

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 8 sierpnia 2012 roku (data prezentaty k. 1) K. C. wniósł o ustalenie, że w skład spadku po zmarłym w dniu 13 sierpnia 2011 roku jego ojcu - J. C. (1) wchodzi: gospodarstwo rolne stanowiące działkę o nr (...), położone w W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 0,8292 ha, zabudowane budynkiem mieszkalnym o powierzchni 162,56 m⁽⁽²⁾⁾ i budynkiem gospodarczym o powierzchni 103,72 m⁽⁽²⁾⁾, nie posiadające księgi wieczystej, gospodarstwo rolne położone w R., powiat (...), o powierzchni 0,4931 ha, dla którego Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...), działki rolne nr (...), położone w R., powiat (...), dla których Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...), działki rolne nr (...) położone we wsi C., gm. R., powiat (...), o powierzchni 0,34 ha, dla których Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

K. C. wniósł dokonanie działu spadku poprzez: fizyczny podział gospodarstwa rolnego w W. przy ul. (...) na 3 równe części po 0,2764 ha dla każdego spadkobiercy, z tym, że dla wnioskodawcy przeznaczona miała być działka z budynkami mieszkalnym i gospodarczym, z wyrównaniem różnicy wartości oraz sprzedaż gospodarstwa rolnego i działek rolnych w R. oraz działek rolnych w C. i podział uzyskanej sumy w częściach równych pomiędzy spadkobierców.

W uzasadnieniu wniosku K. C. podał, że spadkodawca J. C. (1) zmarł w dniu 13 sierpnia 2011 roku. Postanowieniem z dnia 5 grudnia 2011 roku tut. Sąd w sprawie o sygn. akt XVI Ns 1091/11 stwierdził, że spadek po nim nabyli: syn K. C. oraz córki D. B. i B. C. w częściach równych. J. C. (1) był właścicielem w/w majątku na podstawie aktu własności ziemi wydanej przez Urząd Dzielnicy W. M. Nr RL.IV (...) oraz na podstawie postanowienia tut. Sądu wydanego w sprawie XVI Ns 292/04 o zniesienie współwłasności nieruchomości. Wnioskodawca wskazał także, iż wielokrotnie podejmowane przez niego próby ugodowego przeprowadzenia działu spadku okazały się nieskuteczne (wniosek k. 1-3).

Uczestniczki postępowania w początkowej fazie postępowania wniosły o podział działki nr (...) „w oparciu o plan zagospodarowania przestrzennego”, tj. poprzez wydzielenie drogi „z zawrotką” i podział pozostałej części działki na trzy nierówne części – przy czym część z domem musiałaby być mniejsza, żeby uniknąć spłat pozostałych uczestników. Jednocześnie każda z uczestniczek oświadczyła, iż chciałaby uzyskać własność części nieruchomości, na której posadowiony jest dom (protokół rozprawy k. 22-25). Uczestniczki wyraziły zgodę, by działki położone w R. i C. przyznać na własność wnioskodawcy (protokół rozprawy k. 106-107).

Po sporządzeniu projektu podziału działki nr (...) w W. przez upoważnionego geodetę D. S. wnioskodawca wyraził zgodę, aby działkę przeznaczoną pod drogę (projektowany nr (...)) przyznać uczestniczkom na współwłasność – bez spłaty na jego rzecz. Wnosił także, by przyznać na jego własność projektowaną działkę o nr (...), położoną bezpośrednio przy ul. (...), oraz działki w miejscowości R. i C. w województwie (...) (protokół rozprawy k. 122).

Z kolei uczestniczki postępowania zmieniły swoje stanowisko i wniosły o sprzedaż działki nr (...), ewentualnie o spłatę na ich rzecz, nadto zaś o spłatę z tytułu przyznania na własność wnioskodawcy nieruchomości w miejscowościach R. i C. w kwotach po 20.000 złotych na rzecz każdej z nich.

Uczestniczki D. B. i B. C. wskazywały, iż nie stać ich będzie na uiszczenie opłaty adiacenckiej i podatku od nieruchomości. Zwracały uwagę, iż ich brat K. C. będzie mógł płacić niższą stawkę gdyż zamelduje się w budynku położonym na działce nr (...). Wskazywały one także, iż ich brat uzyska majątek o wyższej wartości niż one, jeżeli Sąd zdecyduje się na dokonanie działu spadku w drodze fizycznego podziału działki przy ul. (...). W ich ocenie działka położona najbliższej ulicy (...) ma najwyższą wartość, dlatego na wypadek fizycznego podziału nieruchomości wnosiły o przyznanie im właśnie tej części. Wyższa wartość działki bezpośrednio przy ul. (...) miała wynikać m.in. z faktu bliskości wobec drogi, uzbrojenia gruntu oraz tego, iż jest na nim zlokalizowany budynek.

