

Sygn. akt I Ca 246/15

POSTANOWIENIE

Dnia (...) października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SO Elżbieta Zalewska-Statuch

SO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu (...) października 2015 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku D. P. (1)

z udziałem M. K., D. P. (2) i K. P.

o dział spadku

na skutek apelacji uczestniczki postępowania K. P.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 24 marca 2015 roku, sygnatura akt I Ns 714/12

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. nakazać pobranie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu od K. P. kwotę 1981,17 (jeden tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt jeden 17/100) złotych tytułem zwrotu tymczasowo wyłożonych wydatków.

B. E. Z. J. S.

Sygn. akt I Ca 246/15

POSTANOWIENIE

Dnia (...) października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SO Elżbieta Zalewska-Statuch

SO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu (...) października 2015 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku D. P. (1)

z udziałem M. K., D. P. (2) i K. P.

o dział spadku

na skutek apelacji uczestniczki postępowania K. P.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 24 marca 2015 roku, sygnatura akt I Ns 714/12

w przedmiocie przyznania wynagrodzenia dla biegłego

postanawia:

przyznać biegłemu sądowi K. N. wynagrodzenie za sporządzenie opinii uzupełniającej w kwocie 1981,17 (jeden tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt jeden 17/100) złotych i kwotę tę wypłacić tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu.

Sygn. akt I Ca 246/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 marca 2015 roku Sąd Rejonowy w Łasku w sprawie z wniosku D. P. (1) z udziałem M. K., D. P. (2) i K. P. o dział spadku i zniesienie współwłasności ustalił (pkt 1.), że do spadku po A. P. wchodzi udział wynoszący 3/8 we współwłasności następujących nieruchomości:

a) działki nr (...)położonej w obrębie nr (...)N., gmina W., powiat (...), województwo (...)o powierzchni 0,8800 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

b) zabudowanej działki nr (...)położonej w obrębie nr (...) W., gmina W., powiat (...), województwo (...)o powierzchni 0,0900 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

c) działki nr (...) położonej w obrębie nr (...) P., gmina W., powiat (...), województwo (...) o powierzchni 0,0800 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Następnie Sąd pierwszej instancji dokonał działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości opisanych w pkt. 1. w ten sposób, że nieruchomości te przyznał na współwłasność uczestnikom M. K. i D. P. (2) w ułamkach po 1/2 części każdemu z nich (pkt 2.).

Sąd Rejonowy zasądził solidarnie od uczestników M. K. i D. P. (2) na rzecz uczestniczki K. P. kwotę 35.703 zł

tytułem spłaty, płatną w termin 3 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminu płatności (pkt 3.).

Sąd pierwszej instancji nakazał uczestniczkę K. P., aby wydała uczestnikom M. K. i D. P. (2) pomieszczenia zajmowane przez siebie na działce opisanej w pkt. 1. b) niniejszego postanowienia w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia (pkt 4.).

Sąd orzekł także o kosztach postępowania.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

Spadkodawca A. P. zmarł w dniu 3 czerwca 2002 roku w K.. Sąd Rejonowy w Katowicach postanowieniem z dnia 17 marca 2003 roku sygnatura akt II Ns 483/03 stwierdził, że spadek po A. P. na podstawie ustawy nabyli: żona spadkodawcy D. P. (1) oraz dzieci spadkodawcy D. P. (2) i M. K. po 1/3 części każde z nich.

Spadkodawca A. P. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej był wraz ze swoją żoną D. P. (1) współwłaścicielem do 3/4 części:

- działki nr (...) położonej w obrębie nr 16 N., gmina W., powiat (...), województwo (...), o powierzchni 0,88 ha dla którego prowadzona jest KW Nr (...),

- zabudowanej działki nr (...) położonej w obrębie nr (...) W., gmina W., powiat (...), województwo (...), o powierzchni 0,09 ha dla którego prowadzona jest KW Nr (...),

- działki nr (...) położonej w obrębie nr (...) P., gmina W., powiat (...), województwo (...), o powierzchni 0,08 ha, dla którego prowadzona jest KW Nr (...).

Uczestniczka Postępowania K. P. jest współwłaścicielką w/w nieruchomości w 1/4 części.

