.065,50 zł, wartość działki nr (...) o pow. 1100 m<sup>2</sup> wynosi 101.475 zł, wartość działki nr (...) o pow. 5017 m<sup>2</sup> wynosi 24.415,30 zł.

Działki nr (...) znajdują się na terenie istniejących i projektowanych dróg. Wartość działki nr (...) o pow. 419 m<sup>2</sup> wynosi 4.190 m<sup>2</sup>, wartość działki nr (...) o pow. 156,6 m<sup>2</sup> wynosi 15.660 zł, wartość działki nr (...) o pow. 446 m<sup>2</sup> wynosi 4.460 zł.

Dowód: opinia biegłego M. S. k. 151-184, 226, zaświadczenie z dnia 29 czerwca 2015 r. k. 185-187.

S. P. i W. P. w trakcie trwania małżeństwa poczynili szereg nakładów na nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) położoną w miejscowości K., tj.: założyli instalację elektryczną oraz instalację wodno-kanalizacyjną w budynku mieszkalnym, założyli instalację centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym, wymienili grzejniki na piętrze budynku mieszkalnego, położyli tynki wewnętrzne w całym budynku mieszkalnym, wykonali stolarkę okienną drewnianą w budynku, wybudowali garaż i skład opału, położyli tynki zewnętrzne budynku mieszkalnego, wymienili okna i parapety na piętrze, wymienili barierki balkonowe, urządzili taras pod garażem, wymienili bramę garażową, dostawili klatkę schodową, przebudowali i powiększyli stodołę, wybudowali chlewnię, ogrodzili podwórko od ulicy, wybudowali ogrodzenie betonowe, wybudowali stajnię i kuchnię letnią z garażem, wybudowali wiatę, wykonali wylewki wokół budynków. Po śmierci W. P., w 2013 r. S. P. dokonała wymiany dachu na budynku mieszkalnym, który został zniszczony na skutek gradobicia, wykonała wylewkę na strychu, wymurowała kominy. Wartość nakładów poczynionych przez S. P. na budynek mieszkalny położony na działce nr (...) wynosi 42.742,33 zł (w tym 24.773,43 zł przed śmiercią W. P., a 17.968,90 zł po jego śmierci), a na budynki gospodarcze wynosi 134.185,93 zł.

Po śmierci W. P. – jego dzieci M. P. i B. P. poczynili nakłady na nieruchomość stanowiącą działkę ew. nr 292 położoną w miejscowości K., tj. wymienili piec c.o., położyli panele na piętrze budynku mieszkalnego, położyli gładź w pomieszczeniach na piętrze, pomalowali pomieszczenia na piętrze, wymienili wannę na kabinę prysznicową, dokonali remontu klatki schodowej, wymienili dach na wiacie po gradobiciu. Wartość nakładów poczynionych przez M. P. i B. P. na budynki położone na działce nr (...) wynosi łącznie 14.241,28 zł.

Dowód: kosztorysy k. 52-53, opinia biegłego M. S. k. 151-184, 226, zeznania S. P. k. 141-142, 308-309, zeznania B. P. k. 142, 309, zeznania M. P. k. 309.

W domu posadowionym na działce nr (...) położonej w miejscowości K. zamieszkują na parterze G. P. (matka W. P.) i A. P. (1) (siostra W. P.), natomiast na piętrze M. P. i B. P.. M. P. jest bezdzietną panną, ma 32 lata, pracuje jako sprzedawca i uzyskuje z tego tytułu wynagrodzenie w kwocie ok. 1.500 zł miesięcznie. B. P. jest bezdzietnym kawalerem, pracuje dorywczo w firmie remontowo-budowlanej z czego uzyskuje dochód w wysokości ok. 2.000-3.000 zł miesięcznie. S. P. zamieszkuje ze swoim konkubentem w K. w wynajmowanym mieszkaniu, pracuje zawodowo, zarabia ok. 1.200-1.300 zł miesięcznie. Jest w konflikcie ze swoimi dziećmi M. P. i B. P., a także z G. P. i A. P. (1).

