

Sygn. akt II Ca 684/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Gołębiowski (spr.)
Sędziowie:	SSO Stanisław Łęgosz SSO Paweł Lasoń
Protokolant:	Paulina Neyman

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 grudnia 2013 roku

sprawy z wniosku J. B.

z udziałem Z. B., G. B., A. D.

o dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia

14 sierpnia 2013 roku, sygn. akt I Ns 1390/08

### **postanawia:**

- 1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 1a i b w ten sposób, że działkę o nr (...) przyznać na współwłasność w równych częściach A. D. i J. B. oraz w punkcie drugim w ten sposób, że eliminuje zawarte w nim rozstrzygnięcie o dopłatach pieniężnych od A. D. na rzecz J. B.;**
- 2. ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 684/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z Dnia 14 sierpnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z wniosku J. B. z udziałem Z. B., G. B., A. D. o dział spadku i zniesienie współwłasności postanowił

1/ dokonać działu spadku po L. B. synu W. i K. zmarłym dnia 16 sierpnia 2000 roku w T.(...). oraz znieść pomiędzy spadkobiercami G. B., J. B., A. D. a Z. B. współwłasność zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w T.(...), przy ul. (...) o powierzchni 0,1554 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której to nieruchomości założona została księga wieczysta numer (...) w ten sposób że:

- działkę nr (...) położoną w T.(...). przy ul. (...) o powierzchni 0,1554 ha podzielić na trzy, a mianowicie na działkę nr (...) o powierzchni 0,0205 ha, na działkę nr (...) o powierzchni 0,1264 ha oraz na działkę nr (...) o powierzchni 0,0085 ha w sposób przedstawiony na mapie podziału, sporządzonej w dniu 14 stycznia 2013 roku przez biegłą U. B./ zaewidencjonowanej w dniu 25 stycznia 2013 roku za nr ewidencyjnym (...)/ i po takim podziale;

a/ działkę nr (...) o powierzchni 0,0205 ha oraz działkę nr (...) o powierzchni 0,0085 ha przyznać na wyłączną własność A. D.,

b/ działkę nr (...) o powierzchni 0,1264 ha przyznać na wyłączną własność J. B.,

2/ zasądzić od A. D. na rzecz J. B. kwotę 4.362,50 złotych tytułem dopłaty w wyrównaniu udziałów z tytułu działu spadku i zniesienia współwłasności, płatną w terminie 4 miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminu płatności,

3/ wartość przedmiotu działu spadku i zniesienia współwłasności określić na kwotę 473.100,00 złotych,

4/ odstąpić od obciążenia uczestników na rzecz Skarbu Państwa /Sądu Rejonowego/ tytułem zwrotu kosztów sądowych w postaci wydatków, 5/ ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Maz. prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) - założona dla nieruchomości gruntowej położonej w T.(...), przy ul. (...), w której L. B. ujawniony został jako właściciel - po przepisaniu tytułu własności z księgi hipotecznej nr (...) pod nazwą (...), w postaci aktu nadania ziemi z dnia 7 sierpnia 1949 roku.

Postanowieniem wstępnym z dnia 5 lipca 2010 roku w sprawie I Ns 1390/08 tutejszy Sąd Rejonowy w wyniku uzgodnienia treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym nakazał wpisać w miejsce dotychczas ujawnionego właściciela L. L. B. i Z. B. na prawach wspólności majątkowej ustawowej.

W ewidencji gruntów nieruchomość oznaczona jest numerem działki (...) i posiada powierzchnię 0,1554 ha.

L. B. zmarł w dniu 16 sierpnia 2000 roku, a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli żona Z. B. oraz dzieci D. D., G. B. i J. B. po 1/4 części każdy z nich.

W dniu 19 lipca 2007 roku zmarła D. D., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyła w całości jej córka A. D..

