

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Miczke (spr.)

Sędziowie: SO Danuta Silska

SR del. Małgorzata Grzegorzczak-Pomin

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Nadolska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z wniosku J. S.

przy udziale M. N., M. S. (1) i M. B. (1)

o podział majątku wspólnego i dział spadku

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sądu Rejonowego w Trzciance

z dnia 4 kwietnia 2013 r.

sygn. akt I Ns 72/08

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nadać mu treść:

1. dokonać podziału majątku wspólnego małżeńskiego A. S. (1) i A. S. (2) oraz działu spadku po A. S. (1) i A. S. (2) w ten sposób, że:

a. prawo własności nieruchomości położonej w B. w gminie T., obejmującej działki nr (...) o łącznej powierzchni 1.98.00 ha i zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w T. przyznać w całości J. S. synowi A. i A.;

b. tytułem spłaty udziałów zasądzić od J. S. na rzecz:

i. M. B. (1) 37.000 zł (trzydzieści siedem tysięcy złotych) płatne do 3 czerwca 2014 r.;

ii. M. N. 21.000 zł (dwadzieścia jeden tysięcy złotych) płatne do 3 czerwca 2014 r.;

(...). M. S. (1) 37.000 zł (trzydzieści siedem tysięcy złotych) płatne do 3 czerwca 2014 r.;

c. nakazać M. N., M. B. (1) i M. S. (1) wydać J. S. nieruchomość opisaną w pkt I.1.a. do 3 czerwca 2014 r.;

2. umorzyć postępowanie w pozostałym zakresie;

3. kosztami postępowania obciążyć wnioskodawcę i uczestników w zakresie poniesionym;

II. kosztami postępowania apelacyjnego obciąża wnioskodawcę i uczestników w zakresie poniesionym.

/-/ D. Silska /-/ M. Miczke /-/ M. Grzegorzczak-Pomin

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. S. wystąpił o podział majątku wspólnego i dział spadku po A. S. (2) i A. S. (1). Podał, że w skład spadku wchodzi nieruchomość położona w B., zapisana w księdze wieczystej (...) oraz wyszczególnione we wniosku ruchomości. Wnioskodawca domagał się również zasądzenia od uczestnika F. S. (1) pożytków z uprawy działki nr (...) o pow. 1.74.00 ha w kwocie 9.135 zł za okres od 1997 r. do 2004 r. według wyliczenia $1,74.00 \text{ ha} \times 7 \text{ lat} = 24.360 \text{ zł} \times \frac{3}{8} \text{ udziału} = 9.135 \text{ zł}$. J. S. zaproponował przyznać na wyłączną własność uczestniczce M. N. część opisaną wyżej nieruchomości tzw. salę, budynek mieszkalny podzielić po połowie między J. S. i uczestnika F. S. (1) a budynki gospodarcze podzielić według obecnego użytkowania pozostawiając wspólny dojazd do tych budynków (k. 1-5, 13-15).

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy M. N. i F. S. (1) zgodnie wnieśli o podział budynku mieszkalnego według obecnie zajmowanych granic z wydzieleniem M. N. części tego budynku, w szczególności zajmowanego przez nią pokoju, przekazania M. N. budynku tzw. sali oraz ustalenie oddzielnej drogi przechodu i przejazdu dla J. S.. W kwestii użytkowania działki nr (...) uczestnicy oświadczyli, iż było ono zgodne z umową ustną między stronami i wszelkie roszczenia z tego tytułu są bezzasadne (k. 48-50).

Na rozprawie 19 czerwca 2008 r. wnioskodawca J. S. wyrażał zainteresowanie w podziale ziemi i ogrodu po połowie, a uczestniczka M. N. deklarowała przekazanie swojego udziału w wysokości 1/8 w gospodarstwie rolnym bratu F. S. (1) nieodpłatnie.

Na rozprawie 25 czerwca 2009 r. uczestniczka M. N. domagała się przyznania jej budynku tzw. sali bez żadnych spłat (k. 235).

W piśmie z 14 lipca 2009 r. wnioskodawca J. S. zmienił roszczenie o rozliczenie pożytków i zażądał od uczestnika F. S. (1) z tytułu użytkowania działki (...) kwoty 12.180 zł w miejsce poprzednich 9.135 zł i podtrzymał to stanowisko w piśmie z 3 września 2012 r.

Ugodą sądową z 9 listopada 2010 r. J. S., F. S. (1) i M. N. dokonali zgodnego podziału wszystkich ruchomości wchodzących do majątku wspólnego i spadku po A. S. (2) i A. S. (1) jednoznacznie oświadczając, iż podział ten wyczerpuje wszelkie roszczenia spadkobierców w zakresie ruchomości (k. 418-420). Postanowieniem z 9 listopada 2010 r., sygn. akt I Ns 72/08 Sąd Rejonowy w Trzciance umorzył postępowanie w zakresie ruchomości wchodzących do majątku wspólnego i spadku po A. S. (2) i A. S. (1).

Postanowieniem z 22 kwietnia 2011 roku Sąd Rejonowy w Trzciance wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników, w miejsce zmarłego dnia 24 grudnia 2010 r. F. S. (1), M. B. (1) i M. S. (1) (k. 464).

Na rozprawie 16 czerwca 2011 roku uczestniczka M. N. żądała przyznania jej pokoju, strychu i piwnicy, a w przypadku ustanowienia służebności wjazdu, wydzielenia dla niej części podwórza, aby mogła parkować samochód. Ponadto podtrzymała wniosek o przyznanie jej tzw. sali. Wnioskodawca J. S. wniósł o uwzględnienie nakładów jakie poniósł na nieruchomość kiedy wprowadził się w 1981 r. a czynił je na część budynku mieszkalnego, w którym był kurnik (k. 470).

W piśmie z 17 września 2010 r. wnioskodawca J. S. wystąpił o rozliczenie nakładów poniesionych przez niego nieruchomość będącą przedmiotem postępowania w kwocie 60.344,93 zł poprzez zasądzenie od spadkobierców F. S. (1) kwoty 47.888,69 zł powstałej przez odjęcie od kwoty poniesionych nakładów F. S. (1) w kwocie 12.456,24 zł. Na takie rozliczenie nakładów J. S. nie zgodzili się na rozprawie 26 marca 2013 r. uczestnicy M. B. (1) i M. N.. Równocześnie M. B. (1) oświadczyła, iż nie domaga się spłat od M. N..

Postanowieniem wstępnym z 22 maja 2012 r. Sąd Rejonowy w Trzciance uznając żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali na nieruchomości zabudowanej o powierzchni 0.24.00 ha, obejmującej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położonej w B., dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), przez utworzenie lokalu nr (...) wraz z przynależnościami i lokalu nr (...) wraz z przynależnościami, zgodnie z planem podziału oznaczonym na szkicu mieszkania na przedmiotowej nieruchomości załączonym do opinii biegłego S. S. z 19 marca 2012 . w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnił uczestników M. S. (1), M. B. (2) do wykonania tymczasowo na własny koszt robót adaptacyjnych w postaci rozdzielenia wewnętrznej energetycznej linii zasilającej. Postanowienie uprawomocniło się 13 czerwca 2012 r. (k. 612).

Postanowieniem z 4 kwietnia 2013 r., sygn. akt I Ns 72/08 Sąd Rejonowy w Trzciance:

1. ustalił, że w skład majątku wspólnego A. S. (1) i A. S. (2) wchodziło gospodarstwo rolne położone w B., gmina T., o powierzchni 1.98.00 ha, działki nr (...), dla których nieruchomości Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą (...), o wartości 177.142,15 zł,

2. ustalił udział A. S. (1) i A. S. (2) w majątku wspólnym na 1/2 każdego z nich,

3. ustalił, że w skład majątku spadkowego po A. S. (2) zmarłym 16 maja 1978 r. w T., ostatnio stale zamieszkałym w B., wchodzi udział w wysokości 1/2 części w gospodarstwie rolnym położonym w B., gmina T., o powierzchni 1.98.00 ha, działki nr (...), dla których nieruchomości Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą (...), o wartości 88.571,08 zł,

4. ustalił, że w skład majątku spadkowego po A. S. (1) zmarłej 24 marca 1997 r. w P., ostatnio stale zamieszkałej w B., wchodzi udział w wysokości 5/8 części w gospodarstwie rolnym położonym w B., gmina T., o powierzchni 1.98.00 ha, działki nr (...), dla których nieruchomości Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą (...), o wartości 115.395,17 zł,

5. dokonał podziału majątku wspólnego A. S. (1) i A. S. (2), w skład którego wchodzi majątek opisany w punkcie 1. postanowienia, oraz działu spadku po A. S. (2), opisanego w punkcie 3. postanowienia (co do którego stwierdzenie nabycia spadku nastąpiło postanowieniem Sądu Rejonowego w T. z 18 czerwca 1997 r., sygn. akt I Ns 90/97) oraz działu spadku po A. S. (1) opisanego w punkcie 4. postanowienia (co do której stwierdzenie nabycia spadku nastąpiło postanowieniem Sądu Rejonowego w T. z 18 czerwca 1997 r., sygn. akt I Ns 90/97) w ten sposób, że:

5.1. dokonał podziału nieruchomości zabudowanej położonej w B., gmina T., Powiat C., o powierzchni 1.74.00 ha, działka numer (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w T. prowadził księgę wieczystą (...), na dwie nieruchomości: jedną stanowiącą działkę o numerze (...) o powierzchni 0.87.34 ha i drugą stanowiącą działkę o numerze (...) o powierzchni 0.86.66 ha, według projektu wersja A zamieszczonego na planie geodezyjnym sporządzonym przez geodetę Z. Ż. (1) 30 kwietnia 2011 r., strona 7 opinii, przygotowanym do sprawy Sądu Rejonowego w Trzciance sygn. akt I Ns 72/08 stanowiącym integralną część postanowienia, z których:

5.1.1. przyznał na własność M. B. (1) z domu S., córce F. i H. oraz M. S. (1), synowi F. i H. jako spadkobiercom F. S. (1) (postanowienie Sądu Rejonowego w T. z 22 marca 2011 r., sygn. akt I Ns 72/11) nieruchomość położoną w B., o powierzchni 0.87.34 ha, działkę nr (...),

5.1.2. przyznał na wyłączną własność J. S., synowi A. i A. nieruchomość zabudowaną położoną w B. o powierzchni 0.86.66 ha, działkę nr (...);

5.2. dokonał podziału nieruchomości zabudowanej, położoną w B., gmina T., Powiat C., o powierzchni 0.24.00 ha, działka numer (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w T. prowadził księgę wieczystą (...), na dwie nieruchomości: jedną stanowiącą działkę o numerze (...) o powierzchni 0.02.80 ha i drugą stanowiącą działkę o numerze (...) o powierzchni 0.21.20 ha, według projektu zamieszczonego na planie geodezyjnym sporządzonym przez geodetę Z. Ż. (1) 11 grudnia 2012 r., strona 4 opinii, przygotowanym do sprawy Sądu Rejonowego w Trzciance sygn. akt I Ns 72/08 stanowiącym integralną część postanowienia, z których:

5.2.1. przyznał na wyłączną własność M. N. z domu S. córce A. i A. nieruchomość zabudowaną położoną w B. o powierzchni 0.02.80 ha, działkę (...),

5.2.2. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na pierwszej i drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego w B., gmina T. ul. (...), na działce gruntu numer (...), o powierzchni użytkowej 144,61 m², składającego się na parterze z pokoju o powierzchni 23,43 m², pokoju o powierzchni 14,77 m², pokoju o powierzchni 15,70 m², kuchni o powierzchni 10,48 m², łazienki o powierzchni 3,80 m², skrytki o powierzchni 3,26 m², korytarza o powierzchni 7,32 m², na strychu z pokoju o powierzchni 4,91 m², pomieszczeń strychu o powierzchni 36,98 m², 6,74 m², 6,74 m², schodów 0,83 m², pomieszczeń piwnicy w postaci kotłowni o powierzchni 3,33 m², 3,46 m², 1,72 m², 0,54 m², schodów o powierzchni 9,65 m², wraz przynależnym do tego lokalu budynkiem mieszkalnym w podwórzu o powierzchni 69,50 m², składającym się z przedpokoju o powierzchni 3,34 m², aneksu kuchennego o powierzchni 7,48 m², pokoju o powierzchni 20,81 m², pokoju o powierzchni 10,37 m², pokoju o powierzchni 14,40 m², korytarza o powierzchni 2,44 m², kotłowni o powierzchni 4,33 m², łazienki o powierzchni 6,33 m², dalej przynależnym do tego lokalu budynkiem garażowo-warsztatowym o powierzchni 61,73 m² składającym się z garażu o powierzchni 44,14 m², pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 10,84 m², pomieszczenia piwnicy o powierzchni 6,75 m², o łącznej powierzchni lokalu mieszkalnego wraz z lokalem przynależnych 275,84 m², zgodnie z opinią i projektem podziału biegłego S. S. z lutego-marca 2012 r. sporządzonym do sprawy Sądu Rejonowego w Trzciance sygn. akt I Ns 72/08, i opisany wyżej lokal przyznał na wyłączną własność J. S., synowi A. i A.,

