

Sygn. akt I Ns 392/19

POSTANOWIENIE

Dnia 5 stycznia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Sanoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Dziewulski

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Bogusława Oblój

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2020r. w Sanoku

na rozprawie

sprawy z wniosku S. R.,

z udziałem A. S. (1), A. C. (1) i G. C.,

o dział spadku,

postanawia

I. Dokonać działu spadku po A. R. w ten sposób, że nieruchomości szczegółowo opisane w postanowieniu wstępnym z dnia 15 września 2020r. przyznać:

a/ o numerze działki (...) - S. R.,

b/ o numerze działki (...) - A. S. (1).

II. Zasądzić:

1/ od S. R. na rzecz :

a/ G. C. kwotę 22.365,17 zł (dwadzieścia dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt pięć złotych 17/100);

b/ A. C. (1) kwotę 22.365,17 zł (dwadzieścia dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt pięć złotych 17/100);

tytułem spłaty.

c/ A. S. (1) kwotę 332 zł (trzysta trzydzieści dwa złote) tytułem zwrotu kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości.

2/ od A. S. (1) na rzecz:

a/ G. C. kwotę 12.879,17 zł (dwanaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt dziewięć złotych 17/100);

b/ A. C. (1) kwotę 12.879,17 zł (dwanaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt dziewięć złotych 17/100);

III. Ustalić wartość działu spadku na kwotę 211.776 zł (dwieście jedenaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt sześć złotych), a opłatę na kwotę 500 zł (pięćset złotych).

IV. Zasądzić od uczestniczki A. S. (1) na rzecz wnioskodawcy S. R. kwotę 1.086,63 zł (jeden tysiąc osiemdziesiąt sześć złotych 63/100) tytułem zwrotu połowy kosztów postępowania,

a w pozostałej części obciążyć nimi wnioskodawcę.

Sygn. akt I Ns 392/19

UZASADNIENIE

postanowienia z 5 stycznia 2021r .

We wniosku z 30 lipca 2019r. S. R. domagał się dokonania niezgodnego działu spadku po M. R.. Wskazał, iż w skład spadku wchodzi 2 działki budowlane położone w S. a spadkobiercami oprócz niego jest jego siostra A. S. (1) oraz siostrzenica A. C. (1) i siostrzeniec G. C.. Wnioskodawca podał , iż cena za ar to 7000 zł, a podział miałby nastąpić poprzez przyznanie na jego rzecz działki o nr. 1994 ze splatą na rzecz G. C. i A. C. (1) kwot po 20 673 zł 50 gr . Działka zaś o nr. 1999 miałaby przypaść uczestniczce A. S. (1) z obowiązkiem dokonania splat na rzecz A. i G. C. w kwotach po 16718 zł 50 gr. W uzasadnieniu wskazał , iż nastąpił już długi czas po śmierci jego mamy i babci co uzasadnia uregulowanie spraw związanych z własnością nieruchomości oraz zażądał zwrotu kosztów od uczestników jak również wskazał szczegółowe wyliczenie splat dla spadkobierców.

W odpowiedzi na wniosek 30 sierpnia 2019 roku(karta 17) uczestniczka A. S. (1) przyznała, iż w skład spadku wchodzi nieruchomości, o których mowa we wniosku, jednak zakwestionowała podaną przez wnioskodawcę wartość i sposób rozdysponowania gruntu. Wniosła o dokonanie podziału spadku przez przyznanie działki (...) bratu F. R. bez splat dopłat, a działka (...) miałaby być podzielona między strony wg uznania ewentualnie sprzedana, a pieniądze rozdzielone. W uzasadnieniu wskazała ,iż uczestnikiem postępowania powinien być także F. R. gdyż za życia matki otrzymał nieruchomości, a podczas tego przekazania doszło do błędu, w wyniku którego zamiast działki (...) otrzymał działkę (...) a było to także sprzeczne z dyspozycją, jaką dokonała matka stron. Dlatego też, uczestniczka wniosła, aby dobrowolnie strony przekazały działkę F. R..

Uczestnik G. C. w piśmie z 12 września 2019 roku przyłączył się do propozycji podziału w spadku i zgodził z się na zwrot kosztów poniesionych przez wnioskodawcę w kwocie 184 zł 50.

W piśmie z 5 grudnia 2019 roku (karta 31) wnioskodawca zanegował propozycje uczestniczki nazywając ją absurdalną i wskazując, iż jest niezgodna z postanowieniem sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po A. S. (2) stanowisko szczegółowo w piśmie wyjaśnił a dodatkowo, jako że poniósł koszty związane z zaliczką na opinię biegłego, zażądał zwrotu części tych kosztów od pozostałych uczestników .

14 stycznia 2020 roku A. S. (1) złożyła pismo, w którym zaprzeczyła treści poprzedniego pisma wnioskodawcy i podtrzymała swoje stanowisko w sprawie dodatkowo domagając się zwrotu poniesionych wnioskodawcy i uczestników kosztów z tytułu płaconych podatków od nieruchomości zgodnie z wyliczeniem załączonym do pisma (karta 46).

