

POSTANOWIENIE

Dnia 19 września 2018r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Włodzimierz Wójcicki

Sędziowie : Andrzej Kordowski / spr./, Eugeniusz Dąbrowski

Protokolant: Katarzyna Milewska

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2018r

w Ł.

na rozprawie sprawy

z wniosku R. M.

z udziałem H. M. (1), Z. O.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji R. M. i Z. O.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Łomży

z dnia 10 maja 2018r. w sprawie I Ns 759/12

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w pkt II i IV, w ten sposób, że :

- na wyłączną własność R. M. i H. M. (1), na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, przyznać działkę gruntu położoną w N., oznaczoną numerem geodezyjnym: 250 o pow. 0,05 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...);

- na wyłączną własność Z. O. przyznać działkę gruntu położoną w N. o pow. 0,12 ha oznaczoną nr geodezyjnym 150/1, dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...);

- zasądzić od Z. O. na rzecz R. M. i H. M. (1) kwotę 16.104 / szesnaście tysięcy sto cztery / złote, tytułem dopłaty, płatną w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, na wypadek uchybienia terminu płatności;

2. uchylić pkt III i V zaskarżonego postanowienia;

3. oddalić apelację wnioskodawcy R. M. w całości;

4. zasądzić od R. M. na rzecz Z. O. kwotę 2.800 / dwa tysiące osiemset/ złotych tytułem kosztów instancji odwoławczej.

Andrzej Kordowski W. E. D.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca R. M. po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości poł. w N., składającej się z działek gruntu, oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) o pow. 0,12 ha i (...) o pow. 0,05 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...), poprzez przyznanie ich na jego rzecz ewentualnie o podział fizyczny i przyznanie na jego rzecz działki nr (...) i działki nr (...).

Uczestniczka postępowanie H. M. (1) przychyliła się do wniosku popierając sposób zniesienia współwłasności wskazany przez wnioskodawcę.

Uczestnik postępowania Z. O. również przychylił się do wniosku wnosząc o przyznanie na jego rzecz działki nr (...).

Sąd Rejonowy w Łomży postanowieniem z dnia 10 maja 2018 r., sygn. akt I Ns 759/12 w punkcie I. ustalił, iż przedmiotem współwłasności R. M. i H. M. (1) z udziałem w wysokości 1/2 części na prawie wspólności umownej majątkowej małżeńskiej rozszerzonej oraz Z. O. z udziałem w wysokości 1/2 części jest zabudowana nieruchomość rolna, położona w N., składająca się z działek gruntu, oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) o pow. 0,12 ha i (...) o pow. 0,05 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...).

w punkcie II. dokonał zniesienia współwłasności w ten sposób, że:

a). na wyłączną własność R. M. i H. M. (1) na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej przyznał działkę gruntu położoną w N., oznaczoną numerem geodezyjnym: 250 o pow. 0,05 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) oraz działkę gruntu poł. w N. o pow. 0,0714 ha, oznaczoną numerem nr 150/2 na mapie z projektem podziału działki nr (...), sporządzonej przez biegłego sądowego J. K. jako załącznik do opinii z dnia 27.12.2016 r. i stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia,

b). na wyłączną własność Z. O. przyznał działkę gruntu poł. w N. o pow. 0,0543 ha, oznaczoną numerem nr (...) na mapie z projektem podziału działki nr (...), sporządzonej przez biegłego sądowego J. K. jako załącznik do opinii z dnia 27.12.2016 r. i stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia.

w punkcie III. na działce gruntu położonej w N. oznaczonej numerem nr (...) na mapie z projektem podziału działki nr (...), sporządzonej przez biegłego sądowego J. K. jako załącznik do opinii z dnia 27.12.2016 r. i stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia, ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela działki gruntu poł. w N. o pow. 0,0543 ha, oznaczonej numerem nr (...) na mapie z projektem podziału działki nr (...), sporządzonej przez biegłego sądowego J. K. jako załącznik do opinii z dnia 27.12.2016 r. i stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia służebność drogi koniecznej w pasie oznaczonym linią koloru zielonego, łączącego pkt (...) na projekcie służebności drogi koniecznej, stanowiącej załącznik nr 3 do opinii biegłego sądowego J. K. z dnia 10.03.2018 r. i stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia.

w punkcie IV zasądził solidarnie od R. M. i H. M. (1) na rzecz Z. O. tytułem dopłaty kwotę 1.943zł (jeden tysiąc dziewięćset czterdzieści trzy złote) płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek uchybienia powyższemu terminowi płatności.

w punkcie V. Zasądził od Z. O. na rzecz R. M. i H. M. (1) tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej kwotę 1.855 zł (jeden tysiąc osiemset pięćdziesiąt pięć złotych).

