

Sygn. akt II Ca 103/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 kwietnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sylwia Kornatowicz (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Jolanta Pratkowiecka SO Sabina Ziser
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2013 roku w Legnicy

na rozprawie sprawy

z wniosku A. S.

przy udziale uczestniczki postępowania E. D.

o dział spadku

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 30 listopada 2011 roku

sygn. akt I Ns 76/11

**p o s t a n a w i a :**

***I. zmienić zaskarżone postanowienie w punktach od I do VI w ten sposób, że:***

***1. w punkcie I ustalić, że w skład spadku po J. S. wchodzi prawo własności nieruchomości gruntowej, obejmującej działki nr (...), położone w R., dla których w Sądzie Rejonowym w Legnicy prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...), przy czym wartość działki numer (...) wynosi 298.437 zł, a wartość działki (...) pozostaje nieustalona,***

***2. w punkcie II ustalić, że zaliczeniu na schedę spadkową podlega darowizna dokonana na rzecz wnioskodawczyni A. S. przez J. S., tj. prawo własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka numer (...), położonej w R., dla której w Sądzie Rejonowym w Legnicy prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) o wartości 22.500 zł,***

**3. w punkcie III ustalić, że wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania poczyniły nakłady na majątek spadkowy: A. S. w wysokości 6.241,40 zł, a E. D. w wysokości 2.666,75 zł,**

**4. w punkcie IV dokonać częściowego działu spadku po J. S. w ten sposób, że wnioskodawczyni A. S. przyznać na wyłączną własność nieruchomości w postaci działki numer (...), a działkę numer (...) pozostawić we współwłasności wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania w udziałach: A. S.  $\frac{3}{4}$ , a E. D.  $\frac{1}{4}$ ,**

**5. w punkcie V zasądzić od wnioskodawczyni A. S. na rzecz uczestniczki postępowania E. D. kwotę 80.368,46 zł (osiemdziesiąt tysięcy trzysta sześćdziesiąt osiem złotych czterdzieści sześć groszy) tytułem spłaty i rozliczenia nakładów, płatną w terminie do 15 maja 2013 r. wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności,**

**6. w punkcie VI nakazać uczestniczące postępowania, aby w terminie 2 tygodni od otrzymania kwoty określonej w punkcie V wydała wnioskodawczyni przyznaną jej na własność nieruchomości;**

**II. oddalić dalej idącą apelację;**

**III. nakazać wnioskodawczyni i uczestniczące postępowania uiścić na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Legnicy) kwoty po 662,20 zł tytułem zwrotu wydatków;**

**IV. orzec, że pozostałe koszty postępowania apelacyjnego ponoszą wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania, każda z nich w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.**

**Sygn. akt II Ca 103/12**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Legnicy postanowieniem z dnia 30.11.2011 r. w sprawie sygn. akt I Ns 76/11 ustalił, że w skład spadku po J. S. weszły składniki majątkowe w postaci prawa własności nieruchomości, położonych w R., a to: działek nr (...) (zabudowana) i 234 o wartości 307.169 zł (księga wieczysta Kw nr (...)) i działki nr (...) o wartości 22.500 zł, którą w 1997 r. spadkodawczyni darowała wnioskodawczyni A. S. (księga wieczysta Kw nr (...)) – punkt I postanowienia. Wartość nieruchomości Sąd przyjął w oparciu o ocenioną jako wiarygodną opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. J., wskazując, że w dacie orzekania działka nr (...) nie ma, według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia budowlanego, lecz rolne. Sąd ustalił ponadto, że wnioskodawczyni poczyniła nakład na majątek spadkowy w wysokości 6.241,40 zł, natomiast uczestniczka postępowania E. D. – nakład w wysokości 2.665,76 zł (punkty II i III). Udział wnioskodawczyni w spadku wynosi  $\frac{3}{4}$ , zaś udział uczestniczki  $\frac{1}{4}$ .

Sąd I instancji dokonał działu spadku po J. S. w ten sposób, że wszystkie składniki majątkowe przyznał wnioskodawczyni, od której zasądził na rzecz uczestniczki tytułem spłaty oraz rozliczenia nakładów kwotę 82.522 zł, płatną w dwóch ratach w ciągu czterech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia (punkty IV i V). Dokonując takiego działu spadku, Sąd kierował się sytuacją życiową uczestniczek, wielkością ich udziałów, istniejącym między nimi ostrym konfliktem oraz wyrażanym w toku postępowania stanowiskiem co do sposobu wyjścia ze współwłasności.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał przepisy art.684, 688, 689, 618, 622 k.p.c. oraz art.210-212 k.c.