Dowód: zeznania wnioskodawczyni S. P. k. 141-142, 308-309, zeznania uczestników: B. P. k. 142, 309, M. P. k. 309.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci dowodów z dokumentów, które nie były kwestionowane przez wnioskodawczynię i uczestników w toku niniejszego postępowania.

Nadto, Sąd poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o dowód z opinii biegłych z zakresu szacowania nieruchomości M. S. i z zakresu rolnictwa J. K., które to opinie są opiniami pełnymi, szczegółowymi, jasnymi, opracowanymi stosownie do treści zleceń i nie budzącymi wątpliwości, że biegli je sporządzający dysponują wiadomościami specjalnymi niezbędnymi do stwierdzenia okoliczności mających wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Sąd uznał za wiarygodne również zeznania wnioskodawczynie i uczestników, które były wzajemnie zbieżne i korespondowały z dowodami z dokumentów.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek S. P. o dział spadku po W. P. i zniesienie współwłasności co do zasady zasługiwał na uwzględnienie.

Należy podkreślić, że każdy ze współwłaścicieli - bez względu na wolę pozostałych - może w każdym czasie żądać zniesienia współwłasności. Zachodzą wprawdzie sytuacje uniemożliwiające dokonanie zniesienia współwłasności w konkretnym czasie, ale oddalenie wniosku mogłoby wtedy nastąpić jedynie z przyczyn przedwczesności i to wyłącznie w aspekcie art. 5 k.c. (Orz. SN z dnia 3.XII.1964 r. III CR 301/66 - OSN 12/220/1967). Żądanie zniesienia współwłasności można uznać za sprzeczne z art. 5 k.c., tj. z zasadami współżycia społecznego jedynie w wypadkach wyjątkowych (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2007 r. III CZP 117/06). W ocenie Sądu wniosek S. P. nie jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. Zarówno wnioskodawczynie jak i uczestnicy są osobami dorosłymi, samodzielnymi, pracującymi zawodowo. Po śmierci W. P. wspólnie i w porozumieniu sprzedali część działek wchodzących w skład spadku po nim, środkami w ten sposób uzyskanymi podzielili się stosownie do posiadanych udziałów, zatem dokonali już częściowego działu spadku. Okoliczność, że uczestnicy nie założyli jeszcze własnych rodzin nie stanowi o przedwczesności wniosku, bowiem nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W konsekwencji Sąd nie znalazł podstaw do oddalenia wniosku inicjującego niniejsze postępowanie.

Na podstawie 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 tytułu VIII księgi IV kodeksu cywilnego regulującego przepisy o wspólności majątku spadkowego i dziale spadku.

Przepis art. 1035 k.c. co do działu spadku przewiduje zaś odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych, co oznacza, iż w niniejszej sprawie znajdzie zastosowanie art. 212 § 1 k.c. zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby ze sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z treści art. 213 k.c. wynika, że zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego przez podział między współwłaścicieli może być dokonane tylko jeśli nie jest sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej.

W niniejszej sprawie wnioskodawczynie i uczestnicy zgodnie podali, że w skład spadku po W. P. wchodził udział w nieruchomości położonej w miejscowości K. gmina S., dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Część działek wchodzących w skład w/w nieruchomości zostało przez wnioskodawczynię i uczestników po śmierci W. P. sprzedanych na rzecz osób fizycznych albo rozporządzonych w drodze umowy darowizny na rzecz Gminy S.. Jak wynika z treści dołączonych do sprawy wypisów aktów notarialnych umów sprzedaży nieruchomości - ceną z nich uzyskaną wnioskodawczynie i uczestnicy podzielili się zgodnie z udziałami w prawie własności.