W punkcie VI. Nakazał pobrać od Z. O. na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu) kwotę 682,62 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

w punkcie VII. Stwierdził, iż zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w tak ustalonym stanie faktycznym:

Przedmiotem współwłasności R. M. i H. M. (1) z udziałem w wysokości 1/2 części na prawie wspólności umownej majątkowej małżeńskiej rozszerzonej oraz Z. O. z udziałem w wysokości 1/2 części jest zabudowana nieruchomości rolna, położona w N., składająca się z działek gruntu, oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) o pow. 0,12 ha i (...) o pow. 0,05 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) (odpis księgi wieczystej k.-6).

Działka nr (...) stanowi siedlisko. Od strony północnej graniczy z działką nr (...), stanowiącą własność R. M. i H. M. (1).

Na działce nr (...) uczestnik Z. O. za zgodą poprzedników prawnych wnioskodawcy J. M. i H. M. (2) pobudował budynek gospodarczy o pow. ok. 20m/5m, wykorzystywany przez uczestnika jako garaż oraz kurnik oraz od strony zachodniej budynek gospodarczy, o pow. 12m/3m wykorzystywany jako garaż oraz magazyn na nawozy sztuczne (protokół oględzin sądowych k.-48-51, opinia biegłego A. N. k.-296-300, zeznania świadków K. C. k.-29, A. Z. k.-29, S. W. k.-29, S. M. k.-30, B. C. k.-85, M. M. (1) k.-85, oświadczenia k.-612-613, projekt techniczny k.-614).

Sąd Rejonowy podkreślił, iż zgodnie z art. 210 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Wnioskodawca oraz uczestniczka H. M. (1) wnieśli o przyznanie ich na ich rzecz przedmiotowych działek gruntu ewentualnie o podział fizyczny działki nr (...) i przyznanie na ich rzecz działki nr (...) i działki nr (...). Według nich działka nr (...) jest im niezbędna do wjazdu na ich siedlisko znajdujące się na sąsiedniej działce nr (...).

Uczestnik postępowania Z. O. wniósł o przyznanie na jego rzecz całej działki nr (...), która jest w jego posiadaniu i na której pobudował budynki gospodarcze, służące mu jako garaże dla maszyn rolniczych oraz magazyn na nawozy.

W ocenie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie zasadnym było zastosowanie podstawowego sposobu wyjścia ze współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez jej podział fizyczny, stosownie do art. 211 kc., bowiem za takim sposobem podziału działki nr (...) przemawia p dotychczasowy sposób jej użytkowania przez zainteresowanych a także opinia biegłego sądowego z zakresu rolnictwa A. N. (2).

Sąd Rejonowy wskazał, że na tej działce od strony wschodniej uczestnik Z. O. za zgodą poprzedników prawnych wnioskodawcy J. M. i H. M. (2) pobudował budynek gospodarczy o pow. ok. 20m/5m, wykorzystywany jako garaż oraz kurnik oraz od strony zachodniej budynek gospodarczy, o pow. 12m/3m wykorzystywany jako garaż oraz magazyn na nawozy sztuczne. Przy wjeździe na działkę znajduje się drewniany budynek mieszkalny, nie zamieszkały, nadający się do rozbiórki. Przy ścianie szczytowej tego budynku urządzony jest wjazd w głąb działki nr (...), z którego korzysta także wnioskodawca jako wjazd na jego siedlisko, urządzone na działce sąsiedniej nr (...), ze względu na wąski wjazd od strony działki nr (...), stanowiącej własność uczestnika Z. O..