Uczestniczki w toku postępowania podnosiły także wiele bardzo różnych kwestii pośrednio związanych ze sprawą, takich jak np. konieczność uiszczenia podatku dochodowego od zbycia działki, spłacania długów J. C. (1), zwrotu

przedmiotów pozostawionych na działce przy ulicy (...) przez poprzedniego najemcę lokalu (pisma k. 129, 130-132, 186-187, 190-191, 220 – 223; protokoły rozpraw k. 139-140, 181, 213, 266).

Ostatecznie przed zamknięciem rozprawy wnioskodawca i uczestniczki podtrzymywali dotychczasowe stanowiska w sprawie. Wnioskodawca i uczestniczki zgodnie przyznali także, iż wartość udziału w gospodarstwie rolnym położnym w R. to 60.000 złotych, a łączna wartość wszystkich pozostałych, niezabudowanych działek w R. i miejscowości C. to także 60.000 złotych (protokół rozprawy k. 335-336; pismo k. 343, 353; protokół k. 355 - 357).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem własności ziemi z dnia 6 grudnia 1976 roku stwierdzono, iż J. C. (1) i J. C. (2) są współwłaścicielami nieruchomości położonej w W., D. M. (obecnie D. W.), stanowiącą obecnie działkę o numerze ewidencyjnym (...), z obrębem 1-06-31 (kopia aktu własności ziemi k. 5). Nieruchomość ta nie ma założonej księgi wieczystej (okoliczność bezsporna).

Postanowieniem wydanym w dniu 29 listopada 2007 roku, w sprawie o sygn. akt XVI Ns 292/04, tut. Sąd zniósł współwłasność powyższej nieruchomości w ten sposób, że na własność J. C. (1) przyznał działkę nr (...) (postanowienie k. 4)

Na mocy umowy o dział spadku i zniesienia współwłasności z dnia 25 czerwca 2003 roku, J. C. (1) nabył:

a. udział wynoszący 1/3 we współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości R., powiat (...), województwo (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 4.931 m², objętej księgą wieczystą (...),

b. własność nieruchomości położonych w miejscowości C., powiat (...), województwo (...), oznaczonych numerami ewidencyjnymi:(...)i (...), o łącznej powierzchni 3.400 m⁽²⁾, objętych księgą wieczystą: (...)

c. prawo własności nieruchomości położonych w miejscowości R., powiat (...), województwo (...), oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), o łącznej powierzchni 17.273 m², objętych księgą wieczystą: (...) (wypis z aktu notarialnego, Repertorium (...) k. 18-20, wypisy z rejestru gruntów i wyrysy z mapy ewidencyjnej k. 256 – 265, 351 - 352; odpisy zwykle ksiąg wieczystych (...) k. 346-349).

J. C. (1) zmarł w dniu 13 sierpnia 2011 roku. Spadek po nim nabyli na podstawie ustawy dzieci: syn K. C. oraz córki: D. B. i B. C. w częściach równych, tj. po 1/3 części każde z nich wprost (okoliczność bezsporna; postanowienie z dnia 5 grudnia 2011 roku, sygn. akt XVI Ns 1091/11).

W skład spadku po zmarłym J. C. (1) weszły wszystkie w/w nieruchomości, zaś ich współwłaścicielami w równych częściach stali się K. C., B. C. i D. B. (okoliczność bezsporna, odpisy zwykle ksiąg wieczystych (...) k. 346-349, wypisy z rejestru gruntu k. 256-265, 351-352).

Po śmierci J. C. (1) działka nr (...) przy ul. (...) w W. znajduje się w faktycznej dyspozycji K. C., który zajmuje się tą nieruchomością, kosi rosnącą na niej trawę, dysponuje kluczami do kłódek i drzwi budynku, ponadto podpisał umowę której przedmiotem jest ochrona posesji (okoliczności bezsporne – protokoły rozpraw k. 24, k. 120-121).

W dniu 6 września 2013 roku geodeta uprawniony D. S. sporządził projekt podziału działki nr (...) położonej w W. przy ul. (...) na działki nr: (...) o powierzchni 0,2054 ha z posadowionym na niej budynkiem, (...) o powierzchni 0,2417 ha, (...) o powierzchni 0,2417 ha oraz działkę (...) o powierzchni 0,1404 ha, przeznaczoną pod drogę dojazdową do działek (...) (mapa do celów sądowych k. 126).

Powyższy projekt spełnia ustalenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Z. i K., uchwalonego uchwałą Nr 749 Rady Gminy W.-W. z dnia 27 czerwca 2002 roku (pismo (...) m.st. W. UD-XV-WAB.670. (...).2013. (...) z 18 października 2013 roku k. 134-135).

