

Sygn. akt III Ca 1359/16

POSTANOWIENIE

Dnia 27 lutego 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Lucyna Morys – Magiera

Sędziowie: SO Teresa Kołeczko - Waclawik

SO Marcin Rak (spr.)

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2018 roku w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z wniosku U. W.

z udziałem D. H., A. W., P. L., A. G. (1), M. G. (1), R. G., P. G., M. G. (2), R. J., I. P. i A. D.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika postępowania A. G. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 6 maja 2016 r., sygn. akt I Ns 1880/13

postanawia:

1. sprostować w punktach 3f i 3k zaskarżonego postanowienia oznaczenia nazwiska uczestniczki postępowania A. G. (2) jako A. D. (D.);

2. zmienić zaskarżone postanowienie:

a) **w punkcie 2 o tyle, że wartość nieruchomości ustalić na 1.401.900 zł (milion czterysta jeden tysięcy dziewięćset złotych) oraz co do działki numer (...) poprzez ustalenie, że całość tej działki jest przedmiotem zniesienia współwłasności;**

b) **w punkcie 3 co do działki (...) poprzez ustalenie, że całość tej działki jest przedmiotem zniesienia współwłasności oraz w części dotyczącej wyodrębnienia nowych działek o tyle, że dodatkowo dokonać wyodrębnienia działki o numerze (...) oznaczonej na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę J. S. znajdującym się na k. 237 akt;**

c) **w punkcie 3g o tyle, że uczestnikowi postępowania A. G. (1) przyznać dodatkowo działkę (...);**

3. oddalić apelację w pozostałej części;

4. pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach od uczestników postępowania D. H., A. W., P. L., A. G. (1), M. G. (1), R. G., P. G., M. G. (2), R. J. i A. D. po 45,60 zł (czterdzieści pięć złotych i sześćdziesiąt groszy) z tytułu części nieuiszczonych kosztów sądowych;

5. pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach od uczestnika postępowania A. G. (1) 4.745,61 zł (cztery tysiące siedemset czterdzieści pięć złotych i sześćdziesiąt jeden groszy) z tytułu pozostałej części nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Marcin Rak SSO Lucyna Morys – Magiera SSO Teresa Kołeczko – Waclawik

Sygn. akt *III Ca 1359/16*

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni U. W. domagała się zniesienia współwłasności części nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...), obejmującej działki geodezyjne o numerach (...) opisane w Księdze Wieczystej numer (...) Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach jako własność wnioskodawczyni i uczestników postępowania. Ostatecznie zaproponowała zniesienie współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości zgodnie ze wstępnym projektem podziału sporządzonym przez biegłego geodetę i przyznanie bliżej określonych, wydzielonych działek jej i poszczególnym uczestnikom z pozostawieniem we współwłasności wydzielonej drogi dojazdowej, bez dopłat.

Uczestnicy postępowania R. J., R. G., P. G., A. D., A. W., I. P., P. L., D. H. i M. G. (1) ostatecznie poparli wniosek wskazując numery projektowanych działek, które miałyby przypaść każdemu z nich i wyrażając zgodę na utworzenie pozostającej we współwłasności działki drogowej, zgodnie z projektem biegłego, bez dopłat.

Uczestnik postępowania A. G. (1) sprzeciwił się zniesieniu współwłasności w sposób postulowany przez wnioskodawczynię i pozostałych uczestników postępowania. Twierdził, że nieruchomość stanowi czynne gospodarstwo rolne, które powinno być podzielone tak, aby zachować jego dotychczasowy charakter. Domagał się przyznania projektowanych działek o numerach (...) co miało umożliwić kontynuowanie produkcji rolnej. Na wypadek przyznania mu jedynie działki numer (...), nie żądał spłat od pozostałych współwłaścicieli.

Zainteresowani zgodnie oświadczyli, że udział we własności drogi stanowiącej działkę numer (...) miałyby być równe dla wszystkich współwłaścicieli, bez względu na obecną wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej.

Postanowieniem z dnia 6 maja 2016 roku Sąd Rejonowy:

1. umorzył postępowanie w części – w stosunku do uczestniczki I. P.,
2. ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest część nieruchomości położonej w T., dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą nr (...), to jest działki nr (...) i część działki nr (...) o łącznej wartości 1.326.200 zł (jeden milion trzysta dwadzieścia sześć tysięcy dwieście złotych),
3. dokonał zniesienia współwłasności w ten sposób, że z działek nr (...) i części działki nr (...) wyodrębnił działki nr (...), zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego geodetę J. S., znajdującym się na k. 237 akt, który uczynił integralną częścią postanowienia, i przyznał:
 - a) działki nr (...) U. W., córce W. i R.,
 - b) działki nr (...) A. W., synowi J. i A.,
 - c) działkę nr (...) P. G., synowi W. i R.,
 - d) działki nr (...) R. J., córce W. i R.,

- e) działkę nr (...) R. G., synowi W. i R.,
- f) działkę nr (...) M. G. (2), synowi W. i I., i A. G. (2), córce W. i I., jako współwłaścicielom w częściach ułamkowych – M. G. (2) w 2/3 (dwóch trzecich) części, a A. G. (2) w 1/3 (jednej trzeciej) części,
- g) działkę nr (...) A. G. (1), synowi (...),
- h) działkę nr (...) D. H., synowi A. i G.,
- i) działki nr (...) P. L., synowi R. i Ł.,
- j) działki nr (...) M. G. (1), synowi I. i J.,
- k) działkę nr (...) jako współwłaścicielom w częściach ułamkowych: U. W., córce W. i R., A. W., synowi J. i A., P. G., synowi W. i R., R. J., córce W. i R., R. G., synowi W. i R., M. G. (2), synowi W. i I., A. G. (2), córce W. i I., A. G. (1), synowi (...), D. H., synowi A. i G., P. L., synowi R. i Ł. i M. G. (1), synowi I. i J. w 1/11 (jednej jedenastej) części każdemu z nich,