Sąd Rejonowy podkreślił, że z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa A. N. (2) wynika, że działkę można podzielić na powiększenie działek sąsiednich o nr (...). Budynki gospodarcze użytkowane przez uczestnika wraz z częścią działki (...) można przekazać na jego rzecz tym bardziej, iż je użytkuje i je budował. Podział działki może być dokonany za budynkami gospodarczymi, natomiast część od tych budynków w stronę drogi nr (...) wraz z domem przyznać wnioskodawcy, gdyż budynek ten jest do rozbiórki i w ten sposób można powiększyć przejazd oraz same siedlisko wnioskodawcy. Uczestnik będzie miał dobry dojazd do budynków oraz przejazd i dostęp do drugiego budynku gospodarczego. Część przypadająca wnioskodawcy miałaby długość od drogi nr (...) ok. 40 m a część uczestnika ok. 36 m. Granica podziału biegłaby od strony północnej do południowej.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie jest zasadne przyznanie na rzecz uczestnika całej działki (...) w sytuacji gdy jest możliwy podział tej działki, co uwzględnia interes każdego ze współwłaścicieli. Podział fizyczny zaś jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy dokonał zniesienia współwłasności poprzez podział działki nr (...) i przyznał na wyłączną własność R. M. i H. M. (1) na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej działkę gruntu położoną w N., oznaczoną numerem geodezyjnym:(...)o pow. 0,05 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) oraz działkę gruntu poł. w N. o pow. 0,0714 ha, oznaczoną numerem nr (...) na mapie z projektem podziału działki nr (...), sporządzonej przez biegłego sądowego J. K. jako załącznik do opinii z dnia 27.12.2016 r. (k.-337-339) a na wyłączną własność Z. O. przyznał działkę gruntu poł. w N. o pow. 0,0543 ha, oznaczoną numerem nr (...) na mapie z projektem podziału działki nr (...), sporządzonej przez biegłego sądowego J. K. jako załącznik do opinii z dnia 27.12.2016 r.

Sąd Rejonowy uznał, że taki sposób podziału pozwoli zachować uczestnikowi część działki z budynkami gospodarczymi zaś wnioskodawcy swobodny dojazd do siedliska w działce nr (...), który poprzez tą działkę jest za wąski ze względu na pobudowanie ogrodzenia przez uczestnika pomiędzy działkami nr (...).

Z tego też względu Sąd na podstawie art. 211 kc orzekł jak w pkt. II postanowienia.

Sąd Rejonowy wartość przedmiotowych działek, ustalił na podstawie opinii uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości J. K., który w opinii z dnia 22.02.2018 r. ustalił wartość działki nr (...) na kwotę 496 zł, działki nr (...) na kwotę 18.295 zł zaś działki nr (...) bez budynków na kwotę 13.913 zł, łącznie na kwotę 32.704 zł. Wartość budynków na działce (...), stanowiących nakład uczestnika ustalił na kwotę 20.230 zł.

Sąd Rejonowy wartość udziałów zainteresowanych wynoszących po 1/2 części stanowi kwoty po 16.352 zł (32.704:2). Sąd do rozliczeń nie uwzględnił wartości budynków, znajdujących się na działce (...) albowiem stanowią one nakład uczestnika i w związku z tym, iż otrzymał działkę z tymi budynkami to zachowuje je dla siebie i nie zachodzi konieczność rozliczenia ich wartości. Dlatego też do rozliczeń przyjęto wartość samych gruntów bez budynków.

Wartość działek przyznanych na rzecz małż. M. wynosi kwotę 18.791 zł i przewyższa wartość przysługującego im udziału o kwotę 2.439 zł. Wartość działki przyznanej uczestnikowi wynosi zaś kwotę 13.913 zł i nie wyczerpuje wartości jego udziału. Dlatego też wartość udziału przysługującego uczestnikowi należało wyrównać dopłatą w kwocie 2.439 zł.

Z tego też względu Sąd na podstawie art. 212 § 2 kc orzekł jak w pkt. VI postanowienia, sprostowanego postanowieniem z dnia 15.05.2018 r.

Na skutek podziału działki nr (...), wydzielona dla uczestnika działka nr (...) została pozbawiona dostępu do drogi publicznej. Dlatego też zachodziła konieczność obciążenia działki nr (...) służebnością drogi koniecznej do działki nr (...).

Pełnomocnik wnioskodawcy wskazywał, iż działka nr (...) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez działkę uczestnika nr (...), z której korzysta jako dojazd do przedmiotowej działki.

Sąd Rejonowy uznał, że dostęp do drogi publicznej dla działki nr (...) zapewnia przejazd przez działkę uczestnika nr (...), jednakże dostęp ten jest nieodpowiedni bowiem na całej szerokości działki nr (...) przy granicy z działką nr (...) znajduje się murowany budynek gospodarczy. Budynek ten uniemożliwia przejazd przez działkę nr (...) do pozostałych budynków. Pozostawienie zaś przejazdu przez ten budynek, co fizycznie jest możliwe przez wierceje, stwarzałoby zagrożenie chociażby pożarowe, na co nie można narażać uczestnika. Jeżeli uczestnik przejeżdża przez ten budynek to na własną odpowiedzialność.