Przedmiotowe działki są położone w dość dużej odległości od siebie. Działka nr (...) stanowi pole uprawne, działka nr (...) stanowi łąkę, działka nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym murowanym i gospodarczym murowanym. Wnioskodawczyni wraz z dziećmi-uczestnikami postępowania korzysta z większej części budynku mieszkalnego oraz z części budynku gospodarczego. Uczestniczka korzysta z jednego pomieszczenia w budynku mieszkalnym i z części budynku gospodarczego, gdzie także urządziła sobie pomieszczenia mieszkalne (kuchnia, łazienka). Uczestniczka jest zameldowana na działce nr (...)

w W..

Od około dwudziestu lat uczestniczka K. P. przebywa na stałe u swojej córki D. G. w K.. Do W. przyjeżdża zwykle w okresie ciepłym od maja do września.

Wnioskodawczyni D. P. (1) i uczestnicy D. P. (2) i M. K. dokonali w latach 2002-2010 generalnego remontu części domu mieszkalnego, który zajmują.

K. P. z mężem M. P. na początku lat 60-tych wymienili więźbę i pokrycie dachu oraz zamurowali część otworów okiennych, wymienili okna, drzwi i podłogi w budynku mieszkalnym. Uczestniczka K. P. i jej mąż partycypowali także w budowie budynków gospodarczych, ale uczestniczka nie potrafi określić w jakim zakresie.

Gmina W. nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym położona jest działka nr (...). Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy W. w/w działka leży na obszarze oznaczonym jako W.-S. - zespół jednostek osadniczych dopełniających się wzajemnie w celu stworzenia wielofunkcyjnego, nadrzędnego ośrodka gminnego w zakresie: gospodarczym (ukierunkowanym dla funkcji produkcyjno-usługowej), społecznym, kulturalnym, edukacyjnym, zdrowotno-opiekuńczym oraz administracyjnym o zwartej strukturze przestrzennej.

Podział działki nr (...) nie spowoduje znacznego zmniejszenia wartości nieruchomości, spowoduje jednak zmianę sposobu użytkowania oraz konieczność dostosowania budynku gospodarczego w celu jego fizycznego wyodrębnienia wraz z niezbędną działką gruntu oraz dokonania związanych z tym nakładów.

Nakłady wnioskodawczyni i jej dzieci na działkę nr (...) mają wartość 17900 zł. Nakłady uczestniczki K. P. na działkę nr (...) polegające na urządzeniu łazienki w budynku gospodarczym i wymianie po jednym oknie w budynku mieszkalnym i gospodarczym mają wartość 1953 zł. Działka nr (...) z naniesieniami bez nakładów zainteresowanych ma wartość 115.700 zł. Działka nr (...) ma wartość 17.800 zł. Działka nr (...) ma wartość 1.500 zł.

Wnioskodawczyni D. P. (1) ma 64 lata. Utrzymuje się emerytury w kwocie 2600 zł miesięcznie. Nie jest właścicielem innej nieruchomości niż objęta wnioskiem. Uczestniczka M. K. ma 40 lat. Prowadzi działalność gospodarczą. Wraz z mężem ma średni miesięczny dochód w kwocie około 10 000 zł. Jest zdolna do spłaty w kwocie około 15 000 zł w terminie 3 miesięcy. Uczestnik D. P. (2) ma 34 lata. Średni miesięczny dochód uczestnika i jego żony wynosi około 5500 zł. Uczestnik ma oszczędności w kwocie (...) - 15000 zł.

Uczestniczka K. P. ma 76 lat. Utrzymuje się z emerytury w kwocie około 620 zł miesięcznie. Mąż uczestniczki M. P. zmarł w dniu 19 października 2014 roku. K. P. wraz z mężem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o pow. 29,15 m² położonego w miejscowości C.. Spadek po M. P. na podstawie ustawy wprost nabyli: żona spadkodawcy K. P. i dzieci spadkodawcy D. G., P. P.

i S. P. po 1/4 części każde z nich. W dniu 12 grudnia 2014 roku uczestniczka K. P. i jej dzieci sprzedały w/w prawo do mieszkania położonego w C. za kwotę 70000 zł, z czego uczestniczce K. P. przypadła kwota 43750 zł. Do spadku po M. P. wchodził:

- dług w (...) Bank S.A. w kwocie około 1000 zł, który został spłacony przez D. G.,
- dług w (...) Bank S.A. w kwocie 53 544,83 zł, który został spłacony w kwocie 4788,02 zł przez D. G., a w pozostałej części przez ubezpieczyciela. Uczestniczce K. P. ze sprzedaży mieszkania pozostała kwota około 20000 zł. Dzieci mogą przekazać K. P. kwotę około 25000 zł na zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych.