Uczestniczka postępowania wniosła apelację od postanowienia, opartą na zarzutach naruszenia prawa procesowego – art.233§1 i art.621-625 k.p.c. oraz prawa materialnego, tj. art.154 i 155 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Skarżąca zakwestionowała ustaloną przez Sąd Rejonowy wartość działki nr (...), wycenioną nieprawidłowo jako działka rolna, choć w niedługim czasie na skutek zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka ta będzie miała przeznaczenie budowlane i znacznie większą wartość. Dlatego zdaniem

uczestniczki Sąd Rejonowy zastosował nieprawidłowy sposób działu spadku przez przyznanie wnioskodawczyni działki nr (...) przy zaniżonej jej wartości, wskutek czego już wkrótce może ona uzyskać niewspółmierne korzyści. W tej sytuacji zdaniem skarżącej przyznana jej spłata jest rażąco niska i krzywdząca, a dokonany dział pozbawia ją atrakcyjnych gruntów. E. D. podniosła przy tym argumenty przeciwko wydanej w sprawie opinii biegłego sądowego, który wartość działki nr (...) oszacował na kwotę 8.732 zł, podczas gdy po przekształceniu na budowlaną nieruchomość ta warta będzie około 200.000 zł. Uczestniczka podniosła ponadto, że Sąd nie uwzględnił w rozliczeniach poniesionego przez nią nakładu w dodatkowej kwocie 3.000 zł, a także niezasadnie dokonał rozłożenia spłaty na raty. Przy takich zarzutach i argumentach E. D. wskazała, że zaskarża postanowienie w punktach IV oraz V i wnosi o jego zmianę poprzez zasądzenie jednorazowej spłaty wyższej o 50.000 zł albo - przy zachowaniu spłaty ustalonej przez Sąd Rejonowy - przyznanie skarżącej na wyłączną własność działki nr (...).

W toku postępowania apelacyjnego poczynione zostały dodatkowe ustalenia faktyczne:

W dniu 26.10 2011 r. Wójt Gminy M. obwieścił przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi R. na podstawie uchwały Rady Gminy M. z dnia 29.03.2011 r. Obecnie trwają prace planistyczne, które są na etapie uzyskania wymaganych opinii i uzgodnień przez właściwe organy i instytucje. Z uwagi na rozległy obszar zmiany planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego specyficzne położenie proces planistyczny jest czasochłonny, a termin jego zakończenia trudny do jednoznacznego określenia. Przewidywana zmiana planu obejmuje działkę nr (...), która w sporządzanym projekcie planu posiada funkcje: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rolnicze oraz tereny dróg wewnętrznych.

dowód:

- wydruk komputerowy ze strony Urzędu Gminy M. z 26.10.2011 r., k. 274,

- pisma Wójta Gminy M. z dn. 24.11.2011 r., 30.08.2012 r. z załącznikiem graficznym, 31.10.2012 r., 7.03.2013 r., k. 275, 414, 435, 463.

Hipotetyczna wartość działki nr (...), przy założeniu równego podziału jej powierzchni dla funkcji mieszkalnej i rolnej, wynosi 63.500 zł.

dowód:

- opinia biegłej sądowej E. S. z dn. 20.06.2012 r. i 2.08.2012 r., k. 308-326, 393-405.

Wnioskodawczyni A. S. od 2004 roku mieszka i pracuje w Anglii. Do Polski przyjeżdża co miesiąc lub co dwa miesiące. Działkę nr (...) wnioskodawczyni zamierza przeznaczyć dla swoich dzieci i wnucząt.

Uczestniczka postępowania E. D. mieszka i pracuje w L.. Działkę nr (...), w razie jej otrzymania, chciałaby przeznaczyć dla syna.

dowód:

- zeznania uczestniczek postępowania, k. 438-439.

**Sąd Okręgowy, w oparciu o ustalenia poczynione w obu instancjach, zważył, co następuje:**

Przede wszystkim należy podnieść, że apelacja uczestniczki postępowania, choć wskazuje się w niej jako zaskarżone jedynie orzeczenia z punktów IV i V postanowienia Sądu Rejonowego, w istocie skierowana została do całości merytorycznego rozstrzygnięcia. Z jej treści bowiem, sporządzonej bez udziału profesjonalnego pełnomocnika, wynika bez wątpienia, że uczestniczka zakwestionowała nie tylko sposób działu spadku i samą wysokość spłaty, lecz również ustaloną w pierwszej instancji wartość spadku oraz nakładów, co objęte jest orzeczeniami w punktach I i III zaskarżonego postanowienia.

