

Sygn. akt II Ca 978/13

POSTANOWIENIE

Dnia 29 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski – spr.

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Lebowa

Protokolant sekretarz sądowy Emilia Trąbka

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z wniosku J. Z.

z udziałem S. Z. i M. P.

o dział spadków

na skutek apelacji uczestnika S. Z. od postanowienia Sądu Rejonowego w Łukowie z dnia 11 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I Ns 920/10

postanawia uchylić zaskarżone postanowienie w całości i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Łukowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 978/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. Z. domagał się częściowego działu spadku po rodzicach M. Z. i L. Z. w ten sposób, by wchodzącą w skład spadku działkę nr (...) podzielić fizycznie na trzy nowe działki oraz na jedną działkę stanowiącą drogę dojazdową do nich.

Uczestniczka M. P. ostatecznie przyłączyła się do wniosku, zaś uczestnik S. Z. domagał się całkowitego działu spadku i przyznania mu nieruchomości spadkowej.

*

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Łukowie dokonał częściowego działu spadku po M. Z. i L. Z. w ten sposób, że:

1. ustalił, że przedmiotem częściowego działu spadku po M. Z. i L. Z. jest nieruchomość gruntowa położona w Ś., oznaczona w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Ł. numerem działki (...), z tym, że obecnie działka ta została zaewidencjonowana i oznaczona w składnicy zasobu geodezyjno-kartograficznego Starostwa Powiatowego w Ł. za numerem (...) - (...) w dniu 25 sierpnia 2011 roku jako działki o numerach: (...)

2. dokonał częściowego działu w ten sposób, że:

a) J. Z. przyznał na własność działkę nr (...),

b) S. Z. przyznał na własność działkę nr (...),

c) M. P. przyznał na własność działkę nr (...),

d) działkę nr (...) pozostawił we współwłasności J. Z., S. Z. i M. P. w udziałach po 1/3 części każde z nich;

3. zasądził od J. Z. na rzecz S. Z. kwotę 83 zł tytułem dopłaty;

4. zasądził od J. Z. na rzecz M. P. kwotę 490 zł. tytułem dopłaty;

5. zasądził od S. Z. na rzecz J. Z. kwotę 2.810,55 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania;

6. zasądził od M. P. na rzecz J. Z. kwotę 2.280,55 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

L. Z. zmarła w dniu 24 maja 2004 roku. Jej spadkobiercami testamentowymi są dzieci: J. Z., S. Z. i M. P. po 1/3 części każde z nich. M. Z. zmarł w dniu 25 listopada 2006 roku. Jego spadkobiercami ustawowymi są dzieci: J. Z., S. Z. i M. P. po 1/3 części każde z nich.

W skład spadku po M. Z. i po L. Z. wchodzi gospodarstwo rolne położone w Ś., złożone z 15 działek o łącznej powierzchni 6,14 ha, w tym działka nr (...) o powierzchni 0,36 ha.

Podział działki nr (...) nie jest sprzeczny zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, ponieważ żaden ze spadkobierców nie prowadzi gospodarstwa, ani w nim nie pracuje, a działka ta, jako jedyna z całego gospodarstwa, nadaje się pod zabudowę.

Wartość działki nr (...) wynosi 9.082 zł, działki nr (...) – 9.489 zł, a działki nr (...) – 10.145 zł.

J. Z. i S. Z. mieszkają na parterze domu położonego na nieruchomości spadkowej. J. Z. mieszka tam wspólnie z żoną, córką i zięciem oraz dwoma wnukami, zaś drugą część budynku zajmuje S. Z., który mieszka samotnie. Piętro domu pozostaje niezamieszkałe. J. Z. zamierza darować działkę uzyskaną w wyniku działu swojej córce, która z kolei ma zamiar wybudować tam dom.

S. Z. utrzymuje się z renty z tytułu niezdolności do pracy w wysokości 800 zł miesięcznie.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów poczynił ustalenia faktyczne i dodał, że skład majątku spadkowego nie był przedmiotem sporu. Pozostałe istotne okoliczności zostały ustalone na podstawie dowodów z opinii biegłego rolnika i rzeczoznawcy oraz zeznań wnioskodawcy i uczestnika.