Sąd Rejonowy odwołał się do art. 43 § 1 k.r.o., a następnie wskazał, że:

- D. P. (1) jest współwłaścicielką przedmiotowych działek w 4/8 częściach (3/8 części z tytułu udziału w majątku wspólnym małżeńskim i 1/8 części z tytułu dziedziczenia po mężu),
- M. K. i D. P. (2) są współwłaścicielami przedmiotowych działek w częściach po 1/8 z tytułu dziedziczenia po ojcu,
- K. P. jest współwłaścicielem przedmiotowych działek w 2/8 częściach (1/4) z tytułu współwłasności.

Zdaniem Sądu przedmiotowe działki nie stanowią gospodarstwa rolnego w rozumieniu art. 55³ k.c.

Sąd przywołał art. 211 i 212 k.c., a następnie uznał, że w niniejszej sprawie właściwe będzie przyznanie prawa własności przedmiotowych nieruchomości w częściach równych uczestnikom M. K. i D. P. (2) zgodnie z pierwotnym żądaniem wnioskodawczyni. Sąd podał, że za takim sposobem działu spadku i zniesienia współwłasności przemawiają następujące argumenty:

- taki sposób podziału preferują wnioskodawczyni i uczestnicy, którzy mają większość udziałów w nieruchomości (w sumie 3/4);
- uczestników M. K. i D. P. (2) stać na stosowną spłatę;
- fizyczny podział działki nr (...) proponowany przez uczestniczkę K. P. jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tej działki. Sąd dodał, że przeznaczeniem działki nr (...) jest spełnianie funkcji mieszkalnej,

ewentualnie rekreacyjnej, produkcyjnej i handlowej. Sąd stwierdził, że działka ta ma małą powierzchnię (900 m²) i jej podział wzdłuż linii łamanej, tak aby budynek gospodarczy w całości pozostał na jednej działce, spowoduje powstanie dwóch małych (pow. 400-500 m²) niefunkcjonalnych działek. Zdaniem Sądu oba budynki na działce nr (...) (mieszkalny i gospodarczy) są w znacznym stopniu zużyte i wymagają szeregu prac remontowych. Sąd wyjaśnił, że dzielenie przedmiotowej działki na dwie niefunkcjonalne małe działki tylko z powodu istnienia w/w budynków jest niecelowe. Według Sądu działka nr (...) będzie znacznie lepiej spełniać swoje przeznaczenie społeczno-gospodarcze w obecnym kształcie niż po proponowanym podziale. Ewentualny podział budynku gospodarczego oprócz powstania dwóch niefunkcjonalnych działek spowoduje konieczność poniesienia nakładów na przebudowę budynku gospodarczego nieproporcjonalnie dużych w stosunku do wartości tego budynku;

- uczestniczka K. P. faktycznie od wielu lat nie zamieszkuje na stałe na działce nr (...). Sąd zwrócił uwagę, że K. P. w trakcie trwania niniejszego postępowania sprzedała większościowy udział (5/8), jaki miała w mieszkaniu położonym w C.. Sąd wyjaśnił, że jeżeli K. P. nie może albo nie chce nadal zamieszkiwać u córki D. G., to spłata z przedmiotowej nieruchomości (35.703 zł)

w połączeniu z oszczędnościami (20.000 zł) i pomoc finansowa dzieci (25.000 zł) w sumie około 80.000 zł pozwoli jej nabyć mieszkanie albo nieruchomość, które zaspokoją potrzeby mieszkaniowe uczestniczki lepiej niż część działki nr (...) z budynkiem gospodarczym;

- uczestniczki K. P. nie stać na spłatę udziałów pozostałych współwłaścicieli.

Przy takim sposobie działu spadku i zniesienia współwłasności zgodnie z art. 212 § 2 k.c. Sąd zasądził solidarnie od uczestników M. K. i D. P. (2) na rzecz uczestniczki K. P. spłatę w wysokości odpowiadającej wartości udziału uczestniczki we współwłasności nieruchomości wraz z wartością jej nakładów na tę nieruchomość (1/4 z wartości nieruchomości 135000 zł: 4 = 33750 zł + wartość nakładów 1953 zł = 35703 zł).

Sąd zauważył, że nakłady uczestniczki na remont domu dokonane w pierwszej połowie lat 60-tych XX wieku uległy w związku z upływem czasu i kolejnymi remontami całkowitemu zużyciu. Sąd wziął pod uwagę nakłady uczestniczki w postaci wymiany dwóch okien (po jednym w budynku mieszkalnym i gospodarczym) oraz wykonaniu łazienki w budynku gospodarczym. Uczestniczka nie udowodniła i nawet nie potrafiła określić, w jakim zakresie partycypowała w kosztach wzniesienia budynku gospodarczego.