5.2.3. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na pierwszej i drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego w B., gmina T., ul. (...), na działce gruntu numer (...), o powierzchni użytkowej 160,65 m², składającego się na parterze z pokoju o powierzchni 35,18 m², pokoju o powierzchni 28,15 m², pokoju o powierzchni 20,07 m², kuchni o powierzchni 5,05 m², łazienki o powierzchni 3,13 m², skrytki o powierzchni 1,12 m², korytarza o powierzchni 1,18 m², kotłowni o powierzchni 4,83 m², korytarza o powierzchni 9,11 m², korytarza o powierzchni 5,83 m², klatki schodowej o powierzchni 2,14 m², na strychu z pokoju o powierzchni 12,00 m², pomieszczeń strychu o powierzchni 7,43 m², 6,14 m², 6,14 m², wędzarni o powierzchni 0,66 m², pomieszczeń piwnicy w o powierzchni 5,36 m², 4,59 m², korytarza o powierzchni 0,90 m², schodów o powierzchni 1,59 m², wraz przynależnym do tego lokalu budynkiem stajni o powierzchni 83,69 m², składającym się z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 23,86 m², z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 31,43 m², z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 18,00 m², pomieszczenia garażu o powierzchni 10,49 m², dalej przynależnym do tego lokalu budynkiem gospodarczym-kurnikiem o powierzchni użytkowej 158,47 m², o łącznej powierzchni lokalu mieszkalnego wraz z lokalem przynależnych 402,81 m², zgodnie z opinią i projektem podziału biegłego S. S. z lutego-marca 2012 r., sporządzonym do sprawy Sądu Rejonowego w Trzciance sygn. akt I Ns 72/08, i opisany wyżej lokal przyznał na wyłączną własność M. B. (1) z domu (...), córce F. i H. oraz M. S. (1), synowi F. i H. jako spadkobiercom F. S. (1) (postanowienie Sądu Rejonowego w T. z 22 marca 2011 r., sygn. akt I Ns 72/11),

5.2.4. ustalił, że prawo własności działki gruntu numer (...) wydzielonej zgodnie z opinią i projektem podziału biegłego S. S. z lutego-marca 2012 r., sporządzonym do sprawy Sądu Rejonowego w Trzciance sygn. akt I Ns 72/08 oraz pozostałe części budynku posadowionego na tej działce, nie służące wyłącznie zaspokajaniu indywidualnych potrzeb właścicieli poszczególnych lokali nr (...) opisanych wyżej, w tym urządzenia, instalacje, pozostają jako nieruchomość wspólna we współwłasności:

5.2.4.1. każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) opisanego wyżej w 41/100 częściach jako prawo związane z własnością lokalu nr (...),

5.2.4.2. każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) opisanego wyżej w 59/100 częściach jako prawo związane z własnością lokalu nr (...),

6. tytułem dopłaty zasądził od uczestniczki M. N. na rzecz wnioskodawcy J. S. kwotę 13.209,53 zł, płatną w 22 miesięcznych ratach, 21 pierwszych rat po 600 zł miesięcznie i ostatnia 22 rata w kwocie 609,53 zł, do 15-go każdego

kolejnego miesiąca począwszy od miesiąca następującego po uprawomocnieniu się postanowienia z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia następnego po upływie terminu do zapłaty danej raty do dnia zapłaty,

7. tytułem dopłaty zasądził od uczestników M. B. (1) i M. S. (1) solidarnie na rzecz wnioskodawcy J. S. kwotę 5.300,11 zł, płatną w 8 miesięcznych ratach, 7 pierwszych rat po 662 zł miesięcznie i ostatnia 8 rata w kwocie 666,11 zł, do 15-go każdego kolejnego miesiąca począwszy od miesiąca następującego po uprawomocnieniu się postanowienia z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia następnego po upływie terminu do zapłaty danej raty do dnia zapłaty,

8. oddalił wniosek o rozliczenie pożytków z nieruchomości,

9. oddalił wnioski o rozliczenie nakładów na nieruchomość,

10. wartość prac adaptacyjnych niezbędnych do ustanowienia odrębnych nieruchomości lokalowych ustalił na kwotę 2.503,62 zł i z tego tytułu zasądził od wnioskodawcy J. S. na rzecz uczestników M. B. (1) i M. S. (1) solidarnie kwotę 437,40 zł tytułem rozliczenia tychże nakładów,

11. wartość przedmiotu postępowania ustalił na kwotę 184.632,28 zł,

12. kosztami postępowania dotyczącymi opłaty sądowej w związku z wszczęciem sprawy obciążył stosunkowo wnioskodawcę i uczestników, a mianowicie J. S. w 1/3, M. N. w 1/3, solidarnie spadkobierców F. M. (1) B. i M. S. (1) w 1/3, i z tego tytułu: zasądził od uczestniczki M. N. na rzecz wnioskodawcy J. S. kwotę 485,66 zł, zasądził od uczestników M. B. (1) i M. S. (1) solidarnie na rzecz wnioskodawcy J. S. kwotę 485,66 zł, a w pozostałym zakresie kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę i uczestników w zakresie dotychczas poniesionym.

Podstawę tego postanowienia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

A. S. (2) i A. S. (1) z domu H. zawarli związek małżeński 14 kwietnia 1941 r. w C.. W ich małżeństwie panowała wspólność majątkowa małżeńska a udziały małżonków były równe.

W majątku wspólnym A. S. (2) i A. S. (1) było gospodarstwo rolne, na które składała się nieruchomość położona w miejscowości B., gmina T. o powierzchni 1.98.00 ha, składająca się z działek o numerach geodezyjnych (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...). Małżonkowie A. S. (2) i A. S. (1) weszli w posiadanie tego gospodarstwa na mocy aktu nadania nr 3181 Powiatowej Komisji Osadnictwa Rolnego w P. na podstawie dekretu z dnia 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska w dniu 31 marca 1949 r. Działka nr (...) zabudowana była siedliskiem gospodarstwa rolnego, natomiast działka nr (...) przeznaczona była pod obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Działka (...) posiadała grunty orne o klasie gleby RIVb (0.37.00 ha), RV (0.98.00 ha), RVI (0.39.00 ha), natomiast działka (...) grunty orne (0.09.00 ha) i użytki rolne zabudowane (0.15.00 ha). Były to gleby słabe i najsłabsze.

Postanowieniem z 18 czerwca 1997 r. Sąd Rejonowy w T. w sprawie I Ns 90/97 stwierdził nabycie spadku po A. S. (2) zmarłym 16 maja 1978 r. w T. ostatnio stale zamieszkałym w B. z ustawy na rzecz jego żony A. S. (1) oraz jego dzieci F. S. (1), J. S. oraz M. N. w 1/4 części każdy z nich. Identycznie stwierdzono dziedziczenie udziału w gospodarstwie rolnym (...) położonym w B. o powierzchni 1.98.00 ha, dla którego Sąd Rejonowy w T. prowadził księgę wieczystą Kw (...). W tym samym orzeczeniu Sąd Rejonowy w T. stwierdził nabycie z ustawy spadku po A. S. (1) zmarłej 24 marca 1997 r. w P. ostatnio stale zamieszkałej w B. na rzecz dzieci spadkodawczyni F. S. (1), J. S. oraz M. N. w 1/3 części każde z nich. Wchodzący w skład spadku udział A. S. (1) w gospodarstwie rolnym opisanym wyżej nabyli natomiast F. S. (1) i J. S. po połowie.

Na działce nr (...) znajduje się lokal mieszkalny zajmowany przez J. S. oraz jego rodzinę położony na pierwszej i drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 144,61 m², składający się na parterze z pokoju o powierzchni 23,43 m², pokoju o powierzchni 14,77 m², pokoju o powierzchni 15,70 m², kuchni o powierzchni 10,48 m², łazienki o powierzchni 3,80 m², skrytki o powierzchni 3,26 m², korytarza o powierzchni 7,32 m², na strychu z pokoju o powierzchni 4,91 m², pomieszczeń strychu o powierzchni 36,98 m², 6,74 m², 6,74 m², schodów 0,83 m²,

pomieszczeń piwnicy w postaci kotłowni o powierzchni 3,33 m², 3,46 m², 1,72 m², 0,54 m², schodów o powierzchni 9,65 m² oraz lokal mieszkalny zamieszkiwany uprzednio przez F. S. (1) i jego rodzinę oraz do śmierci przez A. S. (1) położony na pierwszej i drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 160,65 m², składający się na parterze z pokoju o powierzchni 35,18 m², pokoju o powierzchni 28,15 m², pokoju o powierzchni 20,07 m², kuchni o powierzchni 5,05 m², łazienki o powierzchni 3,13 m², skrytki o powierzchni 1,12 m², korytarza o powierzchni 1,18 m², kotłowni o powierzchni 4,83 m², korytarza o powierzchni 9,11 m², korytarza o powierzchni 5,83 m², klatki schodowej o powierzchni 2,14 m², na strychu z pokoju o powierzchni 12,00 m², pomieszczeń strychu o powierzchni 7,43 m², 6,14 m², 6,14 m², wędzarni o powierzchni 0,66 m², pomieszczeń piwnicy o powierzchni 5,36 m², 4,59 m², korytarza o powierzchni 0,90 m², schodów o powierzchni 1,59 m². Prócz tego na działce (...) znajdują się użytkowany przez J. S. budynek mieszkalny w podwórzu o powierzchni 69,50 m², składający się z przedpokoju o powierzchni 3,34 m², aneksu kuchennego o powierzchni 7,48 m², pokoju o powierzchni 20,81 m², pokoju o powierzchni 10,37 m², pokoju o powierzchni 14,40 m², korytarza o powierzchni 2,44 m², kotłowni o powierzchni 4,33 m², łazienki o powierzchni 6,33 m² a także budynek garażowo-warsztatowy o powierzchni 61,73 m² składający się z garażu o powierzchni 44,14 m², pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 10,84 m², pomieszczenia piwnicy o powierzchni 6,75 m². F. S. (1) użytkował natomiast za życia znajdujące się na tej działce budynek stajni o powierzchni 83,69 m², składający się z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 23,86 m², z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 31,43 m², z pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 18,00 m², pomieszczenia garażu o powierzchni 10,49 m² oraz budynek gospodarczy-kurnik o powierzchni użytkowej 158,47 m². Łączna powierzchnia zajmowanego przez J. S. lokalu mieszkalnego wraz z lokalami przynależnymi wynosiła 275,84 m². Łączna powierzchnia zajmowanego przez F. S. (1), a następnie M. B. (1) i M. S. (1), lokalu mieszkalnego wraz z lokalami przynależnymi wynosiła 402,81 m². Prócz tego znajdował się na tej działce jeszcze budynek tzw. sali o powierzchni użytkowej 238,59 m².

Według stanu na 16 maja 1978 r. (data śmierci A. S. (2)) a cen z chwili obecnej cała nieruchomość tworząca gospodarstwo rolne opisane wyżej miała wartość 177.142,15 zł, z tego działka nr (...) miała wartość 26.685,26 zł, cała działka nr (...) z zabudowaniami miała wartość 150.456,89 zł, z tego budynek mieszkalny na tej nieruchomości miał wartość 53.005 zł, budynek tzw. sali miał wartość 38.294,70 zł, budynek gospodarczy obecnie zamieniony przez J. S. na budynek mieszkalny miał wartość 13.231,20 zł, budynek stodoły (obecnie garażowo-warsztatowy) miał wartość 7.158 zł, budynek stajni (budynek gospodarczy – kurnik) miał wartość 14.950 zł, budynek inwentarski (budynek stajni) miał wartość 8.770 zł, wreszcie grunty działki siedliskowej (...) miały wartość 15.048 ha.

Według stanu na 24 marca 1997 r. (data śmierci A. S. (1)) a cen z chwili obecnej cała nieruchomość tworząca gospodarstwo rolne opisane wyżej miała wartość 184.632,28 zł, z tego działka nr (...) miała wartość 26.685,26 zł, cała działka nr (...) z zabudowaniami miała wartość 157.947,02 zł, z tego budynek mieszkalny na tej nieruchomości miał wartość 72.616,85 zł, budynek tzw. sali miał wartość 31.912,25 zł, budynek gospodarczy obecnie zamieniony przez J. S. na budynek mieszkalny miał wartość 11.026 zł, budynek stodoły (obecnie garażowo-warsztatowy) miał wartość 5.965 zł, budynek stajni (budynek gospodarczy – kurnik) miał wartość 14.070,59 zł, budynek inwentarski (budynek stajni) miał wartość 7.308,33 zł, wreszcie grunty działki siedliskowej (...) miały wartość 15.048 zł.

Wartość spadku po A. S. (2) wynosiła 88.571,08 zł. Wartość spadku po A. S. (1) wynosiła 115.395,17 zł.

Przez drogę oznaczoną geodezyjnie (...) położoną w B. nie ma możliwości ustanowienia dojazdu do posesji nr (...) z wjazdem za budynkami gospodarczymi.