4. kosztami postępowania obciążył wnioskodawczynię i uczestników w zakresie poniesionym,

1. dotychczas nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążył wnioskodawczynię i uczestników D. H., A. W., P. L., A. G. (1), M. G. (1), R. G., P. G., M. G. (2) R. J. i A. D. w ten sposób, że:

- a) nakazał ściągnąć od wnioskodawczyni i uczestników D. H., A. W., P. L., A. G. (1), M. G. (1), R. G., P. G., M. G. (2), R. J. i A. D. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach po 950,70 zł,
- b) nakazał ściągnąć od uczestnika A. G. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 10.724,48 zł.

Postanowienie to zapadło po ustaleniu, że w T., w dzielnicy P. położona jest nieruchomość o powierzchni 4,9983 ha, obejmująca działki ewidencyjne o numerach (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą numer (...). Współwłaścicielami nieruchomości są U. W. (poprzednio G.) w udziale 9/90, R. G. w udziale 10/90, P. G. w udziale 10/90, A. G. (1) w udziale 10/90, D. H. w udziale 10/90, A. W. w udziale 10/90, P. L. w udziale 10/90, M. G. (1) w udziale 10/90, R. J. w udziale 1/90, A. D. w udziale 10/270 oraz M. G. (2) w udziale 20/270.

Sąd Rejonowy ustalił, że A. D. i M. G. (2) nabyli udział we współwłasności na skutek spadkobrania i umowy darowizny udziałów w spadku po poprzednim właścicielu W. G. (1). W wyniku tych czynności I. P. utraciła status współwłaścicielki.

Według ustaleń Sądu Rejonowego na nieruchomości, administracyjnie położonej przy ulicy (...), znajdują się dwa budynki mieszkalne – jeden wybudowany około 1900 roku (numer porządkowy (...)), a drugi około 1985 roku (numer porządkowy (...)) przez poprzedników prawnych P. G.. Aktualnie dom oznaczony numerem (...) jest stale zamieszkiwany przez P. G..

Jak ustalił Sąd Rejonowy przed laty zarówno pradziadek jak i dziadek A. G. (1) (W. G. (2)) prowadzili na nieruchomości gospodarstwo rolne. Po śmierci W. G. (2) gospodarstwo rolne zaczęło podupadać, aż w końcu w ogóle zaprzestano prowadzenia w nim działalności rolniczej, co nastąpiło około 2006 roku.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość objęta wnioskiem stanowi gospodarstwo rolne. Jest ona sklasyfikowana jako grunty orne, trwałe użytki zielone, użytki rolne zabudowane, lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione, grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi i rowy oraz nieużytki. Grunt od wielu lat nie jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem, jakość gleby jest niska, a sam grunt jest silnie zawodniony. Nieruchomość jest częściowo zabudowana – znajdują się na niej dwa budynki mieszkalne, stodoła, budynki

z pomieszczeniami dla zwierząt gospodarskich oraz budynki pomocnicze. Wszystkie zabudowania są przestarzałe, nie nadają się do chowu zwierząt, nie spełniają wymogów dobrostanu, nie mają także żadnych znamion zabytkowych i nie są wpisane do rejestru zabytków. Ich aktualny stan kwalifikuje je do rozbioru. Nieruchomość, w części podlegającej podziałowi między współwłaścicieli, położona jest w strefie zabudowy mieszkaniowej (istniejącej i planowanej), stanowi teren przymiejski. Podział gospodarstwa w tej części jest racjonalny w głównej mierze z uwagi na niską jakość produkcyjną gleb oraz nielegitymowanie się przez żadnego ze współwłaścicieli – z wyjątkiem A. W., stale zamieszkałego w Niemczech, kwalifikacjami pozwalającymi na prowadzenie gospodarstwa rolnego. Dokonanie fizycznego podziału nieruchomości między jej współwłaścicieli nie sprzeciwia się zasadom prawidłowej gospodarki rolnej. W celu podziału części nieruchomości położonej w T. – działek numer (...), części działki nr (...) istnieje możliwość wyodrębnienia działek nr (...) oraz działki nr (...) jako działki drogowej.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że wartość rynkowa części nieruchomości, której dotyczyło postępowanie, przed zniesieniem jej współwłasności, wynosiła łącznie 1.326.200 zł, natomiast na skutek zniesienia współwłasności powyższej nieruchomości, wartość działek powstałych w wyniku podziału wyniesie łącznie 1.928.700 zł.

Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego A. G. (1) pracuje za granicą. Zarabia miesięcznie około 1.200 euro. Nie posiada nieruchomości, cennych ruchomości, a posiada oszczędności w kwocie około 10.000 zł. Ma żonę i dwoje dzieci.