Sąd I instancji mając na uwadze treść art., 145 § 1-3 k.c. oraz powołane orzecznictwo Sądu Najwyższego ustanowił drogę konieczną według wariantu III opinii uzupełniającej biegłego sądowego J. K. z dnia 10.03.2017 r. (k.-410-415), odpowiada kryteriom przewidzianym w art. 145 kc., - przez działkę (...) według dotychczasowe szlaku przejazdu, wskazując iż tak przeprowadzona droga konieczna będzie z najmniejszym uszczerbkiem. Zajęty przez drogę pas gruntu zawsze wykorzystywany był jako przejazd do budynków gospodarczych uczestnika i do siedliska wnioskodawcy. Wystarczające będzie zatem wyrównanie pasa gruntu o pow. 136 m² i jej odpowiednie utwardzenie. Ponadto pomiędzy

zainteresowanymi nie było sporów na tle korzystania z dotychczasowego przejazdu przez tą działkę. Sąd Rejonowy wskazał, że ustanowienie służebności w pozostałych wariantach opinii biegłego wymagałoby dużych nakładów finansowych, czyniąc tę inwestycję nie opłacalną i z tych czy innych jeszcze przyczyn sprzeczną z interesem społeczno - gospodarczym.

Sąd Rejonowy mając na uwadze art. 145§1 kc, ustalił wysokość wynagrodzenia za ustanowienie przedmiotowej służebności drogowej na kwotę 1.855 zł, w oparciu o niekwestionowaną przez zainteresowanych opinię uzupełniającą biegłego J. K. z dnia 20.07.2017 r. (k.-457-464), bowiem ustalone przez biegłego wynagrodzenie odpowiada rzeczywistej wartości rynkowej zajętych pod drogę konieczną gruntów. Uwzględnia jednocześnie powierzchnię terenu niezbędnego do funkcjonowania drogi koniecznej.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 520 § 1 kpc.

Na podstawie art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr. 167, poz. 1398) obciążył uczestnika Z. O. kwotą 682,62 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych na wynagrodzenia biegłego sądowego J. K. za sporządzanie opinii uzupełniającej z dnia 22.02.2018 r., dopuszczonej na skutek zgłoszenia przez pełnomocnika uczestnika zarzutów do opinii z dnia 4.01.2018 r., poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca R. M..

Skarżonemu rozstrzygnięciu zarzucił:

naruszenie prawa materialnego, a w szczególności art. 145 § 1 i 3 k.c. poprzez uznanie, iż przyznana na wyłączną własność Z. O. nieruchomość oznaczona nr (...) nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i w związku z tym zachodzi potrzeba ustanowienia dla tej nieruchomości służebności drogi koniecznej obciążającą działkę nr (...)

Wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uchylenie punktu I oraz o zasądzenie od uczestnika postępowania Z. O. na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania za II instancję.

Apelację od ww. rozstrzygnięcia wniósł uczestnik Z. O..

Zaskarżył w/w postanowienie w pkt II, III, IV, V, VI i postanowieniu temu zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, w szczególności

1) art. 233§ 1 kp.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób dowolny, sprzeczny z zasadami wyrażonymi w/w przepisie, a polegający na uznaniu, że zasadny jest sposób podziału działki nr (...), podczas gdy:

- działka zawsze była w posiadaniu i w użytkowaniu uczestnika postępowania Z. O. oraz wcześniej w jego poprzedników prawnych i za zgodą poprzedników prawnych wnioskodawcy, zostały postawione przez uczestnika O. i jego poprzedników prawnych, budynki gospodarcze,

- wnioskodawca ani jego poprzednicy prawni nigdy nie użytkowali tej działki,

- stanowiła i stanowi całość gospodarczą z gospodarstwem rolnym uczestnika Z. O. ,

- jest niezbędna dla prawidłowego prowadzenia gospodarstwa rolnego przez uczestnika Z. O., działka siedliskowa uczestnika Z. O. została prawnie zmniejszona na skutek dokonania prawomocnego orzeczenia w sprawie o rozgraniczenie - INs 587/13 tut. Sądu Rejonowego w Łomży I Wydział Cywilny,

- wnioskodawca wraz z żoną uczestniczką H. M. (1) zakupili w trakcie niniejszego postępowania (po opinii biegłego z zakresu rolnictwa) nową działkę siedliskową,