W piśmie z 29 lutego 2020 roku wnioskodawca wskazał, iż w treści zawarte w piśmie uczestniczki są kłamstwem szczegółowo to uzasadniając.

29 lipca 2020 roku uczestniczka A. S. (1) złożyła pismo w którym odniosła się do w treści pisma wnioskodawcy 29 lutego 2020, podtrzymując swoje stanowisko co do składu i sposobu podziału majątku spadkowego.

W piśmie zawierającym uwagi uzupełniające do wyceny biegłej wniosk. wniósł zwrot kosztów poniesionych na opinię biegłego od pozostałych uczestników.

Na rozprawie w dniu 1 września 2020 roku(k115-116) wnioskodawca podtrzymał swój pisemny wniosek i sposób podziału a uczestniczka podtrzymała dotychczasowe stanowisko wyrażone w pismach. Odnośnie ceny nieruchomości wskazała, iż może ona być zweryfikowana dopiero przy sprzedaży a sposobem podziału powinna być sprzedaż działki i podzielenie pieniędzy pomiędzy uczestników. Uczestniczka A. C. (1) podniosła, iż przedmiotem działu powinny być obie działki i aby zweryfikować cenę ustaloną przez biegłą należałoby te działki sprzedać a pieniądze podzielić i taki

też był jej wniosek co do podziału majątku. Uczestnik G. C. oświadczył, iż nie wie czy działka nr (...) powinna wchodzić w skład tego postępowania i byłby skłonny obniżyć należną sobie spłatę.

W dniu 15 września 2020 roku Sąd wydał postanowienie wstępne, w którym ustalił, iż przedmiotem działu spadku po A. R. zmarłym 2 listopada 1973 roku w S. i M. R. zmarłej 12 listopada 1996 roku w S. są nieruchomości położone w S., a to działka o nr. 1994 o powierzchni 0,1659 ha i działka nr (...) na powierzchni 0, 1546 ha, dla których Sąd Rejonowy w Sanoku prowadzi księgę wieczystą (...). Powyższe postanowienie uprawomocniło się 23 września a w dniu następnym wpłynęło pismo wnioskodawcy z propozycją podziału, ceny za 1 ar działki, wyliczenia spłat i wniosek o zwrócenie kosztów sądowych.

13 października 2020 roku uczestniczka A. S. (1) ponownie piśmie zaproponowała, by zgodnie z wolą rodziców oddać bratu F. działkę (...) zaś działkę (...) sprzedać i podzielić pieniądze bądź ewentualnie sprzedać obie działki.

Na rozprawie w dniu 15 grudnia 2020r. obecni wnioskodawca S. R. i A. S. (1) podali propozycję, aby ugodowo przyjąć ceny działki za ar 6000 zł. Celem zwrócenia się do nieobecnych uczestników, rozprawa została odroczone.

Na skutek skierowanego zapytania (134 i 135) w tym przedmiocie, G. C. przychylił się do propozycji ugodowej S. R. i A. S. (1) co do zgodnego ustalenia wartości majątku spadkowego na kwotę 6000 zł za ar dla obu działek. Jednak uczestniczka A. C. (1) w piśmie z 28 grudnia 2020 roku (k142) wskazała, iż może zgodzić się na powyższą wartość jedynie warunkowo. Podała, iż jest to cena znacząco niższa niż wartość rynkowa ustalona przez biegłą. Dlatego też zażądała, aby wszystkie koszty sądowe związane z niniejszym postępowaniem zostały pokryte przez panią A. S. (1) i S. R., a uczestniczka nie będzie domagać się od niej oraz jej brata zwrotu części kosztów, jakie dotychczas poniosła z tytułu opłat skarbowych i innych związanych z utrzymaniem nieruchomości będących przedmiotem niniejszego postępowania. Kolejnym warunkiem było wyrażenie zgody na natychmiastowe wystawienie działki (...) na sprzedaż, nie później niż do końca pierwszego kwartału 2021r. Dalej uczestniczka zażądała by do czasu sprzedaży działki (...) wszystkie koszty związane z utrzymaniem ponosiła pani A. S. (1) i nie będą one miały wpływu na ustaloną wartość 6000 zł za ar. W przypadku odrzucenia powyższych warunków uczestniczka, zaznaczyła, iż może zgodzić się jedynie na obniżenie wartości działek w odniesieniu do opinii biegłej o 10 %, czyli dla działki (...) jej cena to 115 551 i działki (...) - 96 911 zł lub 6618 zł za 1 ar dla obu działek.