Po śmierci A. S. (2) 16 maja 1978 r. za zgodą A. S. (1) i F. S. (1) J. S. zamieszkał w zajmowanej obecnie części domu mieszkalnego użytkowanej uprzednio jako kurnik. W latach 80-tych dokonał remontu tej części domu wydzielając korytarze, trzy pokoje, stawiając ścianki działowe z bloczków gazobetonowych na fundamentach betonowych, poszerzając otwory okienne, osadzając nadproża z kształtowników stalowych i wstawiając drewniane okna skrzydłowe, wstawiając typowe drzwi płytowe, wykonując tynki nowe i uzupełniając dziury, malując ściany i sufit farbą emulsyjną, stolarkę okienną i drzwiową farbą olejną a kładąc na ścianach w łazience i kuchni płytki fajansowe, na podłogach z desek kładąc płytę pilśniową oraz panele podłogowe a w kuchni i łazience płytki gresowe, budując schody do pokoju na poddaszu, budując werandę od strony ulicy i od strony podwórza, budując instalację elektryczną wtyнковą z

wykorzystaniem istniejącej wewnętrznej linii zasilającej, wodociągową z sąsiedniej nieruchomości, kanalizacyjną i odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego, którą potem przyłączył do kanalizacji miejskiej, zakładając etażowe centralne ogrzewanie z ciepłą wodą użytkową, piec na paliwo stałe w piwnicy, stawiając dwa nowe kanały z cegły ceramicznej – dymowy i wentylacyjny, a także w 1981 r. przekładając dachówkę na całym budynku mieszkalnym. Również F. S. (1) wykonywał w zajmowanym przez siebie mieszkaniu prace remontowe polegające na wymurowaniu ściany działowej w kuchni w celu wydzielenia pomieszczenia na łazienkę i skrytkę, otynkowaniu i ułożeniu płytek na ścianach i podłodze w kuchni, wykonaniu instalacji wody bieżącej i ciepłej oraz sanitarnej wraz z montażem urządzeń, wykonaniu wtykowej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem, wykonaniu centralnego ogrzewania z piecem stalowym na paliwo stałe oraz bojlerem na ciepłą wodę i grzejnikami panelowymi, wykonaniu przyłącza instalacji sanitarnej do studzienki kolektora miejskiego, wykonaniu przyłącza wody bieżącej do sieci miejskiej, wykonaniu remontu połaci dachu od strony podwórza polegającej na wymianie dachówki karpieńki na cementowa zakładkową.

F. S. (1) w okresie od 1997 r. do 2004 r. użytkował rolniczo działkę nr (...) położoną w B.. W tym czasie J. S. adaptował na mieszkanie jedno z pomieszczeń gospodarczych, a następnie zamieszkiwał tam jego syn, a później osoby trzecie. Syn J. S. naprawiał też na działce nr (...) samochody osobom trzecim. J. S. użytkował również część działki (...) jako działkę ogrodową.

Celem podziału lokalu mieszkalnego na działce ewidencyjnej (...) J. S. i F. S. (1) pobudowali wspólnie ściankę działową na strychu ponosząc koszt w wysokości 1.628,82 zł. Koszty rozdzielenia przez spadkobierców F. M. (1) B. i M. S. (1) wewnętrznej elektrycznej instalacji zasilającej w budynku mieszkalnym w B. na działce nr (...) wyniosły 874,80 zł.

Pomiędzy braćmi J. S. a F. S. (1) istniał silny konflikt. W dużej mierze koncentrował się on na sposobie korzystania z podwórza przez J. S., którego syn prowadził tam warsztat samochodowy, dokonywaniu nielegalnych prac budowlanych na nieruchomości. Doszło też do rękoczynów między braćmi.

W dniu 24 grudnia 2010 r. zmarł uczestnik F. S. (1). Spadek po nim na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w T. z 22 marca 2011 r. w sprawie I Ns 72/11 nabyły jego dzieci M. B. (1) i M. S. (1) w udziałach po 1/2 każde z nich.

Wnioskodawca J. S. jest emerytem, osiąga miesięcznie dochód w wysokości 1.400 zł. Podobnie emerytką jest jego żona. Jest z wykształcenia inżynierem rolnictwa. Zamieszkuje w B. ul.(...).

Uczestniczka M. N. jest z mężem właścicielem budynku mieszkalnego - segmentu w K., w którym mieszka. Obecnie nie pracuje. Swoją sytuację majątkową zadeklarowała jako złą, ale utrzymuje się w dużej mierze z dochodów męża lekarza szacowanych na kwotę 3.700 zł netto. Jest magistrem pielęgniarstwa.

Uczestnicy M. B. (1) i M. S. (1) – spadkobiercy F. S. (1) nie mieszkają w B.. M. B. (1) mieszka w S. i pracuje jako nauczyciel zarabiając około 2.500 zł netto. Ma na utrzymaniu dwoje dzieci. M. S. (1) mieszka w W.. Zarabia około 2.500 zł miesięcznie netto. Nie ma nikogo na utrzymaniu. Jego mieszkanie jest obciążone kredytem we frankach szwajcarskich.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie częściowo zeznań wnioskodawcy J. S. (k. 83v, 84, 235, 760, 761), uczestników F. S. (1) (k.84v, 85, 236), M. N. (k. 85, 235v, 759, 760), M. B. (1) (k. 761, 762) oraz dokumentów powołanych wyżej, w tym opinii biegłych, jak również dokumentów z akt Sądu Rejonowego w T. I Ns 90/97 i I Ns 72/11.

Sąd Rejonowy wskazał, że uwzględnił opinię biegłego rzeczoznawcy M. B. (3) z 9 maja 2009 r. (k. 140-215) wraz z opinią uzupełniającą z 15 lipca 2009 r. (k. 266, 267). Przy jej ocenie Sąd Rejonowy badał, czy biegły dysponuje wiadomościami specjalnymi, niezbędnymi do stwierdzenia okoliczności mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, czy opinia biegłego jest logiczna, zgodna z zasadami doświadczenia życiowego i wskazaniem wiedzy oraz czy jest pełna i jasna i nie zachodzi nie wyjaśniona sprzeczność pomiędzy nią a inną opinią ujawnioną w toku przewodu sądowego. Biegły M. B. (3) jest stałym biegłym sądowym z zakresu wyceny nieruchomości wpisanym na listę biegłych Sądu Okręgowego w Poznaniu, doktorem inżynierem. Posiada zatem kwalifikacje potrzebne do wydania

opinii w niniejszej sprawie w zakresie wyceny nieruchomości, określenia możliwości podziału gospodarstwa rolnego. Biegły szczegółowo przedstawił, jakie czynności wykonał, na jakim materialnie dowodowym oparł opinię, a ostateczne ustalenia wszechstronnie uzasadnił. W ocenie Sądu pierwszej instancji, pomimo upływu czasu opinia ta jest aktualna w zakresie ustalonych cen biorąc pod uwagę utrwalenie się cen nieruchomości w okresie ostatnich lat będącą wynikiem kryzysu. Zdaniem tego Sądu, uwzględnić należy, iż stan nieruchomości jest badany na czas śmierci A. S. (2) i A. S. (1) a wówczas gospodarstwo rolne nie było w najlepszym stanie. Wnioskodawca J. S., uczestnicy M. N. i M. B. (1) potwierdzili, iż opinia w zakresie wyceny nieruchomości zachowała swoją wartość na chwilę obecną (k. 759-761).

Sąd Rejonowy stwierdził, że zaakceptował w całości przedmiotową opinię z wyjątkiem oceny biegłego, iż możliwy jest dojazd do posesji przyznanej ewentualnie J. S. przez drogę na działce nr (...), wykluczenia przez biegłego budynku gospodarczego (kurnika) postawionego około 1970 r. z wartości gospodarstwa rolnego oraz fizycznego podziału działki (...) pomiędzy J. S. oraz F. S. (1).

W kwestii możliwości zrobienia drugiej drogi dojazdowej do działki (...) przez drogę biegnącą na działce (...) wypowiedział się biegły geodeta Z. Ż. (1) w opinii z 17 listopada 2009 r. (k. 298-310). Geodeta jednoznacznie wykluczył taką możliwość ze względu na niespełnianie przez istniejący na działce nr (...) ciąg komunikacyjny przepisów dla dróg publicznych oraz przepisów przeciwpożarowych. Biegły wskazał na dużą różnicę poziomów (około 6,20 m) i szerokość drogi wahającą się do 2,84 m do 4,40 m. Przy tym Gmina T., będąca właścicielem przedmiotowej działki (...), jednoznacznie wykluczyła możliwość dojazdu do działki nr (...) przez działkę nr (...) (k. 240-242), a także poszerzenia działki nr (...) przez przyłączenie pasa stanowiącego własność F. S. (1) (k. 453, 461).

Sąd Rejonowy podzielił stanowisko biegłego M. B. (3), iż w budynku mieszkalnym na działce nr (...) nie było możliwości wydzielenia trzeciego lokalu mieszkalnego dla M. N. (k.152). Uczestniczka nie zgadzała się z takimi wnioskami biegłego. Wydzielenie trzeciego mieszkania byłoby sprzeczne z art. 3 ust. 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Brak tu dostępu do drogi publicznej, a ponadto wydzielenie jednego pomieszczenia byłoby nieracjonalne. Zdaniem Sądu Rejonowego, kwestię podziału lokalu mieszkalnego na jedynie dwa lokale i ustanowienia odrębnej własności lokalowej tychże dwóch lokali przesądziło zresztą prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Trzciance z 23 maja 2012 r. wydane w niniejszej sprawie (k. 612).

Sąd pierwszej instancji uznał również, że wykluczenie z wartości przedmiotowego gospodarstwa rolnego na dzień 16 maja 1978 r. pomieszczenia gospodarczego (kurnika) na podstawie oświadczeń F. S. (1), iż był to w całości jego nakład na działce (...) nie zasługiwało na uwzględnienie. Z ustaleń biegłego M. B. (3) wynikało, że budynek ten został postawiony około 1970 r. (k. 165), a zatem za życia zarówno A. S. (2), jak i A. S. (1). Tym samym zgodnie z art. 48 k.c. stał się częścią składową nieruchomości wchodzącej do wspólności majątkowej A. S. (2) i A. S. (1), a następnie do ich spadku. Również z treści decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. z 15 września 2004 r. (k. 256) wynika, że F. S. (1) odwołując się do decyzji administracyjnej z 17 sierpnia 2004 r. wskazał, iż budynek ten został posadowiony przez nieżyjącego A. S. (2). F. S. (1) nie przedstawił również żadnych dowodów na potwierdzenie, że wyłożył jakiegokolwiek środki na budowę tego obiektu. Gdyby nawet środki takie wyłożył, to nie zmieniłoby to faktu, iż budynek był własnością jego rodziców i wchodził do ich majątku wspólnego i spadku po nich.

Sąd pierwszej instancji w pełni podzielił również stanowisko biegłego M. B. (3), że gospodarstwo rolne spadkodawców tworzyła działka nr (...), jak również w całości działka nr (...). Na dzień 16 maja 1978 r. grunty rolne były użytkowane rolniczo, a budynki siedliska gospodarstwa rolnego użytkowane produkcyjnie (w obecnym mieszkaniu J. S., w budynku tzw. sali, w niektórych pomieszczeniach gospodarczych). Obecnie kryteria gospodarstwa rolnego określa art. 55³ k.c. stanowiąc, że podstawowym składnikiem są grunty rolne, a na gospodarstwo składają się również budynki lub ich części, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą. W tej sprawie nieruchomość o łącznej powierzchni 1.98.00 ha miała aż 1.83.00 ha gruntów rolnych, pozostałe 15 arów stanowiły użytki rolne zabudowane (k. 212). Sąd Rejonowy uznał więc, że działka nr (...) stanowiła siedlisko gospodarstwa rolnego i jego zaplecze techniczne.

Nie budziła wątpliwości Sądu pierwszej instancji stwierdzona przez biegłego możliwość podziału fizycznego przedmiotowego gospodarstwa rolnego. W tym zakresie Sąd ten w całości podzielił argumenty przedstawione przez biegłego. Strony w tej części opinii nie kwestionowały.

Sąd Rejonowy stwierdził, że proponowany przez biegłego fizyczny podział działki nr (...) na działkę z tzw. salą przeznaczoną dla uczestniczki M. N., nieruchomości J. S. i F. S. (1) okazał się niemożliwy do zrealizowania. Strony nie mogły dojść do porozumienia w zakresie przeprowadzenia prac budowlanych, a tymczasem dla takiego podziału niezbędne było przeprowadzenie podziału budynku mieszkalnego w płaszczyźnie pionowej, w tym również zabudowanie wejścia do pokoju w części mieszkania F. S. (1) oznaczonego jako Ib (k. 153) zgodnie z § 210 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na takie rozwiązanie stanowczo nie zgodziła się uczestniczka M. N. w sytuacji, gdy J. S. będzie korzystał z dotychczasowego wjazdu z drogi publicznej na działkę ewidencyjną (...). Tymczasem, jak wskazał Sąd Rejonowy powołując się na wcześniejsze rozważania, inny wjazd dla J. S. był niemożliwy. W tym stanie rzeczy Sąd pierwszej instancji uznał, że jedynym sposobem na dokonanie podziału majątku wspólnego i spadków w zakresie budynku mieszkalnego na działce ewidencyjnej (...) było zastosowanie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przy zastosowaniu podziału przez ustanowienie odrębnej własności lokalowej.

W ocenie Sądu Rejonowego, brak było podstaw do uwzględnienia zarzutów uczestniczki M. N. dotyczących wartości budynku tzw. sali wycenionej na kwotę 38.294,70 zł według stanu na dzień 16 maja 1978 r. (data śmierci A. S. (2)). Żadne racjonalne argumenty w tym zakresie nie zostały przez uczestniczkę przedstawione. Oczywiście w ocenie Sądu pierwszej instancji było, że nieruchomości tracą z biegiem czasu na wartości, jeżeli nie są remontowane, jednakże dla ustalenia wartości majątku wspólnego i spadku po A. S. (2) miarodajny był stan budynku z daty jego śmierci. Nie było przeszkód, aby uczestniczka M. N. zaraz po śmierci ojca przeprowadziła podział majątku wspólnego rodziców i dział spadku po nim i wówczas stan budynku byłby taki jak w okresie śmierci jej ojca. Nie było też przeszkód, aby uczestniczka odnawiała budynek tzw. sali, jak jej bracia remontowali zajmowane mieszkania, czy budynki gospodarcze.