Nieruchomość objęta wnioskiem położona jest w T.(...). przy ul. (...). Ma ona kształt w miarę regularnego prostokąta, który od północy przylega do ulicy (...). W części północno-wschodniej działki nr (...) usytuowany jest budynek mieszkalny /drewniany, parterowy/, który znajduje się w posiadaniu uczestniczki A. D., a wcześniej jej matki D. D.. Zarówno uczestniczka jak i jej matka czyniły nakłady na zajmowany budynek mieszkalny, które zwiększają jego wartość. W odległości 10 metrów od budynku uczestniczki / w kierunku na południe / usytuowany jest budynek mieszkalny - murowany, piętrowy- zamieszkiwany przez wnioskodawcę J. B. i jego matkę Z. B.. Dalej w kierunku na południe, w odległości 58 metrów od budynku murowanego, mieszkalnego znajduje się brama wjazdowa o szerokości wjazdu 4 metry, za którą znajduje się droga / nie utwardzona/ o szerokości 5 metrów. Droga ta ma długość 82, 5 metra, dochodzi do drogi asfaltowej / ul. (...)/. Wjazd na przedmiotową nieruchomość od ulicy (...) znajduje się w

części północno- zachodniej działki nr (...). Znajduje się tam brama wjazdowa o szerokości 4 metrów, furtka, od której wiedzie na posesję chodnik.

Pomiędzy uczestnikami, a szczególności pomiędzy J. B. a A. D. istnieje nasilający się konflikt związany z korzystaniem ze wspólnego wjazdu na nieruchomości od ulicy (...). Zarówno jedna, jak i druga strona konfliktu zastawia wjazd na nieruchomości, parkując swoje samochody w świetle wjazdu, jak i w jego pobliżu. Jest to powodem interwencji Policji oraz Straży Miejskiej. Wnioskodawca korzysta również z wjazdu na nieruchomości od ul. (...).

Biegły geodeta stwierdził, że na podstawie ustaleń poczynionych w terenie w trakcie oględzin istnieje możliwość dokonania fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości, poprzez przyznanie na rzecz uczestniczki A. D. działki nr (...) o powierzchni 0,0205 ha /działka będzie w pełni samodzielna i zapewni racjonalne korzystanie z drewnianego budynku mieszkalnego i urządzeń położonych na tej działce/, na rzecz wnioskodawcy J. B. przyznanie działki nr (...) o powierzchni 0,1264 ha /z murowanym, piętrowym budynkiem mieszkalnym z dobudowanym do niego garażem i pomieszczeniem gospodarczym oraz drugim budynkiem gospodarczo- garażowym/ oraz wydzielenie ze wspólnego wjazdu od ul. (...) działki nr (...) o powierzchni 0,0085 ha /granica między działkami (...) a (...) przebiega wzdłuż istniejącego chodnika, biegnącego wzdłuż działki (...), furtka i chodnik znajdują się w obrębie działki (...), brama wjazdowa znajdzie się w działce (...)/. Biegły zauważył również, że uczestnicy postępowania pozostają w pewnym konflikcie i muszą dokładnie określić zasady korzystania ze wspólnego wjazdu od ulicy (...), aby w przyszłości nie było zarzewia kolejnych sporów. Wymagane roboty budowlane związane z przeprowadzeniem podziału nieruchomości sprowadzają się jedynie do wykonania nowego ogrodzenia wzdłuż nowych granic wraz z odrębnymi bramami wjazdowymi na każdą z nowych działek.

Wartość nieruchomości biegły określił w następujący sposób, działka (...) o wartości 104.050 złotych, w tym nakłady uczestniczki A. D. 49.300 złotych, działka nr (...) o wartości 360.300 złotych oraz działka nr (...) o wartości 8.750 złotych. W przypadku ustanowienia służebności przechodu i przejazdu wartość wynagrodzenia ustalono na kwotę 5.400 złotych.

Sąd Rejonowy zważył, iż wniosek co do zasady zasługuje na jego uwzględnienie.