Na rozprawie w dniu 29 grudnia 2020 roku wnioskodawca wyraził zgodę na propozycje A. C. (1). Uczestniczka A. S. (1) nie wyraziła zgody na tą propozycję wskazując, że wszyscy uczestnicy powinni ponosić koszty związane ze spadkiem i tym postępowaniem. W związku z powyższym wnioskodawca oświadczył, iż podtrzymuje swoje dotychczasowe stanowisko jak w pierwotnym wniosku i zwrot kosztów postępowania. Uczestniczka A. S. (1) podtrzymała swoje stanowisko co do przyjęcia ceny za ar 6000 zł , podziału tak jak na ostatniej rozprawie z 15 grudnia 2020 roku. Przy czym nie wyraziła zgody na propozycje A. C. (1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem 30 grudnia 2009 roku Sąd Rejonowy w Sanoku w sprawie I Ns 640/08 stwierdził, że spadek po A. R. zmarłym w dniu 2 listopada 1979 roku w S. stale zaś ostatnio przed śmiercią zam. w S. wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym położonym w S. na podstawie własnoręcznego testamentu z 10 września 1975 roku wprost nabyła żona M. R. w całości oraz, że spadek po M. R. zmarłej w dniu 12 listopada 1996 roku w S. stale ostatnio przed śmiercią zam. w S. na podstawie własnoręcznego testamentu spadkodawczyni 24 sierpnia 1992. roku wprost nabyli córka A. C. (2), córka A. S. (1) i syn S. R. po 1/3 części każde z nich. Następnie przed notariuszem R. W. w dniu 18 września 2015 roku w jego kancelarii notarialnej dokonano poświadczenia dziedziczenia po A. C. (2) zmarłej 6 lipca 2013 roku w K.. Spadek po niej nabyli, A. C. (1) oraz G. C. - uczestnicy niniejszego postępowania.

Jak wynika z odpisu księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sanoku (...), A. R. (spadkodawca) był właścicielem nieruchomości położonych w S. obręb D. o numerach 1994 i 1999 o łącznej powierzchni 0,3205 ha. Z kolei jak w wynika z wypisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta S. z 7 maja 2019 roku zakwalifikowano je do obszaru mieszkalno-usługowego, wskazując zasady kształtowania zabudowy i obsługi w

zakresie infrastruktury(karta 6). Przedmiotowe nieruchomości były przedmiotem oględzin i wyceny przez biegłego sądowego A. O., która przedstawiła szczegółowe analizy w swojej pisemnej opinii 17 stycznia 2020 roku(karta od 48 do 64). Działka ewidencyjna o nr. 1994 ma powierzchnię 0,1659 ha i stanowi w całości użytek jest foremna , symetryczna i przylega bezpośrednio do ulicy (...). Obok przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. Posiada dostęp do en. energii elektrycznej i gazu, których nitki biegną wzdłuż zachodniej granicy działki a także dostęp do wody z sieci wodociągowej oraz kanalizacji. Wartość działki została określona przez biegłą na kwotę 128 390 zł Działka o nr. 1999 ma powierzchnię 0,1546 ha i podobnie jak ww. jest foremna ,symetryczna i przylega do ulicy (...). Posiada dostęp do energii elektrycznej , gazu, wody i kanalizacji. Działka została wyceniona przez biegłą na kwotę 107 679 zł.

Od powyższej wyceny zastrzeżenia złożył wnioskodawca S. R., składając swoją prywatną opinię i kwestionując wycenę działki w szczególności wskazując, iż biegłą nie dokonała porównania z cenami ofertowymi innych podobnych działek, nie zastosowała właściwego współczynnika korekcyjnego i nie uwzględniła położenia bezpośredniej odległości od ruchliwej drogi, w czym związany jest także poziom hałasu oraz nie uwzględniła strefy ochronnej linii energetycznej- co miało wpływ na wartość działki.

Na powyższe zastrzeżenia biegłą złożyła odpowiedź w piśmie z 13 marca 2020 roku (karta 82) wskazując, iż zastrzeżenia wnioskodawcy są niezasadne. Szczegółowo odniosła się do podniesionych przez wnioskodawcę zastrzeżeń. Co do błędnego zastosowania współczynnika korekcyjnego wskazała, iż jej zdaniem zarzut nie jest zasadny, albowiem linia elektroenergetyczna nie wpływa na cechy techniczne działki w tym na możliwości zabudowy co nie powoduje ani uciążliwości ani spadku wartości tej działki. P. położenie blisko obwodnicy nie jest okolicznością, która mogłaby wpływać na obniżenie wartości działki. Biegłą wskazała, iż brak aktów notarialnych podobnych działek wykluczył możliwości oparcia się na wiarygodnej informacji z rynku podając że, dokonujący wyceny rzeczoznawca ma opierać się na cenach średnich, przeciętnych, odrzucając transakcje skrajne znacznie odbiegające od przeciętnych rynku. Podstawą do dokonanych wycen była obserwacja rynku i przedstawiała bazy danych o cenach nieruchomości posiadających przeznaczenie mieszkalno - usługowe oraz fakt, iż działka została objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Pozostali uczestnicy nie składali merytorycznych zastrzeżeń do opinii biegłej zgodnie wskazując , iż wycena dokonana przez biegłą jest nierealna i zaproponowali obniżenie wartości działek przy ewentualnej ugodzie.

Od roku 1998 do roku 2009 uczestniczka A. S. (1) opłacała podatki za obie działki, które zamknęły się kwotą 996,10 zł.