Sąd I Instancji oparł swoje orzeczenie na opinii nieaktualnej opinii biegłego z zakresu rolnictwa, która oparta została też na błędnych informacjach co do powierzchni gospodarstwa rolnego wnioskodawcy, (brak dowód na ilość faktycznie dzierżawionego przez wnioskodawcę pola, nowa okoliczność - orzeczenie w sprawie I INs 587/13, zakup przez wnioskodawcę nowego siedliska, zakupu nowych maszyn przez uczestnika Z. O.),

2) art. 231 § 2 k.p.c. poprzez nie zastosowanie tego przepisu wobec wnioskodawcy R. M. i uczestniczki H. M. (1) (mimo złożonego przez uczestnika Z. O. w tym zakresie żądania i zobowiązania Sądu) w przedmiocie nie przedstawienia przez w/w dowodu:

- w postaci zakupu nowej działki siedliskowej w trakcie niniejszego postępowania,

3) nie wypowiedzenie się co do wniosku uczestnika O., złożonego na rozprawie w dniu 14.09.2016r. / 00:43:35 / w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu rolnictwa - mimo -jak wynika z postanowienia o odroczeniu w/w rozprawy, Sąd miał wypowiedzieć się na posiedzeniu niejawnym - pkt 4 postanowienia, czym samy naruszył art. 286 k.p.c.,

4) art. 328 § 2 k.p.k. poprzez sporządzenie uzasadnienia, nie odpowiadającego wymogom z w/w przepisu - w zakresie uzasadnienia co do zasadności podziału działki (...), poprzez nawet nie ustosunkowanie się do argumentów podnoszących w tym zakresie przez uczestnika O.,

II. błędne ustalenia faktyczne polegające na uznaniu, że zasadnym i zgodnym z prawidłową gospodarką gruntami rolnymi i prowadzeniem gospodarstwa rolnego - jest podział działki (...), nadto ustalenie wariantu 3 drogi koniecznej zupełnie nie zapewnia odpowiedniego dojazdu dla uczestnika O./ wjazd za wąski/, co również wskazuje na niecelowość podziału działki (...).

Wskazując na powyższe wniósł o zmianę postanowienia w zaskarżonej części i dokonanie zniesienia współwłasności działki nr (...) poprzez przyznanie w całości w/w działki na rzecz uczestnika O. a działki nr (...) w całości na rzecz wnioskodawcy i Jego żony - uczestniczki H. M. (1), ze stosownymi spłatami wyrównującymi udziały oraz zasądzenie kosztów postępowania na rzecz Z. O..

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co, następuje:

Apelacja uczestnika postępowania Z. O. zasługiwała na uwzględnienie, tym samym apelacja wnioskodawcy podlegała oddaleniu.

Istota sporu w tej sprawie, skoncentrowała się ostatecznie na sposobie podziału nieruchomości o numerze 150/1, bowiem sposób przyjęty w zaskarżonym postanowieniu zakwestionowali w swoich apelacjach zarówno wnioskodawca R. M. jak i uczestnik Z. O., nie mając zastrzeżeń do przyznania działki nr (...) na rzecz wnioskodawcy.

Wnioskodawca postępowania zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego w zakresie punktu III - ustanowienia drogi koniecznej ustanowionej na działce nr (...) (którą to działkę Sąd Rejonowy przyznał wnioskodawcy R. M.) na rzecz kaźdoczesnego właściciela działki gruntu położonej w N. i oznaczonej nr (...) (którą to działkę Sąd Rejonowy przyznał na rzecz uczestnika Z. O.).

Uczestnik postępowania Z. O. we wniesionym środku odwoławczym podtrzymał zaś swoje stanowisko, które było niezmiennie w trakcie całego postępowania i dotyczyło sposobu zniesienia współwłasności poprzez przyznanie mu na wyłączną własność działki o numerze (...) z odpowiednią spłatą na rzecz wnioskodawcy i przyznania na rzecz wnioskodawcy i uczestniczki działki nr (...).