Wartość nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) wynosi 3.606.846 złotych, w tym: działki nr (...) – 428.220 złotych, działki nr (...) – 969.488 złotych, działki nr (...) – 1.109.403 złotych, działki nr (...) – 1.099.735 złotych (opinia biegłego S. S. (1) k. 281-307).

Wartość udziału wynoszącego 1/3 we współwłasności nieruchomości nr (...), o powierzchni 4.931 m², położonej w miejscowości R., objętej księgą wieczystą (...), na której znajduje się gospodarstwo rolne, wynosi 60.000 złotych (okoliczność bezsporna – przyznana przez wnioskodawcę i uczestniczki).

Łączna wartość nieruchomości położonych w miejscowości R., oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...), (...), (...), (...), (...), 2420, (...), (...), (...), (...), o powierzchni 17.273 m², objętych księgą wieczystą: (...), oraz prawo własności nieruchomości położonych w miejscowości C., oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 107 i 154, o powierzchni 3.400 m², objętych księgą wieczystą (...) wynosi 60.000 złotych (okoliczność bezsporna – przyznana przez wnioskodawcę i uczestniczki).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów złożonych do akt, jak również zeznania wnioskodawcy i uczestniczek. W odniesieniu do dokumentów, które zostały przedłożone w formie zwykłych kserokopii, uczestnicy nie zakwestionowali rzetelności ich sporządzenia, ani nie żądali złożenia ich oryginałów (zgodnie z art. 129 kpc). Podobnie Sąd badając te dokumenty z urzędu nie dopatrył się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie jakichkolwiek wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego stanowiły one podstawę dla poczynionych w sprawie ustaleń. Dotyczyło to w szczególności dołączonych do akt kopii pism urzędowych.

Nie stanowiły podstawy ustaleń kopie odpisów z ksiąg wieczystych bądź wypisów z rejestru gruntów – Sąd oparł się jedynie na oryginalnych dokumentach, powołanych w opisie stanu faktycznego, stanowiących dowód przysługiwania uczestnikom postępowania własności nieruchomości podlegających podziałowi oraz ich oznaczenia – zgodnie z § 139 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 roku - Regulamin urzędowania sądów powszechnych (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 259). Ponadto Sąd pominął dowód z pisma z dnia 14 lipca 2014 roku, stanowiącego odpowiedź agencji nieruchomości na zapytanie D. B. (k. 255) jako nieistotny dla oszacowania wartości nieruchomości. Jako dokument prywatny może on bowiem stanowić jedynie dowód, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 kpc).

Dodatkowo czyniąc ustalenia faktyczne Sąd uwzględnił zgodne twierdzenia wnioskodawcy i uczestniczek w trybie art. 229 kpc oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie zaprzeczył w trybie art. 230 kpc. Było to szczególnie istotne uwzględniając fakt, iż w znacznym stopniu stan faktyczny rozpoznawanej sprawy, dotyczący składu i wartości majątku spadkowego, był w zasadzie między stronami bezsporny.

W niniejszej sprawie Sąd dwukrotnie dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczności wyceny nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) przy ul. (...) w W.. Pierwszą opinię sporządzoną przez biegłego sądowego Z. K. zakwestionowały uczestniczki postępowania, wobec czego Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego – S. S. (1). Główną przyczyną dopuszczenia dowodu z opinii drugiego były podnoszone przez uczestniczki argumenty o rzekomo znacznie niższej wartości nieruchomości położonych w dalszej odległości od ul. (...), co miało wynikać z gorszej lokalizacji, braku uzbrojenia czy drogi dojazdowej.

W ocenie Sądu sporządzony przez biegłego S. S. (1) operat szacunkowy został wykonany w sposób profesjonalny i rzetelny, dlatego stał się on podstawą ustaleń faktycznych w zakresie tezy dowodowej, na okoliczność której został dopuszczony. Opinia to ponadto nie była kwestionowana przez wnioskodawcę i uczestniczki. Wykazała ona, iż zarzuty uczestniczek i ich twierdzenia co do niższej wartości działek nr (...) okazały się zasadne w minimalnym stopniu. Biorąc pod uwagę wartość całego majątku spadkowego różnice pomiędzy opiniami biegłych nie były znaczące.

W sposób profesjonalny, rzetelny i zgodny z przepisami prawa została także sporządzona przez geodetę uprawnionego D. S. mapa dla celów sądowych, przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod pozycją (...) -

U- (...) w dniu 17 września 2013 roku, która w całości stała się podstawą przyjętego przez Sąd sposobu podziału w/w działki nr (...) przy ul. (...) w W.. Sąd pominął przy tym złożone do akt sprawy inne mapy zawierające wstępne projekty podziału, jako nieistotne dla rozstrzygnięcia i nie spełniające kryteriów określonych w § 139 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 roku - Regulamin urzędowania sądów powszechnych.