Jak wynika z treści księgi wieczystej nr (...) na chwilę zamknięcia rozprawy w skład w/w nieruchomości wchodziły działki o nr ew.: 731/5, 731/13, 731/17, 731/18, 731/19, 731/20, 731/21, 731/22, 731/23, 731/24, 731/25, 802. W toku postępowania nie ujawniły się żadne okoliczności wskazujące na to, aby w skład spadku po W. P. wchodziły inne składniki majątkowe niż opisana wyżej nieruchomość.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 684 k.p.c. i art. 617 k.p.c. Sąd ustalił, że w skład majątku podlegającemu działowi spadku po W. P. oraz podlegającemu zniesieniu współwłasności wnioskodawczynie S. P. oraz uczestników M.

P. i B. P. wchodzi nieruchomości położone w miejscowości K. gmina S. stanowiące działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 1,2100ha zabudowaną domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi oraz niezabudowane stanowiące działki ewidencyjne numer(...) o pow. 0,2173ha, 731/13 o pow. 0,0419ha, 731/17 o pow. 0,0998ha, 731/18 o pow. 0,0998ha, 731/19 o pow. 0,0998ha, 731/20 o pow. 0,0998ha, 731/21 o pow. 0,0998ha, 731/22 o pow. 0,1100ha, 731/23 o pow. 0,1566ha, 731/24 o pow. 0,0446ha, 731/25 o pow. 0,5017ha, 802 o pow. 1,7800ha, dla których Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą nr (...), obciążone służebnością gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu wzajemnie oraz na rzecz innych nieruchomości, zaś działka ewidencyjna numer (...) służebnością osobistą, zgodnie ze stanem ujawnionym w powyższej księdze wieczystej. Wartość majątku podlegającego działowi spadku oraz zniesieniu współwłasności Sąd ustalił na kwotę 1.228.613,28 zł.

Odnosnie wartości działki nr (...) została oszacowana przez biegłego łącznie na kwotę **629.257,52 zł.** według stanu na 2003 r., w tym kwotę: 445.866,65 zł. stanowi grunt zabudowany z domem, kwotę 24.151,62 zł. – grunt rolny niezabudowany, kwotę 159.239,25 zł. budynki gospodarcze.

Na przedmiotową nieruchomość zostały dokonane nakłady przez wnioskodawczynię i uczestników. Zestawienie i wyszacowanie wartości nakładów poczynionych przez wnioskodawczynię (k.175, k.178) wskazuje, iż nakłady te były dokonywane w trakcie trwania małżeństwa wnioskodawczyni z W. P., dlatego przy ich rozliczeniu należy wziąć pod uwagę ich 1/2 część, jako nakład wnioskodawczyni, pozostała część W. P. weszła bowiem do spadku po nim. Tym samym nakłady poczynione przez wnioskodawczynię stanowią **kwotę 42.742,33 zł.** na budynek mieszkalny (w tym kwota 24.773,43 zł. przed 2003 r., tj. w trakcie trwania małżeństwa, zaś kwota 17.968,90 zł. po 2003 r.)

**oraz kwotę 134.185,93 zł.** na budynki gospodarcze (z czego jest to kwota nakładów poczynionych przed 2003 r., tj. w trakcie trwania małżeństwa).

Należy mieć na uwadze, iż skoro wartość działki nr (...) została oszacowana przez biegłego według stanu na 2003 r. na łącznie kwotę **629.257,52 zł.** to przy ustaleniu tej wartości były uwzględnione nakłady dokonane przed 2003 rokiem.

**Nakłady dokonane przez uczestników** zostały oszacowane na kwotę łącznie 14.241,28 zł. według wartości aktualnej, zaś na rok 2003 stanowiły kwotę 18.980,30 zł.

Przedmiotowa nieruchomość obciążona jest służebnością mieszkania na rzecz G. P. (teściowej wnioskodawczyni) oraz A. P. (1) (bratowej wnioskodawczyni), której wartość została oszacowana na kwotę 91.285,58 zł. (k.183).