Na podstawie art. 212 § 3 k.c. Sąd określił termin uiszczenia spłaty zgodnie z wnioskiem, w celu umożliwienia uczestnikom zobowiązanym do spłaty przygotowanie odpowiedniej sumy.

Sąd nie zasądził od uczestników M. K. i D. P. (2) spłaty na rzecz wnioskodawczyni, ponieważ wnioskodawczym nie wносиła o zasądzenie spłaty.

O wydaniu pomieszczeń zajmowanych przez uczestniczkę K. P. na rzecz uczestników M. K. i D. P. (2) Sąd orzekł na podstawie art. 624 zd. 2 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka K. P., która zaskarżyła przedmiotowe orzeczenie w zakresie pkt. 2., 3., 4., zarzucając mu:

1) naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 211 k.c. przez jego niewłaściwą wykładnię przejawiającą się w bezzasadnym uznaniu, że podział fizyczny nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) będzie sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem działki, mimo iż taka teza nie wynika z żadnego zgromadzonego w sprawie dowodu;

- art. 212 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż nie da się podzielić działki nr (...), gdzie K. P. nie tylko poczyniła nakłady na zabudowania, ale

i miała mieć zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;

- art. 156 pkt. 3 i 4 ustawy z (...) sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 r., poz. 741 ze zm. – dalej: „u.g.n.”) poprzez jego niezastosowanie i brak aktualizacji wyceny nieruchomości, będących przedmiotem niniejszej sprawy;

2) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla sprawy, a mianowicie tego jaka jest aktualna wartość nieruchomości, wchodzących w skład spadku i tym samym należnych udziałów dla stron;

3) sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, a mianowicie:

- ustalenie że „podział działki nr (...) nie spowoduje znacznego zmniejszenia wartości nieruchomości”, a „zmiana sposobu użytkowania oraz konieczność dostosowania budynku gospodarczego w celu fizycznego wyodrębnienia wraz z niezbędną działką gruntów oraz dokonania związanych z tym nakładów” byłaby sprzeczna ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tej działki;

- sprzeczne ustalenie, że skoro uczestniczka jest zameldowana na działce nr (...) w W., a wcześniej w zabudowaniach w których mieszka wymieniła więźbę, pokrycie dachu, okna, drzwi i obecnie ma 76 lat, to wartość należnej jej spłaty (35.703 zł) odpowiada zaspokojeniu jej aktualnym potrzebom mieszkaniowym;

4) uchybienia procesowe, które miały wpływ na wynik sprawy, w tym:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowolnej w miejsce swobodnej oceny dowodów poprzez to, iż Sąd przyjął, iż wartości nieruchomości, będące przedmiotem niniejszej sprawy wynoszą 135.000 bez uwzględniania cen aktualnych przy wydawaniu opinii i braku aktualizacji wyceny nieruchomości,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowolnej w miejsce swobodnej oceny dowodów przez przyjęcie, iż nakłady uczestniczki K. P. z lat 60', takie jak wymiana dachu, stolarki okiennej, drzwiowej, podłóg uległy całkowitemu zużyciu i są warte 1953 zł;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowolnej w miejsce swobodnej oceny dowodów przez przyjęcie, iż spłata z nieruchomości (35.703 zł) wraz z oszczędnościami i wsparciem finansowym od dzieci (o ile takie otrzyma) zaspokoją potrzeby finansowe uczestniczki lepiej niż część działki nr (...) z budynkiem gospodarczym;

- art. 316 § 1 k.p.c. wskutek przyjęcia za podstawę rozstrzygnięcia innego stanu rzeczy niż istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Skarżąca wniosła także o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu aktualizacji wartości nieruchomości oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety, który zaprojektuje podział działki nr (...), w celu dokonania podziału fizycznego, wobec bezzasadnego oddalenia wniosku pełnomocnika uczestniczki w tym przedmiocie przed Sądem pierwszej instancji oraz koniecznością jego dopuszczenia i braku umożliwienia jego przeprowadzenia przez Sąd.