Zeznaniom wnioskodawcy i uczestniczek Sąd co do zasady dał wiarę w całości, jednakże w znacznej mierze zeznania te dotyczyły wniosków stron co do sposobu podziału, zaś okoliczności, na które zostały dopuszczone, tj. składu i wartości majątku spadkowego, były de facto między stronami bezsporne. Niczego do sprawy nie wniosły lakoniczne zeznania J. C. (2) (protokół k. 107).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek jest zasadny i zasługuje na uwzględnienie. Należy wskazać, iż zgodnie z art. 1037 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 121 ze zm., powoływany dalej w skrócie jako kc) dział spadku może nastąpić bądź na mocy umowy między wszystkimi spadkobiercami, bądź **na mocy orzeczenia sądu** na żądanie któregośkolwiek ze spadkobierców. Zgodnie z odesłaniem zawartym w art. 1035 kc, do działu spadku mają odpowiednie zastosowanie przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych uzupełniające art. 1037-1046 kc, należy także uwzględnić reguły zawarte w art. 680-689 oraz art. 608, 618 § 2 i 3, art. 619-625 i 1066-1071 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 101 ze zm., powoływany dalej w skrócie jako kpc).

Stosownie do treści art. 210 kc w zw. z art. 1035 kc, każdy ze spadkobierców może domagać się przeprowadzenia działu spadku pozostawionego przez spadkodawcę. Zgodnie z art. 684 kpc, skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd. O rozstrzygnięciach dotyczących dzielonego majątku decydują we wszystkich sprawach działowych (zniesienie współwłasności, dział spadku, podział majątku wspólnego małżonków) okoliczności istniejące w chwili podziału (postanowienie Sądu Najwyższego z 27 sierpnia 1979 roku, III CRN 137/79, OSNC 1980/1-2/33, LEX nr 2421). W postanowieniu Sądu Najwyższego z 16 marca 1994 roku (sygn. akt II CRN 31/94, Wokanda 1994, nr 9, s. 9, LEX nr 9189) podkreślono, że skład, a także wartość spadku powinny być ustalone przez sąd (art. 684 w zw. z art. 680 k.p.c.). Skład spadku, który ma być przedmiotem działu, sąd ustala w zasadzie na podstawie wyjaśnień uczestników. Jeżeli jednak zachodzą w tym względzie sprzeczności, obowiązkiem sądu jest ich wyjaśnienie. W każdym wypadku wymaga udowodnienia własność nieruchomości spadkowej (postanowienie Sądu Najwyższego z 11 marca 1985 r., III CRN 52/85, LEX nr 8696).

W postępowaniu o dział spadku jego stan ustala się według chwili otwarcia spadku, jego wartość zaś – według cen z chwili dokonania działu (uchwała Sądu Najwyższego z 27 września 1974 r., III CZP 58/74, OSNCP 1975, nr 6, poz. 90, LEX nr 1801; postanowienie Sądu Najwyższego z 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 521/2010, LEX nr 1102544). Wartość przedmiotu zniesienia współwłasności, jeżeli nie jest to gospodarstwo rolne, ustala się na podstawie cen rynkowych (postanowienie Sądu Najwyższego z 30 grudnia 1975 r., III CRN 349/75, LEX nr 7786). Jeżeli uczestnicy postępowania zgodnie określą wartość przedmiotów spadkowych, jest to dla sądu wiążące – chyba, że budzi ona uzasadnione wątpliwości. W razie sporu co do wartości przedmiotu ocenia się ją na podstawie opinii biegłego (podobnie: Skowrońska-Bocian Elżbieta, Wierciński Jacek [w:] Gudowski J. [red.], Kodeks cywilny. Komentarz. Spadki, Lexis Nexis 2013)

W niniejszej sprawie skład majątku spadkowego, tj. własność nieruchomości położonych w miejscowościach R. i C., w W. przy ul. (...), a także wynoszący 1/3 udział we współwłasności nieruchomości w miejscowości R., Sąd ustalił w oparciu o przedłożone dokumenty stwierdzające, że nieruchomość stanowiła własność (współwłasność) spadkodawcy. Z kolei krąg spadkobierców stwierdzony został postanowieniem wydanym przez tut. Sąd w dniu 13 sierpnia 2011 roku w sprawie o sygn. akt XVI Ns 1091/11.

Wartość nieruchomości położonych w R. i miejscowości C. Sąd ustalił w oparciu o zgodne oświadczenia wnioskodawcy i uczestniczek złożonych w pismach oraz na rozprawie w dniu 3 lutego 2015 roku (protokół k. 355). Zgodnie z nimi wartość nieruchomości położonych w miejscowości R. (działki nr (...)), objętych księgą wieczystą (...), oraz położonych

w miejscowości C. (działki nr (...)), objętych księgą wieczystą (...) wynosiła łącznie 60.000 złotych, zaś wartość wynoszącego 1/3 udziału we współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości R. (działka nr (...)), objętej księgą wieczystą: (...), wynosił 60.000 złotych. Z kolei wartość nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (uprzednia działka nr (...), po podziale - działki nr (...)), Sąd ustalił w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez biegłego z zakresu (...), zgodnie z którym wyniosła ona łącznie 3.606.846 złotych.

Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd w **punkcie I** postanowienia orzekł, iż w skład masy spadkowej po J. C. (1), synu G. i K., zmarłym w dniu 13 sierpnia 2011 roku w W., ostatnio stale zamieszkałym w W. przy ul. (...), wchodzi: prawo własności nieruchomości położonej w W., D. W., przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb 1-06-31, o powierzchni 8.292 m² – o wartości 3.606.846 złotych, prawo własności nieruchomości położonych w miejscowości R., powiat (...), województwo (...), oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...), (...), (...), (...), (...), 2420, (...), (...), (...), (...), (...), o łącznej powierzchni 17.273 m², objętych księgą wieczystą: (...), oraz prawo własności nieruchomości położonych w miejscowości C., powiat (...), województwo (...), oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 107 i 154, o łącznej powierzchni 3.400 m², objętych księgą wieczystą: (...) – o łącznej wartości 60.000 złotych, oraz wynoszący 1/3 udział we współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości R., powiat (...), województwo (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 4.931 m², objętej księgą wieczystą: (...) – o wartości 60.000 złotych.

Zgodnie z art. 211 kc, 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 za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z kolei w myśl art. 212 § 1 kc, jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi. § 2 powyższego artykułu stanowi, że rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Z powyższych przepisów jednoznacznie wynika, że preferowanym przez ustawę sposobem zarówno w przypadku umownego, jak i sądowego zniesienia współwłasności, jest **podział fizyczny rzeczy wspólnej**. Pogląd ten jest ugruntowanym stanowiskiem zarówno doktryny, jak i judykatury (vide: postanowienia Sądu Najwyższego: z 30 października 1978 roku, III CRN 214/78, LEX nr 8143; z 16 listopada 1993 roku, I CRN 176/93, LEX nr 158139; z 29 lipca 1998 roku, II CKN 748/97, Biuletyn SN 1999, nr 1, str. 9, LEX nr 786600; z 9 września 2011 roku, I CSK 674/2010, IC 2012, nr 7-8, s. 46, LEX nr 960518). Jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty, albo sprzedania stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Jeżeli brak jest uzgodnionego przez zainteresowanych sposobu działu, to organ rozstrzygający, w zasadzie **dopiero, gdy podział fizyczny jest niedopuszczalny, może skorzystać z innych sposobów** (vide: postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 30 października 1978 roku, III CRN 214/78, LEX nr 8143; z dnia 8 października 2009 roku, II CK 2/09, LEX nr 553672). Trzeba pamiętać, że podział fizyczny rzeczy jest z reguły najbardziej sprawiedliwy i pożądaný zwłaszcza dla niezamożnych współwłaścicieli – unika się w ten sposób obciążania ich wysokimi, częstokroć nierealnymi spłatami (postanowienie Sądu Najwyższego z 29 lipca 1998 roku, II CKN 748/97, Biuletyn Sądu Najwyższego 1999, nr 1, str. 9, LEX nr 786600).

Stosownie do art. 688 kpc, do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności (art. 617-625 kpc). Zgodnie natomiast z art. 622 i 623 kpc, jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w przedmiocie działu spadku na zgodny wniosek współwłaścicieli, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne.

W niniejszym postępowaniu strony nie doszły do porozumienia odnośnie sposobu podziału nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb 1-06-31, o powierzchni 8.292 m². Wobec tego Sąd, kierując się powyższymi wytycznymi, dokonał podziału fizycznego przedmiotowej nieruchomości zgodnie z projektem sporządzonym na mapie do celów sądowych, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) -U- (...) w dniu 17 września 2013 roku. Sąd ocenił przy tym, czy w niniejszym postępowaniu wystąpiły przesłanki negatywne, o których mówi art. 211 kc, uniemożliwiające ten podział, tj. sprzeczność z ustawą lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, istotna zmiana rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Zakaz ustawowy, o którym stanowi powyższy artykuł, to przede wszystkim ten wynikający z art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 518 ze zm., dalej jako ugn), zgodnie z którym podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2011 roku, V CSK 478/10, LEX nr 1095957). Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu (art. 93 ust. 2 ugn). Stosownie do powyższych przepisów Sąd zwrócił się do właściwego organu w trybie art. 96 ust. 2 ugn w celu zaopiniowania projektu podziału nieruchomości co do zgodności podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Naczelnik Wydziału (...) i Budownictwa dla D. W. w piśmie z dnia 18 października 2013 roku, znak: UD-XV-WAB.670. (...).2013. (...) w sposób pozytywny zaopiniował projekt podziału nieruchomości (pismo k. 134 – 135). Tym samym podział fizyczny w/w nieruchomości był niewątpliwie zgodny z prawem. Wprawdzie w w/w piśmie wskazywano na kwestię linii rozgraniczających ul. (...), ale zagadnienie to zostało uwzględnione przy wycenie w wartości działki nr (...) (postanowienie k. 268; opinia biegłego S. S. (1) k. 278 – 307).

