

Sygn. akt II Ca 982/13

POSTANOWIENIE

Dnia 11 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

SO Piotr Rajczakowski

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

Protokolant: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **R. F.**

przy udziale **R. F. (1)**

o zezwolenie na rozporządzenie majątkiem małoletniego

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 14 października 2013 r., sygn. akt IV Nsm 1483/12

p o s t a n a w i a:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zezwolić ojcu R. F. (1) urodzonego dnia (...) – R. F. na dokonanie czynności prawnej polegającej na zrzeczeniu się przez R. F. (1) (...) udziału w (...) udziału pradziadka A. S. (1) w nieruchomości stanowiącej działkę rolną

z zabudowaniami o powierzchni 1.3100 ha, położonej w powiecie Z., miejscowości B. Nr (...), numer działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...), nabytego na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze z dnia 26 czerwca 2009r. w sprawie sygn. akt I Ns 475/09/P stwierdzającego nabycie z dobrodziejstwem inwentarza przez R. F. (1) spadku po M. F., c. M. i A. zmarłej dnia 25 czerwca 2004r. w K. w (...) na rzecz F. S. części za splatą nie mniejszą, niż kwota 333,00 zł.

Sygn.akt II Ca 982/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 14 października 2013 roku w sprawie sygn. akt IV Nsm 1483/12 Sąd Rejonowy w Wałbrzychu oddalił wniosek R. F. o zezwolenie na dokonanie czynności prawnej imieniem małoletniego R. F. (1).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Majątek spadkowy, w którym udział ma małoletni stanowi działka zabudowana w miejscowości B. w gminie Z., zlokalizowana w sąsiedztwie drogi Z.-J. w odległości około 10 km od przejścia granicznego z Niemcami i około 25

km od przejścia granicznego z Czechami. W rejonie tym znajdują się dwa duże przedsiębiorstwa: (...). Dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną, asfaltową biegnącą wzdłuż miejscowości B.. Sąsiedztwo stanowią grunty rolne oraz tereny leśne, zabudowa mieszkaniowa siedliskowa. Działka ma powierzchnię 1,0300 ha, ma kształt prostokątny płaski. Wartość nieruchomości wynosi 18.600 zł.

Właścicielami nieruchomości uwidocznionymi w księdze wieczystej są A. D., F. S., A. S. (1) i J. B. w udziale po (...) części. Spadek po A. S. (1) nabył między innymi M. S., a spadek po M. S. nabyła między innymi matka małoletniego M. F., która zmarła. Spadek po niej nabył między innymi małoletni. F. S. jest bratem dziadka małoletniego ze strony matki. Wszyscy spadkobiercy za wyjątkiem małoletniego zrzekli się swoich udziałów na rzecz F. S..

Sąd Rejonowy wydając powyższe postanowienie wskazał, iż nieruchomość położona jest w sąsiedztwie dużych przedsiębiorstw co kształtuje ustabilizowaną sytuację gospodarczą tego terenu, przygraniczne położenie nieruchomości, „które kształtuje dobry klimat dla dynamicznego rozwoju i tworzy atrakcyjne warunki do inwestowania na rynku nieruchomości” jak zaznaczył rzeczoznawca w operacie majątkowym, co może w przyszłości stanowić podstawę dla znacznego wzrostu wartości nieruchomości, lub korzystnego inwestowania w tą nieruchomość, zdaniem Sądu Rejonowego pomimo niewielkiego udziału w majątku spadkowym małoletni, z chwilą osiągnięcia pełnoletniości winien mieć możliwość podjęcia samodzielnej decyzji odnośnie swojego udziału.

Wnioskodawca zaskarżając powyższe postanowienie w całości apelacją, zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 199 k.c. i art. 200 k.c. oraz błąd w ustaleniach faktycznych i wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku o wyrażenie zgody na dokonanie czynności prawnej imieniem małoletniego, polegającej na zbyciu udziału małoletniego w nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW nr (...) za spłatą na rzecz małoletniego w wysokości wartości udziału, bądź o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy uzupełnił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i na podstawie księgi wieczystej KW nr (...) ustalił, iż łączna powierzchnia działek o nr (...) stanowi 1,3100 ha. Sąd Okręgowy przyjmując pozostałe ustalenia Sądu Rejonowego za własne, zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Przede wszystkim wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 101 § 3 k.r.o. rodzice nie mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ani wyrażać zgody na dokonanie takich czynności przez dziecko. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 października 2010 roku w sprawie sygn. akt I CKN 319/00 wskazał, że „obiektywnym i sprawdzalnym miernikiem czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest ciężar gatunkowy dokonywanej czynności, jej skutków w sferze majątku małoletniego, wartość przedmiotu objętego wyrażoną w postępowaniu sądowym czynnością dyspozytywną oraz szeroko pojęte dobro dziecka i ochrona jego interesów życiowych”. Oceny tej sąd dokonuje według stanu z daty orzekania (orz. SN z 03.03.1949 r., C 159/49, PN 1949, Nr 2, s. 521).