Oceniając materiał sprawy Sąd Rejonowy jako wiarygodne ocenił zeznania wnioskodawczyni oraz uczestników, którzy od początku postępowania pozostawali zgodni co do zaproponowanego przez wnioskodawczynię sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości. Nie dał natomiast wiary tej części zeznań A. G. (1), która wskazywała, że na części nieruchomości, której dotyczyło postępowanie, nadal prowadzone jest gospodarstwo rolne, a sam uczestnik planuje w najbliższej przyszłości rozwinąć produkcję rolną, która aktualnie odbywa się na nieruchomości. Zeznania te pozostawały sprzeczne nie tylko z treścią zeznań pozostałych zainteresowanych w sprawie i świadka L. G., ale przede wszystkim z wnioskami opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa. Biegły ten w sposób niewątpliwy wyjaśnił, że aktualny stan nieruchomości, której dotyczyło postępowanie, zarówno ze względów naturalnych (niska jakość gleby, zawodnienie), jak i technicznych (degradacja budynków gospodarskich, ich całkowite nieprzystosowanie do prowadzenia produkcji rolnej, w szczególności w świetle aktualnych wymogów unijnych), całkowicie uniemożliwia prowadzenie na niej działalności rolnej. W tym kontekście, zeznania uczestnika A. G. (1), jakoby wciąż wykorzystywał nieruchomość na cele rolne, pozostawały sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania. Były one dla Sądu Rejonowego nielogiczne również z tej przyczyny, iż uczestnik pracuje za granicą.

W ustaleniach Sądu Rejonowy wykorzystał też opinie biegłych z zakresu rolnictwa, geodezji oraz wyceny nieruchomości.

Uwzględniając te ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy powołał art. 210 zd. 1 k.c., 211 k.c., 212§1 k.c. i art. 213 k.c. dotyczące zasad znoszenia współwłasności, w tym współwłasności gospodarstwa rolnego.

Wskazał, że uczestnicy postępowania – z wyłączeniem I. P. – która zbyła swoje udziały (i co do której postępowanie podlegało umorzeniu na podstawie art. 355§1k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.), byli współwłaścicielami części nieruchomości, której dotyczyło postępowanie. Między zainteresowanymi nie było ostatecznie sporne, że przedmiotem postępowania była jedynie część nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...), a to obejmująca tylko działki ewidencyjne, które w wyniku podziału miały otrzymać numery (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). W pozostałym zakresie nieruchomość miała pozostać we współwłasności dotychczasowych współwłaścicieli.

Dalej wskazał, że pomiędzy wszystkimi uczestnikami niesporne było również to, że zniesienie współwłasności nastąpić ma poprzez fizyczny podział tej części nieruchomości. Prawie wszyscy zainteresowani (poza A. G. (1)) zgodni byli również w zakresie podziału między nich poszczególnych działek, które miały powstać w wyniku zniesienia współwłasności. Jedynie A. G. (1) zaproponował podział, w wyniku którego on sam otrzymałby 4 najbardziej atrakcyjne działki, nie proponując jednak sposobu podziału pozostałych działek pomiędzy pozostałymi zainteresowanymi.

Sąd Rejonowy uznał, że sposób zniesienia współwłasności przedmiotowej części nieruchomości, zaproponowany przez niemal wszystkich zainteresowanych, należy uznać za zasadny i uwzględniający interesy wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. W jego wyniku każdy ze współwłaścicieli otrzymał bowiem swoją działkę czy też niektórzy po dwie działki, bez konieczności szczegółowych rozliczeń między nimi. Takie rozwiązanie wynikało przy tym z ustaleń pomiędzy nimi, a tym samym satysfakcjonuje wszystkich współwłaścicieli, którzy z tymi ustaleniami się zgadzają, a którzy nadal stanowią jedną rodzinę. Sąd Rejonowy nie znalazł więc podstaw, by ingerować w tak zaproponowany podział i nie zgodził się z propozycją A. G. (1), by to jemu przyznać 4 działki o numerach (...).

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że A. G. (1) argumentował, iż w jego ocenie przedmiotowa nieruchomość stanowi gospodarstwo rolne, a rozdzielenie działek, na których usytuowane są budynki, sprzeciwiałoby się prawidłowej gospodarce rolnej, uniemożliwiając dalsze prowadzenie tego gospodarstwa. Argumentacji tej Sąd Rejonowy nie podzielił skoro z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa jednoznacznie wynikało, że dokonanie fizycznego podziału nieruchomości w sposób zaproponowany przez wnioskodawczynię i prawie wszystkich uczestników nie sprzeciwi się zasadom prawidłowej gospodarki rolnej. Zgodnie z wnioskami opinii, produkcja rolna na nieruchomości nie jest prowadzona od kilku lat, stan degradacji zarówno podłoża jak i zabudowań gospodarskich nie daje ręką jej prowadzenia zgodnie z aktualnymi wymogami. Wskazał też Sąd Rejonowy na pozostały materiał dowodowy wykazujący, że faktyczne zaprzestanie prowadzenia produkcji rolnej nastąpiło około 2006 roku i od tego momentu infrastruktura rolna znajdująca się na nieruchomości nie była wykorzystywana do takiej działalności. To doprowadziło do niszczenia zabudowań, które aktualnie nie nadają się do wykorzystania.

Biorąc pod uwagę te okoliczności Sąd Rejonowy ocenił, że zasadnym był fizyczny podział nieruchomości, zgodnie z wnioskiem prawie wszystkich zainteresowanych. Sąd Rejonowy miał też na uwadze okoliczność, że podział tej części nieruchomości skutkować będzie wzrostem jej wartości o ponad 40 % (co wynikało z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości).