Zarówno wnioskodawca jak i uczestniczka A. S. (1) zamieszkują w S. zaś uczestnicy A. C. (1) i G. C. w K.. Wnioskodawca, proponując podział majątku wskazał na chęć przejęcia działki (...) ze splatą przez siebie wyliczoną dla pozostałych uczestników wskazując, iż działkę chciałby przekazać synowi.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zebranych w sprawie, opinii biegłej i częściowo zeznań stron. Wskazany materiał dowodowy stanowią głównie dokumenty dlatego też są wiarygodnym materiałem dowodowym. Opinia biegłej, zdaniem Sądu , nie została skutecznie podważona przez wnioskodawcę ani uczestników. Zastrzeżenia wniosk. są jedynie bezskuteczną polemiką z fachowymi i merytorycznymi wnioskami opinii biegłej.

Sąd zważył co następuje:

Legitymacja stron i skład majątku spadkowego (art. 684kpc).

W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, iż na mocy dziedziczenia wnioskodawca oraz uczestnicy są spadkobiercami A. R. i M. R. w częściach: S. R. 2/6 A. S. (1) 2/6 A. C. (1) i G. C. po 1/6 i w takich też w częściach są współwłaścicielami nieruchomości , objętej księgą wieczystą Ks 1s 00020928 /7 o numerach działek (...), których właścicielem był A. R.. Na skutek wniosków i stanowiska uczestniczki A. S. (1) Sąd wydał postanowienie wstępne w dniu 15 września 2020 roku, w którym ustalił, iż przedmiotem działu spadku po A. R. zmarłym 2 listopada 1979 roku są nieruchomości położone w S. to wspomniane wyżej działki. Postanowienie to uprawomocniło się 23 września

2020r. Uczestniczka nie przedstawiła żadnych dowodów na to, iż zapisy w księgach wieczystych bądź wynikające z wspomnianego postanowienia sądu są nieważne bądź mogą budzić jakiegokolwiek wątpliwości.

Wartość majątku spadkowego.

Obydwie wspomniane działki były jw. wskazano przedmiotem wyceny biegłego do spraw wyceny nieruchomości i zostały one wycenione na kwotę 236 000 o 69 zł w tym działka (...) na kwotę 128 390 zł, a działka (...) na 107 679zł. Ze względu jednak na fakt, iż uczestnicy byli zgodni jedynie co do tego, iż takiej ceny nie uzyska się ze sprzedaży działek, Sąd uznał mając na uwadze łagodzenie konfliktu pomiędzy stronami, że do ustalenia wartości majątku spadkowego i do wyliczenia stosownych spłat przyjmie wartość przedstawioną przez uczestniczkę A. C. (1), a zaakceptowaną przez pozostałych uczestników. Są to kwoty pomniejszone o 10 % i wynikają z jej ostatniej propozycji ugodowego zakończenia sprawy. Więc co do działki (...) to kwota 115 551zł a działki (...) kwota 96911zł. W związku z powyższym wyliczeniem łączna wartość majątku spadkowego wyniosła 212 462 złotych a udziały poszczególnych spadkobierców to: dla A. S. (1) i S. R. kwoty po 70 820 zł 66 gr zaś dla A. i G. C. po 35 400 10 zł 33 gr.

Sposób podziału i wyliczenia spłat.

Ze względu na brak ostatecznej zgody co do sposobu podziału majątku spadkowego, Sąd zdecydował się na przydzielenie składników majątkowych dla niektórych uczestników. W związku z wnioskiem S. R. i chęcią jak wskazał przejęcia działki (...), którą zamierza darować synowi, Sąd uznał, iż zasadnym będzie przyznanie na własność tejże działki wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty. Wartość przedmiotowej działki jak wskazano to kwota 115 551 zł, która przekracza udział należny spadkobiercy o 44 730 zł 34 gr. W związku z tym powyższa kwota to część spłat dla A. i G. C., którzy zostali pominięci przy podziale fizycznym nieruchomości w orzeczeniu sądu (zasądzono po połowie tej kwoty a to 22 365 zł 17 gr).

Sąd uznał także, iż pozostawienie działki (...) we współwłasności między stronami może jedynie pogłębić istniejący konflikt, dlatego też zdecydował się (także ze względu na fakt, że uczestniczka A. S. (1) działką tą opiekowała się i opłacała podatki) przyznać ją na jej wyłączną własność z obowiązkiem spłat. Wartość tejże działki jak wskazano to 96 911 zł i przekracza udział należny w spadku uczestniczki o 26090,34 zł. Połowa z tej kwoty 13045 zł, 17 gr. to kwoty należne uczestnikom A. i G. C. do wyrównania ich pieniężnych udziałów((...),34 : 2). Kwoty te jednak zostały pomniejszone o 166 zł ze względu na rozliczenie kosztów, które poniosła uczestniczka A. S. (1) tytułem opłacania podatków od nieruchomości. Pozostałą kwotę zgodnie z jej żądaniem z pisma z 14 stycznia 2020 a to kwotę 332 zł zasądzono w punkcie II . 1. c. od S. R..