Z kolei w trybie art. 390 § 1 k.p.c. uczestniczka wniosła o zwrócenie się do Sądu Najwyższego w celu przedstawienia zagadnienia prawnego, budzącego poważne wątpliwości w zakresie dokonania odpowiedzi na następujące pytania:

„1. Czy przepis art. 211 k.c. nakazujący w pierwszej kolejności podział fizyczny nieruchomości umożliwia odejście od tej zasady poprzez uznanie podziału fizycznego za powodujący niefunkcjonalność tych działek po podziale, bez konieczności zaciągnięcia wiedzy specjalistycznej w tym zakresie?”

„2. Czy przepis art. 156 pkt. 3 i 4 u.g.n. zobowiązuje Sąd do uaktualnienia wartości, po upływie okresu ważności wydanej w sprawie opinii?”

W oparciu o powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w zakresie pkt. 2. poprzez zniesienie współwłasności nieruchomości w ten sposób, aby dokonać podziału fizycznego nieruchomości i wydzielić z działki nr (...) część nieruchomości, z zabudowaniem użytkowym przez uczestniczkę K. P. oraz przyznać ją na jej wyłączną własność, z pozostawieniem pozostałych nieruchomości we współwłasności w ułamkach 1/2 uczestnikom - M. K. i D. P. (2) oraz uchylenie pkt. 3. i 4. postanowienia, ewentualnie zaś uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sadowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżąca wniosła ponadto o zasądzenie od wnioskodawczyni oraz uczestników M. K. i D. P. (2) na rzecz uczestniczki K. P. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka M. K. wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja co do zasady nie zasługuje na uwzględnienie, chociaż należy zgodzić się ze skarżącą, że Sąd Rejonowy uchybił przepisom prawa przy ustalaniu aktualnej wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy odniósł się zatem w pierwszej kolejności do tych zarzutów apelacji, które dotyczą wartości przedmiotowych gruntów, ponieważ ich uwzględnienie ma wpływ na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, a w rezultacie na zastosowanie norm prawa materialnego.

Trafnie wskazuje uczestniczka, że Sąd pierwszej instancji oparł się na nieaktualnym operacie szacunkowym. Zgodnie bowiem z art. 156 ust. 3 u.g.n. operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n. W niniejszej sprawie operat szacunkowy został sporządzony przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w dniu 3 grudnia 2013 roku, natomiast zaskarżone postanowienie zostało wydane w dniu 24 marca 2015 roku, a więc po upływie 12 miesięcy od daty powstania opinii biegłego.

Należy przy tym podkreślić, że naruszenie omawianego przepisu przez Sąd Rejonowy nie było rażące, ponieważ w chwili zamknięcia rozprawy przed Sądem pierwszej instancji, uczestnicy nie kwestionowali ustalonej przez biegłego wartości nieruchomości. Tylko bowiem w sytuacji trwającego sporu pomiędzy zainteresowanymi co do wartości gruntów, Sąd powinien stosownie do art. 684 k.p.c. ponownie ustalić ich aktualną wartość.

Mając jednak na uwadze zgłoszone w apelacji wątpliwości co do rzeczywistej wartości nieruchomości oraz obowiązek ustalania przez sąd z urzędu wartości spadku w postępowaniu nieprocesowym, Sąd Okręgowy dopuścił zawnioskowany przez skarżącą dowód z uzupełniającej opinii biegłego celem uaktualnienia wartości nieruchomości.

Sąd drugiej instancji jednocześnie zlecił biegłemu sądowemu wyliczenie wartości niezbędnych nakładów, jakie należy ponieść, aby budynek gospodarczy spełniał funkcję budynku mieszkalnego przy uwzględnieniu sposobu podziału działki określonego w opinii

z dnia 12 czerwca 2013 roku. Ustalenie wartości tychże nakładów było niezbędne z uwagi na konieczność weryfikacji opłacalności podziału w naturze spornej działki nr (...).

Sąd na podstawie uzupełniającej opinii biegłego poczynił zatem następujące ustalenia faktyczne:

Według stanu na dzień 16 października 2015 roku wartość działki nr (...) wynosiła 115.400 zł, działki nr (...) – 17.600 zł, zaś działki nr (...) – 1.500 zł.

Z kolei wartość niezbędnych nakładów, jakie należy ponieść, aby budynek gospodarczy położony na działce nr (...) spełniał funkcję budynku mieszkalnego, wynosi łącznie 17.400 zł. Na koszty te składają się wartość prac adaptacyjnych budynku – 11.231 zł, koszt przyłącza energetycznego – 4.664 zł oraz koszty dokumentacji i nadzoru – 3.000 zł.

(dowód: opinia biegłego K. N. – k. 230 – 271).