Podział fizyczny nie może nastąpić, jeżeli byłby sprzeczny „ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy” albo „pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości”. Istotna zmiana rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości są kategoriami obiektywnymi i dającymi się określić, dlatego pojęcia te nie budzą większych wątpliwości w kontekście konkretnego stanu faktycznego, nawet pomimo pewnej dozy charakteru ocenego. Nie można tego natomiast powiedzieć o pojęciu „społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy”. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2012 roku (sygn. akt I CSK 358/11, LEX nr 1157533), społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, o jakim mowa w art. 211 kc, nie może być utożsamiane ani ze stosunkami osobistymi istniejącymi między współwłaścicielami, ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (współwłasności). (...) to dotyczy rzeczy, a więc przedmiotu materialnego (art. 45 kc), wynika zatem bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz jego działalności. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć. Przykładem prawidłowego rozumienia przesłanki społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości może być nadto rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego (orzeczenie Sądu Najwyższego z 24 maja 1974 roku, III CRN 373/73, (...) 1975, nr 1, str. 24), w którym uznał on, że przesłancej tej „nie czyni zadość podzielenie małej działki na działki znikomej wielkości, pozbawione wszelkiego funkcjonalnego znaczenia, dzielenie małej działki linią łamaną, tworzenie małych enklaw usytuowanych wewnątrz innych działek, tworzenie odrębnych nieruchomości z małego kawałka gruntu, zajętego bezpośrednio przez sam budynek”. Oczywiście tego rodzaju okoliczności nie zachodziły w niniejszej sprawie.

Mimo tego, iż w toku niniejszej sprawy ujawnił się bardzo silny konflikt między uczestnikami a wnioskodawcą, z uwagi na który nie wyrażały one zgody na podział działki nr (...), Sąd nie mógł uznać tego za motyw uzasadniający rozstrzygnięcie niezgodne z wnioskiem. Sąd wziął przy tym pod uwagę zarówno wolę stron co do dalszego korzystania z działki, tzn. chęć wnioskodawcy korzystania, a ze strony uczestniczek – chęć sprzedaży przyznanej im na własność części działki, jak też wielkość i wartość dzielonej działki oraz działek powstałych po podziale. Nie ulega wątpliwości, że sposób podziału dokonany przez Sąd umożliwi właścicielom pełne i suwerenne korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, wszelkie bowiem cechy fizyczne nowopowstałych nieruchomości zapewniają zarówno możliwość ich sprzedaży, jak również ewentualnej zabudowy.

Wobec powyższych uwag Sąd uznał, że nie istnieją żadne przesłanki wyłączające dokonanie podziału fizycznego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Z uwagi zaś na to, że wniosek o podział nieruchomości poprzez jej sprzedaż nie był zgodnym wnioskiem współspadkobierców, Sąd nie był nim w żadnym stopniu związany.

Przy podziale powyższej nieruchomości Sąd uwzględnił wniosek K. C. o przyznanie jemu na własność projektowanej działki nr (...), tj. od strony ul. (...). Na rozstrzygnięcie Sądu w **punkcie II.1** miała wpływ przede wszystkim okoliczność, że po śmierci ojca to wnioskodawca zajmował się powyższym gruntem. Ponadto działka ta ma najmniejszą wartość z nowopowstałych nieruchomości, zaś na zgodny wniosek stron K. C. nabył do swojego majątku także własności nieruchomości w miejscowościach R. i C.. Należy przy tym ocenić za zupełnie bezpodstawne stanowisko uczestniczek, które do końca podtrzymywały, że pierwsza działka od strony ulicy (...) ma większą wartość niż pozostałe. Przeczą temu bowiem opinie obu biegłych sądowych sporządzone w sprawie które literalnie stwierdzają, że stan budynku posadowionego na działce nr (...) nie ma zupełnie wpływu na aktualną wartość rynkową gruntu (opinia biegłego S. S. (2) k. 302, biegła Z. K. w opinii ustnej k. 213-214).