Stan faktyczny sprawy, opiera się o dokumenty w postaci postanowień sądu stwierdzających nabycie spadku po spadkodawcy, po spadkobiercy oraz dowód z oględzin nieruchomości, opinie biegłego z zakresu geodezji i wyceny nieruchomości, jak również dowód z przesłuchania uczestników postępowania, złożone przez uczestniczkę postępowania A. D. zdjęcia /k-135 koperta/ wjazdu na nieruchomości od strony ul. (...) i płyty CD /k-194 koperta, k-270 koperta/ obrazujące konflikt pomiędzy uczestnikami oraz sposób korzystania z wjazdów na nieruchomości.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie budzi wątpliwości Sądu, w szczególności opinie biegłego U. B. i M. K. przeprowadzone w celu ustalenia możliwości dokonania podziału spadkowej nieruchomości, jak i dotyczące ustalenia wartości nieruchomości spadkowej - są czytelne, zawierają logiczne wnioski i podstawy wyliczeń. Nie wzięto pod uwagę wartości nakładów na spadkową nieruchomości, dokonanych przez wnioskodawcę J. B., ponieważ dokonane zostały już po otwarciu spadku po L. B., a wycena dokonana przez biegłego uwzględnia stan nieruchomości z daty otwarcia spadku po L. B..

Opinie biegłych w ostatecznym rezultacie nie były kwestionowane przez uczestników postępowania.

Nieruchomość jest przedmiotem współwłasności pomiędzy spadkobiercami po L. B. a uczestniczką Z. B. /żoną spadkodawcy/.

Udziały spadkowe poszczególnych uczestników wynoszą; Z. B. 5/8 części ( 4/8- udział wynikający z treści postanowienia wstępnego /k-161/ oraz 1/8 udziału z postanowienia spadkowego /k- k-22 w aktach I Ns 754)08/, J. B., G. B. i A. D. po 1/8 części -z tytułu spadkobrania /art. 689 k.p.c./.

Wartość spadkowej nieruchomości wynosi 473.100,00 złotych /cała nieruchomość/ według jej stanu z chwili otwarcia spadku po L. B. /k-276/. Wartość wydzielonych części nieruchomości kształtuje się następująco- działka nr (...) = 104.500 złotych / w tym wartość nakładów 49.300 złotych /k-277/, działka (...) = 360.300 złotych /k-281 odwrót/ oraz działka (...) = 8.750 złotych /k-281 odwrót/. W przypadku ustanowienia na działce (...) służebności drogi koniecznej, wartość wynagrodzenia biegła obliczyła na kwotę 4.500 złotych /k-281 odwrót/.

Stosownie do dyspozycji przepisu art. 211 k.c, biorąc pod uwagę opinie biegłych geodetów, dowód z oględzin nieruchomości, doszedł Sąd do przekonania, że podział przedmiotowej nieruchomości jest możliwy i dopuszczalny. Z tych względów nie można było zaaprobować sposobu działu spadku i zniesienia współwłasności zaproponowanego przez wnioskodawcę / przyznanie jemu całej nieruchomości ze splatą na rzecz uczestniczki A. D., dla której zajmowana część nieruchomości stanowi centrum życiowe/. Problematyczna pozostawała sprawa wjazdu na nieruchomość od strony ul. (...) ( odbywająca się po działce (...)). Biorąc pod uwagę zgromadzone i powołane powyżej dowody /w postaci zdjęć i płyt CD/ oraz dowód z przesłuchania uczestników postępowania, Sąd również w oparciu o dowód z oględzin nieruchomości doszedł do przekonania, że wnioskodawca może swobodnie dojeżdżać do swojej nieruchomości / budynku mieszkalnego i gospodarczych/ od strony ul. (...). Konflikt pomiędzy wnioskodawcą a uczestniczką A. D. na tle korzystania z dojazdu od ul. (...), nakazuje przyjęcie rozwiązania, które wyeliminuje pozostawienie gruntu we współużytkowaniu tychże uczestników postępowania / czy też jako współwłasność, czy jako służebność drogi koniecznej/. Dlatego też zdecydował Sąd o przyznaniu uczestniczce A. D. działki nr (...) na własność, co wyeliminuje konflikty przyszłe, a wnioskodawcy pozwoli na korzystanie z wjazdu od strony ul. (...) /art. 623 k.p.c./.

Dokonując oceny dowodu z przesłuchania uczestników postępowania nie dał Sąd wiary zeznaniom uczestnika G. B. /k-294 odwrót/, zamieszkałego wraz z rodziną w N. od 40 lat, o rzekomej budowie budynku mieszkalnego przez jego córkę na przedmiotowej nieruchomości. Jest to wersja przygotowana na potrzeby niniejszego postępowania i nie znajdująca racjonalnych podstaw.