Sąd drugiej instancji czyniąc ustalenia w zakresie aktualnej wartości nieruchomości oraz kosztów prac adaptacyjnych oparł się na przywołanej wyżej opinii biegłego, gdyż jest ona wyczerpująca, logiczna, należycie uzasadniona oraz adekwatna do zleconego biegłemu zadania. Nie nasuwa ona wątpliwości z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego,

a uczestnicy postępowania nie podnieśli zarzutów mogących osłabić przydatność opinii w niniejszej sprawie. W szczególności uczestnik D. P. (2) nie uzasadnił zgłoszonego na rozprawie w dniu (...) października 2015 roku zarzutu, że przyjęte koszty adaptacji są zaniżone. W tej sytuacji zarzut uczestnika należało uznać za pozbawiony merytorycznych podstaw.

W świetle nowych ustaleń faktycznych należało uznać, że ceny spornych nieruchomości nie uległy istotnej zmianie od czasu wydania ostatecznej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego: obecna cena działki nr (...) jest większa o 300 zł (115.700 zł - 115.400 zł), cena działki nr (...) zmalała o 200 zł (17.800 zł – 17.600 zł), natomiast wartość działki nr (...) nie uległa zmianie.

Biorąc pod uwagę fakt, że różnice w wartościach przedmiotowych gruntów są minimalne i jako takie mieszczące się w granicach błędu, Sąd Okręgowy uznał, że nie mogło to wpłynąć na treść rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, a zwłaszcza na wysokość przyznanej skarżącej spłaty.

Nie można także zgodzić się ze skarżącą, że doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że nakłady uczestniczki K. P. z lat 60., takie jak wymiana dachu, stolarki okiennej, drzwiowej, podłóg uległy całkowitemu zużyciu i są warte 1953 zł.

Należy wskazać, że wszystkie te elementy zainwestowane w budynek mieszkalny przez K. P. i jej męża zostały zmodernizowane w trakcie generalnego remontu przeprowadzonego w latach 2002 – 2010 przez D. P. (1) oraz D. P. (2) i M. K.. Okoliczność ta wynika wprost z zestawienia prac i faktur (k. 27), a ponadto znajduje swoje odzwierciedlenie w opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości (k. 87a, tabela nr 24). W związku z tym zasadny jest wniosek Sądu a quo, że przedmiotowe nakłady uległy zużyciu, a zatem wartość wszystkich nakładów skarżącej podlegających rozliczeniu wyraża się w kwocie 1.953 zł.

Sąd Okręgowy podzielił więc w pozostałym zakresie ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, ponieważ zostały one poczynione prawidłowo, a jednocześnie nie zostały podważone przez zarzuty strony skarżącej.

Pozostałe zarzuty apelującej również nie mogły spotkać się z aprobatą Sądu, przy czym należało je zakwalifikować jako zarzuty uchybienia przepisom prawa materialnego. Zarówno bowiem obydwie zarzuty sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego

w sprawie materiału dowodowego, jak również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że spłata z nieruchomości (35.703 zł) wraz z oszczędnościami i wsparciem finansowym od dzieci zaspokoją potrzeby finansowe uczestniczki lepiej niż część działki nr (...) z budynkiem gospodarczym, odnoszą się do prawidłowości zastosowania przez Sąd Rejonowy art. 211 w zw. z art. 212 § 2 k.c. Skarżąca nie kwestionuje bowiem

w przytoczonych zarzutach oceny konkretnych dowodów lub poprawności określonych ustaleń faktycznych, lecz na bazie tychże ustaleń przytacza argumenty na rzecz zgodności żadanego przez nią podziału fizycznego działki ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, wskazując, że otrzymanie części działki w naturze najlepiej zaspokoi jej potrzeby mieszkaniowe. W powiązaniu z powyższymi pozostaje także zarzut naruszenia art. 316 k.p.c. Z uzasadnienia apelacji wynika bowiem, że ów zarzut obejmuje wszystkie zarzuty prawa materialnego, błędnych okoliczności oraz uchybień proceduralnych. Z tych przyczyn należało omówić wymienione zarzuty łącznie z pozostałymi zarzutami prawa materialnego.

Trzeba zatem podkreślić, że wprawdzie według biegłego rzeczoznawcy majątkowego (k. 61) podział działki nr (...) o powierzchni 9 arów na dwie odrębne nieruchomości jest możliwy, ale uwzględniając powierzchnię działki,

usytuowanie na niej budynków oraz ich stan techniczny, należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że podział fizyczny wymienionej działki jest nieuzasadniony, a jedynym prawidłowym rozstrzygnięciem niniejszej sprawy było przyznanie wszystkich nieruchomości któremuś z uczestników.