Sąd Rejonowy w całości uwzględnił opinię biegłego geodety Z. Ż. (1) z 9 listopada 2009 r. (k. 298-310) oraz z 11 grudnia 2012 r. (k. 697-708) wraz z odpowiedzią na zarzuty do drugiej opinii z 18 stycznia 2013 r. (k. 729, 730). Opinie te zostały przygotowane przez osobę mającą ogromne doświadczenie i wiedzę fachową w tej dziedzinie. Biegły przygotował plany podziału działek o numerach geodezyjnych (...). W zakresie podziału działki (...) biegły Z. Ż. (1) opierał się na zleceniu dokonania podziału działki na dwie w miarę równe części z uwzględnieniem, iż na jednej działce będą słupy elektryczne i działka ta winna być powiększona o równowartość tychże słupów. Uczestniczka M. N. w momencie gdy Sąd Rejonowy wydawał postanowienie o powołaniu biegłego geodety nie domagała się wydzielenia dla siebie części działki (...). Z tego powodu biegły takiego wariantu w ogóle nie rozważał. Sąd pierwszej instancji ocenił, że podnoszone w tym zakresie przez uczestniczkę M. N. i uczestnika F. S. (1) zarzuty (k. 319) mogły w tej sytuacji dziwić. Sąd Rejonowy zaznaczył, że dokonywał podziału całego gospodarstwa rolnego, a biorąc pod uwagę opinię rzeczoznawcy M. B. (3), udział M. N. w tych spadkach był w całości zaspokajany przez przyznanie jej budynku tzw. sali. Posiadanie udziału w spadku nie oznacza, iż każdy składnik majątkowy ma zostać podzielony na tyle części, ile jest udziałów.

W zakresie ustalenia przez biegłego geodetę, iż nie można zrobić drugiego wjazdu na działkę (...) z ciągu komunikacyjnego na działce (...) Sąd Rejonowy zaakceptował opinię w oparciu o dowody i argumenty powołane przy analizie opinii biegłego M. B. (3).

Nie budziła wątpliwości Sądu pierwszej instancji opinia biegłego Z. Ż. (2) co do podziału działki (...) na działki (...). Opinię na tę okoliczność zakwestionowała uczestniczka M. N.. Zarzuty dotyczyły wytyczenia granicy działki (...) wzdłuż ściany budynku, a nie według okapu dachowego tego budynku. Biegły jednoznacznie wyjaśnił, iż bez zgody stron nie było możliwości poszerzenia zasięgu obszaru przynależnego do budynku tzw. sali. Tymczasem wnioskodawca J. S. wniósł w tym zakresie sprzeciw podnosząc, iż nie będzie mógł korzystać ze swojego otworu okiennego. Sąd Rejonowy zaznaczył, że przyjęty przez biegłego przebieg granicy obejmuje przestrzeń ograniczoną obrysem ścian zewnętrznych i nie narusza praw osób trzecich. Biegły zaznaczył też, iż zastosowany przebieg granicy został już

wskazany przez biegłego rzeczoznawcę i nie budził sprzeciwu stron. Co do korzystania z okapu dachu możliwe jest natomiast ustanowienie przez sąd służebności gruntowej, co przekraczało ramy przedmiotowej opinii. Właścicielem działki (...), do której przylegała działka (...) w części zabudowanej budynkiem tzw. sali był Powiat C.i M. S. (2), którzy nie tylko nie byli uczestnikami postępowania, ale przede wszystkim nie byli spadkobiercami A. S. (2) i A. S. (1). Toteż jakiegokolwiek obciążanie służebnością w tej sprawie podmiotów nie uczestniczących w postępowaniu było niedopuszczalne. W sprawie nie były też podnoszone jakiegokolwiek przesłanki przemawiające za koniecznością ustanawiania jakiegokolwiek służebności.

Sąd Rejonowy w części uwzględnił opinię biegłego S. S. pisemną z lutego-marca 2012 r. (k. 517-590) i ustną z 22 maja 2012 r. (k. 609-610). Biegły S. S. jest stałym biegłym sądowym w dziedzinie podziału nieruchomości i budownictwa. Biegły wskazał jakie czynności wykonał i obszernie uzasadnił wnioski do jakich doszedł. Opinia została wydana po kilku oględzinach nieruchomości dokonanych przez biegłego. J. S. zakwestionował opinię w zakresie propozycji ustanowienia odrębnej własności lokalowej. Uczestnicy zgadzali się z opinią. Sąd Rejonowy zaakceptował opinię w zakresie ustalenia możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalowej na działce (...) po wydzieleniu budynku tzw. sali, pomiary biegłego dotyczące poszczególnych pomieszczeń mieszkalnych i przynależnych, ustalenia udziałów poszczególnych lokali mieszkalnych w gruncie wspólnym oraz częściach wspólnych budynku nie służących do korzystania wyłącznego przez właścicieli poszczególnych lokali. W tym zakresie Sąd Rejonowy uwzględnił również ustalenia dotyczące prac budowlanych jakie wykonali F. S. (1) i J. S. w przedmiotowym gospodarstwie rolnym. Były one zasadniczo akceptowane przez strony.

Biegły wyjaśnił, iż ustanowienie odrębnej własności lokalowej zgodnie z jego propozycją akceptuje dokonany już wiele lat temu podział mieszkania i zabudowań gospodarczych pomiędzy braci J. S. i F. S. (1) i ich rodziny. Taka propozycja podziału wymagała najmniejszych nakładów. Propozycja biegłego znalazła akceptację w prawomocnym postanowieniu wstępnym Sądu Rejonowego w Trzciance z 22 maja 2012 r. (k. 612). Sąd Rejonowy uznał, że w związku z wydaniem tego orzeczenia rozstrzygając ostatecznie o podziale majątku wspólnego i dziale spadku był nim związany i nie mógł już dokonać wyboru innego sposobu wyjścia ze wspólności majątkowej i spadkowej w tej sprawie.

Sąd Rejonowy zauważył, że biegły wyszedł poza zobowiązanie sądu dokonując obliczenia wartości nakładów na działkę nr (...) dokonanych przez J. S. i F. S. (1). Nie było to przedmiotem postanowienia Sądu Rejonowego w Trzciance z 16 czerwca 2011 r., a biegły S. S. wydając w tym zakresie opinię źle zinterpretował treść postanowienia myśląc o okoliczności, na jakie miał przygotować opinię z postanowieniem o dopuszczeniu dowodu z dokumentów. Nie zmienia to faktu, iż Sąd Rejonowy nie zlecał wyceny nakładów dokonanych przez J. S. i F. S. (1), sam zainteresowany J. S. nie występował o powołanie biegłego do takiej wyceny. Sąd pierwszej instancji wskazał, że w związku z tym nie uwzględnił w tym zakresie opinii biegłego S. S..

Sąd ten w całości uwzględnił natomiast opinię biegłego z zakresu wyceny ruchomości W. K. z 14 sierpnia 2010 r. (k. 363-382). Opinia nie była kwestionowana w toku postępowania. Ugoda sądową z 9 listopada 2010 r. J. S., F. S. (1) i M. N. dokonali całkowitego podziału ruchomości wchodzących do spadku po A. S. (2) i A. S. (1). W tym zakresie postanowieniem z 9 listopada 2010 r. Sąd Rejonowy postępowanie umorzył. Postanowienie to uprawomocniło się 17 listopada 2010 r.

Sąd Rejonowy w całości uwzględnił również opinię biegłego w dziedzinie elektroenergetyki J. A. z 9 października 2012 r. (k. 673-677). Opinia ta nie była kwestionowana przez strony. W swoich wnioskach opinia była zbieżna ze stanowiskiem biegłego M. B. (3) (k. 154) i biegłego S. S. (k. 529).

Sąd pierwszej instancji uwzględnił również powołane jako podstawa ustaleń faktycznych dokumenty. Część dokumentów miała charakter urzędowy a ich prawdziwość i autentyczność nie zostały zakwestionowane. Uwzględnił również dokumenty prywatne wobec nie podważania ich wartości przez strony postępowania. Złożone przez wnioskodawcę J. S. rachunki i oświadczenia na potwierdzenie nakładów na nieruchomość stanowiły natomiast w ocenie Sądu Rejonowego co najwyżej potwierdzenie, iż nakładów wnioskodawca dokonywał. Ta jednak okoliczność nie była przez uczestników podważana. Rachunki nic nie mówią o rzeczywistych kosztach tych nakładów, bowiem podane

w nich były kwoty sprzed denominacji. Przykładowo kątownik kupiony przez J. S. 3 września 1981 r. to wydatek rządu 0,21 zł, szkło wybrane ze stłuczek to koszt 8 gr itp. Rachunki wskazują też, iż wnioskodawca kupował często używany materiał (nabycie pół stodoły) lub z odrzutów (szkło ze stłuczek), rachunki są w części nieczytelne (k. 262) albo towar jest oznaczony symbolami, z których nie można ustalić co kupiono (k. 264).

Sąd Rejonowy częściowo uwzględnił zeznania wnioskodawcy J. S. (k. 83v, 84, 235, 760, 761), uczestników F. S. (1) (k. 84v, 85, 236), M. N. (k.85, 235v, 759, 760), M. B. (1) (k.761, 762). Wskazał, że uwzględnił zeznania stron w takim zakresie, w jakim były ze sobą zbieżne lub znajdowały pokrycie w przedstawionych dowodach albo akceptację w pismach procesowych.

Strony zgodnie podały, iż w skład majątku wspólnego A. S. (2) i A. S. (1) wchodziła nieruchomość, zapisana w księdze wieczystej (...), w małżeństwie ich panowała wspólność majątkowa małżeństwa a udziały rodziców w majątku wspólnym były równe. Początkowo inne stanowisko zajmował jedynie J. S., ale podczas przesłuchania 26 marca 2013 r. zmienił je. Sąd Rejonowy uznał, że najprawdopodobniej pierwotne stanowisko wnioskodawcy opierało się na zapisie księgi wieczystej, a nie na jakichkolwiek konkretnych zdarzeniach z przeszłości, będących podstawą takiego przekonania. Odnośnie oceny, czy przedmiotowa nieruchomość była w całości gospodarstwem rolnym, co kwestionowała uczestniczka M. N., za miarodajną uznał Sąd Rejonowy opinię biegłego M. B. (3). Wskazał, że kwestia ta jest związana z oceną prawną spadku i uczestniczka wyrażała swoje subiektywne przekonanie w tym zakresie. Strony przedstawiły swoje wyobrażenie o nakładach ponoszonych na nieruchomość, co miało znaczenie dla oceny stanu nieruchomości na dzień wyceny nieruchomości. Zakres tych nakładów zweryfikowali w swoich opiniach biegli M. B. (3) i S. S.. Sąd Rejonowy stwierdził, że poza faktem przyznania szeregu nakładów przez J. S., F. S. (1) i M. N. w zasadzie brak było w sprawie obiektywnych dowodów potwierdzających konkretne nakłady, choć J. S. złożył rachunki za materiały budowlane. Równocześnie wnioskodawca J. S. kwestionując nakłady F. S. (1) podważał nie sam fakt wykonywania prac remontowych, a samodzielne finansowanie tych prac przez mieszkającego wówczas z matką A. S. (1) F. S. (1). F. S. (1), a także jego spadkobiercy, nigdy nie podważali użytkowania rolniczego działki (...) w latach podanych przez wnioskodawcę. Równocześnie jednak nigdy nie potwierdzili osiągnięcia z tego użytkowania takich dochodów, jak opisane we wniosku o rozliczenie nakładów. Sąd Rejonowy nie dał wiary wnioskodawcy J. S., iż F. S. (1) uzyskał z użytkowania działki (...) przez 7 lat dochód 24.000 zł uzasadniając, że żadnych dowodów wnioskodawca na tę okoliczność nie przedstawił. Ostatecznie wnioskodawca i uczestnicy zgodzili się również, iż nastąpiło rozdzielenie wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym w B. ul. (...) (k. 759-763). Fakt wykonania prac elektrycznych potwierdzała złożona do akt faktura (k. 747). Kwestią sporną, a tym samym różnicą w zeznaniach były wyobrażenia stron o sposobie podziału nieruchomości, jednakże w tym zakresie strony przedstawiały swoje subiektywne oczekiwania.