Wskazać należy, że ustawodawca daje prymat zniesieniu współwłasności przez podział fizyczny rzeczy, czego wyrazem jest treść art. 211 k.c., według którego każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło

przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałoby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, że odniesieniu do zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, niebędącego rzeczą, mają zastosowanie przepisy szczególne zawarte w art. 213 i 214 k.c. Przepisy te nie zawierają odrębnej definicji pojęcia gospodarstwa rolnego w stosunku do definicji zawartej w art. 55³ k.c., według którego 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. Z punktu widzenia przepisów o zniesieniu współwłasności istotne jest także to, aby grunty, o których mowa w cytowanym wyżej przepisie, stanowiły współwłasność tych samych osób. Według definicji gospodarstwa rolnego, nie jest więc istotne, czy aktualnie - w chwili podziału - grunty te stanowią zorganizowaną całość gospodarczą. Istotne jest, aby chociażby potencjalnie mogły taką zorganizowaną całość stanowić. Nie jest przy tym także konieczne, aby oprócz gruntów rolnych lub leśnych, które stanowią najistotniejszy składnik gospodarstwa rolnego, występowały pozostałe składniki gospodarstwa rolnego wymienione w art. 55³ k.c. Należy przy tym pamiętać, że podział faktyczny gospodarstwa rolnego, w rozumieniu art. 213 k.c., może polegać w szczególnych sytuacjach, mianowicie kiedy gospodarstwo to nie ma zdolności do samodzielnej produkcji towarowej, a rodzaj użytków nie stwarza perspektyw jej uzyskania w przyszłości, na jego likwidacji przez wydzielenie współwłaścicielom (współspadkobiercom) działek z przeznaczeniem na uzupełnienie posiadanych już odrębnych gruntów współwłaścicieli (współspadkobiercom) ewentualnie ich następców (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 22 października 2015 r. IV CSK 575/15).

Niewątpliwie w razie sporu w zakresie tego, komu należy przyznać gospodarstwo rolne, ostateczny wybór należy do sądu. Ustawodawca dokonał jednak hierarchicznego uszeregowania kryteriów przyznania gospodarstwa jednemu ze współwłaścicieli. Co prawda art. 214 § 1 k.c., jako przepis szczególny w stosunku do art. 211 k.c., daje pierwszeństwo w otrzymaniu gospodarstwa w naturze temu ze współwłaścicieli, który je prowadzi lub stale w nim pracuje. Pierwszeństwo to nie ma jednak charakteru bezwzględny. Z uwagi na interes społeczno - gospodarczy sąd może wybrać innego współwłaściciela.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, Sąd Rejonowy w ogóle powyższych kwestii nie rozważał, jak też nie uznał w/w przepisów dotyczących podziału gospodarstw rolnych (art. 213 i 214 k.c.) za mające w tej sprawie zastosowanie. Stanowiło to naruszenie prawa materialnego, które Sąd drugiej instancji obowiązany jest brać pod uwagę z urzędu (Uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07).

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że działka nr (...) o powierzchni 0,12 ha stanowi użytki rolne zabudowane. Współwłaścicielami działki w 1/2 części są na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej jest M. R. (wnioskodawca) M. H. M. (3) oraz w 1/2 O. Z. (uczestnik).

Uczestnik Z. O. posiada gospodarstwo rolne o pow. 24,91 ha nastawione wyłącznie na produkcję mleka. Jego siedlisko składa się dwóch działek (...) jest zabudowane domem mieszkalnym, oborą i budynkiem gospodarczym. Na działce zaś która przebiega z tyłu bezpośrednio do siedliska znajduje się obszerna wiata w której uczestnik przetrzymuje siano, słomę oraz drobne maszyny rolnicze. Jak wynika z zebranego materiału dowodowego działka nr (...) jest użytkowana i wykorzystywana gospodarczo przez uczestnika, a wcześniej była wykorzystywana przez jego dziadka w okresie około 30 lat. Na działce tej uczestnik Z. O. za zgodą poprzedników prawnych wnioskodawcy J. M. i H. M. (2) pobudował budynek gospodarczy o pow. ok 20m/5m, który wykorzystywany jest wyłącznie przez uczestnika na garaże oraz kurnik oraz od strony zachodniej budynek gospodarczy o pow. 12m/3m wykorzystywany jako garaż oraz magazyn na nawozy sztuczne. Nadto w znajdującym się na działce starym domu zamieszkiwał uprzednio uczestnik Z. O. z dziadkami. Budynki posadowione na działce nr (...) stanowią jedyne zaplecze gospodarcze do prowadzonego przez uczestnika gospodarstwa i przechowuje on tam posiadane przez siebie maszyny i urządzenia rolnicze. Okoliczność, że działka (...) na przestrzeni kilkudziesięciu lat była wykorzystywana gospodarczo wyłącznie przez uczestnika postępowania wynika z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków w osobach: K. C. (k. 29), A. Z. (k. 29), S. W. (k. 30), S. M. (k. 30).