Istotę przedmiotu zaskarżenia stanowiła wartość działki nr (...). W pierwszej instancji wartość ta została ustalona prawidłowo, gdyż w dacie wydania postanowienia z 30.11.2011 r. Sąd Rejonowy nie miał wiedzy o rozpoczętym postępowaniu administracyjnym w sprawie zmiany właściwego dla tej działki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp). W dotychczas obowiązującym planie działka nr (...) miała charakter rolny i tak została wyceniona przez biegłego M. J.. Już jednak na etapie postępowania odwoławczego zostało ujawnione i udokumentowane, że trwają prace w zakresie zmiany mpzp na podstawie uchwały Rady Gminy M. z dnia 21.03.2011 r. Jest to nowa okoliczność, mająca istotne znaczenie dla przyjęcia miarodajnej wartości działki nr (...), oczywistym jest bowiem, że w razie dokonania przewidywanej zmiany mpzp wartość tej nieruchomości znacząco wzrośnie, czego dowodem jest sporządzona w instancji odwoławczej opinia biegłej sądowej. Wynika z niej ponad 7-krotny wzrost wartości działki i w przekonaniu Sądu Okręgowego okoliczność ta nie może być w niniejszym postępowaniu pominięta. Zmiana przeznaczenia spadkowej nieruchomości jest już bowiem tak wysoce prawdopodobna, że niemal pewna, skoro pozostaje w toku postępowanie administracyjne, mające na celu stosowną zmianę prawa miejscowego, jakim jest mpzp. W czasie trwania postępowania przed Sądem Rejonowym zmiana taka nie była jeszcze dokonywana, zmienione było jedynie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które nie stanowi jednak aktu prawa miejscowego (pismo Wójta Gminy M. z 1.04.2010 r., k. 84). Taki stan prawny uzasadniał wycenę działki nr (...) jako rolnej, co jednak w obecnych okolicznościach nie jest prawidłowe, skoro trwa prawem przewidziana procedura zmiany mpzp.

W jego nowej zmienionej treści działka nr (...) ma mieć w znacznej części (ponad połowa) przeznaczenie budowlane, co oczywiście rzutuje na jej wartość. Przy dokonywaniu działu spadku wartość tę należy miarodajnie określić i winna to być wartość rynkowa, czyli cena możliwa do uzyskania w uczciwym obrocie. Zdaniem Sądu Okręgowego przedmiotowa działka nie ma obecnie takiej wartości z uwagi na „przejściowy” okres, w jakim się znalazła na skutek trwającej zmiany mpzp. (...) tej nie uda się bowiem obecnie sprzedać jako częściowo budowlanej, gdyż nowy plan nie został jeszcze ostatecznie uchwalony. Z drugiej jednak strony sprzedaż działki po cenie odpowiedniej dla przeznaczenia rolnego nie leży już obecnie w interesie współwłaścicieli, skoro wiadomo, że już w niedługim czasie – bo nawet okres rzędu jednego roku należy tak w sprawie o dział spadku relatywnie oceniać – nieruchomość zyska kilkakrotnie na wartości. Mając to na uwadze Sąd Okręgowy najpierw pozostawił decyzję uczestniczkom i wyznaczając rozprawę na dzień 14.11.2012 r., umożliwił współwłaścicielkom porozumienie. Ponieważ do niego nie doszło, Sąd postanowił zawiesić postępowanie, w oczekiwaniu na zakończenie prac planistycznych, a że czas ich trwania ulega wydłużeniu z uwagi na specyfikę objętego zmianą mpzp terenu, zasadnym stało się podjęcie postępowania apelacyjnego, a Sąd II instancji zdecydował o pozostawieniu spornej nieruchomości we współwłasności uczestniczek.

Podstawę prawną takiego rozstrzygnięcia stanowi art.1038§1 k.c., który stanowi, że z ważnych powodów sądowy dział spadku może być ograniczony do części spadku. W ocenie Sądu Okręgowego takie ważne powody wystąpiły w sprawie niniejszej, co rozważono powyżej. Przyjęcie obecnie jakiegokolwiek wartości działki (...) i dokonanie w oparciu o nią rozliczeń między współwłaścicielami, przy braku ich porozumienia, doprowadzić może do naruszenia interesu majątkowego jednego z nich, czego można i należy unikać. Po uchwaleniu nowego mpzp sytuacja faktyczna i prawna spornej działki stanie się jednoznaczna i wówczas spadkobierczynie będą mogły dokonać działu spadku również w tym zakresie, niekoniecznie na drodze sądowej. Podkreślić należy, iż na taką decyzję Sądu Okręgowego wpływ miał fakt, że nowy mpzp jest już na etapie uchwalania – gdyby nie przystąpiono do prac planistycznych na podstawie wydanej przez Radę Gminy uchwały o zmianie planu, wówczas zarzuty apelacji co do wartości działki nr (...) nie zostałyby uwzględnione. Wobec trwającej już procedury, która doprowadzić ma do zmiany przeznaczenia, a tym samym wartości spornej działki, nie jest do zaakceptowania przyjęta w zaskarżonym postanowieniu wartość na poziomie 8 tysięcy złotych, przy hipotetycznym dla nowego planu oszacowaniu nieruchomości na ponad 60 tysięcy złotych.