Podstawą dokonanych ustaleń i decyzji w przedmiocie podziału były zarówno okoliczności przedmiotowej sprawy, które zostały wyżej wskazane (miejsce zamieszkania uczestników, mocny konflikt pomiędzy stronami, plany S. R. co do jednej z działek) i przepisy artykułu 210 i 212 kodeksu cywilnego w związku z artykułem 688 kpc i 618 kpc.

Zgodnie z dyspozycją art. 622 kpc Sąd próbował nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego podziału czy też sprzedaży nieruchomości jednak istniejący pomiędzy stronami konflikt uniemożliwił powyższe. Aby ten konflikt zakończyć Sąd nie zdecydował się na sprzedaż licytacyjną działki o nr. 1999. Powyższe orzeczenie w szczególności dotyczące przydzielenia działce A. S. (1), nie powinno w nadmierny sposób stanowić dla niej uciążliwości związanych ze sprzedażą albowiem, aby przygotować i dokonać sprzedaży można zwrócić się do jednej z licznie obecnych na rynku agencji nieruchomości, która zajmie się wszelkimi z formalnościami związanymi z reklamą, ofertą i sprzedażą działki.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt I i II postanowienia.

W pkt III postanowienia Sąd jak ustalił wartość majątku spadkowego i opłatę na kwotę 500 zł która została poniesiona przez wnioskodawcę.

Koszty postępowania.

W pkt IV postanowienia Sąd zdecydował o kosztach postępowania. Łącznie koszty wyniosły 2173 zł 27 gr i poniósł je S. R.. Składała się na nie opłata od wniosku oraz koszty biegłego. Sąd nie wliczał opłat poniesionych przez wnioskodawcę na uzyskanie stosownej dokumentacji zalegającej na karcie 6 albowiem może ona po prawomocnie zakończonym postępowaniu, ponownie zostać wykorzystana przez wnioskodawcę do innych celów. Orzeczenie o kosztach w przedmiotowej sprawie Sąd zdecydował się wydać w oparciu o artykułu 520 § 1 i 3 kodeksu postępowania cywilnego. W niniejszym postępowaniu postawa uczestników A. i G. C., którzy dążyli do ugodowego zakończenia sprawy doprowadziła Sąd do wniosku i przekonania o nieobciążaniu ich w jakiegokolwiek części kosztami. Odmienne sprawa ma się co do uczestniczki A. S. (1), która od początku do końca składała wnioski i propozycje, które nie znalazły ani akceptacji pozostałych uczestników ani Sądu. Negowała także jakiegokolwiek próby ugodowego załatwienia sporu dlatego też Sąd uznał , że winna ona , połowę kosztów poniesionych przez wnioskodawcę, zwrócić mu w trybie wspomnianego przepisu (520§3 kpc).

Pozostałą część kosztów należało , zdaniem Sądu , pozostawić przy wnioskodawcy, który jako najbardziej zainteresowany zainicjował niniejsze postępowanie (art. 520 §1 kpc).

Sygn. akt I.Ca 160/21

POSTANOWIENIE

Dnia 11 sierpnia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Krośnie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Grzegorz Blecharczyk

Protokolant: st. sekr. sąd. Teresa Kustron

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2021 roku w Krośnie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku S. R.

z udziałem A. S. (1) , A. C. (1) i G. C.

o dział spadku

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę od postanowienia Sądu Rejonowego w Sanoku z dnia 5 stycznia 2021 r., sygn. akt I Ns 392/19

p o s t a n a w i a

oddalić apelację i stwierdzić ,że koszty postępowania ponoszą strony stosownie do swego udziału w sprawie.

Sygn. akt I Ca 160/21

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 11 sierpnia 2021 roku

Postanowieniem wstępnym z dnia 15.09.2020 r. , sygn. akt I Ns 392/19 Sąd Rejonowy w Sanoku ustalił, że przedmiotem działu spadku po A. R., zmarłym 02.11.1979 r. w S. i M. R. zmarłej 12.11.1996 R. w S. są nieruchomości położone w S., a to:

a/ działka o nr (...) o powierzchni 0,1659 ha;

b/ działka o nr (...) o powierzchni 0,1546 ha

- dla których Sąd Rejonowy w Sanoku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Postanowieniem z dnia 5 stycznia 2021 roku w sprawie o sygn. I Ns 392/19 Sąd Rejonowy w Sanoku:

I. dokonał działu spadku po A. R. w ten sposób, że nieruchomości szczegółowo opisane w postanowieniu wstępnym z dnia 15.09.2010 r. przyznać:

a/ o numerze działki (...) – S. R.;

b/ o numerze działki (...) – A. S. (1).

II. zsządził:

1. od S. R. na rzecz:

a/ G. C. kwotę 22.365,17 zł

b/ A. C. (1) kwotę 22.365,17 zł

tytułem spłaty.

c/ A. S. (1) kwotę 332 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości;

2. od A. S. (1) a rzecz:

a/ G. C. kwotę 12.879,17 zł;

b/ A. C. (1) kwotę 12.879,17 zł.