Nie bez znaczenie pozostaje również fakt, iż każdy z przesłuchanych w sprawie świadków wskazywał, że wnioskodawca R. M. nie przechowuje posiadanych maszyn rolniczych na spornej działce nr (...), jak również przez okres, kiedy jest współwłaścicielem przedmiotowej działki nie użytkował jej w sposób widoczny dla swoich sąsiadów, mieszkańców N.. Świadek A. Z. zeznała, że ani wnioskodawca ani jego rodzice nie użytkowali tej działki (k. 29). Świadek S. W. zeznał, że wnioskodawca na swoje podwórko wjeżdżał po swoim podwórku (k. 30), zaś świadek S. M. wskazywał, że wnioskodawca nigdy nie użytkował tej działki, może czasem przejechał wozem.

Nie można również nie dostrzegać okoliczności na którą wskazywał pełnomocnik uczestnika, iż zanim doszło do założenia sprawy zainteresowani zlecieli geodecie wyodrębnienie z działki (...) części pod budynkami, który to podział został zatwierdzony decyzją administracyjną i zainteresowani mieli, aktem notarialnym zamienić działki w ten sposób, że w zamian za działkę o nr (...) wnioskodawcy oddadzą uczestnikowi działkę nr (...). Pełnomocnik uczestnika wskazywał również, iż był to zgodny podział stron niniejszego postępowania, a zainteresowani ponieśli wspólnie koszty tego podziału. Do zawarcia aktu jednak nie doszło. Powyższemu zaś nie przeczyli ani wnioskodawca ani jego pełnomocnik, co świadczy, iż do prawidłowego prowadzenia gospodarstwa przez wnioskodawcę nie jest konieczne zniesienie współwłasności nieruchomości ani zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy poprzez przyznanie całej działki nr (...) na rzecz wnioskodawcy ani jej podział w sposób zaproponowany przez biegłego geodetę z zakresu rolnictwa A. N. (2) (k. 296-300).

Z materiału dowodowego wynika również, że wnioskodawca R. M. posiada własne gospodarstwo rolne o pow. 11,60 ha. Gospodarstwo jest nastawione na produkcję mleka. Posiada oborę około 130 m², stodołę o powierzchni około 250 m², nie posiada garażu. Posiada siedlisko działkę nr (...) na której usytuowany jest dom oraz część stodoły. Część maszyn służących do produkcji rolnej, stanowiących własność wnioskodawcy R. M. jest przechowywana na działce nr (...), która położona jest naprzeciw jego siedliska. Wnioskodawca również przyznał w trakcie rozprawy w dniu 18 października 2017 r. (k. 494), że zakupił działkę siedliskową w W. o pow. 0,09 ha oraz grunty rolne o łącznej powierzchni 7,86 ha w drodze licytacji sądowej.

Mając zaś te okoliczności na uwadze, Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie należy zastosować zniesienie współwłasności nieruchomości mając głównie na uwadze treść regulacji z art. 214 k.c.

Zważyć bowiem należy, iż przepisy art. 213 i nast. Kodeksu cywilnego przewidują trzy sposoby znoszenia współwłasności nieruchomości rolnych tj.: przez podział nieruchomości, przez przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli lub w końcu przez jej sprzedaż. Podział nieruchomości rolnej normuje art. 213 k.c. Przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli (lub niektórym) ma podstawę w art. 213 in fine, art. 214 § 1 i 2 k.c. Analiza powyższych przepisów pozwala na wysunięcie tezy ogólnej, iż polski system prawa przyjął jako główny sposób wyjścia z niepodzielności podział fizyczny rzeczy, od którego sądowi wolno odstąpić gdy chodzi o nieruchomość rolną tylko w dwóch wypadkach. Ma to miejsce wtedy gdy podział nieruchomości rolnej między współwłaścicieli nie jest dopuszczalny wskutek tego, że w okolicznościach konkretnej sprawy zostałby uznany za sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej (art. 213 k.c.) lub jeżeli wszyscy właściciele złożą zgodny wniosek o inny sposób wyjścia z niepodzielności a wskazany przez nich sposób jest zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Powyższe rozważania doprowadziły Sąd Okręgowy do uznania, iż sposób wyjścia ze współwłasności zgodny z orzeczeniem Sądu Rejonowego jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej.