W ocenie Sądu Rejonowego, płyta CD ze zdjęciami rozebranego pomieszczenia nie wniosła żadnych istotnych informacji do sprawy (k. 70). Zdjęcia dotyczą remontu pomieszczenia. Podobnie płyta CD ze zdjęciami schodów w mieszkaniu uczestnika F. S. (1) (k. 288) nie miała treści istotnych dla ustalenia stanu faktycznego. Dokumenty nie omówione wyżej i nie powołane jako podstawa ustaleń faktycznych nie miały w ocenie Sądu pierwszej instancji znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny pod względem prawnym Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z obowiązującym na dzień 14 kwietnia 1941 r. § 1519 kodeksem cywilnym obowiązującym na Ziemiach Zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej, to co mąż i żona nabywają w czasie wspólności dorobku, staje się wspólnym majątkiem obu małżonków (mienie łączne). Mocą § 1527 cytowanego kodeksu domniemywa się, że cały istniejącym majątek jest mieniem łącznym. Zgodnie z § 1546 w zw. z § 1476 powołanego kodeksu, małżonkowie mają równe udziały w mieniu łącznym. Art. 14 dekretu z dnia 29 maja 1946 r. Prawo małżeńskie majątkowe (Dz. U. z 1946 r. Nr 31, poz. 196 ze zm.) stanowił, że stosunki majątkowe małżonków podlegają ustrojowi ustawowemu co do zasady. Zgodnie z art. 15 § 2 tego dekretu, dorobek obojga małżonków, jaki okaże się po ustaniu ustroju ustawowego, stanowi ich wspólną własność w równych częściach. Stosownie do art. 26 § 2 omawianego dekretu, z majątku dorobkowego obojga małżonków, po potrąceniu od każdego z nich jego obciążeń, tworzy się masę wspólną, która zostaje podzielona po połowie między małżonków lub ich spadkobierców. Mocą art. 21 § 1 ustawy z dnia 27 czerwca 1950 r. Kodeks rodzinny

(Dz. U. z 1950 r. Nr 34, poz. 308) przedmioty majątkowe nabyte przez któregokolwiek z małżonków w czasie trwania małżeństwa i stanowiące jego dorobek, są wspólnym majątkiem obojga małżonków (wspólność ustawowa). Zgodnie z art. 25 § 1 powołanego Kodeksu rodzinnego oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku, który jest objęty wspólnością ustawową. Zgodnie z art. X ustawy z dnia 27 czerwca 1950 r. Przepisy wprowadzające kodeks rodzinny (Dz. U. z 1950 r. Nr 34 poz. 309) wskazane przepisy prawa obowiązywały dla stosunków nim objętych, chociażby powstały przed dniem wejścia w życie. Mocą art. 31 § 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 1964 r. Nr 9, poz. 59 ze zm.) obowiązującej od 1 stycznia 1965 r., z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Art. 43 § 1 k.r.o. wprowadza co do zasady równe udziały w majątku wspólnym. Zgodnie z art. V ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 1964 r. Nr 9 poz. 60) przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego stosuje się do stosunków w nim unormowanych, chociażby powstały przed jego wejściem w życie, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Art. VIII tej ustawy przewiduje, że jeżeli w chwili wejścia w życie kodeksu rodzinnego i opiekuńczego stosunki majątkowe między małżonkami podlegały wspólności ustawowej w rozumieniu kodeksu rodzinnego z 1950 r., składniki majątku małżonków istniejące w chwili wejścia w życie kodeksu rodzinnego i opiekuńczego zalicza się od tej chwili do majątku wspólnego albo do majątku odrębnego stosownie do przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Gospodarstwo rolne nabyte w drodze reformy rolnej przez jednego z małżonków w czasie trwania małżeństwa należy do przedmiotów, które są objęte wspólnością ustawową. Okoliczność natomiast, iż tytuł własności nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego jest uregulowany w księdze wieczystej tylko na nazwisko jednego z małżonków nie stanowi przeszkody do ustalenia w postępowaniu o podział majątku wspólnego przynależności tej nieruchomości do majątku wspólnego (por. uchwała Sądu Najwyższego z 30 listopada 1962 r., II CO 12/62, OSNC 1963/12/255; uchwała Sądu Najwyższego z 7 marca 1969 r., III CZP 10/69, OSNC 1970/4/53; postanowienie Sądu Najwyższego z 7 września 1967 r., II CR 184/67, ONC 1968/2/32).

W ocenie Sądu Rejonowego, w skład majątku wspólnego A. S. (2) i A. S. (1) wchodziła nieruchomość położona w B., gmina T., o powierzchni 1.98.00 ha, działki o numerach geodezyjnych (...), dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą (...). Spadkodawcy zawarli związek małżeński 14 kwietnia 1941 r. i zgodnie z zeznaniami wnioskodawcy i uczestników nie mieli rozdzielnosci majątkowej. Nieruchomość opisaną wyżej nabyli na podstawie aktu nadania ziemi 31 marca 1949 r. Jak wynika z omówionych wyżej przepisów sam fakt wpisania w akcie nadania ziemi jedynie jednego z małżonków – A. S. (2) – nie oznacza, że nieruchomość pozostawała poza majątkiem wspólnym. W sprawie nie zostały ujawnione żadne okoliczności wskazujące na nabycie nieruchomości do majątku odrębnego A. S. (2). Stąd Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt. 1 postanowienia.

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że zgodnie z art. 43 § 1 k.r.o. oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym. W niniejszej sprawie żaden z uczestników postępowania nie kwestionował równych udziałów A. S. (2) i A. S. (1) w majątku wspólnym. W tej sytuacji Sąd Rejonowy określił udziały małżonków w majątku wspólnym jako równe. W skład majątku wspólnego w chwili śmierci A. S. (2) a zatem równocześnie z momentem ustania wspólności majątkowej, wchodziła jedynie nieruchomość opisaną wyżej o wartości 177.142,15 zł. Każdy z małżonków z momentem ustania wspólności majątkowej małżeńskiej nabył udział w wysokości 1/2 części w tej nieruchomości. Stąd Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt. 1 i 2 postanowienia.

Równocześnie, zdaniem Sądu Rejonowego, z zebranego w sprawie materiału dowodowego powołanego wyżej, w szczególności z zeznań i oświadczeń wnioskodawcy i uczestników wynikało, że cały majątek wspólny małżonków A. S. (2) i A. S. (1) dnia 16 maja 1978 r. stanowiła jedynie opisana wyżej nieruchomość. W zakresie ustalenia wartości majątku wspólnego Sąd Rejonowy uznał za miarodajną opinię biegłego M. B. (3) z 9 maja 2009 r. z korektą wynikającą z zaliczenia do majątku wspólnego również budynku gospodarczego (kurnika) pobudowanego w 1978 r.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 684 k.p.c. skład i wartość spadku podlegającego podziałowi ustala sąd. Art. 213-218 k.c. określają specyficzne zasady dziedziczenia gospodarstwa rolnego. Pojęcie gospodarstwa rolnego określa art. 55³ k.c. Stanowi on, że za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi,

budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, wraz z prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Wskazany przepis nie wymienia jako kryterium gospodarstwa rolnego jego obszaru, w związku z czym gospodarstwem rolnym mogą być również gospodarstwa o obszarze poniżej 1 ha. Konieczne jest jednak, aby obszar umożliwiał prowadzenie działalności wytwórczej przeznaczonej na zbyt. Mocą art. 46¹ k.c. nieruchomościami rolnymi są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Sąd Rejonowy zaznaczył, że samo siedlisko nie jest jeszcze gospodarstwem rolnym, a stanowi jedynie zaplecze takiego gospodarstwa.

W ocenie Sądu Rejonowego, istnieją wyraźne podstawy by nieruchomość położoną w miejscowości B., gmina T. o powierzchni 1,98.00 ha, działki geodezyjne nr (...), dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą (...) uznać za gospodarstwo rolne. Fakt, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi siedlisko z gruntami rolnymi wynikał z opinii biegłego M. B. (3). Dla nieruchomości tej brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działka nr (...) jest przewidziana pod obszary zwartego zainwestowania osiedleńczego, a działka nr (...) częściowo pod obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej (k. 213). Z rejestru gruntów wynika natomiast, że prawie cała nieruchomość to grunty orne i rolne (k. 212). Wreszcie nieruchomość na chwilę śmierci A. S. (2) oraz A. S. (1) w taki sposób była wykorzystywana – działka (...) na produkcję rolną, działka (...) na siedlisko i hodowlę drobiu oraz skład zboża. Równocześnie brak podstaw by przyjmować, iż część jednej działki ewidencyjnej to część gospodarstwa rolnego, a inna część tej samej działki to już nie jest gospodarstwo rolne. Chodzi to przede wszystkim o budynek tzw. sali, co do którego uczestniczka M. N. zgłaszała wątpliwości w zakresie przynależności do gospodarstwa rolnego. W ocenie Sądu Rejonowego, nawet jeżeli budynek ten miał nieco inną konstrukcję, to w istocie służył jako zwykle pomieszczenie gospodarza wykorzystywane przez lata do hodowli drobiu.

W skład spadku po A. S. (2) na chwilę obecną wchodzi jedynie udział w wysokości 1/2 w opisanym wyżej gospodarstwie rolnym o wartości 88.571,08 zł. W zakresie ustalenia wartości nieruchomości według stanu na dzień 16 maja 1978 r. i cen z chwili obecnej Sąd Rejonowy wskazał, że oparł się na opinii biegłego M. B. (3) z 9 maja 2009 r., która zgodnie z zeznaniami wnioskodawcy i uczestników podaje wartość aktualną na chwilę obecną. Stąd Sąd ten orzekł jak w pkt. 3 postanowienia.

W skład spadku po A. S. (1) na chwilę obecną wchodzi jedynie udział w wysokości 5/8 (1/2 z tytułu podziału majątku wspólnego i 1/8 - 1/4 x 1/2 – z tytułu nabycia spadku po A. S. (2) postanowieniem Sądu Rejonowego w T. z 18 czerwca 1997 r. w sprawie I Ns 90/97) w opisanym wyżej gospodarstwie rolnym o wartości 115.395,17 zł. W zakresie ustalenia wartości nieruchomości według stanu na dzień 24 marca 1997 r. i cen z chwili obecnej Sąd Rejonowy podał, że oparł się na opinii biegłego M. B. (3) z 9 maja 2009 r., która zgodnie z zeznaniami wnioskodawcy i uczestników podaje wartość aktualną na chwilę obecną. Stąd Sąd pierwszej instancji orzekł jak w pkt. 4 postanowienia.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że zgodnie z art. 576 § 3 k.p.c. do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku. Mocą art. 688 k.p.c. do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności. Stosowanie do treści art. 623 k.p.c. jeżeli brak podstaw do dokonania zgodnego działu spadku, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartości udziału współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. Mocą art. 619 § 1 i § 2 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego sąd ustala skład i wartość, w szczególności obszar i rodzaj nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa oraz obszar i rodzaj nieruchomości stanowiących już własność współwłaścicieli i ich małżonków, a w miarę potrzeby także okoliczności przewidziane w art. 216 k.c. Podział w naturze nastąpi po zasięgnięciu opinii biegłych co do sposobu podziału. Mocą art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy albo ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Mocą art. 212 § 1

k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne.

Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie z opinii biegłego M. B. (3) z 9 maja 2009 r. wynika, że gospodarstwo rolne, które tworzy nieruchomość położona w miejscowości B., gmina T. o powierzchni 1.98.00 ha, działki numery (...), dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą (...), da się podzielić na kilka nieruchomości. W opinii geodezyjnej z 9 listopada 2009 r. i 11 grudnia 2012 r. biegły geodeta Z. Ż. (1) potwierdził, że istnieje możliwość podziału działki o numerze (...) na działki o numerach (...) i działki (...), jak również możliwość podziału działki (...) na działkę o numerze (...). Sąd pierwszej instancji uznał, iż biorąc pod uwagę, po pierwsze, możliwość podziału fizycznego przedmiotowego gospodarstwa rolnego i priorytet takiego podziału wynikający z przepisów Kodeksu cywilnego, po drugie, faktyczne użytkowanie przez wnioskodawcę J. S. i uczestników – w miejsce zmarłego F. S. (1) – M. S. (2) i M. B. (2) części zabudowanej nieruchomości, po trzecie, wolę podziału fizycznego wyrażanego przez wszystkich uczestników, po czwarte, brak środków u wnioskodawcy i uczestników na dokonanie spłaty całego udziału pozostałych stron w podziale majątku wspólnego i dziale spadków w przypadku przyznania całej nieruchomości jednej osobie, zasadne jest podzielenie nieruchomości na cztery działki zgodnie z opiniami biegłego Z. Ż. (1).

W zakresie wyboru sposobu podziału działki (...) Sąd Rejonowy uznał za trafniejszy podział według wariantu A zaproponowanego przez biegłego Z. Ż. (1) w opinii z 9 listopada 2009 r. Biegły przygotował podział na działkę (...) o powierzchni 0.87.34 ha i działkę (...) o powierzchni 0.86.66 ha. Podział ten uwzględnia fakt, iż na działce (...) znajdują się dwa słupy energetyczne i w związku z tym działka ta jest większą o powierzchnię podstawy tych słupów czyli o 68 m². Zdaniem Sądu Rejonowego, taka rekompensata dla osoby, której przypada działka (...), jest wystarczająca. Równocześnie nowoutworzoną działkę (...) Sąd Rejonowy przyznał na wyłączną własność J. S. a działkę (...) spadkobiercom F. S. (1) M. B. (1) i M. S. (1). W sprawie zarówno J. S., inżynier rolnictwa, jak i F. S. (1), technik rolnictwa, posiadali kwalifikacje rolnicze. Jednakże z chwilą śmierci F. S. (1), osobą zajmującą się rolnictwem i związaną z nim w jakikolwiek sposób był jedynie J. S.. Dzieci F. S. (1) nie były w żaden sposób związane z rolnictwem i nie były zainteresowane uprawą ziemi rolnej. Wnioskodawca z kolei preferował działkę (...) według wariantu podziału A biegłego geodety jako posiadającą dogodny dojazd. Uczestniczka M. N. nie była związana z rolnictwem i nie zamierzała uprawiać ziemi w B., a przyznana jej część nieruchomości wchodzącej do majątku wspólnego i spadku po A. S. (2) i A. S. (1) w całości zaspokajała jej udział w spadku po rodzicach. Kierując się tymi przesłankami Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie 5.1.