Splatę należną wnioskodawcy obliczono poprzez pomnożenie podanej wyżej sumy /wartości nieruchomości/ przez ustalony wcześniej ułamek i tak; splata należna J. B. od A. D. 4.362,50 złotych /104.050 zł. + 360.300 zł. + 8.750 zł = 473.100 zł x 1/8 części = 59.137,50 zł. -49.300 zł ( wartość nakładu uczestniczki) /.

Z tych wszystkich względów oraz na podstawie art.688 k.p.c. w związku z art.618 k.p.c. i art 211 i 212 k.c. orzeczono jak w sentencji postanowienia.

Termin zapłaty zasądzonej splaty odroczył na okres 4 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia.

Wartość przedmiotu działu spadku i zniesienia współwłasności ustalił na podstawie art. 684 k.p.c.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art.113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych /Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zmianami/.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł wnioskodawca zarzucając mu:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału w skutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 par 1 kpc przez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszerehstronny polegający na pominięciu zbieżnych ze sobą i obiektywnych opinii biegłych U. B. i M. K. z których wynika w sposób jednoznaczny, że najbardziej korzystnym, zgodnym z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno gospodarczym przeznaczeniem gruntu i budynków na nim usytuowanych sposobem podziału nieruchomości położonej przy ulicy (...) będzie dokonanie go w sposób określony przez sąd w zaskarżonym postanowieniu ze zmianą poprzez przyznanie na współwłasność działki oznaczonej numerem (...) J. B. i A. D. w udziale po 1/2

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału w skutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 par 1 kpc przez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszzechstronny polegający na podjęciu decyzji o przyznaniu na własność uczestniczce A. D. działki określonej numerem (...) wobec potrzeby wyeliminowania przyszłych konfliktów pomiędzy uczestnikami, natomiast z pominięciem czynników niepomiaralnie bardziej istotnych dla toczącego się postępowania takich jak obniżenie wartości działki nr (...), faktu, że działka (...) stanowi drogę do działki nr (...) z której właściciele korzystają od dziesiątek lat i jest to główna droga dojazdowa do budynków położonych w głębi działki, stanu drogi prowadzącej do ul (...), określonej na mapce ewidencyjnej jako działka (...) i jej znikomej przejezdności w okresach zimowo-jesiennych, ale przede wszystkim z pominięciem faktu, że w budynku położonym na działce (...) nadal zamieszkuje uczestniczka Z. B. która ma 91 lat i jest osobą chorą wymagającą stałej opieki ze strony swojego syna J. B., która przez całe swoje życie z tej drogi korzystała i dla której droga ta jest niezbędna w sytuacji naglącej potrzeby związanej na przykład z koniecznością przybycia służb ratunkowych takich jak Pogotowie Ratunkowe czy Straż Pożarna.

Wskazując na powyższe wnosił o:

- zmianę zaskarżonego postanowienia przez przyznanie działki numer (...) o powierzchni 0,0085 ha na własność A. D. i J. B. w udziale po Vi na każde z nich z jednoczesnym nieorzekaniem o dopłacie w wyrównaniu udziałów z tytułu działu spadku i zniesienia współwłasności oraz o zasądzenie od uczestniczki A. D. na rzecz wnioskodawcy J. B. zwrotu kosztów postępowania wg norm przepisanych,

- ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego Sądowi Rejonowemu

- o zasądzenie od uczestniczki A. D. na rzecz wnioskodawcy J. B. zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy jest uzasadniona i skutkuje zmianą zaskarżonego postanowienia.

Trafny jest zarzut w niej zawarty sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zabranego w sprawie materiału dowodowego.

Sąd Rejonowy dysponując dowodami, w szczególności z opinii biegłych z zakresu geodezji wadliwie rozstrzygnął, iż działka (...) winna przypaść na wyłączną własność uczestniczki A. D..

Zgodnie z treścią art. 211 kc podział rzeczy wspólnej jest możliwy o ile nie jest sprzeczny z przepisami prawa lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo, że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

W toku postępowania zostały sporządzone opinie, których autorzy biorąc pod uwagę położenie nieruchomości, jej konfigurację, powierzchnię, kształt oraz dotychczasowe wykorzystywanie jednoznacznie stwierdzili, że najbardziej optymalnym rozwiązaniem jest przyznanie w/w działki – stanowiącej od wielu lat wspólny przejazd – na współwłasność wnioskodawcy oraz skarżącej.