Oceniając ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy wskazał, że zasadą jest, iż sądowy dział spadku powinien obejmować cały spadek, jednakże z ważnych powodów może być ograniczony do części spadku (art. 1038 § 1 k.c.). Taki powód w niniejszej sprawie istnieje. Po pierwsze, nikt realnie nie jest zainteresowany podziałem całego spadku. Wprawdzie domagał się tego S. Z., jednakże nie ma on ani możliwości faktycznych, by gospodarstwo prowadzić (jest niezdolny do pracy), ani finansowych, by spłacić rodzeństwo. Po drugie, nikogo nie stać na ewentualne spłaty ani koszty postępowania działowego, które byłyby stosunkowo wysokie (koszt opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność możliwości podziału gruntu razem z domem, w którym mieszkają wnioskodawca i uczestnik, koszt podziału geodezyjnego, koszt ewentualnych przeróbek budowlanych). Po trzecie, stopień skonfliktowania wnioskodawcy i uczestników uzasadnia przypuszczenie, że takie postępowanie toczyłoby się znacznie dłużej.

Sąd Rejonowy przywołał przepisy art. 680 – art. 689 k.p.c. i wskazał, że w kwestiach nieuregulowanych art. 688 k.p.c. odsyła do przepisów o zniesieniu współwłasności. Przedmiotem działu było gospodarstwo rolne, toteż należało także zastosować przepisy art. 213 k.c. – art. 214 k.c.

Podział działki nr (...) nie jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, a zatem zgodnie z art. 211 k.c. prymat miał podział fizyczny tej nieruchomości.

Podział działki nr (...) w poprzek na trzy części o zbliżonej powierzchni jest najbardziej racjonalny i sprawiedliwy. Propozycja S. Z., aby tę działkę podzielić wzdłuż, jest skrajnie nierozsądna. Działka ta jako jedyna może być zabudowana i tylko dzięki temu ma istotną wartość. Gdyby podzielić ją wzdłuż, powstałyby działki o szerokości około 10 m i wartości około 1.000 zł (w powiecie (...) średnia wartość gruntu rolnego to około 10.000 zł za hektar), zaś na tym gruncie S. Z. i tak nie prowadziłby gospodarstwa.

Sąd Rejonowy przyznał działkę nr (...) J. Z. zgodnie z jego wnioskiem, podnosząc, że nie sprzeciwiała się temu M. P., a S. Z. był w ogóle przeciwny takiemu podziałowi. Pozostałe działki Sąd Rejonowy przyznał M. P. i S. Z., uwzględniając stanowisko M. P., natomiast pozostawił we współwłasności drogę dojazdową do działek.

Ze względu na równe udziały uczestników w spadku a różne wartości poszczególnych działek, Sąd Rejonowy zasądził odpowiednie dopłaty w celu wyrównania udziałów.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd Rejonowy uzasadnił przepisem art. 520 § 3 k.p.c., wskazując na sprzeczność stanowisk wnioskodawcy i uczestników oraz, że wobec korzystnych dla wszystkich efektów postępowania koszty postępowania poniesione przez wnioskodawcę należało stosunkowo rozdzielić.

*

Apelację od tego postanowienia wniósł uczestnik S. Z., zaskarżając je w całości.

Uczestnik zarzucił zaskarżonemu postanowieniu dokonanie podziału działki nr (...) w sposób krzywdzący uczestników, a także kwestionował wycenę działkę utworzonych na skutek podziału i możliwość ich zabudowy.

S. Z. domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia w ten sposób, aby działka nr (...) została podzielona wzdłuż, a nie prostopadle do drogi publicznej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika S. Z. jest zasadna o tyle, o ile należało przyjąć, iż Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c., nietrafnie przyjmując, że istniały ważne powody do ograniczenia działu spadków do ich części, a mianowicie do działki nr (...).