W zakresie podziału działki o numerze geodezyjnym (...) na dwie działki poprzez utworzenie działki (...) z budynkiem tzw. Sali Sąd Rejonowy zauważył, że strony od początku były zgodne co do utworzenia takiej działki i przyznania jej na wyłączną własność uczestniczce M. N.. Sąd pierwszej instancji przyjął, że należało ustalić przebieg granicy po obrysach ścian budynku tzw. sali, jak przyjął to biegły. Sąd ten nie doszukał się przy tym jakiegokolwiek potrzeby ustanawiania służebności. Właścicielem działki (...) jest Powiat C., właścicielem działki nr (...) jest M. S. (2). Żadna z tych osób nie była uczestnikiem postępowania w niniejszej sprawie i uczestnikiem takim być nie może jako iż nie jest spadkobiercom A. S. (2) i A. S. (1). Tym samym obciążanie ich nieruchomości służebnością w niniejszej sprawie jest niedopuszczalne. Równocześnie stan obecny trwa już od kilkudziesięciu lat i nigdy nie było problemu z okapem budynku tzw. sali, toteż nikt nie występował o ustanowienie jakiegokolwiek służebności.

Nowoutworzona działka o numerze (...) powstała z wydzielenia z działki (...) nowej działki o numerze (...). W zakresie ustanowienia odrębnej własności lokalowej na nowej działce (...) Sąd Rejonowy wskazał, że był związany postanowieniem wstępnym z 22 maja 2012 r. W postanowieniu tym zostało przesądzone, iż na działce (...) zostaną ustanowione dwa lokale o numerach (...) wraz z przynależnościami zgodnie z planem podziału załączonym do opinii biegłego S. S. z lutego-marca 2012 r.

Stosownie do treści art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Dla dokonania oceny, czy dany lokal spełnia kryteria samodzielności, sąd władny jest

skorzystać z opinii biegłego w zakresie spraw architektoniczno budowlanych (post. Sądu Najwyższego z 13 marca 1997r., III CKN 14/97, OSNC 1997/8/115).

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy posiłkując się opinią biegłego S. S. oraz zeznaniami wnioskodawcy J. S., uczestników M. B. (1) i M. N., oświadczeniem uczestnika M. S. (1) (k. 746) i fakturą VAT z 28 stycznia 2013 r. (k. 747) uznał, iż w budynku mieszkalnym na nowoutworzonej działce (...) została spełniona przesłanka do ustanowienia dwóch odrębnych własności lokalowych w postaci samodzielności dwóch lokali. Konieczne było uprzednie dokonanie prac adaptacyjnych wymienionych przy ustaleniach stanu faktycznego, które w konsekwencji umożliwią całkowite rozdzielenie pomieszczeń, zgodnie z opinią biegłego S. S.. W opinii biegłego w dziedzinie elektroenergetyki J. A. problem sprowadzał się do braku dostępu J. S. do zabezpieczeń przedlicznikowych. Obecnie zabezpieczenia przedlicznikowe zostały przeniesione na zewnątrz budynku i właściciele obydwu lokali mają do nich dostęp. Już wcześniej J. S. i F. S. (1) postawili też ścianę działową na strychu budynku.

Zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania prac adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania, tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym - może wydać stosowne nakazy lub zakazy. Stosownie do treści art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Dla dokonania oceny, czy dany lokal spełnia kryteria samodzielności sąd władny jest skorzystać z opinii biegłego w zakresie spraw architektoniczno budowlanych (post. Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1997r., III CKN 14/97, OSNC 1997/8/115).

Koszty adaptacji strychu na potrzeby odrębnej własności lokalowej (w momencie ich dokonywania jeszcze podziału budynku na dwie części) ponieśli J. S. i F. S. (1). Koszty te biegły S. S. określił na 1.628,82 zł (k. 527). Strony tej części opinii nie kwestionowały. Koszty umożliwienia dostępu do zabezpieczeń przedlicznikowych wyniosły 874,80 zł i były udokumentowane fakturą. Łącznie koszty prac adaptacyjnych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalowej wyniosły 2.503,62 zł. Ponieważ podziałem budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych (poza budynkiem tzw. sali) byli zainteresowani wyłącznie J. S. i F. S. (2), a potem jego następcy prawni, winni oni ponieść po połowie opisane wyżej koszty. Z tego tytułu Sąd Rejonowy zasądził w punkcie 10 postanowienia zapłatę przez J. S. M. B. (1) i M. S. (1) kwoty 437,40 zł tak, aby zainteresowani istotnie ponieśli te koszty po połowie.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Odmowy ustanowienia odrębnej własności lokalowej jako formy zniesienia współwłasności przez podział nieruchomości nie mogą usprawiedliwiać same konfliktowe stosunki między współwłaścicielami (post. Sądu Najwyższego z 4 października 2002 r., III CKN 1283/00, OSNC 2003/12/170; post. Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2002r., IV CKN 975/00, LEX nr 57201). Zgodnie z art. 2ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, do lokalu mogą przynależeć jako części składowe pomieszczenia, choćby do niego nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w szczególności piwnica i strych.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki do zniesienia współwłasności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania w drodze ustanowienia dwóch odrębnych własnościowych lokali - jednego dla wnioskodawców, drugiego dla następców prawnych F. S. (1).

W ocenie Sądu Rejonowego, kwestia skonfliktowania stron nie jest w niniejszej sprawie przeszkodą od ustanowienia odrębnej własności lokalowej. Na nieruchomości w chwili obecnej mieszka jedynie J. S.. Następcy prawni F. S. (1) M. B. (1) i M. S. (1) mają inne centra życiowe i nie zamierzają przeprowadzać się do miejscowości B.. Dla nich w chwili obecnej lokal mieszkalny z przynależnościami stanowi jedynie spadek po ojcu. Ustanowienie przez Sąd

1	Wielkość udziałów w gospodarstwie rolnym	1.98.00ha	16/16	7/16		7/16			2/16
2	Wielkość gospodarstwa rolnego wg udziałów na dzień 16.5.1978	1.98.00ha	177.142,15 zł		177.142,15 16 = 11.071,3844 zł x 7 =77.499,69 zł		177.142,15 16 = 11.071,38 44zł x 7 =77.499,69 zł		177.142,15 16 = 11.071,38 44zł x 2 =22.142,77 zł
3	Działka (...)	0.24.00ha	177.142,15-26.685,26 zł=150.456,89 zł						
4	Działka (...) grunty	0.24.00ha	15.048	0,41% z 0,2120m2	15.048 zł : 2.400m2 = 6,27 zł x2120 = 13.292,40 złx0,41 = 5.449,88 zł	0,59% z 0,2120m2	15.048 zł : 2.400m2 = 6,27 zł x2120 = 13.292,40 złx0,41 = 7.842,52 zł	280m2	15.048 zł : 2.400m2 = 6,27 zł x280 = 1.755,60zł
5	Budynek mieszkalny	305,26 m2		14461:305,26=47,37%	16065:305,26=52,63%		16065:305,26 x 52,63% = 27.896,53 zł		
6	Budynek Sali	238,59 m2	38.294,70 zł					238,59m2	38.294,70 zł
7	Budynek gospodarczy III	69,50 m2	13.231,20 zł	69,50 m2	13.231,20 zł				
8	Budynek stodoły	61,73m2	7.158 zł	61,73 m2	7.158 zł				

9	Budynek inwentarski	83,69m2	8.770 zł			83,69 m2	8.770 zł		
10	Budynek gospodarczy-kurnik	158,47 zł	14.950 zł			158,47 m2	14.950 zł		
11	Działka (...)	1.74.00 ha	26.685,25 zł	0.86.66 ha dz. 244/2	13.342,62 zł	0.87.34 ha dz. 244/1	13.342,63 zł		
12	Razem wartość udziałów w nieruchomości po podziale w orzeczeniu w niniejszej sprawie na 16.5.1978r.				64.290,17zł		72.801,68 zł		40.050,30 zł
13	Różnica w wartości udziałów				-13.209,52 zł		-4.698,01 zł		+17.907,53 zł
14	Wielkość gospodarstwa rolnego wg udziałów na dzień 24.3.1997	1.98.00 ha	184.632,28 zł		184.632,28 16 = 11.539,52 zł x 7 = 80.776,64 zł		184.632,28 16 = 11.539,52 zł x 7 = 80.776,64 zł		184.632,28 16 = 11.539,52 zł x 2 = 23.079,04 zł
15	Działka (...)	0.24.00 ha	184,632,28-26.685,26 zł=157.947,02 zł						

16	Działka (...) grunty	0.24.00ha	15.048zł	0,41% z 0,2120m2	15.048 zł : 2.400m2 = 6,27 zł x2120 = 13.292,40 złx0,41 = 5.449,88	0,59% z 0,2120m2	15.048 zł : 2.400m2 =6,27 zł x2120 = 13.292,40 złx0,41 = 7.842,52	280m2	15.048 zł : 2.400m2 = 6,27 zł x280 = 1.755,60zł
17	Budynek mieszkalny	305,26 m2		14461:305,26=47,37%	26.616,85 zł x 47,37% = 34.398,60 zł	16065:305,26=52,63%	26.616,85 zł x 52,63% = 38.218,25 zł		
18	Budynek Sali	238,59 m2	31.912,25 zł					238,59m2	31.912,25 zł
19	Budynek gospodarczy III	69,50 m2	11.026 zł	69,50 m2	11.026 zł				
20	Budynek stodoły	61,73m2	5.965 zł	61,73 m2	5.965 zł				
21	Budynek inwentarski	83,69m2	7.308,33 zł			83,69 m2	7.308,33 zł		
22	Budynek gospodarczy- kurnik	158,47 zł	14.070,59 zł			158,47 m2	14.070,59 zł		
23	Działka (...)	1.74.00 ha	26.685,25 zł	0.86.66 ha dz. 244/2	13.342,62 zł	0.87.34 ha dz. 244/1	13.342,63 zł		
24	Razem wartość nieruchomości po podziale w orzeczeniu w		184.632,28 - 31.912,25 zł - 1.755,60 zł =150.964,43		70.182,10zł (+5.300,11 zł)		80.782,32 zł (-5.300,11 zł)		

niniejszej sprawie na 16.5.1978r i różnica wartości udziałów	Różnica między braćmi J. i F. S. (1) (70.182,10 + 80.482,32 = 150.964,42 zł - 70.182,10 = - 5.300,11 zł							
--	--	--	--	--	--	--	--	--

Przedstawione w tabeli wyliczenia pokazują sposób ustalenia dopłat pomiędzy uczestnikami. Jeżeli chodzi o podzieloną działkę (...) Sąd Rejonowy przyjął równe wartości działki (...) bowiem różnica w powierzchni wynikała jedynie z doliczenia powierzchni zajętej przez słupy energetyczne. Była to rekompensata, która miała doprowadzić do identycznej wartości obydwu nowoutworzonych działek. Ponieważ w opinii M. B. (3) wskazana została wartość każdego z budynków z osobna, nie było przeszkód do obliczenia wartości każdego z lokali utworzonych w orzeczeniu w niniejszej sprawie poprzez przeliczenie powierzchni tych lokali w powierzchni całego budynku, ustalenie udziału procentowego lokalu w budynku i przemnożenie wyniku przez wartość całego budynku. Rozliczenie uczestniczki M. N. nastąpiło według stanu na dzień podziału majątku wspólnego i otwarcia spadku po A. S. (2) to jest na 16 maja 1978 r. Uczestniczka nie miała bowiem udziału w gospodarstwie rolnym po matce A. S. (1). Rozliczenie udziałów J. S. i F. S. (1) nastąpiło według stanu na dzień otwarcia spadku po A. S. (1) to jest 24 marca 1997 r. Od tego dnia J. S. i F. S. (1) mogli dokonać ostatecznego podziału majątku wspólnego i spadku po rodzicach. Przy ustaleniu dopłat Sąd Rejonowy uwzględnił stanowisko prezentowane przez F. S. (1) a potem jego następców prawnych M. S. (1) i M. B. (1), iż nie chcą oni jakichkolwiek spłat od M. N.. Z tego powodu Sąd ten zasądził od uczestniczki M. N. spłatę jedynie na rzecz J. S. w wysokości 13.209,53 zł. Różnice pomiędzy wartością przyznaną nieruchomości a posiadanych udziałów w wysokości 5.300,11 zł Sąd Rejonowy zasądził od M. B. (1) i M. S. (1) solidarnie na rzecz J. S.. Solidarność ta wynika z nieprzeprowadzenia jeszcze działu spadku po F. S. (1) (art. 1034 § 1 k.c.).

Ustalając rozłożenie spłat na raty Sąd pierwszej instancji uwzględnił sytuację materialną M. N., M. B. (1) i M. S. (1). M. N. nie pracuje. Dochody uczestników nie są duże, a spłaty mogą stanowić dla nich realną uciążliwość. Równocześnie J. S. wystąpił z wnioskiem o dokonanie podziału majątku wspólnego i działu spadku ponad 30 lat po śmierci ojca i 10 po śmierci matki. Wnioskodawcy zatem nie spieszyło się z rozliczeniem spadku po rodzicach. Ratalna spłata w tej sytuacji winna zostać przez niego zaakceptowana. Odsetki Sąd Rejonowy określił jako należne od każdej kolejnej raty, a data płatności poszczególnych rat uwzględnia czas uzyskiwania wynagrodzenia przez uczestników.