Sąd Rejonowy nie podzielił twierdzeń i deklaracji A. G. (1), że prowadzi i zamierza prowadzić na tej nieruchomości gospodarstwo rolne. Wskazał, że uczestnik ten nie posiada nawet wykształcenia rolniczego.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że wobec stanowiska A. G. (1) zobowiązany był również do dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości celem ustalenia czy A. G. (1) byłby ewentualnie w stanie uiścić na rzecz pozostałych zainteresowanych dopłaty, gdyby przyznano te działki, których żądał, czy w ogóle istniałaby taka konieczność, a także, czy podział zaproponowany przez większość, nie spowoduje uszczerbku dla uczestnika A. G. (1). Z opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości wynikało, że gdyby uczestnik A. G. (1) zgodził się na przydzielenie mu tych działek, które zaproponowali pozostali zainteresowani, uzyskałby działki o wartości wyższej, niż to wynika z jego udziału w prawie własności nieruchomości (251.200 zł) Natomiast jego stanowisko spowodowało ostatecznie, że przydzielono mu jedynie działkę nr (...) o wartości 179.800 zł (wyłączono od podziału część działki nr (...), która pozostała we współwłasności wszystkich zainteresowanych), która była nieco niższa niż wartość jego udziału w wartości przedmiotowej nieruchomości po podziale – 214.300 zł (1.928.700 zł x 10/90). Niemniej jednak A. G. (1) wskazał, że nawet w przypadku przyznania mu tylko tej działki, nie żąda żadnych spłat i dopłat i takie też stanowisko zdecydowało o niewyrównaniu udziału tego uczestnika poprzez przyznanie mu dopłat od pozostałych uczestników. Nadto gdyby przyznać A. G. (1) wnioskowane przez niego działki nr (...), których łączna wartość wynosiła po podziale 654.900 zł, to nie byłoby możliwości takiego podziału pozostałej części nieruchomości, by udziały poszczególnych współwłaścicieli w jej wartości po podziale zostały zachowane bez konieczności ustalenia odpowiednich dopłat. Nadto sytuacja majątkowa uczestnika A. G. (1) uniemożliwiała mu uiszczenie na rzecz pozostałych zainteresowanych dopłat, które wynikałyby z porównania łącznej wartości działek nr (...) z wartościami pozostałych działek.

Wobec tego Sąd Rejonowy ostatecznie dokonał zniesienia współwłasności części nieruchomości, zgodnie ze zgodnym stanowiskiem zainteresowanych, przyznając wnioskodawczyni i uczestnikom działki, zgodnie ze stanowiskiem niemal wszystkich zainteresowanych i przyjmując jako wartość nieruchomości podlegającej podziałowi, jej wartość wycenioną przez biegłego, bez części działki nr (...), która miała otrzymać numer (...).

Sąd Rejonowy uzasadniając rozstrzygnięcie pobrania nieuiszczonych kosztów sądowych powołał art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 520 § 2 i 3 k.p.c. Wskazał, że fizyczny podział nieruchomości nie mógł nastąpić bez sporządzenia projektu podziału przez biegłego z zakresu geodezji zatem wszyscy zainteresowani winni w równym stopniu koszty te ponieść zwłaszcza, że uprzednio uiszcili zaliczki w jednakowej wysokości. W zakresie kosztów sporządzenia opinii przez biegłych z zakresu rolnictwa i wyceny nieruchomości, Sąd Rejonowy uznał, że opinie te były sporządzone jedynie w związku ze stanowiskiem uczestnika A. G. (1). Stanowisko to spowodowało bowiem konieczność ustalenia, czy podział fizyczny zaproponowany przez prawie wszystkich zainteresowanych nie sprzeciwia się zasadom prawidłowej gospodarki rolnej, a następnie Sąd musiał ustalić, czy w wyniku tego podziału nie będzie znacznej dysproporcji pomiędzy wartościami przyznanych zainteresowanym działek i czy nie dojdzie w ten sposób do rażącego pokrzywdzenia uczestnika A. G. (1). Sąd Rejonowy uznał, że koszty te winien ponieść właśnie ten uczestnik, którego postępowanie koszty te spowodowało. Sąd Rejonowy miał przy tym na uwadze, że wnioski opinii tych biegłych potwierdziły, że sposób podziału zanegowany przez A. G. (1), jest logiczny i sprawiedliwy dla wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, w tym samego A. G. (1).

Apelację od tego postanowienia wniósł uczestnik postępowania A. G. (1) zarzucając:

- niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy, pominięcie dowodów uczestnika wskazujących na prowadzenie przez niego gospodarstwa rolnego i oparcie ustaleń na nieprawdziwych dowodach wnioskodawczyni i pozostałych uczestników skutkiem czego było zniesienie współwłasności skutkujące likwidacją gospodarstwa rolnego,
- błędne ustalenie, że produkcja rolna na nieruchomości została zakończona w 2006 roku;
- naruszenie art. 212§1 k.c. i 214§1 i 2 k.c. poprzez niezasadne obciążenie skarżącego kosztami opinii biegłego z zakresu rolnictwa i wyceny nieruchomości, gdy wycena ta była wykonywana w interesie wszystkich uczestników postępowania.

W uzasadnieniu wywodził, że projektowane działki (...) o łącznym areale 1.438 ha stanowią gospodarstwo rolne na którym prowadzona jest działalność w zakresie pszczelarstwa, nadto istniejące tam budynki służyły do magazynowania siana służącego do karmienia zwierząt. Według skarżącego jego zawodowa praca na terenie Niemiec nie kolidowała z prowadzeniem wskazanego gospodarstwa rolnego, zwłaszcza, że pomagał mu w tym ojciec. Nadto skarżący kwestionował opinię biegłej z zakresu rolnictwa i geodezji wskazując, że uwzględnienie wniosków tych opinii prowadzi do bezprawnego zlikwidowania gospodarstwa rolnego. Wskazywał też, że nie był prawidłowo zawiadomiony przez biegłego z zakresu geodezji o godzinie oględzin.