Uchybienie to było spowodowane przede wszystkim nieprawidłową, pobieżną oceną wywołanych w sprawie dowodów z opinii biegłego geodety i biegłego rzeczoznawcy majątkowego, jak również niezastosowaniem przez Sąd Rejonowy przepisu art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651, ze zm.), co w sposób kluczowy zaważyło na błędnym przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że istnieją ważne powody do ograniczenia działu spadków po rodzicach uczestników (w istocie także podziału ich majątku wspólnego, które stanowiło przedmiotowe gospodarstwo rolne) do działki nr (...) oraz podziału fizycznego tej działki w sposób określony w zaskarżonym postanowieniu.

Zgodnie z art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wypadku, gdy o podziale (fizycznym) nieruchomości orzeka sąd, nie wydaje się decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział ani pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków (w odniesieniu do nieruchomości zabytkowych). Jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu – od warunków określonych w art. 94 ust. 1 i ust. 2 tej ustawy, sąd zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a w odniesieniu do nieruchomości

wpisanej do rejestru zabytków także opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków. Art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami wylicza sytuacje, w których podział nieruchomości jest możliwy niezależnie od ustaleń planu miejscowego, przy czym niewątpliwym jest, że w przypadku działki nr (...) nie zachodzi żaden z przypadków wymienionych w tym przepisie.

Obowiązku zwrócenia się przez Sąd Rejonowy o wspomnianą opinię nie może zastąpić wywołanie dowodu z opinii biegłego geodety, który wyraża swoją opinię co do możliwości podziału fizycznego nieruchomości, czy też dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który analizuje wpływ podziału nieruchomości na wartość działek utworzonych w wyniku podziału.

O opinię tę zwrócił się z urzędu w postępowaniu odwoławczym Sąd Okręgowy i opinia ta całkowicie dyskredytuje założenia Sądu Rejonowego co do możliwości i celowości podziału działki nr (...) zgodnie z żądaniem wnioskodawcy (czy też zgodnie z alternatywnym żądaniem uczestnika), a w konsekwencji – co do zasadności ograniczenia działu spadku do tej działki. Przypomnieć należy, że wnioskodawca jednoznacznie deklarował, że nie jest zainteresowany przyznaniem mu na własność całej działki nr (...) z odpowiednią spłatą uczestników postępowania (i nie ma możliwości dokonania takiej spłaty), za czym z kolei przemawiałoby to, iż jest on zainteresowanym umożliwieniem córce budowy domu na tej nieruchomości. Uczestniczka M. P. zamieszkuje w W., zaś uczestnik S. Z. jest osobą samotną, mającą zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a ze względu na stan zdrowia niezdolną do poważnych inwestycji mieszkaniowych, ani do intensywnego prowadzenia gospodarstwa rolnego, toteż przyznanie całej działki nr (...) wnioskodawcy, gdyby nie jego stanowisko, mogłoby zostać uznane za racjonalny sposób działu spadku w zakresie tego składnika majątkowego (propozycję taką złożył również uczestnik w apelacji, aczkolwiek zaznaczyć należy, że jego merytoryczne stanowisko w sprawie ulegało częstym zmianom). Tylko na marginesie dodać należy, że nie został przeprowadzony dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości całej działki nr (...), a zatem bez jego wywołania nie byłoby możliwe określenie spłat należnych M. P. i S. Z. w sytuacji, gdyby działka ta w całości została przyznana na własność wnioskodawcy.