Trzeba podkreślić, że sam fakt, iż podział nie spowoduje spadku wartości nieruchomości, jest tylko jedną z przesłanek dopuszczalności fizycznego podziału gruntów w niniejszej sprawie. Należy bowiem zaznaczyć, że art. 211 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. oraz art. 623 w zw. z art. 688 k.p.c. uzależniają dział spadku i zniesienie współwłasności przez podział rzeczy - a także sposób tego podziału - także od zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy bądź zgodności z interesem społeczno-gospodarczym.

Wypada w tym miejscu wyjaśnić, że "przeznaczenie", o jakim mowa w art. 211 k.c., dotyczy rzeczy, a więc przedmiotu materialnego (art. 45 k.c.), wynika zatem bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz jego działalności. W konsekwencji oznacza cel, jakemu rzecz ma służyć (zob. postanowienie

Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2012 r., I CSK 358/11, Lex nr 1157533).

Trzeba również zwrócić uwagę na aktualne wciąż zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone w orzeczeniu z dnia 24 maja 1974 roku, sygn. akt III CRN 373/73 (PUG 1975/1/24-24), iż przesłance zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy nie czyni zadość podzielenie małej działki na działki znikomej wielkości, pozbawione wszelkiego funkcjonalnego znaczenia, dzielenie małej działki linią wielokrotnie łamaną, tworzenie maleńkich enklaw usytuowanych wewnątrz innych działek, tworzenie odrębnych nieruchomości z maleńkiego kawałka gruntu zajętego bezpośrednio przez sam budynek.

Należy również zaaprobować dominujący w doktrynie pogląd, że sprzeczność podziału ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa występuje wtedy, gdy jego następstwem byłaby np. utrata przez działkę budowlaną przydatności do tych celów (zob.: J. Ciszewski, Komentarz do art. 211 k.c., Lex/el.; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, s. 140, Wyd. LexisNexis, Warszawa 2009).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wypada przypomnieć, że sporna działka nr (...) ma charakter mieszkalny. W związku z tym należy podkreślić, że proponowany przez apelującą podział fizyczny działki nr (...) doprowadziłby do powstania dwóch działek o znacznie obniżonej przydatności z punktu widzenia ich funkcji mieszkaniowej. Wyodrębnienie ze spornej działki dwóch oddzielnych nieruchomości spowoduje powstanie działek o powierzchni ok. 450 m² każda, których zdaniem Sądu Okręgowego nie będzie się dało racjonalnie zagospodarować. Działka budowlana winna spełniać takie cechy, które pozwolą na to, aby w przyszłości można było zmienić sposób jej zagospodarowania. Tymczasem z mapy z ewidencji gruntów i budynków (k. 44) i z dokumentacji fotograficznej (k. 81) wynika, że budynek mieszkalny styka się z ulicą (...) i zaburza prostą linię ulicy. Dopuszczenie podziału spornej działki w naturze oznaczałoby, że w gdyby w przyszłości właściciel działki zabudowanej obecnym budynkiem mieszkalnym chciał przesunąć budynek w głąb działki, odsuwając się od ulicy (...), miałby znacznie ograniczoną swobodę ze względu na bliskość drugiej wyodrębnionej działki z aktualnym budynkiem gospodarczym.

Należy także zaznaczyć, że w razie podziału fizycznego działki budynek gospodarczy stałby w granicy lub co najmniej w bezpośredniej bliskości z sąsiednim gruntem, co także w przyszłości mogłoby utrudniać jego rozbudowę.

Zaakceptowanie postulowanego podziału skutkowałoby koniecznością przeprowadzenia remontów lub zagospodarowania poszczególnych działek na nowo. Należy także stwierdzić, że koszt prac dostosowawczych budynku gospodarczego, aby w pełni spełniał on funkcję budynku mieszkalnego, wyniesie ok. 17.400 zł, która to kwota nie obejmuje prac wykończeniowych oraz instalacji wewnętrznych w adaptowanym budynku.

Zważywszy więc na usytuowanie budynków na działce nr (...) oraz ich stan techniczny, nie można przyznać racji skarżącej, że podział fizyczny nieruchomości jest zgodny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy w rozumieniu art. 211 k.c.