Formułując te wnioski domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez przyznanie mu działek (...) z obowiązkiem rozliczenia ich wartości. W razie nieuwzględnienia tego wniosku domagał się dodatkowo przyznania mu działki (...) bez spłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli.

Wnioskodawczyni oraz uczestnicy postępowania R. J., A. W., R. G., P. G., D. H., M. G. (2), R. G., A. D. i M. G. (1) wnieśli o oddalenie apelacji nie sprzeciwiając się przyznaniu skarżącemu dodatkowo działki (...) bez dalszych rozliczeń.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Skarżący zarzuca w apelacji przede wszystkim dokonanie błędnych ustaleń faktycznych wyrażające się w pominięciu jego dowodów i wyjaśnień oraz oparciu się przez Sąd Rejonowy na pozostałych dowodach, wskazujących na okoliczności przeciwne do podnoszonych przez uczestnika. Opisany zarzut był więc zarzutem naruszenia art. 233§1 k.p.c., zgodnie z którym to przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

W tym aspekcie podstawowe znaczenie miało to, że jak się przyjmuje w jednolitym orzecznictwie uczestnik postępowania chcąc podważyć sędziowską ocenę dowodów, musi wskazać na istnienie sprzeczności w rozumowaniu sądu w świetle zasad logiki formalnej, kojarzenia faktów czy wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego. Niewystarczające jest przy tym, przedstawienie własnej, odmiennej oceny bowiem stanowi to, jedynie polemikę z

ustaleniami sądu, która nie może odnieść skutku. Skarżący obowiązany jest do wskazania przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia wymogów o których mowa w art. 233§1 k.p.c. oraz ich wpływu na treść rozstrzygnięcia. Wymaga to wykazania np. błędów sądu w logicznym rozumowaniu, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadziłyby do odmiennych wniosków. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. To bowiem sąd według swobodnego uznania i działając w granicach wyznaczonych przez art. 233§1 k.p.c. decyduje, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą. Same, nawet poważne, wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233§1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska. Co szczególnie istotne, sąd odwoławczy ma przy tym ograniczone możliwości ingerencji w ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji na podstawie dowodów osobowych (zeznań świadków i stron/uczestników postępowania). Ewentualna zmiana tychże ustaleń może być dokonywana zupełnie wyjątkowo, w razie jednoznacznej wymowy materiału dowodowego z zeznań świadków i przesłuchania stron oraz oczywistej błędności oceny tegoż materiału (por. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 23 marca 1999 r. w sprawie III CZP 59/98, OSNC 1999/7-8/124, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., III CKN 1169 /99, OSNC z 2000/7 – 8/139, z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 177263, z dnia 29 września 2005 roku, II PK 34/05, Lex nr 829115, z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, Lex nr 164006, wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 stycznia 2014 roku, V ACa 655/13, LEX nr 1428104 oraz z dnia 11 czerwca 2015 roku, III AUa 1289/14 Lex nr 1771487).

W tym aspekcie wskazać trzeba, że Sąd Rejonowy wyczerpująco wskazał na podstawy swoich ustaleń. Uczynił to w sposób przekonywujący i nie nasuwający wątpliwości co do zgodności z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy ogólnej, co czyniło niezasadnym zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c.

Opinia biegłego geodety, który sporządził projekt podziału działek objętych postępowaniem, także mogła stanowić podstawę dokonania podziału. Generalnie prawidłowo ocenił Sąd Rejonowy, że sporządzona została w sposób fachowy. Jej rzetelność potwierdziła także pisemna opinia uzupełniająca złożona w postępowaniu odwoławczym, z której wynikało, że żadna z linii granicznych projektowanych działek nie przecinała budynków (k. 1013). Jak nadto wyjaśnił biegły jeszcze w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, każda z wydzielonych działek ma dostęp do drogi publicznej – bądź bezpośrednio sąsiadując z ulicami (...), bądź przez działkę (...) wydzieloną na drogę. Z kolei dojazd do działki (...) przyznanej uczestniczce R. J. odbywać się może przez działkę (...), która nie była objęta postępowaniem, a stanowi własność tejże uczestniczki (wyjaśnienia k. 291-292).

Podnoszone przez skarżącego zarzuty co do rzekomego braku możliwości pełnego uczestnictwa w oględzinach nieruchomości przez geodetę nie miały zasadniczego znaczenia skoro ostatecznie odpis opinii z projektowanym planem podziału został doręczony temu uczestnikowi, który mógł wnieść zastrzeżenia. Skarżący nie wykazał zresztą jaki wpływ na opinię miało jego ewentualne – zawinione przez biegłego – przybycie z opóźnieniem na miejsce wizji lokalnej. Zarzuty w tym zakresie są przy tym niewiarygodne skoro zostały poniesione na późniejszym etapie postępowania. Omawiane zarzuty niekorelowany przy tym ze stanowiskiem skarżącego, który z jednej strony kwestionował dokonany przez biegłego podział, z drugiej zaś domagał się przyznania 4 działek utworzonych właśnie na podstawie tejże opinii.