Nie uszedł także uwadze Sądu fakt, iż to wnioskodawca konsekwentnie dążył do fizycznego podziału nieruchomości, przejawiał koncyliacyjną postawę wobec uczestniczek i przedstawiał wszelkie dokumenty niezbędne do finalnego, merytorycznego zakończenia sprawy. Poza tym przyznana mu działka pozostaje w granicach linii rozgraniczających ul. (...), a w odległości 5 metrów od tej linii wykluczona jest jakakolwiek trwała zabudowa (opinia biegłego S. S. (1) k. 286, k. 302).

Pozostałe dwie nieruchomości stanowiące działki o nr (...) Sąd przyznał na własność odpowiednio D. B. i B. C. (**pkt II.2, II.3**). Rozstrzygając o takim sposobie podziału, tj. przyznaniu na własność D. B. nieruchomość o wyższej wartości, Sąd uwzględnił jej trudniejszą sytuację życiową, która mieszka wspólnie z mężem i dwójką dzieci u swojej matki, jest przy tym osobą chorą, zaś jej mąż jest po zawale i przebywa na zwolnieniu lekarskim (oświadczenie o stanie rodzinnym k. 224-227, oświadczenie k. 337). Ponadto jej siostra B. C. oświadczyła, że w razie takiego sposobu podziału, nie będzie się domagała spłaty (protokół k. 356).

Sąd uwzględnił też wniosek co do przyznania projektowanej działki nr (...), przeznaczonej pod drogę dojazdową, na współwłasność B. C. i D. B.. Choć uczestniczki w toku dalszego postępowania zmieniały zdanie co do tej działki, w ocenie Sądu przyznanie im na własność powyższej nieruchomości jest najbardziej adekwatnym i racjonalnym sposobem podziału. Działka projektowana, którą nabył K. C., położona jest od strony ul. (...), ma więc dostęp do drogi publicznej, którego nie posiadają pozostałe projektowane działki. Mając to na względzie, Sąd przyznał projektowaną działkę nr (...) na współwłasność w częściach po 1/2 B. C. i D. B. (**pkt II.4**).

Warto także wskazać, iż dokonanie działu spadku poprzez zarządzenie sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) byłoby nie tylko sprzeczne z art. 211 kc oraz art. 212 § 2 kc, byłoby też niezwykle niekorzystne finansowo dla wnioskodawcy i samych uczestniczek. Wiązałyby się on bowiem z koniecznością poniesienia wysokich kosztów postępowania egzekucyjnego, poza tym gdyby pierwsza licytacja nie doszła do skutku to nieruchomość mogłaby zostać sprzedana jedynie za 2/3 sumy oszacowania (art. 984 § 1 kpc). Odnosząc się także do licznie zgłaszanych kwestii związanych z rozliczeniem długów spadkowych należy także wskazać, iż przedmiotem działu spadku mogą być wyłącznie aktywa, natomiast podział długów następuje z mocy prawa, odpowiednio do podziału aktywów (podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 stycznia 1978 roku, III CRN 333/77, LEX nr 8051, oraz w postanowieniu z dnia 20 września 2000 roku, I CKN 295/00, OSNC 2001/2/32, Wokanda 2000/12/7, Biuletyn Sądu Najwyższego 2001/1/8).

O **punkcie II.5 i II.6** postanowienia Sąd orzekł, mając na względzie zgodne stanowiska wnioskodawcy i uczestniczek. Wobec tego przyznał na własność K. C. nieruchomości położone w miejscowości R., oznaczone numerami ewidencyjnymi: (...), (...), (...), (...), (...), 2420, (...), (...), (...), (...), oraz położone w miejscowości C., oznaczone numerami ewidencyjnymi: 107 i 154, a nadto wynoszący 1/3 udział we współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości R., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...).

Strony nie wnosiły także o zasądzenie spłat i dopłat z tytułu różnic w wartościach poszczególnych nieruchomości przyznanych im na własność, Sąd więc orzekł, iż podziału dokonuje bez wzajemnych spłat i dopłat z tego tytułu (**pkt III** postanowienia). W tym miejscu należy z naciskiem wskazać, iż czysto matematyczne zsumowanie wartości poszczególnych składników majątkowych przyznanych wnioskodawcy i uczestniczkom oraz podzielnie ich poprzez wysokość udziałów w majątku spadkowym prowadzić powinno do zasądzenia dopłat od M. B. i B. C. na rzecz K. C.. **Uczestniczki otrzymały bowiem składniki majątkowe o znacznie wyższej wartości niż ich brat.** Tym niemniej K. C. konsekwentnie nie wnosił o zasądzenie dopłat od sióstr, dlatego uwzględniając jego stanowisko Sąd orzekł jak w pkt III postanowienia. Sąd odstąpił także od zasądzania spłaty od M. B. na rzecz B. C. z uwagi na jej oświadczenie złożone na rozprawie w dniu 3 lutego 2015 roku (protokół k. 356).