Wobec powyższego, jeżeli uwzględni się wartość działki nr (...) wg stanu na dzień otwarcia spadku po W. P., tj. na 2003 r. (629.257,52 zł) po odjęciu wartości służebności mieszkania (91.285,58 zł) oraz po odjęciu nakładów wnioskodawczyni poczynionych w czasie trwania wspólności małżeńskiej na budynek mieszkalny (24.773,43 zł) i pozostałe budynki (134.185,93 zł), (629.257,52 zł – 91.285,58 zł – 24.773,43 zł – 134.185,93 zł) – wartość ta stanowiąca wartość samego spadku, wyniesie kwotę **379.012,58 zł.**

Wartość dalszych nieruchomości oszacowanych przez biegłego sądowego stanowi:

działka ew. nr(...)- kwotę 200.459,25 zł. ,

działka ew. nr (...)- kwotę 92.065,50 zł. ,

działka ew. nr(...)- kwotę 92.065,50 zł. ,

działka ew. nr (...)- kwotę 92.065,50 zł. ,

działka ew. nr (...)- kwotę 92.065,50 zł. ,

działka ew. nr (...)- kwotę 92.065,50 zł. ,

działka ew. nr (...)– kwotę 101.475 zł. ,

działka ew. nr (...)– kwotę 24.415,30 zł. ,

działka ew. nr (...)– kwotę 38.613,65 zł. ,

Przy obliczeniu wartości nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne nr (...), które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy S. z dnia 27 października 2005 r. położone są na terenie oznaczonym jako teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych i publicznych gminnych (dojazdowych), przyjęto cenę 10 zł. za 1 m<sup>2</sup>. Przedmiotową wartość przyjęto według zgodnego stanowiska wnioskodawczyni i uczestników wyrażoną na rozprawie, którzy w tym zakresie zakwestionowali opinię biegłego jako zawyżoną i nie uwzględniającą aktualnego charakteru i przeznaczenia tych działek oraz przyjętą wartość nieruchomości według umów darowizny których dokonali na rzecz gminy S., a które były położone na terenie oznaczonym jako teren istniejących i projektowanych dróg. Tym samym, wartość dalszych nieruchomości stanowi:

działka ew. nr (...)o pow. 419 m<sup>2</sup> – kwotę 4.190 zł. ,

działka ew. nr (...)o pow. 1.566 m<sup>2</sup> – kwotę 15.660 zł. ,

działka ew. nr (...)o pow. 446 m<sup>2</sup> – kwotę 4.460 zł.

Wobec powyższego, dodano wartość poszczególnych działek, które na dzień zamknięcia rozprawy wchodziły w skład spadku (379.012,58 zł + 200.459,25 zł + 4.190 zł + 92.065,50 zł + 92.065,50 zł + 92.065,50 zł + 92.065,50 zł + 92.065,50 zł + 101.475 zł + 15.660 zł + 4.460 zł + 24.415,30 zł + 38.613,65 zł = 1.228.613,28 zł), co stanowi wartość spadku na kwotę 1.228.613,28 zł., przy czym co do działki zabudowanej nr ew. 292 przyjęto wartość bez nakładów wnioskodawczyni i bez doliczenia służebności mieszkania. Nakład wnioskodawczyni za okres przed 2003 r. to kwota łącznie 158.959,36 zł. (24.773,43 zł. – na budynek mieszkalny oraz 134.185,93 zł. – na budynki gospodarcze); wartość służebności to kwota 91.285,58 zł.

Natomiast wartość nieruchomości stanowiących poszczególne działki ewidencyjne, według ich stanu na 2003 rok, przy uwzględnieniu wartości aktualnych oraz przy uwzględnieniu iż nastąpił dalszy podział na działki budowlane i z przeznaczeniem pod drogi (537.971,94 zł + 200.459,25 zł + 4.190 zł + 92.065,50 zł + 92.065,50 zł + 92.065,50 zł + 92.065,50 zł + 92.065,50 zł + 101.475 zł + 15.660 zł + 4.460 zł + 24.415,30 zł + 38.613,65 zł = 1.387.572,64 zł), stanowi kwotę 1.387.572,64 zł., tj. wartość nieruchomości podlegającemu podziałowi, przy czym co do działki zabudowanej nr ew. 292 przyjęto wartość po odliczeniu służebności mieszkania (629.257,52 zł. – 91.285,58 zł. = 537.971,94 zł.).