Co się z kolei tyczy opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, której sporządzenie było konieczne ze względu na postawę skarżącego, celem ustalenia czy zaaprobowany przez pozostałych sposób zniesienia współwłasności nie godzi w jego interesy, to wymagała ona aktualizacji, wobec treści art. 156 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 roku, poz. 121) stanowiącego, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Termin ten upłynął w postępowaniu odwoławczym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2016 r. I CSK 646/15, Lex 2188609). Opinia aktualizacyjna wskazała na zmienioną wartość części nieruchomości objętej podziałem, która zważywszy na aktualne ceny, przed podziałem wynosiła łącznie 1.401.900 zł – łącznie z wartością pominiętej przez Sąd

Rejonowy działki (...) (k. 1126 opinii), z kolei po podziale łącznie 2.162.600 zł – łącznie z wartością pominiętą przez Sąd Rejonowy działki (...) oraz nieuwzględnioną przez Sąd Rejonowy kwotą 155.700 zł stanowiącą wartość działki (...) wydzielonej pod drogę (k. 1184 -1186 i 1193 opinii). Wnioski tej opinii Sąd Okręgowy podzielił w całości. Opinia sporządzona była bowiem w sposób fachowy, wskazywała na podstawy wyceny dające się zweryfikować w świetle zasad logicznego rozumowania i wiedzy ogólnej. Zarzuty uczestnika do tej opinii okazały się niezasadne w świetle wyjaśnień biegłej złożonych na rozprawie odwoławczej (k. 1253).

Oceniając zarzuty dotyczące ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy co do charakteru części nieruchomości podlegającej podziałowi to istotne było, że jedynie skarżący, wbrew twierdzeniom wszystkich pozostałych współwłaścicieli oraz jednoznacznej w wymowie opinii biegłej z zakresu rolnictwa wywodził, że nieruchomość stanowi czynne gospodarstwo rolne. Omawiana opinia, oceniana z uwzględnieniem całego materiału sprawy, dawała podstawy do zaakceptowania wniosków w niej zawartych. Sformułowana była przy tym w sposób logiczny i jasny, dający się zweryfikować w świetle opisanych już zasad objętych art. 233§1 k.p.c. Przeciwdowodem podważającym jej wnioski nie mogły być zdjęcia wskazujące na posadowieniu na nieruchomości kilkunastu przenośnych uli, czy też wskazujące na koszenie trawy – które to czynności mogą mieć miejsce na każdej nieruchomości dysponującej ogrodem czy trawnikiem lub łąką. Zresztą, opinia biegłej jak i rzeczywisty sposób zagospodarowania nieruchomości nie stanowił podstawowej przesłanki wpływającej na ocenę charakteru nieruchomości.

Wskazać bowiem trzeba, że definicję nieruchomości rolnej i gospodarstwa rolnego zawierają art. 46¹ k.c. i art. 55³ k.c. I tak, art. 46¹ k.c. stanowi, że nieruchomościami rolnymi (gruntami 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. Zgodnie natomiast z art. 55³ k.c. 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, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Jak wyjaśniono w orzecznictwie ocena charakteru prawnego nieruchomości podlegającej podziałowi w celu ustalenia, czy w rozumieniu art. 46¹ k.c. i art. 55³ k.c. stanowi ona nieruchomość rolną (gospodarstwo rolne), do której działu będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego dotyczące gospodarstw rolnych, powinna być dokonywana w oparciu o plan zagospodarowania przestrzennego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2013 r. IV CSK 256/12, Lex nr 1365710). Co też istotne, najistotniejszym składnikiem gospodarstwa rolnego - w sensie przedmiotowym - jest grunt rolny. Bez niego nie może istnieć gospodarstwo rolne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1997 r. II CKN 197/97, LEX 1672613).

Wobec tego Sąd Okręgowy uzupełnił postępowania dowodowe i na podstawie relacji Burmistrza Miasta T. ustalił, że żadna z działek będących przedmiotem postępowania nie jest kwalifikowana w planie zagospodarowania przestrzennego jako grunt rolny. Działki (...) stanowią obszary lasów i terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, działki (...) stanowią tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej, zaś działka (...) tereny zabudowy mieszkaniowej, lasów i dróg publicznych (relacja z 1 lutego 2017 roku k. 1008).

Sąd Okręgowy ostatecznie podzielił zatem ustalenia Sądu Rejonowego ze wskazanymi wyżej modyfikacjami wynikającymi z czynności dowodowych przeprowadzonych w postępowaniu odwoławczym.

Podstawę zniesienia współwłasności stanowią prawidłowo zacytowane przez Sąd Rejonowy regulacje art. 210 k.c., 211 k.c., 212 k.c. Znaczenie ma też art. 622§2 k.p.c. z którego wynika, że sąd znoszący współwłasność powinien kierować się zgodnym stanowiskiem współwłaścicieli oraz tym aby proponowany przez nich podział nie sprzeciwiał się prawu, zasadom współżycia społecznego, ani też nie naruszał w sposób rażący interesów osób uprawnionych.

Oceniając stanowiska zainteresowanych w kontekście tych przepisów, uznać należało, że w istocie byli oni zgodni co do sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez jej fizyczny podział na mniejsze działki. Poza uczestnikiem

postępowania A. G. (1), wszyscy pozostali byli też zgodni co do działek, które miały im przypaść w wyniku podziału (oświadczenia k. 378, 399 i 901-902). Jedyne A. G. (1) domagał się przyznania mu projektowanych działek o numerach (...) z obowiązkiem spłaty na rzecz pozostałych, co motywował chęcią zachowania funkcjonującego – jak twierdził – gospodarstwa rolnego. W razie nieuwzględnienia jego wniosku domagał się przyznania mu działki numer (...) oraz – co wskazał w postępowaniu odwoławczym – działki (...) bez dopłat na jego rzecz i na rzecz pozostałych współwłaścicieli, czemu ostatecznie pozostali współwłaściciele się nie sprzeciwiali (oświadczenie k. 998).

