

Sygn. akt IV Ca 818/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Katarzyna Mirek - Kwaśnicka

Sędziowie: SO Małgorzata Szeromska (spr.)

SO Barbara Kamińska

Protokolant: Katarzyna Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2019r. na rozprawie w P.

sprawy z wniosku Z. C.

z udziałem S. C.

o dział spadku

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ciechanowie z 4 września 2018 r.

sygn. akt I Ns 438/16

### ***postanawia:***

1. zmienić zaskarżone postanowienie:

a) w punkcie II w ten sposób, że dokonać podziału opisanej w punkcie I nieruchomości i działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) wraz z zabudowaniami przyznać S. C., zaś działkę o numerze ewidencyjnym (...) wraz z zabudowaniami oraz działkę o numerze ewidencyjnym (...) przyznać Z. C.,

b) w punkcie III w ten sposób, że obniżyć zasądzoną kwotę do 111.250 (sto jednaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych i oznaczyć ją jako dopłatę;

2. zasądzić od Z. C. na rzecz S. C. kwotę 500 (pięćset) złotych tytułem połowy opłaty od apelacji, pozostawiając uczestników przy poniesionych pozostałych kosztach postępowania za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 818/18

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Ciechanowie postanowieniem z dnia 4 września 2018 r. ustalił, że w skład spadku po T. C. i J. C. wchodzi zabudowana nieruchomość położona w C., mająca urzędzoną księgę wieczystą nr KW (...) o wartości 390.500 zł, dokonał działu spadku poprzez przyznanie całej spadkowej nieruchomości na rzecz S. C. i zasądził od niego na rzecz Z. C. spłatę w wysokości 195.250 zł płatną w terminie 2 lat od uprawomocnienia się postanowienia, umorzył postępowanie w zakresie żądania rozliczenia nakładów i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

T. C. zmarł dnia 25 grudnia 2004 r. w C.. Spadek po nim odziedziczyli żona J. C. oraz synowie Z. C. i S. C. po 1/3 części. J. C. zmarła dnia 18 listopada 2014 r. w C.. Spadek po niej odziedziczyli synowie Z. C. i S. C. po 1/2 części. W skład spadku po T. C. i J. C. wchodzi zabudowana nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Nieruchomość położona jest w C. przy skrzyżowaniu ulic (...). Składa się z trzech działek: nr (...) o powierzchni 0,0549 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym i garażem, nr 169/3 o powierzchni 0,0513 ha zabudowanej budynkiem gospodarczym oraz nr (...) o powierzchni 0,0014 ha niezabudowanej. Budynek gospodarczy na działce nr (...) ma charakter magazynowy. Na nieruchomości urządzone są dwa wjazdy: jeden od strony ul. (...), zaś drugi od strony ul. (...) na wprost budynku gospodarczego. Budynek gospodarczy nie ma doprowadzonej wody i odprowadzenia ścieków; wyposażony jest jedynie w instalację elektryczną. Nieruchomość położona jest w centrum miasta; w sąsiedztwie znajduje się podobna zabudowa mieszkaniowa o charakterze budownictwa jednorodzinne. Nieruchomość od dnia 18 listopada 2014 r. znajduje się w posiadaniu S. C. oraz jego córki E. C.. E. C. zamieszkała na nieruchomości około 2012 r. w celu opieki nad J. C.. Obecnie nadal tam zamieszkuje. Korzysta z piętra budynku mieszkalnego oraz garażu. Parter budynku nie jest zamieszkały. Żona S. C. zajmuje pomieszczenie magazynowe od strony budynku mieszkalnego na cele prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Przez kilka miesięcy S. C. udostępnił część nieruchomości znajomym. S. C. wraz z córką E. C. dba o nieruchomość; koszą trawę, odśnieżają, ogrzewają nieruchomość. W latach 2015 - 2018 S. C. dokonał remontu budynku mieszkalnego oraz wymiany części ogrodzenia, gdyż planuje zamieszkanie na tej nieruchomości. Wartość rynkowa tych nakładów wynosi 23500 zł. Z. C. korzystał z pomieszczeń w budynku gospodarczym od strony ul. (...) do około 2000 r. Prowadził tam działalność gospodarczą do czasu nabycia nieruchomości w C. przy ul. (...). Od zakończenia prowadzenia działalności gospodarczej przy ul. (...) nie korzysta w żaden sposób z tej nieruchomości i nie ponosi kosztów jej utrzymania. Płaci jedynie połowę podatku od nieruchomości oraz opłatę stałą za energię elektryczną z licznika dla budynku gospodarczego. Z. C. zamieszkuje wraz z żoną i córką. Jest współwłaścicielem - na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej - nieruchomości położonej w C. przy ul. (...). W 2017 r. zakończył działalność gospodarczą. Obecnie nie posiada żadnych źródeł utrzymania. Córka A. C. pomaga rodzicom w utrzymaniu. S. C. zamieszkuje wraz z żoną i dwiema córkami. Nie posiada żadnych źródeł utrzymania; okresowo pracuje za granicą. Jego żona prowadzi działalność gospodarczą w zakresie handlu obwoźnego obuwiem. Jedna z córek studiuje poza miejscem zamieszkania, zaś druga pracuje już zawodowo. Maż. C. przysługuje prawo najmu do lokalu wchodzącego w skład zasobów mieszkaniowych (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C.. Czynsz najmu wynosi 700 złotych. Ich córka E. C., mieszka wraz z małoletnim dzieckiem na nieruchomości przy ul. (...). Pracuje zawodowo. W opiece nad dzieckiem pomagają jej rodzice.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił wniosku uczestnika postępowania S. C. w zakresie sposobu dokonania działu spadku przez podział nieruchomości. Niewątpliwie, podział taki jest dopuszczalny, a istniejący formalny ( geodezyjny ) podział na trzy działki, ułatwia jego dokonanie. Sąd miał na uwadze, że wnioskodawca, w przeciwieństwie do uczestnika postępowania, od 2000 r. nie korzysta w żaden sposób z nieruchomości. Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,1076 ha, w tym działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym - 0,0549 ha, zaś łączna powierzchnia pozostałych działek wynosi 0,0527 ha, natomiast ich wartość jest znacznie niższa niż wartość działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Działka ma nietypowy kształt, a jej podział dodatkowo utrudni wykorzystanie powierzchni. Trudno oczekiwać, że wnioskodawca ponownie rozpocznie działalność gospodarczą na tej nieruchomości, skoro dysponuje własnym lokalem w miejscu zamieszkania, a budynek gospodarczy obecnie nadaje się do wykorzystania jedynie jako powierzchnia magazynowa. Z uwagi na stan budynku nie nadaje się obecnie do innego wykorzystania np. jako lokal usługowy bądź handlowy. Uczestnik postępowania będzie miał możliwość lepszego zagospodarowania całej powierzchni działki, urządzenia miejsca parkingowego, terenu rekreacyjnego. Nie bez znaczenia jest, że obecnie obszar , na którym znajduje się nieruchomość, stanowi wprawdzie centrum miasta, jednakże z uwagi na charakter zabudowy - domu jednorodzinne, nie ma potencjału gospodarczego, co wpływa na wartość działki zabudowanej budynkiem magazynowym. Łączna powierzchnia tych działek tzn. nr (...) oraz nr (...) jest natomiast znacznie niższa niż działek tzw. budowlanych, co potencjalnie wyklucza budowę na niej budynku mieszkalnego. Uwzględnienie żądania podziału nieruchomości przez przyznanie jej uczestnikowi postępowania S. C. czyni zbędnym orzekanie w zakresie