Sąd Rejonowy zauważył, że art. 686 k.p.c. oraz art. 46 k.r.o. w zw. z art. 207 k.c. uprawnia uczestników postępowania o podział majątku wspólnego i działu spadku do dochodzenia z postępowaniu działowym roszczeń z tytułu rozliczenia pożytków. Mogą zatem domagać się pożytków odpowiadających przypadającemu im udziałowi w tym majątku. Sąd Rejonowy podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z 7 stycznia 2009 r., II CSK 390/08, LEX nr 490512, iż za podstawę rozliczenia pożytków nie sposób przyjąć pożytków potencjalnych, lecz jedynie pożytki rzeczywiste, czyli realnie uzyskane.

W niniejszej sprawie roszczenie o rozliczenie pożytków zgłosił wnioskodawca J. S.. Domagał się on ostatecznie zapłacenia przez F. S. (1) a potem jego następców prawnych kwoty 12.180 zł, czyli połowy wszystkich obliczonych przez niego pożytków. Bezsporne w sprawie było, że przez okres 7 lat F. S. (1) użytkował samodzielnie działkę

(...). Jednakże wnioskodawca nie przedstawił żadnych dowodów potwierdzających uzyskanie przez F. S. (1) z tytułu tego użytkowania kwoty 24.360 zł, ani też żadnej innej kwoty. Sąd Rejonowy podkreślił zaś, że pożytki nie mogą mieć charakteru hipotetycznego. Tym samym roszczenie to, zdaniem Sądu Rejonowego, musiało zostać oddalone w całości. Sąd ten zaznaczył przy tym, iż sam wnioskodawca wykorzystywał część działki (...) w zakresie uprawy warzyw, jako miejsce do naprawiania samochodów przez syna czy miejsca zamieszkiwania jego syna z rodziną a potem osób trzech. Czynności te przynosiły dochód wnioskodawcy lub jego rodzinie, czy to bezpośredni, czy pośredni, poprzez zmniejszenie wydatków na zakup warzyw, czy ogrzewanie adaptowanego na cele mieszkalne pomieszczenia gospodarczego. Nigdy jednak nie rozliczał się z tego tytułu z pozostałymi spadkobiercami.

Sąd Rejonowy podniósł, że zgodnie z art. 207 k.c. w zw. z art. 618 § 1 k.p.c. wnioskodawca miał prawo domagać się rozliczenia wydatków poniesionych na nieruchomości. W uchwale Sądu Najwyższego z 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNC 1980/9/157 słusznie zaprezentowano pogląd, iż współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane. Każdy ze współwłaścicieli używając fizycznie wydzielonej części odpowiadającej wielkości jego udziału, ponosi wszystkie wydatki związane z eksploatacją tej części.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że w niniejszej sprawie nakłady na budynek mieszkalny na działce (...) zgłosił wnioskodawca J. S.. Nakłady takie akcentował też F. S. (1), jednakże nie zgłosił ich ostatecznie do rozliczenia. Co do rodzaju poniesionych nakładów strony były zgodne. Zdaniem Sądu Rejonowego, roszczenie to należało jednak oddalić w całości. Po pierwsze, J. S. ponosił nakłady wyłącznie na zajmowane przez siebie od lat mieszkanie. Jedynie remont dachu obejmował cały dom. Użytkowanie przez wnioskodawcę jednego z mieszkań a także niektórych pomieszczeń gospodarczych i przyznanie innej części domu i innych pomieszczeń gospodarczych pozostałym spadkobiercom było równoznaczne z podziałem quoad usum majątku spadkowego i majątku wspólnego. Ponieważ wnioskodawca ponosił nakłady na użytkowane przez siebie pomieszczenia, nie ma prawa żądać, aby pozostali spadkobiercy zwrócili poniesione koszty remontów, z których owoców korzystał dotychczas i korzystał będzie nadal wyłącznie J. S.. Ze swojej strony uczestnik F. S. (1) ponosił nakłady na zajmowane przez siebie pomieszczenia. Nawet uczestniczka M. N. wskazywała na remont pokoju w mieszkaniu uczestnik F. S. (1). Każdy winien ponosić nakłady na zajmowane przez siebie obiekty i bezpodstawnie jest zadanie zwrotu tych nakładów od pozostałych spadkobierców. Nakłady na przełożenie dachu dotyczyły również ostatecznie dachu domu zajmowanego przez J. S.. W ocenie Sąd pierwszej instancji, okoliczności te stanowiły podstawę oddalenia wniosku o rozliczenie nakładów. Po drugie, wnioskodawca J. S. nie udowodnił wysokości nakładów poniesionych na działce (...). Przedłożone kilka rachunków dotyczyło materiałów budowlanych, których ceny, w związku z denominacją, były zupełnie nieadekwatne do obecnych cen. Z rachunków tych wynikało też, że wnioskodawca kupował materiał jak najtańszy. W żaden sposób nie można na podstawie tych rachunków, nawet przyjmując, że rzeczywiście dotyczyły nakładów objętych roszczeniem, ustalić wysokości nakładów opisanej w zgłoszonym roszczeniu. Sporządzona w zakresie nakładów opinia biegłego S. S. nie może być określona jako miarodajna do ustalenia nakładów, skoro Sąd Rejonowy nie zlecał biegłemu dokonywania takiej wyceny. W tym zakresie, jako nieobjętą zleceniem, Sąd ten pominął opinię biegłego S. S.. Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że roszczenie o rozliczenie nakładów jest roszczeniem o charakterze procesowym, w którym zgodnie z art. 6 k.c. na wnioskodawcy ciążył obowiązek udowodnienia faktów, na których oparte było roszczenie, jak również wysokości żądanej kwoty. W zakresie roszczenia o zwrot nakładów sąd nie działa z urzędu. Ponieważ wysokość zgłoszonego roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomość nie została udowodniona, również z tego powodu wniosek o rozliczenie nakładów należało oddalić. Niezależnie od tego Sąd Rejonowy wskazał, że błędne było przekonanie wnioskodawcy, iż brat jego F. S. (1), a potem następcy prawni brata, winni zwrócić J. S. 100% jego nakładów (roszczenie to zostało zmodyfikowane następnie przez potrącenie kilkunastu tysięcy nakładów poniesionych przez F. S. (1)). Zmarły uczestnik F. S. (1) miał bowiem jedynie 7/16 części w spadku, wobec czego możliwe było żądanie spłaty przez niego jedynie 7/16 części ewentualnych nakładów.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w punktach 5.2.2. i 5.2.3. (co do sposobu podziału budynku mieszkalnego przy ul. (...) w B. przez ustanowienie odrębnej własności lokali nr (...)), punktach 6 i 7 (co do spłat należnych wnioskodawcy od pozostałych uczestników postępowania), punkcie 8 (co do oddalenia wniosku o rozliczenie pożytków) oraz punkcie 9 (co do oddalenia wniosku o rozliczenie nakładów) oraz wnosząc o jego zmianę przez: 1) dokonanie podziału budynku mieszkalnego przy ul. (...) w B. przez podział w płaszczyźnie pionowej zgodnie z opinią biegłego M. B. (3), 2) uwzględnienie wniosku o rozliczenie nakładów wnioskodawcy w wysokości ustalonej przez biegłego, ewentualnie wykazanej przedłożonymi przez wnioskodawcę dokumentami oraz 3) uwzględnienie wniosku o rozliczenie pożytków pobranych przez F. S. (1) z tytułu użytkowania działki nr (...). Skarżący zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 5 k.p.c. w zw. z art. 212 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie pouczenia wnioskodawcy o konieczności zgłoszenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego odnośnie wysokości poniesionych przez niego nakładów, czy też odnośnie okoliczności, iż biegły S. S. wykroczył poza postanowienie sądu co do postawionych przed nim problemów i wysokości wyliczonych przez niego nakładów; nadto zaniechanie pouczenia wnioskodawcy, iż sąd nie bierze pod uwagę wartości przedstawionych w złotych sprzed denominacji,

2) naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 213 k.p.c. oraz art. 228 k.p.c. poprzez uznanie za nieudowodnioną wysokości nakładów poczynionych przez wnioskodawcę z uwagi na fakt, iż były to wartości sprzed denominacji, pomimo iż wysokość denominacji i kwestia przeliczenia złotego na jego obecną wartość jest okolicznością, którą sąd winien uwzględnić z urzędu,

3) naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. poprzez uznanie za nieudowodnioną wysokości nakładów poczynionych przez wnioskodawcę, pomimo iż pozostali uczestnicy nie zaprzeczali tej okoliczności i potwierdzali fakt dokonanych nakładów oraz nie negowali opinii biegłego S. S. w tej kwestii,

4) naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. przez uchybienie zasadzie swobodnej oceny dowodów, w wyniku czego sąd uznał za nieudowodnioną wysokość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na nieruchomości wspólnej stron, które spowodowały korzyść dla wszystkich uczestników w postaci wzrostu wartości całej nieruchomości,

5) naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 228 k.p.c. poprzez uznanie za nieudowodnioną wysokości pożytków uzyskanych przez uczestnika F. S. (1) z tytułu użytkowania - uprawy pola, pomimo iż dochód z jednego hektara przeliczeniowego wynika z obowiązujących regulacji prawnych,

6) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, mający wpływ na jego treść, polegający na przyjęciu, że dokonanie podziału budynku mieszkalnego położonego w B., gmina T., przy ul. (...) i ustanowienie odrębnej własności lokali nr 1 i 2 w sposób opisany w punktach 5.2.2 oraz 5.2.3. zgodnie z opinią biegłego S. S. z lutego-marca 2012 r. jest właściwe, mimo iż zasadnym było dokonanie podziału budynku w płaszczyźnie pionowej, zgodnie z opinią biegłego M. B. (3), w szczególności w sytuacji, gdy w ten sposób podzielony został strych budynku, czego biegły S. S. nie uwzględnił.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelujący określając zakres zaskarżenia wskazał wprawdzie tylko punkty 5.2.2, 5.2.3, 8 i 9 postanowienia z 4 kwietnia 2013 r., jednak z uwagi na ugruntowaną w orzecznictwie zasadę tzw. integralności orzeczeń działowych (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 7 listopada 1964 r., III CR 294/64, OSNCP 1965, nr 7-8, poz. 130 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 28 stycznia 1999 r., III CKN 63/98, nie publ.) uznać należy, że w istocie apelacja zwalczała całość rozstrzygnięcia o sposobie podziału majątku wspólnego i dziale spadku, dopłatach i roszczeniach z tytułu pożytków i nakładów, stąd w takich też granicach Sąd Okręgowy rozpoznał sprawę na skutek złożonego przez wnioskodawcę środka zaskarżenia. Rozstrzygnięcie o sposobie działu gospodarstwa rolnego determinowało

bowiem wysokość ewentualnych dopłat, względnie spłat i odwrotnie - wysokość świadczeń mających na celu wyrównanie wartości poszczególnych udziałów, rozpatrywana w kontekście możliwości majątkowych wnioskodawcy i uczestników, wpływała na wybór takiego sposobu wyjścia ze współwłasności, który byłby adekwatny do realiów sprawy, uzasadniony ekonomicznie i zapewniał rzeczywistą możliwość wykonania postanowienia działowego.

Rozpatrując sprawę w tak zakreślonych granicach Sąd Okręgowy stwierdził, że z uwagi na uzgodnienie przez wnioskodawcę i uczestników na etapie postępowania apelacyjnego wspólnego stanowiska co do sposobu podziału majątku wspólnego i działu spadku po A. S. (2) i A. S. (1) oraz cofnięcie przez wnioskodawcę wniosków o rozliczenie nakładów i pożytków, zaskarżone postanowienie należało zmienić - w całości - adekwatnie do ustalonego przez wnioskodawcę i uczestników zgodnego wniosku, natomiast w części, w której wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy zostały cofnięte, postępowanie należało umorzyć.

Sąd Okręgowy w oparciu o art. 382 k.p.c. podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz powiązane z nimi rozważania prawne co do ustroju majątkowego panującego w małżeństwie A. i A. S. (1), składu majątku wspólnego A. i A. małż. (...) i wielkości udziałów tych małżonków w majątku wspólnym, jak również składu spadków po tych osobach oraz kolejności dziedziczenia i wielkości udziałów spadkowych wnioskodawcy i uczestników w gospodarstwie rolnym, stanowiącym nieruchomości zapisaną w księdze wieczystej KW nr (...). Skład majątku wspólnego A. i A. małż. (...) i spadków po nich nie był ostatecznie sporny i nie budził wątpliwości. Z kolei porządek dziedziczenia po A. S. (2), zm. (...) 1978 r. (przez żonę, A. S. (1) oraz dzieci: F. S. (1), J. S. i M. N. - w 1/4 każdy ze spadkobierców), A. S. (1), zm. (...) 1997 r. (w zakresie gospodarstwa rolnego przez synów: F. S. (1) i J. S. po 1/2 każdy z nich) oraz F. S. (1), zm. (...) 2010 r. (przez dzieci: M. B. (1) i M. S. (1) po 1/2 każde z nich) wynikał z dokumentów urzędowych w postaci postanowień Sądu Rejonowego w T. z 16 czerwca 1997 r., sygn. akt I Ns 90/97 (k. 33 akt I Ns 90/97 SR w Trzciance) i 22 marca 2011 r., sygn. akt I Ns 72/11 (k. 15 akt I Ns 72/11 SR w Trzciance). Ustaleń w omawianym zakresie nie podważał apelujący, który kwestionował jedynie sposób podziału majątku wspólnego i działu spadku poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali w wybrany przez Sąd Rejonowy sposób, wysokość zasądzonych dopłat oraz podważał oddalenie jego wniosków o rozliczenie nakładów i pożytków ze spadkowej nieruchomości.