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania (**pkt IV** postanowienia) był art. 520 § 1 kpc, zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Przepis powyższy określa ogólną zasadę ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym, która może jednak w szczególnych sytuacjach ulec zmodyfikowaniu, świadectwem czego jest treść art. 520 § 2 i 3 kpc. Tym niemniej już nawet gramatyczna wykładnia wskazanych przepisów jednocześnie wskazuje, iż zastosowanie określonych w nich instytucji prawnej i obciążanie poszczególnych uczestników kosztami zależy od samodzielnej oceny i decyzji Sądu. W żadnym wypadku nawet stwierdzenie, że interesy uczestników były rozbieżne, nie powoduje to prawnego obowiązku zasądzania od któregokolwiek nich kosztów postępowania, jak to ma miejsce w procesie. Tego rodzaju interpretacja w/w przepisów jest powszechnie przyjęta i ustalona w orzecznictwie Sądu Najwyższego, co zostało potwierdzone ostatnio choćby w postanowieniu z dnia 15 lutego 2012 roku (sygn. akt I CZ 1/12, LEX nr 1147731). Dlatego należało podzielić niekwestionowany pogląd, iż w postępowaniu nieprocesowym w zasadzie nie ma podstaw do domagania się przez uczestnika, który poniósł określone koszty, zwrotu ich od pozostałych uczestników. Stanowisko takie uzasadnione jest niezależnością i samodzielnością udziału w tym postępowaniu każdego uczestnika (podobnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 stycznia 2011 roku, IV CZ 101/10, LEX nr 898272; w postanowieniu z dnia 10 lutego 2012 roku, II CZ 159/11, LEX nr 1162665; Joanna Budnowska, Andrzej Zieliński: Zwrot kosztów postępowania nieprocesowego, *Palestra* 1995/7-8/58). Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd uznał, iż brak podstaw do odstępowania od ogólnych zasad ponoszenia kosztów postępowania nieprocesowego i zasądzania od uczestniczek na rzecz wnioskodawcy jakichkolwiek kosztów postępowania.

Podstawą rozstrzygnięcia zawartego w **pkt V** sentencji był z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025 ze zm., dalej w skrócie jako uksc) kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów postępowania.

Sąd miał na uwadze fakt, iż niniejsze postępowanie wygenerowało wysokie koszty, które w znacznym stopniu były poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa. Dotyczyły one w szczególności sporządzenia opinii biegłych. W związku z wynikiem sprawy Sąd uznał, iż konieczne jest obciążanie tymi kosztami tych uczestników, na których wniosek dany dowód został przeprowadzony.

Mając na względzie powyższe kryteria Sąd w **pkt V** nakazał ściągnąć od wnioskodawcy K. C. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla W. M.w W. kwotę 3.039,08 złotych. Wynikała ona z tego, że na wniosek wnioskodawcy Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości (postanowienie k. 140), której koszt wyniósł 3.539,08 złotych, z czego kwota 500 złotych została wypłacona z zaliczki, zaś kwota 3.039,08 złotych tymczasowo z sum Skarbu Państwa (postanowienie k. 193).

Rozstrzygnięcie zawarte w **punkcie VI** Sąd oparł na podstawie art. 113 ust. 1 uksc w zw. z art. 102 kpc, postanawiając, iż w pozostałym zakresie, tj. w zakresie opinii biegłych, które zostały dopuszczone na wniosek uczestniczek, nieuiszczone koszty sądowe zostaną przejęte na rachunek Skarbu Państwa. W ocenie Sądu sytuacja materialna i rodzinna uczestniczek uzasadnia odstąpienie od obciążania ich pozostałymi kosztami związanymi ze sporządzeniem ustnej opinii uzupełniającej Z. K. oraz operatem szacunkowym biegłego S. S. (1). Ocena ta znalazła

te także wyraz w postanowieniu referendarza sądowego z dnia 29 maja 2014 roku, zwalniającym uczestniczki od kosztów sądowych w zakresie zaliczek na poczet wynagrodzenia biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości (postanowienie k. 233). Wprawdzie postanowienie to dotyczy jedynie części kosztów, tym niemniej w ocenie Sądu koszty przedmiotowych opinii, które wyniosły 157,29 złotych i 4.396,65 złotych (postanowienia k. 242, 318), tj. łącznie 4.553,94 złote, są kosztami zbyt wysokimi dla uczestniczek, co wynika z ich oświadczeń o stanie rodzinnym i majątkowym (oświadczenia k. 224-231). Sąd miał ponadto na względzie, że choć uczestniczkom na mocy niniejszego postanowienia przyznano nieruchomości o znacznych wartościach, to jednak staną się one ich właścicielkami dopiero z chwilą jego uprawomocnienia. Tym samym w chwili obecnej nie posiadają dostatecznych środków na poniesienie w/w kosztów sądowych.

Mając na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie: (...).