tych nakładów, zostały one dokonane już po 18 listopada 2014 r., podczas gdy wartość nieruchomości Sąd ustalił według stanu na ten dzień. Sąd Rejonowy dokonał działu spadku przez przyznanie całej nieruchomości na rzecz uczestnika postępowania S. C., uwzględniając zatem wniosek wnioskodawcy Z. C.. Jednocześnie Sąd zasądził od uczestnika postępowania S. C. na rzecz wnioskodawcy Z. C. spłatę w wysokości 195250 zł.

Apelację od tego orzeczenia złożył uczestnik, zaskarżając postanowienie w części rozstrzygającej o sposobie działu spadku i zasądzonej spłacie i zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego – art. 233 k.p.c. poprzez nierozważenie w sposób wszechstronny materiału dowodowego w szczególności co do obiektywnej niemożności dokonania spłaty wnioskodawcy;
2. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez niewłaściwe przyjęcie, iż po stronie uczestnika postępowania istnieje realna zdolność do spłaty kwoty 195.250 zł;
3. obrazę prawa materialnego, tj. art. 212 § 2 k.c. w zw. z art. 211 k.c. poprzez niezastosowanie powołanych przepisów w zakresie możliwości podziału fizycznego nieruchomości objętej działem na dwie odrębne i samodzielne części w postaci działek nr (...).

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie podziału fizycznego nieruchomości z zasądzeniem stosownej dopłaty, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

#### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jest zasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i uznaje je za własne, ustalenia te nie były sporne pomiędzy uczestnikami, nie dotyczą ich też zarzuty apelacji (z wyjątkiem możliwości dokonania spłaty przez uczestnika, o czym mowa w dalszej części uzasadnienia). Przede wszystkim stwierdzić należy, że zasadny okazał się zarzut naruszenia prawa materialnego.

Kodeks cywilny preferuje zniesienie współwłasności przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Wynika to wyraźnie z postanowień art. 211 i art. 212 § 2 k.c. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien więc przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele (zgodnie) żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę. W braku takich żądań sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału, a dopiero gdy podział nie jest dopuszczalny, rozważyć inne możliwości wyjścia ze współwłasności. Linia orzecznicza Sądu Najwyższego jest w tym zakresie jednolita. Fizyczny podział rzeczy wspólnej między współwłaścicieli następuje w drodze przyznania każdemu ze współwłaścicieli wyodrębnionej części wspólnej rzeczy. Stosownie do art. 212 § 2 k.c. jedynie rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

W rozpoznawanej sprawie niewątpliwie spadkowa nieruchomość daje się podzielić: co więcej, jest ona fizycznie podzielona na wyodrębnione geodezyjnie działki, działka nr (...) ma powierzchnię porównywalną do powierzchni obu działek (...). Każda z wydzielonych ewidencyjnie działek ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, który jest już urządzony (istniejące bramy w ogrodzeniach).