Wartość łączna nieruchomości stanowi kwotę 1.387.572,64 zł, zatem udział w nim wnioskodawczyni S. P. wyniósł 925.048,43 zł (1.387.572,64 zł x 4/6), a uczestników M. P. i B. P. po 231.262,11 zł (1.387.572,64 zł x 1/6).

Powyższe działki ewidencyjne stanowiły majątek wspólny małżonków S. P. i W. P., bowiem zostały im darowane w trakcie trwania małżeństwa do majątku wspólnego. Spadek po W. P. nabyła żona S. P. i dzieci M. P. i B. P. po 1/3 części każde z nich. Z powyższego wynika, że na skutek dziedziczenia po W. P., w/w nieruchomości stanowi współwłasność S. P. w 4/6 części, M. P. w 1/6 części i B. P. w 1/6 części.

Wnioskodawczyni i uczestnicy zgodnie podali, że w/w nieruchomości stanowiły niegdyś gospodarstwo rolne, jednak od kilku lat nie jest prowadzona tam działalność rolnicza. Wnioskodawczyni nie mieszka na nieruchomości, a uczestnicy i inne osoby tam zamieszkujące nie są zainteresowane prowadzeniem działalności rolniczej. Wnioskodawczyni i uczestnicy nie posiadają sprzętu rolniczego, którym mogliby prowadzić uprawy. Zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnicy pracują zawodowo poza rolnictwem. Co więcej, wnioskodawczyni i uczestnicy mają zamiar kontynuować sprzedaż części działek wchodzących w skład nieruchomości, bowiem mają one charakter działek budowlanych a inne stanowią drogi dojazdowe do wydzielonych działek budowlanych. Jak wynika z opinii



biegłego z zakresu rolnictwa J. K., podział przedmiotowego gospodarstwa rolnego położonego w miejscowości K. nie jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, ponieważ w przedmiotowym gospodarstwie nie jest ona prowadzona. Grunty wchodzące w skład gospodarstwa nie są użytkowane rolniczo, a działki gruntu o funkcji budowlanej będą podlegały sprzedaży bez względu na to czy gospodarstwo będzie podlegało podziałowi czy nie. W związku z powyższym Sąd uznał, że podział nieruchomości między współwłaścicieli nie jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej w rozumieniu art. 213 k.c.

Biorąc pod uwagę wartość udziałów wnioskodawczynie i uczestników w nieruchomości podlegającej podziałowi, wartość poszczególnych działek oraz stanowiska zainteresowanych w sprawie, Sąd uznał za zasadne przyznanie nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości K. stanowiącej działkę ew. nr 292 na współwłasność w udziałach po 1/2 części dla uczestników M. P. i B. P., natomiast pozostałych działek wchodzących w skład nieruchomości dla wnioskodawczynie S. P.. Powyższy podział uzasadniony jest również tym, że uczestnicy M. P. i B. P. zamieszkują w domu posadowionym na działce nr (...), natomiast wnioskodawczynie S. P. od kilku lat wynajmuje mieszkanie w K. ze swoim konkubentem. Zarobki wnioskodawczynie jak i uczestników nie są wysokie, jak deklarowali nie stać ich na uiszczanie dopłat. Sposób podziału zastosowany przez Sąd pozwolił na takie rozdzielenie działek, aby nie było koniecznym zasądzenie spłat i dopłat. W ocenie Sądu zaproponowany przez uczestników sposób podziału nieruchomości polegający na tym, aby w domu położonym na działce nr (...) wydzielić dwa lokale i przyznać lokal na parterze wnioskodawczynie, a lokal na piętrze uczestnikom jest rażąco niekorzystny dla wnioskodawczynie S. P. pozostaje bowiem w konflikcie zarówno z uczestnikami jak i z G. P. i A. P. (2) zamieszkującymi parter tego budynku, którym przysługuje służebność. Taki podział stanowiłby dalsze źródło konfliktów. Wnioskodawczynie całkowicie odrzuciła propozycję zamieszkania w K., co jest całkiem racjonalne skoro nie ma dobrych relacji z teściową i bratową, ma nowego partnera i pracuje w K.. Uczestnicy ostatecznie też na rozprawie oświadczyli, iż nie wnoszą o wydzielenie oddzielnych lokali. Zauważyć należy, że uczestniczka M. P. sprzeciwiała się zaproponowanemu przez wnioskodawczynię podziałowi wyłącznie dlatego, iż obawiała się na co matka przeznaczy środki uzyskane ze sprzedaży działek. Dla Sądu jednak argumenty te nie są przekonujące, bowiem wnioskodawczynie może rozporządzać swoim majątkiem według własnego uznania.