W tym aspekcie Sąd Okręgowy miał na względzie, że – jak już wyżej wskazano – objęte postępowaniem działki nie stanowiły gospodarstwa rolnego (zarówno faktycznie jak i prawnie), zatem do ich podziału nie miały zastosowania ograniczenia wynikające z art. 213 k.c. jak i przepisów ustawy z 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2012 roku, poz. 803 ze zm.).

Dalej istotnym było, że wszyscy zainteresowani domagali się zniesienia współwłasności przez fizyczny podział nieruchomości, który to sposób jest podstawową i zarazem najbardziej preferowaną przez ustawodawcę drogą wyjścia ze stanu współwłasności, co wynika z art. 211 k.c., 212§2 k.c. i art. 214 k.c.

Taki podział był możliwy do przeprowadzenia w rozpoznawanej sprawie i nie mogły go podważyć zastrzeżenia zgłoszone w opinii burmistrza, o którą Sąd Okręgowy – uzupełniając postępowanie dowodowe – zwrócił się w trybie art. 96 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 roku, poz. 121). Opinia ta nie ma charakteru wiążącego, niemniej jednak jej uzyskanie przez sąd jest obligatoryjne (por. postanowienie Sądu Najwyższego, z dnia 22 listopada 2013 r., II CSK 144/13, Lex 1413511). Zastrzeżenia właściwego miejscowo Burmistrza T. stwierdzały, że działka (...) posiada użytek leśny i nie będzie możliwe utworzenie na niej drogi dojazdowej, co może oznaczać, że działka planowana na drogę będzie nieprzelotowa, a w konsekwencji nieprzejezdny trakt powinien być zakończony placem nawrotowym o bliżej określonych parametrach. Burmistrz zalecił także zakończenie włączenia drogi dojazdowej do drogi publicznej tak zwanymi trójkątami widoczności kosztem działek (...). Wreszcie wskazał, że obecnie, zgodnie z zasobem geodezyjnym, granica między działkami (...) przebiega w sposób odmienny niż w projekcie podziału (opinia z 4 stycznia 2018 roku, k. 1262 - 1266).

Co się zatem tyczy ostatniego z zastrzeżeń to pozostawało ono bez znaczenia o tyle, że wskazana tam granica działek (...) została w projekcie podziału zlikwidowana i nie stanowiła granicy żadnej z nowopowstałych działek. Z kolei zastrzeżenie co do powinności utworzenia „trójkątów bezpieczeństwa” miało charakter zalecenia, nie zaś wymogu normatywnego. Wreszcie kwestia braku możliwości przejazdu przez dotychczasową działkę (...) posiadającą użytek leśny nie odnosiła się do rzeczywistego przebiegu nowopowstałej, m. in. na jej obszarze, działki (...), która jak wynikało z wyjaśnień biegłego bezproblemowo komunikowała nowe działki z drogą publiczną (k. 291), co też na rozprawie odwoławczej potwierdziła wnioskodawczyni i większość uczestników postępowania. Przeczył temu jedynie uczestnik postępowania A. G. (1), jednak jego oświadczeniom Sąd Okręgowy nie dał wiary zważywszy na okoliczność, że w całym wcześniejszym postępowaniu nie podważał on możliwości przejazdu po nowoutworzonej działce (...). Istotnym było nadto, że dojazd do działki (...) przyznanej uczestniczce R. J. odbywać się może przez działkę (...), która nie była objęta postępowaniem, a stanowi własność tejże uczestniczki (k. 292). Dodać też trzeba, że – wbrew zarzutom opinii – nie sposób twierdzić aby co do zasady komunikacja do innych nieruchomości nie mogła się odbywać przez grunty leśne, skoro ustawa z 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2017 r., poz. 788 ze zm.) zawiera w art. 6 ust 1 pkt 8 definicję dróg leśnych opisując je jako drogi położone w lasach niebędące drogami publicznymi w rozumieniu przepisów o drogach publicznych. Niewątpliwie natomiast pozostawiona we współwłasności działka (...) nie miała charakteru drogi publicznej.

Zatem projekt podziału sporządzony przez biegłego geodetę J. S. mógł być podstawą podziału nieruchomości, a to zgodnie z art. 620§1 k.p.c. i art. 621 k.p.c.

Czyniąc tenże plan podstawą podziału umknęło jednak Sądowi Rejonowemu, że wskazana opinia stanowiła jedynie projekt podziału i nie przesądzała prawnym podziale nieruchomości zgodnie z art. 96 ust 1, cytowanej już ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W rozpoznawanej sprawie skutkiem podziału nieruchomości

na nowe działki była konieczność prawnego podziału nieruchomości przez sąd w trybie art. 96 ust 2 tejże ustawy, co wymagało sformułowania orzeczenia w sposób uwzględniający wszystkie dotychczasowe i nowoutworzone działki – także pominiętą przez Sąd Rejonowy (wobec pozostawienia jej we współwłasności) działkę (...). Dodać trzeba, że na etapie orzekania przez Sąd Rejonowy prawny status tej działki pozostawionej przez Sąd Rejonowy we współwłasności, był tożsamy ze statusem działki (...), która została wyodrębniona w orzeczeniu pierwszoinstancyjnym.

Zatem w tym zakresie wymagana była korekta zaskarżonego orzeczenia.