III. ustalił wartość spadku na kwotę 211.776 zł a opłatę na kwotę 500 zł.

W punkcie IV zasądził Sąd od uczestniczki A. S. (1) na rzecz wnioskodawcy S. R. kwotę 1.086,63 zł tytułem zwrotu połowy kosztów postępowania a w pozostałej części obciążył nimi wnioskodawcę.

Powyższe było poprzedzone ustaleniem przez Sąd, że postanowieniem z 30.12.2009 r. Sąd Rejonowy w Sanoku w sprawie I Ns 640/08 stwierdził, że spadek po A. R. zmarłym 2.11.1979 r. w S., stale zaś przed śmiercią zamieszkały w S. wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwie rolnym położonym w S., na podstawie własnoręcznego testamentu z dnia 10.09.1975 r. wprost nabyła zona M. R. w całości. Ustalił także sąd, że spadek po M. R. zmarłej 12.11.1996 r. w S. stale, ostatnio przez śmiercią zamieszkała w S. na podstawie własnoręcznego testamentu spadkodawczyni z 24.08.1992 r. wprost nabyli córka A. C. (2), córka A. S. (1) i syn S. R. po 1/3 części każde z nich. W dniu 18.09.2015 r. przed notariuszem dokonano poświadczenia dziedziczenia po A. C. (2) zmarłej 6.07.2013 r. w K.. Spadek po niej nabyli: A. C. (1) i G. C. – uczestnicy niniejszego postępowania.

Spadkodawca A. R. był właścicielem nieruchomości położonych w S., obręb D. o numerach 1994 i 1999 o łącznej powierzchni 0,3205 ha. Przedmiotowe nieruchomości były przedmiotem oględzin i wyceny przez biegłą sądową A. O., która w pisemnej opinii przedstawiła szczegółowe analizy. Biegła stwierdziła, że działka o nr 1994 ma powierzchnię 0,1659 ha, jest foremna, symetryczna, przylega bezpośrednio do ulicy m. K.. Obok przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia. Działka posiada dostęp do energii elektrycznej i gazu, których nitki biegną wzdłuż zachodniej granicy działki a także dostęp do wody z sieci wodociągowej oraz kanalizacji. Wartość działki została określona przez biegłą na kwotę 128.390 zł. Działka o nr (...) ma powierzchnię 0,1546 ha i podobnie jak w.w działka jest foremna, symetryczna i przylega do ul (...). Posiada dostęp do energii elektrycznej, gazu, wody i kanalizacji. Działka została przez biegłą wyceniona na 107.679 zł.

W toku postępowania przed Sądem Rejonowym wnioskodawca złożył zastrzeżenia do powyższej opinii kwestionując wycenę działki. W opinii uzupełniającej biegła odniosła się do zarzutów strony i wskazała, że podstawą do dokonanych wycen była obserwacja rynku nieruchomości.

W ocenie prawnej Sąd Rejonowy w Sanoku odniósł się do legitymacji stron, wartości majątku spadkowego oraz sposobu podziału i wyliczenia spłat.

Jak wskazał Sąd obydwie działki były przedmiotem wyceny biegłego ds. wyceny nieruchomości i zostały wycenione na kwotę 236.000,69 zł, w tym działka (...) na kwotę 128.390 zł a działka (...) na kwotę 107.679 zł. Sąd ostatecznie przyjął jednak przy ustalaniu wartości majątku spadkowego i do wyliczenia stosownych spłat, wartość zaproponowaną przez uczestniczkę A. C. (1), która zaproponowała 10% pomniejszenie wyceny, które miały ugodowo zakończyć sprawę. W ten sposób Sąd ustalił wartość działki (...) na kwotę 115551 zł, a działki (...) na kwotę 96.911 zł. W związku z takim wyliczeniem łączna wartość majątku spadkowego wyniosła 212.462 zł a udziały poszczególnych spadkobierców to: dla A. S. (1) i S. R. kwoty po 70.820 zł, zaś dla A. i G. C. po 35.400,10 zł.

Ustalając podział i wyliczenie spłat Sąd miał na uwadze brak ostatecznej zgody, co do sposobu podziału majątku spadkowego. W związku z wolą S. R. przejęcia działki (...), Sąd uznał, że zasadnym będzie przyznanie na własność tejże działki wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty. Skoro wartość tejże działki ustalono na kwotę 115.551 zł, która przekracza udział należny spadkobiercy o 44.730,34 zł, należało zasądzić na rzecz uczestników A. i G. C. po 22.365,17 zł wobec pominięcia uczestników przy fizycznym podziale nieruchomości. Odnośnie działki nr (...) uznał Sąd, że pozostawienie jej we współwłasności między stronami może jedynie pogłębić istniejący konflikt, dlatego przydzielił tę działkę na własność uczestniczce A. S. (1) z obowiązkiem spłat na rzecz uczestników A. i G. C. kwoty po 13.045 ,17 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że podstawą dokonanych ustaleń i decyzji w przedmiocie podziału były zarówno okoliczności przedmiotowej sprawy, które zostały wskazane, jak i przepisy art. 210, 212 k.c. w zw. z art. 688 k.p.c i 618 k.p.c. O kosztach postępowania orzekł Sąd na podstawie art. 520 § 1 i 3 k.p.c. uznając, że uczestnicy A. i G. C. dążyli do ugodowego zakończenia sprawy i dlatego nieobciążył ich Sąd kosztami w jakimkolwiek zakresie. Z uwagi zaś na postawę uczestniczki A. S. (1), która od początku do końca składała wnioski i propozycje, które nie znalazły ani akceptacji pozostałych uczestników ani Sadu, Sąd uznał, że winna ona ponieść połowę kosztów poniesionych przez wnioskodawcę. Pozostałą część pozostawił Sąd przy wnioskodawcy, jako najbardziej zainteresowanego i inicjującego niniejsze postępowanie.