Po wstępnym uzgodnieniu stanowisk na rozprawie apelacyjnej w dniu 3 grudnia 2013 r. wnioskodawca J. S. oraz uczestnicy M. N. a także M. B. (1) i M. S. (1) w pismach odpowiednio: z 3 grudnia 2013 r. (k. 844), 13 grudnia 2013 r. (k. 845-846) i 11 grudnia 2013 r. (k. 847, k. 849) oraz na rozprawie apelacyjnej w dniu 28 lutego 2014 r. (protokół skrócony k. 871-872) uzgodnili wartość majątku podlegającego podziałowi, tj. nieruchomości położonej w B., gm. T., objętej księgą wieczystą (...), składającej się z działek geodezyjnych nr (...), jak również ostatecznie, już jednoznacznie i kategorycznie, zgodnie wniesli o dokonanie podziału majątku wspólnego i działu spadku po A. S. (2) i A. S. (1) w ten sposób, aby prawo własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...), obejmującej działki nr (...) przyznać w całości wnioskodawcy oraz zasądzić od niego spłaty: na rzecz M. B. (1) i M. S. (1) po 37.000 zł i M. N. 21.000 zł, płatne do 3 czerwca 2014 r. z równoczesnym zobowiązaniem uczestników M. N., M. B. (1) i M. S. (1) do wydania wnioskodawcy przedmiotowej nieruchomości do 3 czerwca 2014 r. Tak sformułowany zgodny projekt podziału nie sprzeciwiał się prawu ani zasadom współżycia społecznego, nie naruszał też w sposób rażący interesu osób uprawnionych, stąd był dla Sądu Okręgowego wiążący. Nadmienić przy tym należy, że w zakresie nieruchomości wnioskodawca i uczestnicy M. N. oraz poprzednik uczestników M. B. (1) i M. S. (1), F. S. (2) dokonali już podziału majątku wspólnego i działu spadku po A. S. (2) i A. S. (1) ugodą sądową z 9 listopada 2010 r. (k. 418-420), co skutkowało umorzeniem postępowania w tej części postanowieniem z 9 listopada 2010 r. (k. 422).

Reguły podziału majątku wspólnego i działu spadku, obejmującego gospodarstwo rolne, określają art. 211-218 k.c., stosowane odpowiednio na podstawie odesłania z art. 46 k.r.o. i art. 1035 k.c., przy uwzględnieniu art. 622-623 k.p.c. Z przepisów tych wynika, że ustawodawca dokonał hierarchicznego uszeregowania sposobów podziału majątku wspólnego i działu spadku, obejmującego gospodarstwo rolne oraz kryteriów decydujących o wyborze danego sposobu. Zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego (odpowiednio: podział majątku wspólnego i działu spadku obejmującego takie gospodarstwo) winno nastąpić przede wszystkim w sposób wynikający ze zgodnego wniosku uczestników. Z art. 622 k.p.c. i art. 623 k.p.c. wynika wyraźnie preferencja wyboru tego sposobu

zniesienia współwłasności, który został zaproponowany zgodnie przez uczestników. Zgodnie bowiem z kategorycznym brzmieniem art. 622 § 2 k.p.c., gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli projektowany sposób podziału nieruchomości na części (w przypadku uzgodnienia zniesienia przez podział fizyczny) został zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażąco interesu osób uprawnionych. Jeżeli natomiast brak podstaw do wydania takiego postanowienia, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, wówczas sąd winien dokonać tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym, a różnice wartości wyrównać przez dopłaty pieniężne (art. 623 k.p.c.).

Powołane przepisy korespondują z regulacją prawa materialnego. Jeżeli chodzi o sam sposób działu gospodarstwa rolnego zasadniczym, preferowanym przez ustawodawcę, sposobem jest podział fizyczny (art. 211 k.c.). Mimo że gospodarstwo rolne nie jest rzeczą, lecz zbiorem rzeczy (nieruchomości i ruchomości oraz inwentarza żywego – por. art. 55³ k.c.), to jednak co do preferowanego w hierarchii sposobu zniesienia współwłasności nie ma różnic w stosunku do ogólnych reguł dotyczących rzeczy. Z art. 213 k.c. wynika bowiem a contrario, że jeżeli zniesienie współwłasności przez podział gospodarstwa rolnego między współwłaścicieli jest możliwe, należy przede wszystkim rozważyć ten sposób zniesienia współwłasności. Gdyby to okazało się niemożliwe, wchodzi w grę zasada zniesienia współwłasności opisane w artykułach następujących, z których w pierwszej kolejności ustawodawca wymienił przyznanie gospodarstwa jednemu ze współwłaścicieli, na którego wyrażą zgodę pozostali (art. 213 k.c.), a w razie braku zgody – przyznanie gospodarstwa temu ze współwłaścicieli, który je prowadzi lub stale w nim pracuje (art. 214 § 1 k.c.), bądź gdy warunki te spełnia kilku współwłaścicieli albo jeżeli nie spełnia ich żaden ze współwłaścicieli – temu, który daje najlepszą gwarancję jego należytego prowadzenia (art. 214 § 2 k.c.). W wypadku natomiast niewyrażenia zgody przez żadnego ze współwłaścicieli na przyznanie mu gospodarstwa lub na wniosek wszystkich współwłaścicieli zniesienie współwłasności winno nastąpić przez sprzedaż licytacyjną gospodarstwa rolnego stosownie do przepisów k.p.c. (art. 214 § 3 i 4 k.c.).

Konkludując, jeżeli współwłaściciele złożą zgody wniosek o podział majątku wspólnego i dział spadku, obejmującego gospodarstwo rolne, wówczas sąd, po stwierdzeniu że uzgodniony projekt działu nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażąco interesu osób uprawnionych, winien wydać postanowienie zgodne z wnioskiem (dokonując podziału fizycznego, o ile wnioskowany sposób jest zgodny z art. 213 k.c.) albo przez przyznanie go jednemu ze współwłaścicieli, bądź przez sprzedaż rzeczy. Taka też sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie.

Uzgodniony przez wnioskodawcę i uczestników projekt działu nie tylko nie sprzeciwia się prawu, ale wręcz modelowo realizuje preferowany przez ustawodawcę w art. 622 § 2 k.p.c. w zw. z art. 212 § 2 k.c. sposób wyjścia ze współwłasności. Przez przyznanie całego gospodarstwa wnioskodawcy zostanie zachowana jego integralność, co zapobiegnie jego skarłowaceni i dzięki czemu nie straci ono na wartości oraz możliwa będzie kontynuacja produkcji rolnej i osiąganie efektów gospodarczych. Taki sposób działu uwzględnia też interes wszystkich uczestników, z których tylko J. S. (zamieszkała w B.) jest osobą związaną z rolnictwem, zaś uczestniczka M. N. (zamieszkała w K., będąca z zawodu pielęgniarką) nie była zainteresowana uprawą roli w B., podobnie jak uczestnicy M. B. (1) (zamieszkała w S., będąca nauczycielką) i M. S. (1) (zamieszkała w W.). Ten sposób działu uchroni też strony przed dalszymi konfliktami, jakie nieuchronnie wystąpiłyby w przypadku wyodrębnienia lokali np. na tle zarządzania nieruchomością wspólną, bądź relacji sąsiedzkich. Nadto, ten sposób jest adekwatny do sytuacji majątkowej współwłaścicieli, zapewnia możliwość rzeczywistego wykonania postanowienia. Wnioskodawca, jak wynika z jego oświadczenia na rozprawie w dniu 28 lutego 2014 r. (e-protokół na płycie DVD k. 873, czas 7:20) gwarantuje możliwość spłaty pozostałych uczestników, otrzymał promesę udzielenia kredytu, który ma poręczyć jego syn. Należy przy tym podkreślić, że ustalona przez wnioskodawcę i uczestników ogólna wysokość spłat jest odpowiednia do wartości nieruchomości (została uzgodniona przez wszystkich zainteresowanych), a zaproponowana wysokość poszczególnych spłat należnych M. N., M. B. (1) i M. S. (1) odpowiada w zaokrągleniu wysokości ich udziałów. W przypadku M. N. udział ten wyniósł 2/16 części, tj. 1/4

udziału w spadku po A. S. (2), obejmującego udział wynoszący $1/2$ w gospodarstwie rolnym, wynikający z równych udziałów w majątku wspólnym A. i A. S. (1) ($1/4 \times 1/2 = 1/8$). W przypadku M. B. (1) i M. S. (1) udziały te wynosiły po $7/32$ części. Uczestnicy ci byli spadkobiercami F. S. (1), każdy z nich w $1/2$ części. Z kolei F. S. (1) odziedziczył w $1/4$ spadek po A. S. (2), obejmujący udział w gospodarstwie rolnym wynoszący $1/2$, a nadto odziedziczył w $1/2$ spadek w zakresie gospodarstwa rolnego po A. S. (1). Spadek po A. S. (1) obejmował zaś jej własny udział w majątku wspólnym, na który składało się gospodarstwo rolne, wynoszący $1/2$ oraz udział wynoszący $1/4$ w spadku po A. S. (2), czyli w zakresie gospodarstwa rolnego udział A. S. (1) wynosił $5/8$, co oznacza, że F. S. (1) z tytułu spadku po A. S. (1) przypadł udział w gospodarstwie rolnym wynoszący $5/16$. Łączny udział F. S. (1) w spadkowym gospodarstwie rolnym wynosił zatem $7/16$ i składał się na niego udział z tytułu dziedziczenia po A. S. (2) wynoszący $1/8$ ($1/4 \times 1/2$) oraz udział z tytułu dziedziczenia po A. S. (1) wynoszący $5/16$ ($1/2 \times 5/8 = 5/16$). Z kolei udziały M. B. (1) i M. S. (1) w spadku po F. S. (1) wynosiły po $1/2$, czyli ich udział w gospodarstwie rolnym wynosił po $7/32$ ($1/2 \times 7/16$). Wysokość spłaty przez wnioskodawcę i uczestników została uzgodniona na 95.000 zł i winna rekompensować udziały wynoszące łącznie $18/32$ ($4/32$ M. N. + $7/32$ M. B. (1) + $7/32$ M. S. (1)). Zgodnie z matematycznym wyliczeniem uczestnikom powinny zatem przypaść kwoty: M. B. (1) i M. S. (1) po 36.944,45 zł, zaś M. N. 21.111,10 zł. Strony zgodnie zaproponowały kwoty odpowiednio po 37.000 zł i 21.000 zł. Ponieważ nie odbiegały one istotnie od kwot, które miały przypaść uczestnikom, należało spłatę podzielić między uczestników adekwatnie do ich zgodnego wniosku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie orzekając jak w punkcie I.1. lit. a i b sentencji. W punkcie I.1. lit. c. Sąd Okręgowy, stosownie do zgodnego wniosku uczestników, nakazał M. N., M. B. (1) i M. S. (1) wydać J. S. spadkową nieruchomość do 3 czerwca 2014 r. Rozstrzygnięcie to wynika z treści art. 624 zd. 2 k.p.c., który stanowi, że jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy przypadnie współwłaścicielowi, który nie włada tą rzeczą lub jej częścią, sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności orzeknie również co do wydania jej przez pozostałych współwłaścicieli, określając stosownie do okoliczności termin wydania.

W pozostałej części postępowanie podlegało umorzeniu na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Wobec cofnięcia przez wnioskodawcę wniosku o rozliczenie nakładów i pożytków, wydanie postanowienia co do tych kwestii stało się zbędne (punkt I.2.). Nadmienić należy, że roszczenia z tytułu posiadania rzeczy, w tym o rozliczenie nakładów i pożytków na rzecz, mają charakter odrębnych roszczeń i z tego względu podlegają regułom właściwym dla roszczeń zgłaszanych w procesie. Roszczenia te stanowią w istocie osobne żądania, które co do zasady winny być rozpoznawane w procesie, zaś jedynie ze względu na kompleksowy charakter postępowania o dział spadku i podział majątku wspólnego zostały przekazane do trybu nieprocesowego (art. 618 § 1 i 2 k.p.c.). W tym zakresie możliwe było cofnięcie wniosku, gdyż okoliczności sprawy nie wskazywały, aby czynność ta była sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzała do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

O kosztach postępowania za postępowanie przed sądem pierwszej instancji Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Brak było podstaw do odstąpienia od ogólnej reguły, obowiązującej w postępowaniu nieprocesowym, zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Nadto, uczestnicy zgodnie wnieśli o zaniechanie wzajemnego rozliczania kosztów i obciążenie ich kosztami postępowania w zakresie już przez nich poniesionym.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. kierując się tożsamymi względami.

SSO D. SilskaSSO M. MiczkeSSR M. Grzegorzczak-Pomin