Zasadniczo prawidłowym był też podział poszczególnych nowoutworzonych działek między współwłaścicieli bez wzajemnych dopłat. Odpowiadał on ich zgodnym wnioskowi i poza uczestnikiem postępowania A. G. (1), nie był w sprawie kwestionowany. Stanowisko skarżącego generalnie nie mogło podważyć tego podziału skoro opierało się na niewykazanym twierdzeniu o rzekomym prowadzeniu gospodarstwa rolnego na projektowanych działkach (...). Jak już też wskazano, nie zachodziły podstawy do uznania dzielonej nieruchomości za gospodarstwo rolne także ze względu na przeznaczenie gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Proponowany przez większość zainteresowanych podział był też racjonalny z punktu widzenia ekonomicznego, skoro prowadził do istotnego wzrostu wartości części nieruchomości objętej postępowaniem, co potwierdziła także sporządzona w postępowaniu odwoławczym opinia aktualizacyjna biegłej z zakresu szacowania nieruchomości. Nie naruszał on rażąco interesów osób uprawnionych, skoro następował między członkami rodziny, a sami współwłaściciele uznali, że dokonanie podziału w naturze bez wzajemnych dopłat będzie w takiej sytuacji odpowiednie. Co też istotne, w postępowaniu odwoławczym nie zastało zakwestionowane żądanie uczestnika A. G. (1) co do przyznania mu – w razie nieuwzględnienia zasadniczego wniosku apelacji dotyczącego działek (...) – oprócz bezspornej działki (...), także działki (...) bez dalszych rozliczeń. Wartość tych dwóch działek wynosiła łącznie 187.900 zł (111.500 + 76.400), co po dodaniu wartości udziału w działce (...) wynoszącego 14.155 zł (1/11 z 155.700 zł) dawało sumę 202.055 zł niewątpliwie zaspokajającą interes uczestnika, który zresztą nie domagał się dopłat od pozostałych współwłaścicieli. Trafnie też wskazywał Sąd Rejonowy, że w razie przyznania A. G. (1) czterech wnioskowanych przez niego działek (...), których łączna wartość według aktualnego operatu wynosiła 650.300 zł (k. 1184) nie byłby on w stanie spłacić pozostałych współwłaścicieli zważywszy na jego sytuację materialną, a to dysponowanie dochodem na poziomie 1.200 euro miesięcznie oraz oszczędnościami w kwocie 10.000 zł. Przyznanie skarżącemu tychże działek sprawiłoby, że i tak musiałby je zbyć na zaspokojenie zobowiązań działkowych, względnie pozostali współwłaściciele uprawnieni w takiej sytuacji do spłat zmuszeni byłiby do skierowania do nich egzekucji. Podzielić należało też wniosek Sądu Rejonowego, co do tego, że dokonanie podziału w sposób postulowany przez skarżącego godziłoby w interes i zgodne stanowisko wszystkich pozostałych współwłaścicieli.

Sposób podziału wymagał jednak korekty o tyle, że na skutek zmiany stanowiska skarżącego w postępowaniu odwoławczym, Sąd Okręgowy zadecydował o przyznaniu mu dodatkowo działki (...), czemu nie sprzeciwiła się zarówno wnioskodawczyni jak i pozostali uczestnicy postępowania.

Z tych też względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie, a to na podstawie art. 386§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c., po uprzednim sprostowaniu, na zasadzie art. 350§3 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. oczywistej omyłki w zakresie oznaczenia w zaskarżonym postanowieniu nazwiska uczestniczki postępowania A. D..

W pozostałej części apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu zgodnie z art. 385 k.p.c.

Nie znalazł Sąd Okręgowy podstaw do ingerencji w rozstrzygnięcie o nieuiszczonych kosztach sądowych obejmujących poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa koszty opinii biegłych. W okolicznościach sprawy orzeczenie Sądu Rejonowego znajdowało bowiem podstawę w art. 83 ust 2 w zw. z art. 113 ust 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 300) w zw. z art. 520§1 i §3 k.p.c. Podzielić należało wniosek, że opinia geodety sporządzona została w interesie wszystkich współwłaścicieli domagających się wyjścia z współwłasności, zatem jej koszty powinny być pokryte przez nich w równych częściach (art. 520§1 k.p.c.). Co się z kolei tyczy kosztów opinii z zakresu rolnictwa i szacowania nieruchomości, to konieczność ich sporządzenia wynikała z nieuprawnionego stanowiska uczestnika postępowania, który jako jedyny przedłużał postępowanie i podnosił

ostatecznie niezasadne argumenty wymagające jednak szczegółowej weryfikacji w świetle wiedzy specjalistycznej. Niezasadnym było więc obciążanie wszystkich współwłaścicieli konsekwencjami nieuzasadnionego i w istocie oczywiście niewłaściwego stanowiska procesowego tylko jednego z nich (art. 520§3 k.p.c.).

O nieuiszczonych kosztach sądowych w postępowaniu odwoławczym Sąd Okręgowy orzekł na tożsamych podstawach prawnych uznając, że uzupełniająca opinia geodety sporządzona została w interesie wszystkich współwłaścicieli, w więc jej koszty (501,67 zł) należało pobrać w częściach równych od każdego ze współwłaścicieli. Z kolei koszty opinii aktualizacyjnej (4.666,96 zł + 78,65), wymaganej przez art. 156 cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako następstwo wydania opinii zasadniczej w postępowaniu pierwszoinstancyjnym sporządzonej tam z uwagi na stanowisko skarżącego, konsekwentnie obciążały uczestnika postępowania A. G. (1).

SSO Marcin Rak SSO Lucyna Morys – Magiera SSO Teresa Kołeczko - Waclawik