Wnioskodawca S. R. zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego w części II, z wyjątkiem pkt lit. c oraz w części III. Skarżący zarzucił sporządzenie operatu szacunkowego niezgodnie z obowiązującymi przepisami i znaczne zawyżenie wartości rynkowej działki budowlanej nr (...).

W uzasadnieniu apelacji wskazał wnioskodawca, że nie zgadza się wyceną działki (...) wskazując, że działka ta jest położona w odległości 180 m od nowo utworzonej obwodnicy S. oraz w graniczy ze strefą ochronną linii wysokiego napięcia 110kV i w niewielkiej części leży w tej strefie, czyli przeciętnie położona jest w odległości 20 m od tej linii biegnącej od południowej strony działki. W związku z takimi ustaleniami w ocenie wnioskodawcy działka ta powinna mieć niższą wartość rynkową niż działka nr (...). Zdaniem apelującego sposób wyceny dokonany przez biegłą jest niezgodny z ustawą o gospodarce nieruchomościami a określona w wyniku porównania parami wartość rynkowa działek jest niedopuszczalnym, subiektywnym wyborem biegłej wpływającym negatywnie na dokonaną wycenę. W ocenie wnioskodawcy nawet obniżenie wartości rynkowej działek o 10% nie spowodowało ich zrównania, czy też znacznego obniżenia ich różnicy. Wartość rynkowa działki (...) wyniosła 6965 zł za 1 ar. A działki (...) 6268,50 zł za 1 ar., więc różnica jest bardzo duża i wynosi 696,50 zł. Uznając, że takie wyliczenie nie jest sprawiedliwe ani uczciwe wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka A. S. (1) podtrzymała dotąd prezentowane stanowisko.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy jest niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Przed przystąpieniem do rozpoznania zarzutów apelacji wnioskodawcy Sąd Odwoławczy wskazuje, że ustalenia i ocena stanu faktycznego zawarta

w zaskarżonym orzeczeniu oraz dokonana przez Sąd I instancji wykładnia zastosowanych przepisów prawa materialnego i procesowego okazała się trafna i nie budzi zastrzeżeń. Sąd Okręgowy akceptuje te ustalenia i przyjmuje je za własne, czyniąc je jednocześnie integralną częścią poniższych rozważań, uznając, iż wywiedziona przez wnioskodawcę apelacja, z uwagi na sformułowane w niej zarzuty i podniesioną argumentację, nie mogła doprowadzić do poczynienia ustaleń odmiennych aniżeli przyjęte przez Sąd Rejonowy, w tym w szczególności skutkować odmiennym rozstrzygnięciem w przedmiocie wartości spadku i ustalonej wysokości spłat.

Odnosząc się zaś do zarzutów wyartykułowanych w apelacji wskazania wymaga, iż nade wszystko nie zyskał aprobaty ten, jakoby Sąd I instancji

w sposób dowolny ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, szczególne opinię biegłej sądowej ds. wyceny nieruchomości.

W realiach niniejszej sprawy Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż dokonana przez Sąd Rejonowy ocena zgromadzonego materiału dowodowego w żadnym razie nie nosi znamion dowolności. Sąd ten dokonał wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, poddał go wnikliwej analizie a przyjęte przez siebie stanowisko szeroko i wyczerpująco umotywował, czemu dał wyraz w uzasadnieniu postanowienia. Brak jest jakichkolwiek podstaw do formułowania twierdzeń, by wnioski przezeń zawarte były nielogiczne czy sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Przyjmując zatem, że Sąd

I instancji w zasadniczej części istotnie ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w sposób odpowiadający wymogom stawianym na gruncie art. 233 § 1 k.p.c. i na jego podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, Sąd Odwoławczy uznał, że na aprobatę zasługiwały także rozważania oraz ocena prawna wyrażona przez ten Sąd w zakresie w jakim ten ustalił skład i wartość majątku spadkowego po zmarły, A. R., dokonał jego podziału, nadto rozstrzygnął o roszczeniach z tytułu nakładów i wydatków na nieruchomość spadkową poniesionych przez uczestniczkę.