W ocenie Sądu drugiej instancji, biorąc pod uwagę nieracjonalność podziału działki nr (...), nie było potrzeby dopuszczania przez Sąd Rejonowy dowodu z opinii biegłego geodety. Małe rozmiary przedmiotowej nieruchomości, a co za tym idzie niewielki margines decyzyjny co do wyznaczenia przebiegu ewentualnej granicy, pozwalają bowiem na ocenę, że w świetle doświadczenia życiowego każdy fizyczny podział wymienionej nieruchomości na dwie części doprowadzi do powstania działek o ograniczonych możliwościach rozwojowych.

Dlatego też nie było potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego geodety przez Sąd Okręgowy, w związku z czym Sąd drugiej instancji oddalił wniosek skarżącej w przedmiotowym zakresie.

Zdaniem Sądu uzupełniającym argumentem na rzecz przyjętego przez Sąd Rejonowy sposobu działu spadku i zniesienia współwłasności jest także konflikt pomiędzy M. K. i D. P. (2) a skarżącą. Przyznanie nieruchomości w całości wskazanym uczestnikom pomoże uniknąć dalszych sporów sąsiedzkich, które z pewnością nadal istniałyby w razie podziału działki nr (...) na dwie mniejsze części.

Odnosnie do potrzeb mieszkaniowych 76-letniej K. P., wypada zauważyć, że kwota zasądzona na rzecz skarżącej spłaty w wysokości 35.703 zł pozwoli jej zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, chociażby poprzez przeznaczenie tej kwoty na pokrycie czynszu lokalu mieszkalnego. Ponadto skarżąca ma oszczędności w wysokości 20.000 zł oraz może liczyć na pomoc finansową swoich dzieci, co wynika z ich zeznań.

Jest także okolicznością bezsporną, iż uczestniczka ma zapewniony lokal mieszkalny w domu swojej córki w K.. Należy zaznaczyć, że skarżąca nieruchomość w W. traktowała wyłącznie w kategoriach rekreacyjnych, gdyż odwiedzała ją głównie w miesiącach letnich. Z tych przyczyn nie można mówić o „nadużyciu prawa” poprzez pozostawienie uczestniczki bez jakiegokolwiek mieszkania, skoro apelująca dysponuje możliwościami mieszkaniowymi.

Apelującej przysługiwało także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w C.. W okolicznościach niniejszej sprawy skarżąca nie była zobligowana do jego sprzedaży – dług zaciągnięty przez męża apelującej mógł zostać spłacony w oparciu o pomoc finansową dzieci skarżącej, dzięki czemu uczestniczka miałaby zapewnione mieszkanie.

W rezultacie należało dojść do wniosku, że orzeczenie Sądu Rejonowe jest zgodne z art. 211 k.c. oraz art. 212 § 2 k.c., gdyż przyjęty sposób działu spadku i zniesienia współwłasności jest najbardziej optymalny.

Na marginesie trzeba podkreślić, że w niniejszej sprawie nie powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, skutkujące koniecznością zadania Sądowi Najwyższemu sformułowanych w apelacji pytań. Należy zaznaczyć, że dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety przy ocenie dopuszczalności podziału fizycznego działki zależy od okoliczności konkretnej sprawy, a w niniejszym postępowaniu wymiary działki były na tyle niewielkie, że kwestia celowości podziału mogła zostać rozstrzygnięta w oparciu o całokształt okoliczności sprawy.

Podobnie zdaniem Sądu Okręgowego nie powstało zagadnienie prawne odnośnie do obowiązku Sądu uaktualnienia wartości wycenianej nieruchomości po upływie okresu ważności wydanej w sprawie opinii. Do przedmiotowej kwestii Sąd drugiej instancji ustosunkował się już powyżej, wskazując, że aktualizacja jest obowiązkowa, chyba że strony są zgodne co do dotychczas przyjętej wartości nieruchomości.

Z przytoczonych względów Sąd drugiej instancji oddalił apelację, o czym orzekł na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w pkt. 1. sentencji postanowienia.

W punkcie 2. sentencji Sąd Okręgowy na podstawie art. 83 ust. 2 z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010 roku, poz. 594 ze zm. – dalej: „u.k.s.c.”) w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. i art. 520 § 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. nakazał pobranie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu od K. P. kwotę 1.981,17 zł tytułem zwrotu tymczasowo wyłożonych wydatków. Sąd miał na uwadze okoliczność, że na etapie postępowania odwoławczego, kiedy to skarżąca powinna liczyć się z ewentualną przegraną, interesy uczestników były sporne, a jednocześnie środek odwoławczy apelującej został oddalony, co uzasadniało obciążenie uczestniczki nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

/