Powyższe gwarantuje obojgu uczestnikom najlepszy dostęp do drogi publicznej.

Podkreślenia wymaga podnoszona przez biegłych okoliczność, iż przyjęcie innego wariantu – tj. skomunikowania działki (...) poprzez pas gruntu stanowiący działkę Nr (...) jest nieracjonalny i prowadzi do znacznego zmniejszenia wartości gruntu przyznanego wnioskodawcy. Należy podnieść, że działka Nr (...) stanowi prostokąt. Jej powierzchnia jest ponadnormatywna. Oznacza to, iż możliwym jest jej podział w poprzek co doprowadzi do wyodrębnienia

pełnowartościowych działek budowlanych. Akceptacja sposobu podziału wskazanego w zaskarżonym postanowieniu niewątpliwie taką możliwość w przyszłości eliminuje lub co najmniej w znaczący sposób ogranicza.

Z informacji uzyskanej z Urzędu Gminy w T.Maz. wynika nadto, że pas gruntu stanowiący działkę Nr (...) jest jedynie drogą wewnętrzną. Działka ta nie ma statusu drogi gminnej. Nie ma więc przymiotu drogi publicznej (por. art. 7 ust. 1 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz.U.Nr 260, z późn. zm.)). Powyższe oznacza, że siedlisko przyznane wnioskodawcy ma bezpośrednie skomunikowanie z drogą publiczną, jeżeli działka Nr (...) przypadnie na współwłasność jego oraz skarżącej.

Niezależnie od tego trzeba podnieść, iż w/w droga wewnętrzna jest węższa i ma gorsze parametry niż przejazd urządzony na działce Nr (...).

Nie można również nie dostrzegać, iż na działce Nr (...) są zlokalizowane przewody doprowadzające wodę na grunt wnioskodawcy. Przyznanie tego arealu na współwłasność J. B. oraz A. D. eliminuje konieczność ustanowienia służebności odpowiadającej treści korzystania przez wnioskodawcę z przewodów wodociągowych.

Za zmianą zaskarżonego postanowienia przemawia nadto inny jeszcze ważki argument. Udział autorki apelacji w przedmiotowej nieruchomości wynosi jedynie 1/8 części. Wnioskodawca skupia natomiast udziały w wysokości 7/8 części. Akceptacja rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego prowadziłaby do tego, iż uczestniczka, która w znacząco mniejszej części jest współwłaścicielką działki Nr (...) (przed podziałem) byłaby w zdecydowanie lepszej sytuacji niż wnioskodawca. Prowadziłoby to do faworyzowania skarżącej kosztem wnioskodawcy.

W konsekwencji nie do podważenia byłby zarzut sprzeczności podziału nie tylko z prawem, ale także z zasadami współżycia społecznego.

Przyznanie działki Nr (...) na współwłasność prowadzi natomiast do usankcjonowania dotychczasowego sposobu użytkowania tego gruntu, który od wielu lat służy jako droga dojazdowa do obu posesji.

Z uwagi na daleko posunięte ustępstwo ze strony wnioskodawcy, który wnosił, ażeby nie rozstrzygać o wzajemnych dopłatach pieniężnych uczestniczka nie jest obciążona z tego tytułu.

W tym miejscu należy podnieść, iż wartość całej nieruchomości (z wyłączeniem nakładów na działkę Nr (...)) to kwota 423.800 złotych (54.750 + 360.300 + 8.750) udział należny uczestniczce ma wartość 52.975 złotych. Tymczasem wartość składników jakie otrzymała zamyka się w kwocie 59.125 złotych (54.750 zł + 1/2 wartości działki (...) tj. 4.375 zł).

Przedstawiony więc sposób działu spadku i zniesienia współwłasności nie prowadzi do jej pokrzywdzenia.

Mając zatem na względzie powołane ustalenia i rozważania na podstawie art. 386 § 1 kc należało orzec jak w postanowieniu, rozstrzygając o kosztach postępowania odwoławczego na podstawie art. 520 § 1 kpc stosując zasadę w nim wyrażoną, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie.

Na oryginale właściwe podpisy