Odnosząc się do kwestii ustalenia składu i wartość majątku spadkowego zważyć należało, iż stosownie do art. 684 k.p.c. skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd. Z cytowanego przepisu wynika, iż punktem wyjściowym rozstrzygnięcia w przedmiocie działu spadku jest ustalenie składu i wartości ulegającego podziałowi spadku, gdyż od prawidłowego ustalenia tych elementów zależy określenie wartości udziałów poszczególnych spadkobierców, mogące mieć wpływ na układ sched spadkowych tych spadkobierców, a ponadto decydujące o wysokości przysługujących spadkobiercom spłat lub dopłat. Te dane ustala sąd z urzędu i choć oczywistym jest, iż czyni to w oparciu o materiał dowodowy zaofiarowany mu przez uczestników postępowania, to jednak nie może oprzeć się w tym przedmiocie wyłącznie na zgodnym nawet oświadczeniu wszystkich uczestników i ich stanowisko nie jest dla niego wiążące w tym zakresie (vide postanowienie SN z 18 maja 2006 r., IV CZ 34/06, Legalis 174363). Przyjmuje się przy tym, że sąd ustala skład i wartość majątku spadkowego mając na względzie jego stan z chwili otwarcia spadku – którym zgodnie z art. 924 k.c. jest dzień śmierci spadkodawcy - a według cen z chwili orzekania.

Na etapie postępowania apelacyjnego okolicznością bezsporną między wnioskodawcą a uczestnikami był skład majątku spadkowego, sporna była pomiędzy stronami jedynie wartość tego składnika majątkowej.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia Sąd Rejonowy w toku postępowania celem ustalenia wartości niezabudowanych działek

o numerach 1999 i 1994, dopuścił dowód z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości i wyceny przedsiębiorstw (...), która ustaliła wartość nieruchomości za pomocą metody porównawczej, realizowanej metodą porównania parami. W ocenie sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegła wskazała na czym oparła się wydając opinię,

z jakich korzystała źródeł i jaką posłużyła się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawiła wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszła. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegła posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegła w sposób rzeczowy i przekonujący odniosła się w swoim piśmie do zarzutów zgłoszonych przez wnioskodawcę do wydanej przez nią opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegła uzasadniła również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśniła z jakich przyczyn przyjęta przez nią metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników. Zdaniem Sądu Okręgowego sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku

w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2021, 555). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego w podejściu porównawczym. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez wnioskodawcę, w szczególności nota interpretacyjna (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Na gruncie przepisów k.p.c. ceny przeprowadzonych dowodów, w tym dowodu z opinii powołanych biegłych dokonuje sąd rozpoznający sprawę. Oceny wyrażane przez inne podmioty mogą mieć jedynie charakter opinii, które nie są wiążące przy dokonywaniu oceny dowodów przez sąd. Tutejszy Sąd ma na uwadze, że biegła sądowa dysponowała wiedzą z zakresu aktualnego obrotu nieruchomościami położonymi na terenie Miasta S., co świadczy, że ustalenia biegłej obejmowały całokształt okoliczności istotnych dla badanego zagadnienia. Biegła wskazała przesłanki swego rozumowania, które doprowadziły ją do konkluzji, mającej odzwierciedlenie w zebranych materiale dowodowym. W sposób kompleksowy rozważyła zagadnienia jej przedstawione w postanowieniu dowodowym, wszystko to w sposób przystępny i zrozumiały prezentując w treści opinii. Ostatecznie, ustalenia biegłej należało uznać za prawidłowe, a samą wartość nieruchomości za odpowiednią, odzwierciedlającą ich faktyczną wartość rynkową.

Dowód z opinii biegłego ma charakter szczególnym, gdyż wymaga polemiki z wnioskami wywiedzionymi przez osobę posiadającą – w przeciwieństwie do sądu i stron - wiadomości specjalne. Przyjmuje się zatem, iż sąd w zasadzie ocenia opinię biegłego wyłącznie pod kątem logiki, spójności oraz tego, czy odpowiada na postawione tezy dowodowe (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 lipca 2014 r., III AUa 462/13, LEX nr 1527191). Argumentacja biegłej, również w zakresie w jakim ustosunkowała się ona w pisemnej opinii uzupełniającej do zarzutów wnioskodawcy, nie budzi zastrzeżeń, gdyż analiza treści sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania opinii wskazuje, iż biegła wyczerpująco podstawiła argumenty przemawiające za prezentowanym przezeń stanowiskiem oraz szeroko je uzasadniła, zaś Sąd Rejonowy w wywodzie biegłej nie dopatrywał się braku logiki czy spójności. Słusznie zatem opierając ustalenia w rozpatrywanej sprawie na podstawie opinii tej biegłej Sąd I instancji ustalił, że wartość nieruchomości spadkowej wynosiła 107.679 zł (działka nr (...)) oraz 129.390 zł (działka nr (...)). W świetle zatem powyższych okoliczności apelacja wnioskodawcy okazała się nieuzasadniona, zatem Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. ją oddalił. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że regułą w postępowaniu nieprocesowym jest ponoszenie przez każdego z uczestników kosztów postępowania związanych ze swym udziałem w sprawie.