Z opinii Wójta Gminy W. wynika, że wprawdzie przyjęty przez Sąd Rejonowy podział działki nr (...) jest dopuszczalny w świetle ustaleń planu miejscowego, jednakże jego konsekwencją będzie to, że tylko działka nr (...), przyznana przez Sąd pierwszej instancji wnioskodawcy, zachowa charakter działki budowlanej, mogącej zostać zabudowaną budynkiem mieszkalnym, natomiast działki przeznaczone M. P. i S. Z. będą mogły co najwyżej zostać zabudowane budynkami gospodarczymi. Zważywszy, że działka nr (...) znajduje się wprawdzie przy drodze publicznej, ale jednocześnie za inną działką wchodzącą w skład spadku (o numerze ewidencyjnym (...)), zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi (siedlisko), wykorzystywanymi przez rodzinę wnioskodawcy i uczestnika, przyznanie M. P. i S. Z. działek o numerach (...) jawi się jako jaskrawo sprzeczne z art. 211 k.c. w zw. z art. 1035 k.c., który stanowi, że podział rzeczy wspólnej ma pierwszeństwo, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Pomijając już w tym miejscu zagadnienie przynależności działki nr (...) do gospodarstwa rolnego (biegły z zakresu rolnictwa zaopiniował, że w niniejszej sprawie podział fizyczny tej działki nie będzie sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej), podział działki nr (...) doprowadziłby do powstania dwóch działek (przyznanych M. P. i S. Z.), które z racji ograniczeń w ich zabudowie i z racji położenia za siedliskiem (a w przyszłości pomiędzy siedliskiem a planowanym domem córki wnioskodawcy) byłyby nieatrakcyjne, nie istniałoby zainteresowanie ich nabyciem bądź innym od rolniczego wykorzystaniem (wątpliwym z racji małej powierzchni tworzonych działek), zaś w sytuacji życiowej M. P. i S. Z. działki dla nich przeznaczone są im zbędne i nie mieliby oni możliwości ekwiwalentnego nimi rozporządzenia. W tej sytuacji oszacowanie przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości tych działek na poziomie zbliżonym do wartości działki nr (...) jawi się jako rażąco wadliwe, a sam podział fizyczny działki nr (...) należy uznać za sprzeczny z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz z wysokim prawdopodobieństwem prowadzący do znacznego zmniejszenia się jej wartości (całą działkę nr (...) o powierzchni 0,36 ha, położoną przy drodze publicznej i z możliwością pełnej zabudowy, należy uznać za cenną i atrakcyjną, co podkreślał też Sąd Rejonowy jako argument przemawiający za dokonaniem częściowego działu).

Wprawdzie opinia Wójta nie wiąże Sądów orzekających w sprawie, tym niemniej nie można przyjąć, aby inicjując postępowanie sądowe strony mogły obchodzić ustawowe ograniczenia podziału fizycznego nieruchomości, a nadto Sądy orzekające w sprawie nie mogą nie uwzględnić tego, jakie będą możliwości wykorzystania działek utworzonych w wyniku podziału fizycznego nieruchomości (w świetle ustaleń planu miejscowego).

W konsekwencji nie są trafne argumenty powołane przez Sąd Rejonowy jako ważne powody, mające przemawiać za ograniczeniem działu spadków do działki nr (...). W sytuacji, gdy działka nr (...) nie powinna podlegać podziałowi fizycznemu, a wnioskodawca nie jest w stanie ani nie wyrażał woli spłaty uczestników postępowania z całej działki, dokonanie całkowitego działu spadków w zakresie gospodarstwa rolnego, przy uwzględnieniu norm określonych w art. 213 k.c. – art. 218 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. daje sądowi możliwość z jednej strony takiego rozdysponowania działkami wchodzącymi w skład gospodarstwa rolnego, aby zminimalizować ewentualne dopłaty (za czym przemawia sytuacja materialna spadkobierców), a z drugiej należytego rozważenia ich interesów społeczno-gospodarczych. Same okoliczności, iż może to wymagać podziału fizycznego siedliska, wiązać się będzie z dużymi kosztami, a w chwili obecnej żaden ze spadkobierców nie uprawia gospodarstwa rolnego i nie ma co do nich takich rokowań na przyszłość, nie przemawiają za ograniczeniem działu spadków do działki nr (...), skoro nie istnieje możliwość racjonalnego podziału fizycznego tej działki.

Wobec braku ustaleń faktycznych co do całego spadku i wartości wszystkich jego składników oraz możliwości i zasadności określonego sposobu działu spadku w zakresie całego gospodarstwa rolnego, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie w całości z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, bowiem Sąd Rejonowy błędnie przyjmując istnienie przesłanek do dokonania częściowego działu spadków, ograniczył postępowanie tylko do działki nr (...).

Orzekając ponownie, kierując się powyższymi rozważaniami, Sąd Rejonowy orzeknie o dziale spadków po L. Z. i po M. Z. (będącym także podziałem ich majątku wspólnego) i w zależności od wyniku postępowania orzeknie o kosztach postępowania, z uwzględnieniem kosztów instancji odwoławczej.

Z tych względów na podstawie wyżej powołanych przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.