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie art. 1035 k.c. w zw. z art. 211 k.c., w drodze działu spadku po W. P. oraz zniesienia współwłasności nieruchomości Sąd przyznał nieruchomość położoną w miejscowości K. gmina S. stanowiącą działkę ewidencyjną numer (...) o powierzchni 1,2100 ha na współwłasność w udziałach po 1/2 części M. P. i B. P. - bez obowiązku spłat i dopłat, a pozostałe nieruchomości położone w miejscowości K. gmina S. stanowiące działki ewidencyjne numer (...) o pow. 0,2173ha, 731/13 o pow. 0,0419ha, 731/17 o pow. 0,0998ha, 731/18 o pow. 0,0998ha, 731/19 o pow. 0,0998ha, 731/20 o pow. 0,0998ha, 731/21 o pow. 0,0998ha, 731/22 o pow. 0,1100ha, 731/23 o pow. 0,1566ha, 731/24 o pow. 0,0446ha, 731/25 o pow. 0,5017ha, 802 o pow. 1,7800 ha - na wyłączną własność S. P. - bez obowiązku spłat i dopłat. Wprawdzie wartość działki nr (...) (537.971,94 zł) jest wyższa niż wartość udziałów M. P. i B. P. (231.262,11 zł. x 2 = 462.524,22 zł.) jednak Sąd uznał, że podział nieruchomości nastąpi bez obowiązku spłat i dopłat, ponieważ wnioskodawczynie na ostatniej rozprawie zgodziła się, aby nie były zasądzone spłaty i dopłaty na jej rzecz, ponieważ uczestników na to nie stać.

Na nieuiszczone wydatki sądowe w kwocie 4.282,53 zł złożyło się wynagrodzenie biegłego M. S. (k. 189) w kwocie 2.803,11 zł, koszt doręczenia dokumentacji ze Starostwa w kwocie 60,00 zł, wynagrodzenie biegłego J. K. w kwocie 1.419,42 zł. (k. 274). Nieuiszczone wydatki Sąd rozdzielił na wnioskodawczynię i uczestników proporcjonalnie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości objętej podziałem, natomiast nieuiszczoną częścią opłaty od wniosku (300 zł) po połowie od uczestników, ponieważ wnioskodawczynie była zwolniona od opłaty ponad kwotę 700 zł. Mając na uwadze powyższe, w oparciu o przepis art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005r. , Nr 167, poz. 1398 z póź. zm.) Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy w Kielcach: tytułem nieuiszczonych wydatków sądowych od wnioskodawczynie S. P. kwotę 2.855,03 zł (4.282,53 x 4/6), a od uczestników M. P. i B. P. po 713,75 zł (4.282,53 x 1/6) oraz tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od uczestników M. P. i B. P. kwoty po 150 zł (300 zł / 2).

W niniejszej sprawie Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od zasady wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. i orzekł, że wnioskodawczyni jak i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie, ponieważ byli w takim samym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania, a ich interesy nie były sprzeczne.

SSR Iwona Mech