W tym miejscu odnieść należy się do zarzutu wnioskodawcy zawartego w odpowiedzi na apelację, że dokonanie podziału nieruchomości byłoby sprzeczne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który określa zasady podziału terenu. Podział ten bowiem już został dokonany, świadczą o tym odrębne działki ewidencyjne wchodzące w skład spadkowej nieruchomości. Zgodnie z art. 96 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek, które już wcześniej zostały ewidencyjnie wydzielone, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej podział. W ten sposób wskazano, że prawnego podziału

nieruchomości można dokonać w każdej chwili, jeśli nieruchomość już jest ewidencyjnie podzielona, a do samej zmiany właściciela lub użytkownika wieczystego części nieruchomości nie jest w takim przypadku potrzebne uzyskanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Następuje to bez względu na powierzchnię i kształt działki wydzielanej działki (zob. E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Warszawa 2011, s. 487; E. Mzyk (w:) G. Bieniek, S. Kalus, Z. Marmaj, E. Mzyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, red. G. Bieniek, Warszawa 2011, s. 474 i 475; M. Durzyńska, Podział nieruchomości, Warszawa 2011, s. 34–36). W przepisie jest mowa o wydzieleniu, a więc może chodzić zarówno o wydzielenie działki do odrębnej księgi wieczystej bez zbycia prawa własności tej działki (podział wieczystoksięgowy) albo o wydzielenie związane ze zbyciem działki (podział prawny). Oznacza to, że ustawodawca uznał każde wydzielenie istniejącej działki, w tym związane z jej zbyciem, za podział nieruchomości, ale jednocześnie uznał, że kontrola administracyjna tego rodzaju podziałów jest niecelowa. Oznacza to także, że uregulowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami zasady i tryb podziału nieruchomości dotyczą podziałów geodezyjnych nieruchomości (tak M. D., Podział..., s. 36). Najkrócej rzecz ujmując, podział geodezyjny nieruchomości wymaga zatwierdzenia, a podział prawny nieruchomości nie wymaga takiego zatwierdzenia (Elżbieta Klat-Górska Komentarz do art. 96 u.g.n.).

Skoro zatem nie ma potrzeby dokonywania podziału geodezyjnego nieruchomości, bowiem został on już dokonany, to nie mają zastosowania ograniczenia wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami czy też z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Preferowany przez ustawodawcę sposób wyjścia ze współwłasności powinien więc mieć w sprawie zastosowanie, stwierdzić bowiem należy, że żądany przez wnioskodawcę sposób dokonania działu spadku – przyznanie całej nieruchomości uczestnikowi z zasądzeniem spłaty na rzecz wnioskodawcy – byłby możliwy tylko wówczas, gdyby wynikało to ze zgodnego wniosku obu współwłaścicieli jako sposobu wyjścia ze współwłasności, albo nieruchomości nie można byłoby podzielić; jednak żadna z tych okoliczności w sprawie nie występuje.

Fakt ograniczonego wykorzystania nieruchomości składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,0527 ha, na której znajduje się budynek magazynowy znalazł odzwierciedlenie w jej wartości, znacznie niższej od wartości działki nr (...), zabudowanej domem mieszkalnym.

Niesporny jest wniosek o przyznanie działki nr (...) zabudowanej domem mieszkalnym uczestnikowi; wnosili o to obaj współwłaściciele. W tej sytuacji dwie pozostałe działki – zgodnie z zasadą zniesienia współwłasności poprzez podział fizyczny – powinny przypaść wnioskodawcy. Z uwagi na różnicę wartości przyznanych nieruchomości, uczestnik zobowiązany jest do dokonania dopłaty. Ponieważ w apelacji uczestnik nie zawarł żadnego wniosku co do sposobu uiszczenia dopłaty, uznać należało, że jest w stanie dopłatę tę uiszczyć jednorazowo w terminie wskazanym w zaskarżonym orzeczeniu. Zarzuty apelacji dotyczące możliwości spłaty odnoszą się bowiem do kwoty 195.250 zł, natomiast obowiązek uiszczenia dopłaty wynikający ze zmiany orzeczenia Sądu I instancji odnosi się do kwoty znacznie niższej; nie ma zatem potrzeby odnoszenia się – z uwagi na wynik postępowania apelacyjnego – do tychże zarzutów, straciły one bowiem aktualność.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. O kosztach postępowania za II instancję orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

M. K. M. B. K.

### **Zarządzenie z 11 lutego 2019 r.:**

(...)

(...)