Niewątpliwie czynność polegająca na zbyciu udziału we własności nieruchomości nabytej przez małoletniego w drodze dziedziczenia po zmarłej matce przez zrzeczenie się tego udziału jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Jednakże w sytuacji, gdy udział ten jest niewielki i wynosi (...) w (...) udziału pradziadka A. S. (1) w przedmiotowej nieruchomości, to trafnie zarzuca apelujący, iż Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie niewłaściwie ocenił ciężar gatunkowy czynności co do której nie wyraził zgody, mając na uwadze fakt, że udział R. F. (1) w całej nieruchomości stanowi (...), według wyliczenia $\{[(0,25 : 7) : 2] : 4\}$. W okolicznościach niniejszej sprawy nie jest trafny pogląd Sądu Rejonowego, że za odmową wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości przemawia jej położenie, które może w przyszłości stanowić podstawę dla znacznego wzrostu wartości nieruchomości lub korzystnego inwestowania w tą nieruchomość, bowiem taka ocena powinna być dokonana według stanu z daty orzekania, a nie na podstawie sytuacji mogącej zaistnieć w przyszłości. Skoro działka nr (...) stanowiąca grunty orne o powierzchni 1,0300 ha posiada średnie parametry w zakresie lokalizacji, wskaźnika bonitacji, powierzchni oraz stopnia kultury rolnej wynikające z faktu, iż od wielu lat o ziemię tą nikt nie dba we właściwy sposób z uwagi na nieuregulowany jej stan prawny,

to oczywistym jest obecnie poniesienie kosztów na doprowadzenie gruntu do wyższego stopnia kultury rolnej oraz uzyskania wyższego wskaźnika bonitacji. Także działka nr (...) o powierzchni 0,2800 ha (nie ujęta w operacie szacunkowym), obejmująca zabudowania, które od 22 lat nie są użytkowane, zamieszkałe oraz wymagają znacznych nakładów na remont i modernizację, nie przynoszą dochodu, tylko wymagają ponoszenia kosztów związanych chociażby z podatkiem od nieruchomości.

Trafnie podnosi apelujący, iż okoliczności te mają istotne znaczenie dla oceny opłacalności gospodarczej w zatrzymaniu udziału w nieruchomości do czasu pełnoletności małoletniego, bowiem z zatrzymaniem nieruchomości wiążą się dla małoletniego jako współwłaściciela wydatki związane z prawidłowym gospodarowaniem nieruchomością i remontem zabudowań. Trafnie podnosi apelujący, że małoletniemu są niezbędne środki na utrzymanie i kształcenie, a nie przysparzanie mu nowych zobowiązań. Trafnie wskazuje apelujący, że ponadto za celowością wyrażenia zgody przez Sąd na dokonanie czynności prawnej imieniem małoletniego, polegającej na zbyciu posiadanego przez małoletniego udziału (...) w (...) udziału pradziadka A. S. (1) w nieruchomości za spłatą na jego rzecz wartości udziału, przemawiają przepisy regulujące zarząd rzeczą wspólną (art. 199 k.c. i art. 200 k.c.) oraz o zniesieniu współwłasności (art. 210 k.c.), a także o dziale spadku, bowiem współwłasność nieruchomości ma charakter tymczasowy, a każdy ze współwłaścicieli ma prawo w każdym czasie żądać zniesienia współwłasności. Niewątpliwie małoletni nie posiada majątku umożliwiającego mu przejęcie nieruchomości za spłatą na rzecz drugiego współwłaściciela. Drugi współwłaściciel - F. S. nie jest natomiast zainteresowany współwłasnością, czemu dał wyraz przeprowadzając dział spadku z pozostałymi spadkobiercami, przejmując ich udziały. Nie sposób zatem przyjąć, aby z punktu widzenia zarówno gospodarczego, jak i prawnego, uzasadnione było utrzymywanie współwłasności nieruchomości, w której małoletni posiada ostatecznie udział jedynie w wysokości (...).

W świetle powyższego uznać należy, iż zgoda Sądu na zbycie udziału małoletniego w nieruchomości w zamian za spłatę wartości udziału za kwotę 333 zł przy wartości całej nieruchomości określonej na kwotę 18.600 zł nie będzie stanowiła naruszenia usprawiedliwionego interesu małoletniego, natomiast brak takiej zgody może takie naruszenie stanowić, gdyż naraża go na dodatkowe, trudne do przewidzenia koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Zespół tych czynników w okolicznościach rozpoznawanej sprawy i poczynionych ustaleniach uzasadnia zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 101 § 3 k.r.o.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie i orzekł jak w sentencji.

Sąd Okręgowy o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.