Przeciwko fizycznemu podziałowi działki nr (...) przemawia okoliczność, iż działka ta na przestrzeni lat była wyłącznie wykorzystywana przez uczestnika Z. O.. Na działce tej uczestnik za zgodą swoich poprzedników prawnych pobudował budynki, które obecnie stanowią jego główne zaplecze gospodarcze. Przechowuje tam praktycznie wszystkie maszyny i urządzenia jak również znajduje się tam hodowla kur. Z materiału dowodowego dołączonego do akt sprawy w postaci zdjęć wynika również, że działka siedliskowa wnioskodawcy R. M. (...) jest odgradzona od działki nr (...), co świadczy o tym że nie stanowiła ona całości gospodarczej z działką nr (...) (k. 493), a wnioskodawca nie wykorzystywał tej działki przy prowadzeniu gospodarstwa rolnego.

Podkreślić również należy, że podział działki i ustanowienie drogi koniecznej w pasie oznaczonym linią koloru zielonego, łączącego pkt (...) na projekcie służebności drogi koniecznej, stanowiącej załącznik nr 3 do opinii biegłego sądowego J. K. z dnia 10.03.2018 r. stanowiącej integralną część zaskarżonego postanowienia nie spełnia oczekiwań wnioskodawcy, który wnosił ewentualnie o podział działki nr (...) i przyznanie na jego rzecz części z budynkiem mieszkalnym wskazując, iż ustanowienie drogi koniecznej na tej części działki pozbawi go możliwości zabudowy tej działki. Wskazywał on, iż z jednej strony jest wodociąg, a działka ta zmniejszy się jeszcze o 3,5 metra na rzecz drogi koniecznej (k. 494v). Stwierdzić zatem należy, podział działki nr (...) i ustanowienie drogi koniecznej na działce nr (...) na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...) przeczy interesowi społeczno- gospodarczemu wnioskodawcy, który w wyniku podziału nieruchomości obciążonej drogą konieczną nie może na wskazanej nieruchomości pobudować budynków gospodarczych w których mógłby przechowywać maszyny służące do produkcji rolnej.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I-ej instancji opierając się na opinii biegłego geodety i dokonując jej oceny, całkowicie pominął takie okoliczności stanu faktycznego mające wpływ na podział jak ukształtowanie nowo powstałych nieruchomości, zapewnienie dojazdu jak i w końcu możliwość ich faktycznego, racjonalnego wykorzystania przez przyszłych współwłaścicieli. Opisany zaskarżonym postanowieniem podział nieruchomości (...) na dwie działki (...) oraz wytyczenie drogi koniecznej na działce (...) na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...) zmniejsza ich funkcjonalność.

W świetle zasad prawidłowej gospodarki rolnej, o których mowa w art. 213 k.c., jak również mając na uwadze przesłanki z art. 214 k.c. celowe było przyznanie nieruchomości o nr (...) na własność uczestnikowi postępowania.

Mając powyższe na uwadze należało uwzględnić apelację uczestnika postępowania Z. O. w całości i zmienić zaskarżone postanowienie w pkt. II w ten sposób, że na wyłączną własność R. M. i H. M. (1), na prawie wspólności ustawowej małżeńskiej, przyznać działkę gruntu położoną w N., oznaczona nr geodezyjnym: 250 o pow. 0,05 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...), natomiast na wyłączną własność uczestnika Z. O. przyznać działkę gruntu położoną w N. o pow. 0,12 ha oznaczoną nr geodezyjnym (...) dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...). Takie zniesienie współwłasności jest najbardziej racjonalne, uzasadnione z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki i zasad współżycia społecznego. Konsekwencją powyższego było zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy i uczestniczki kwoty 16.104 zł. Wartość działek przyznanych na rzecz uczestnika stanowi kwotę 32.208 zł, natomiast wartość działki (...) przyznanej na rzecz wnioskodawcy wynosi 496 zł. Dlatego też wartość udziału przysługującego wnioskodawcy R. M. i uczestniczce H. M. (1) należało wyrównać dopłatą w wysokości 16.104 zł.

Konsekwencją zaś powyższego było uchylenie punktu III i V zaskarżonego postanowienia.

Sąd oddalił apelację wnioskodawcy w całości na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 520 § 3 k.p.c. Uczestnik postępowania uiścił opłatę od apelacji w wysokości 1.000 zł oraz był w sprawie reprezentowany przez adwokata, którego wynagrodzenie Sąd ustalił na podstawie § 2 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015.1800 t.j.). Dlatego Sąd Okręgowy zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kwotę 2.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Włodzimierz Wójcicki A. E. D.