W wyniku powyższego Sąd odwoławczy na mocy art.386§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. uwzględnił częściowo apelację E. D., a pozostawiając działkę numer (...) we współwłasności uczestniczek, udziały określił zgodnie z postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku po J. S. z dnia 3.06.2003 r. sygn. I Ns 507/03 oraz umową darowizny z dnia 7.12. 2010 r., rep. A 14606/10, mocą której G. B. darowała A. S. udział ¼ w działkach numer (...) (akt notarialny w aktach księgi

wieczyste] Kw nr (...)). Uczestniczka wnosila wprawdzie o ustalenie innych udzialow, jednakze wobec braku zgody wnioskodawczyni nie bylo to dopuszczalne (art.1044 k.c.).

Dokonujac powyzszej zmiany, Sad odwoławczy przeprowadzil rowniez korekte redakcji zaskarzonego postanowienia. Dzialka numer (...) nie nalezalo bowiem zaliczac do spadku po J. S., a nastepnie przyznawac tej dzialki wnioskodawczyni w wyniku dzialu spadku, albowiem na skutek darowizny dokonanej za zycia spadkodawczyni A. S. juz w 1997 roku zostala wyłączna właścicielką wskazanej nieruchomości. Poniewaz dzialka ta podlega zaliczeniu na srede spadkową zgodnie z art.1039§1 k.p.c., to zostalo to stwierdzone w zmienionym postanowieniu dzialowym, natomiast zaliczenie nastapilo w sposob przewidziany w art.1042 k.c., tj. poprzez doliczenie do spadku wartosci darowanej dzialki i uwzględnieniu jej przy rozliczeniu z tytulü dzialu spadku.

Rozliczenie to przedstawia się następująco: wartosc wchodzącej w sklad spadku dzialki nr (...) wynosi 298.437 zł, co łącznie z wartoscia darowanej dzialki numer (...) daje sumę 320.937 zł; nieruchomości te przypadly wnioskodawczyni i winna ona zaplacic uczestniczce postępowania rownowartość należnego jej wskutek dziedziczenia udzialu 1/4, czyli 80.234,25 zł.

W tym miejscu rozliczeniu podlegaja dokonane na spadek naklady, co Sad Rejonowy dokonal prawidlowo, slusnie w szczegolności uznajac, ze skarżaca nie udowodnila poniesienia kwoty 3.000 zł na uporządkowanie nieruchomości po wyprowadzeniu się przez G. B.. Dlatego apelacja uczestniczki w tym zakresie nie podlegala uwzględnieniu (art.385 k.p.c. w zw. z art.13§2 k.p.c.). Jak wynika z pisemnego uzasadnienia postanowienia Sadu Rejonowego, w wyniku rozliczenia ustalonych w sprawie nakladów uczestniczce przysluguje od wnioskodawczyni zwrot kwoty 134,21 zł, co łącznie ze splata udzialu w spadku daje kwote 80.368,46 zł. Nalezy zauwazyć, ze skarżaca zaakceptowala ostatecznie takie rozliczenie, okreslajac w piśmie z 14.02.2013 r. zadaną kwote (po zaokrągleniu) na 80.369 zł.

Zwazywszy na czas trwania postępowania w niniejszej sprawie oraz oswiadczenie wnioskodawczyni na rozprawie w dniu 14.11.2012 r. (karta 438-verte), Sad odwoławczy wyznaczyl realny termin dokonania zaplaty na rzecz uczestniczki do 15.05.2013 r.

W postępowaniu apelacyjnym Skarb Państwa poniosl tymczasowo wydatki na pokrycie kosztów opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości. Na podstawie art.83 ust.2 w zw. z art.113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych uczestniczki postępowania nalezalo obciazyć tymi kosztami sądowymi, a poniewaz są one w równym stopniu zainteresowane w wyniku postępowania, to winny ponieść koszty w takim samym rozmiarze, czyli po polowie.

Z uwagi na ten właśnie równy stopień zainteresowania Sad Okręgowy zastosowal art.520§1 k.p.c. i orzekl, ze pozostale koszty postępowania apelacyjnego kazda z uczestniczek ponosi we własnym zakresie, związanym z ich udzialem w tym postępowaniu.